7,5 Mds €
Dépenses des collectivités de Nouvelle-Aquitaine pour le BTP prévues cette année. *Source : Cerc.*

5 %
des panneaux photovoltaïques reçus par le centre de retraitement Envie de Saint-Loubès (33) sont réemployables.

24,7 M€
Coût de la construction du nouveau collège de Bordeaux-Lac, inauguré en septembre et signé de l'agence Tetrarc.

Sud-Ouest

ARIÈGE • AVEYRON • CHARENTE • CHARENTE-MARITIME • CORRÈZE • CREUSE • DEUX-SÈVRES • DORDOGNE • GERS • GIRONDE • HAUTE-GARONNE • HAUTE-VIENNE • HAUTES-PYRÉNÉES • LANDES • LOT • LOT-ET-GARONNE • PYRÉNÉES-ATLANTIQUES • TARN • TARN-ET-GARONNE • VIENNE

Responsable régional : **Bertrand Escolin** (tél. : 06.65.31.67.53) bertrand.escolin@lemoniteur.fr • @bescolin
avec **Orianne Dupont** (tél. : 06.64.64.92.41) orianne.dupont@lemoniteur.fr • @OrianneDupont

L'îlot de 5 008 m² se situe entre le boulevard Besson-Bey, en bord de Charente, et la rue de Bordeaux dans la ville haute.

Angoulême
L'opération de l'îlot du Port s'adapte au paysage

A l'été 2023 commenceront les travaux de l'îlot du port à Angoulême (Charente), opération menée sur une friche de la rive gauche de la Charente par le groupement constitué du groupe Duval et de l'Atelier Téqui Architectes (Paris). La consultation lancée en 2018 concernait deux sites en simultané : les 5 008 m² de l'îlot du Port, entre le boulevard Besson-Bey en bord de Charente et la rue de Bordeaux dans la ville haute, et un foncier près de la gare de Bordeaux (Gironde), dans le périmètre de l'EPA Bordeaux Euratlantique. Le jury devait être séduit par l'opération angoumoisine pour valider l'obtention du marché bordelais. Cette démarche partenariale menée par l'EPA, la ville d'Angoulême et l'établissement public foncier dans le cadre de la coopération territoriale devait inciter les opérateurs à proposer une opération ambitieuse dans un secteur habituellement peu convoité par les promoteurs immobiliers.

L'opération de 8 542 m² SP comprend des bureaux, une résidence étudiante, une résidence intergénérationnelle, du collectif en accession réparti sur deux bâtiments, et cinq maisons individuelles, l'ensemble totalisant 129 logements. Elle prend place derrière un mur de soutènement pour la rue de Bordeaux, qui sera doublé d'une paroi clouée. Le permis de construire a été obtenu en août dernier et le dossier de consultation des entreprises est attendu pour la fin de l'année. Complexe, l'élaboration du projet a nécessité deux années pour le programme et une année de mise au point, émaillée de « huit réunions avec l'architecte des bâtiments de France », précise Louis Téqui, fondateur de l'agence.

« Repères de descente vers la Charente ». Un gros travail de volumétrie a également été accompli pour s'adapter au foncier. « Chaque immeuble a été conçu de façon à avoir une morphologie propre, afin de les distinguer, et, en même temps, de créer des repères de descente vers la Charente », précise l'architecte dans sa note d'intention. Par ailleurs, l'opération devra s'insérer au mieux dans l'environnement en respectant la volumétrie alentour. « L'implantation, paysagère ou de façade, s'aligne à la voirie courbée qui suivait auparavant la continuité bâtie des maisons démolies », ajoute Louis Téqui.

La résidence intergénérationnelle est un « immeuble gradin » dont le rez-de-chaussée se situe au niveau de la rue de Bordeaux. Il dessert deux niveaux en R + 2 et quatre autres en R - 4. La résidence étudiante se présente, elle, comme un « immeuble promontoire », avec une terrasse donnant sur la Charente qui pourra être partagée par les résidents intergénérationnels. Le bâtiment de bureaux qui va du R + 3 au R - 4 est « l'immeuble signal » qui, précise l'agence d'architecture, « fera le lien entre ville basse et ville haute pour créer un repère vers la venelle piétonne accédant aux bords de Charente ». Côté habitations, les deux immeubles de logements collectifs font écho au bâti existant de la rue de Bordeaux tandis que les cinq logements individuels en contrebas, côté boulevard Besson-Bey, reprennent eux aussi les caractéristiques des maisons existantes.

Ces architectures hétérogènes doivent permettre à l'ensemble de s'insérer au mieux dans leur environnement. Paradoxalement, « cela répond à une recherche d'homogénéité globale », indique Louis Téqui. Toitures-terrasses végétales et toitures en tuiles à faible pente alterneront. Concernant les matériaux, le béton architectonique a été choisi pour les soubassements et l'enduit à la chaux pour les façades. Les teintes claires sont privilégiées afin de limiter les effets d'îlot de chaleur. Une grande percée paysagère sera également créée pour relier le haut et le bas de la ville, ainsi que des interstices entre les bâtiments, matérialisés par des escaliers.

Radiographie des sols. Les bâtiments à la silhouette fine seront tous réalisés en béton coulé en place. « Nous avons mené un important travail de radiographie du sol, précise l'architecte. Nous connaissons les différentes couches, ce qui va nous permettre d'appuyer les bâtiments sur les parties solides, et ainsi de limiter les fondations spéciales. »

L'adaptation aux spécificités du site et le marché de l'immobilier à Angoulême (le prix médian du neuf s'élevait à 2 200 euros/m² au 1er septembre 2022) font de l'îlot du Port une opération ambitieuse. « Le projet présente un fort enjeu urbain. On ne pourra pas varianter », reconnaît Louis Téqui. Le prix de vente est fixé à 3 000 euros/m² TTC le pour les logements en accession libre. « Malgré les contraintes du site – notamment la déclivité –, les principes constructifs mis en œuvre et un contexte tendu, nous avons souhaité maintenir des prix en corrélation avec le marché », estime le groupe Duval. ● **Orianne Dupont**

➡ **Aménageurs :** EPF Nouvelle-Aquitaine/EPA Bordeaux Euratlantique. **Maîtrise d'ouvrage :** groupe Duval/association Simon de Cyrène. **Maîtrise d'œuvre :** Atelier Téqui Architectes (mandataire), LetsGrow (paysagistes). BET tous corps d'état : Amodev. **Calendrier :** dossier de consultation des entreprises, fin 2022 ; démarrage des travaux, été 2023. **Durée des travaux :** vingt-deux mois. **Coût prévisionnel de l'opération :** 13 M€ HT.

Une opération « jumelle » en Gironde

A Bordeaux (Gironde), l'îlot F d'Euratlantique dans le secteur Armagnac sud – l'opération conjointe à celle d'Angoulême – proposera environ 5 000 m² SP de logements et d'habitat inclusif destiné à accueillir des personnes en situation de handicap et d'autres valides. « Ce programme répond aux exigences d'Euratlantique en privilégiant une construction majoritairement en bois et des prix de vente moyens contenus », précise le groupe Duval. La maîtrise d'œuvre a été confiée à l'agence d'architecture Cambium, ainsi qu'aux bureaux d'études techniques AIA (structure) et Amodev (environnement, fluides, économie de la construction). Le calendrier prévoit un dépôt du permis de construire au premier trimestre 2023, un démarrage des travaux au quatrième trimestre 2023 et une livraison en 2025.

AURORE TALLEDO/LOUMAN REPRAY

Métropole de Bordeaux
« Le verdissement du logement devient une vraie exigence »

Entretien avec Pierre Vital, président de la FPI Nouvelle-Aquitaine.

Comment se porte le marché bordelais du logement ?
Bordeaux et plus généralement la Gironde ne font pas exception à la tendance générale dans les métropoles : la baisse des mises en vente. Avant le Covid, en 2019, on comptait 6 000 logements proposés sur l'agglomération : ce chiffre est tombé à 2 800 lots pour l'année 2022. Les ventes diminuent elles aussi, jusqu'à 40 % en volume sur un an, tandis que les prix ont baissé de 6,5 % sur la même période. Les investisseurs se retirent du marché. Restent les accédants, notamment ceux qui bénéficient du bail réel solidaire (BRS), pour qui c'est le bon moment pour acheter.

Où en est la charte « Des logements, des arbres » que vous avez signée avec l'Union nationale des aménageurs (Unam), les pépiniéristes et les paysagistes ?
Un cadre de vie plus vert devient une vraie exigence des clients. Cela se traduit par la plantation d'un arbre par logement. La totalité de nos adhérents auront adopté la charte d'ici à la fin de l'année, et nos homologues niçois pourraient la dupliquer localement.

Comment les nouveaux logements peuvent-ils répondre à l'urgence climatique ?
L'adaptation des programmes fait partie de nos priorités. Imposée par le label Bâtiment frugal bordelais mis en place en avril dernier, elle comprend le confort de vie et l'emploi de matériaux biosourcés. Tous les programmes que nous avons présentés cette année au Salon du logement neuf [organisé fin septembre à Bordeaux NDLR] sont labellisés Bâtiment frugal (pour la Ville) et Bâtiments durables Occitanie (pour la région). Les critiques formulées sur les nouveaux quartiers – logements peu ombragés et insuffisamment protégés – nous ont incités à modifier plusieurs programmes en ce sens, avec des solutions peu coûteuses. ● **Propos recueillis par Bertrand Escolin**