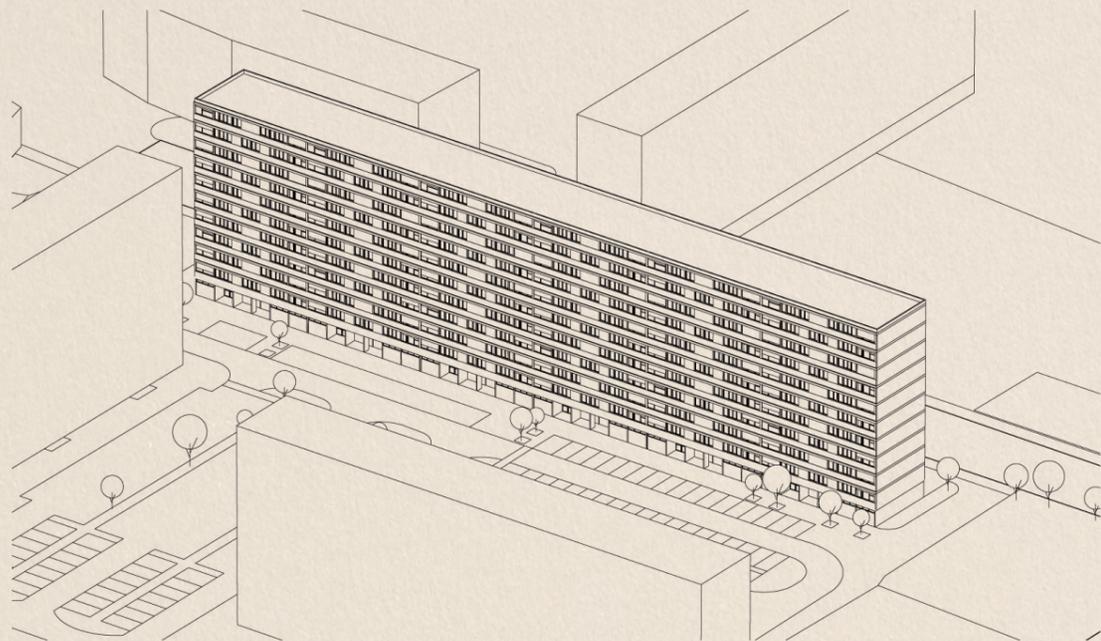


Dossier de Presse

Pleyel & Zola
Résidences de 270 logements sociaux
Bordeaux
2023



Programme
Restructuration et réhabilitation de 270 logements sociaux en site occupé

Lieu
Quartier du Grand Parc 33000 Bordeaux, France
Résidence Pleyel (Bât. P)
40-50, avenue Robert Schuman
Résidence Zola (Bât. Z)
20-28, rue des Généraux Duché

Contexte
Urbain, Moyenne densité,
Quartier de Grands Ensembles des années 60/70,
Périmètre classé au patrimoine UNESCO,
Site occupé, R+10

Maîtrise d'Ouvrage
Aquitanis - OPH de Bordeaux Métropole

Maîtrise d'oeuvre
Jba, Architecte Urbaniste mandataire
ZW/A, Architecte co-traitant
Jba, Economiste
Agence Radar, Sociologue
Overdrive, Bureau d'études Fluides & Thermique
Math Ingenierie, OPC & Bureau d'études Amiante

Budget
9,5 M€ HT

Surface
9 133 m² SHAB Pleyel
8 834 m² SHAB Zola

Performances et Labels
RT Rénovation

Livraison
Pleyel : Novembre 2022
Zola : Janvier 2023

Crédits documents graphiques
© Jba © ZWA

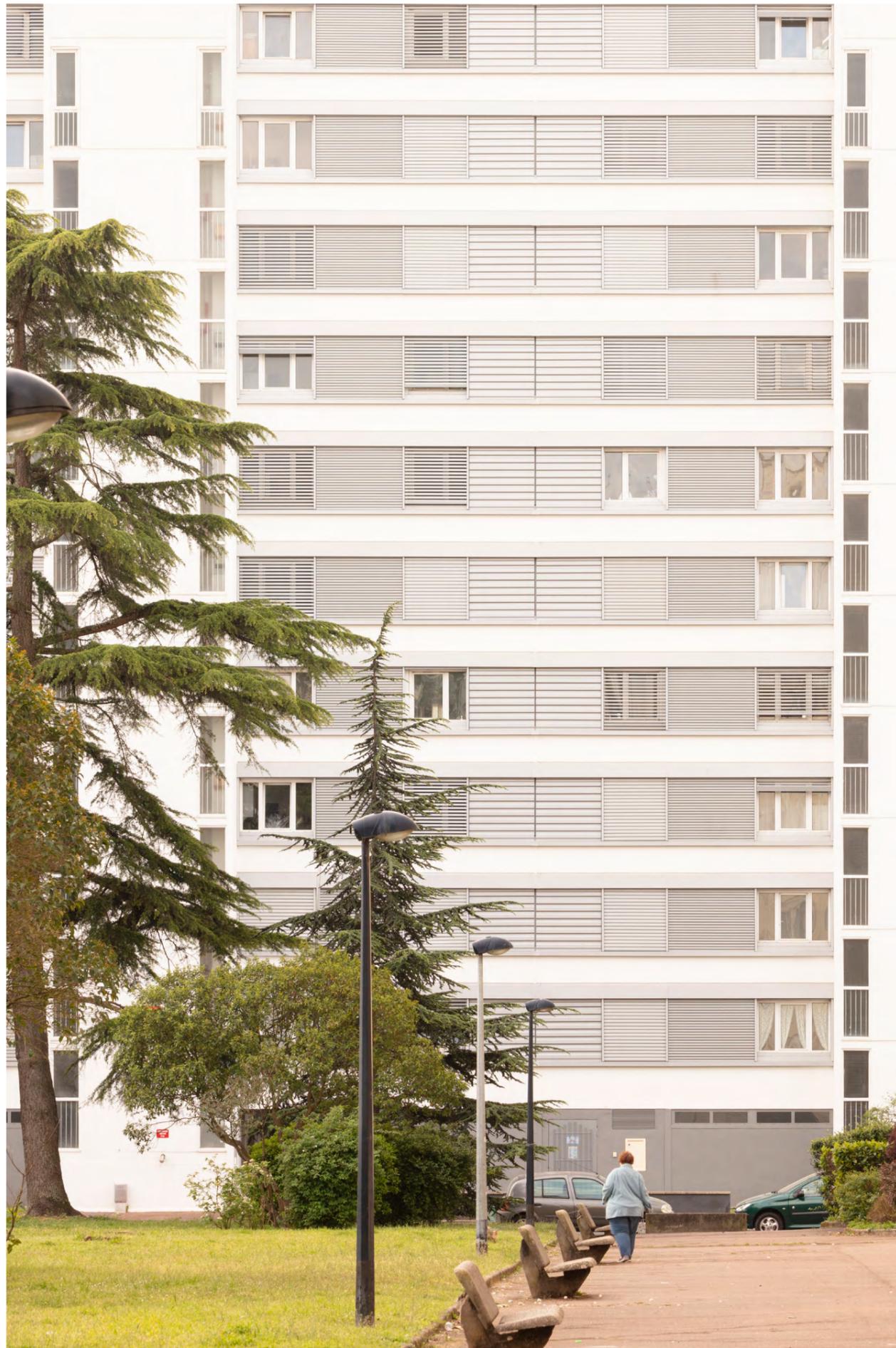
Crédits Photos
© Juan Cardona

PLEYEL & ZOLA
Résidences de 270 logements sociaux
Bordeaux
2023

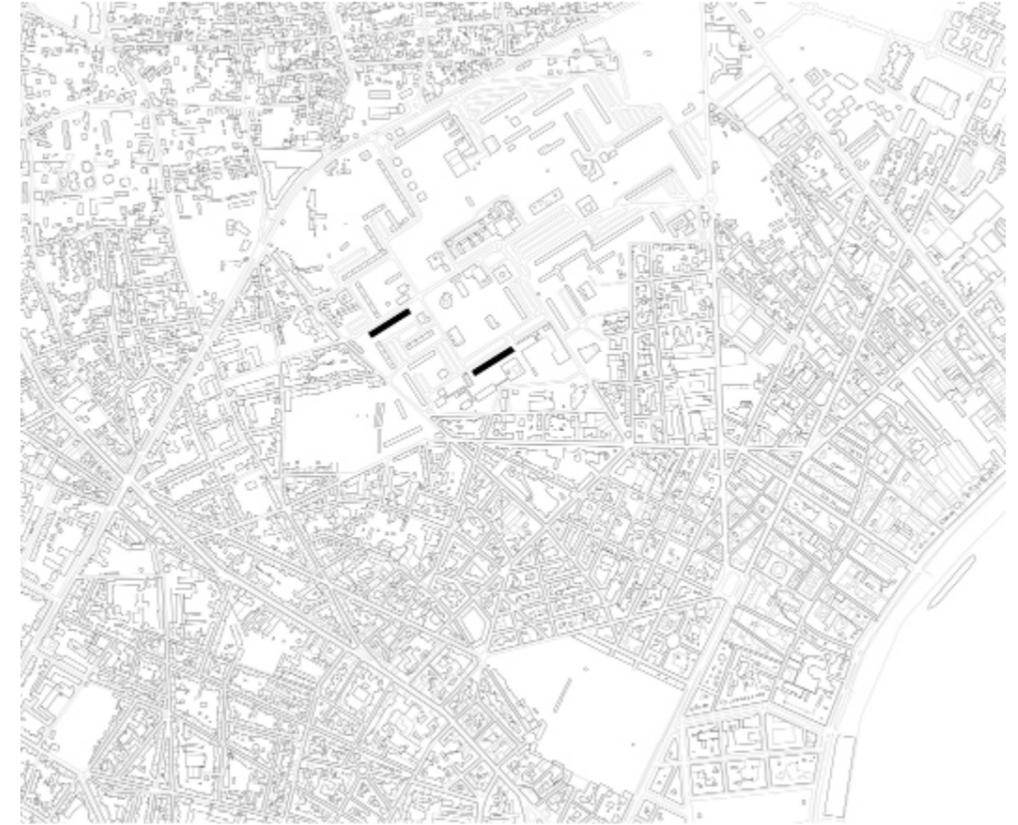
La Cité du Grand Parc à Bordeaux, témoin architectural des années 1960/1978 rendue célèbre par le projet exemplaire de transformation des 530 logements des architectes Lacaton & Vassal, Druot et Hutin, poursuit son évolution. Sous l'égide d'Aquitanis, l'un des principaux bailleurs du site, l'année 2023 voit la livraison de deux résidences sociales réhabilitées par les agences Jba (Nantes) et ZW/A zweyacker & associés (Bordeaux). Le projet Pleyel & Zola ajoute un nouveau chapitre à la mue architecturale de ce grand ensemble.

La commande s'inscrit dans le programme ambitieux «Régénération Grand Parc» initié par le maître d'ouvrage pour la requalification de ses résidences, et reflète son engagement sociétal en faveur d'une offre de logements pour tous. Située à 800 mètres du centre historique, l'opération répond à plusieurs objectifs, dont l'amélioration thermique des logements et de la qualité d'habiter, ainsi que le développement de l'attractivité de ces résidences.

Dans une approche globale, qui allie la participation des habitants, le confort, le cadre paysager, la frugalité et la qualité architecturale, les architectes se sont positionnés pour une architecture inclusive, en conscience de l'environnement climatique et du paysage urbain, et en phase avec les besoins de la société contemporaine. De cette posture naît un nouveau traitement architectural des façades, qui à la fois optimise les charges énergétiques et révèle l'écriture de ces grandes compositions urbaines. Les halls sont aussi requalifiés, les logements font l'objet de rénovations individualisées au choix de chaque habitant. Pour compléter le programme, une extension contemporaine à usage social accompagne la revalorisation et l'image du quartier.



Grand Parc, une cité intramuros.



Avant propos

A Bordeaux, la rénovation des résidences Pleyel et Zola prend part à la dynamique de renaissance urbaine et architecturale du quartier du Grand Parc, initiée par la Ville de Bordeaux et ses partenaires en 2011 et engagée depuis 2014 avec la formalisation d'un plan guide. L'opération la plus représentative et connue étant le projet mené conjointement par les agences d'architecture Lacaton & Vassal, Druot et Hutin en 2017. Ici, ce projet de réhabilitation des résidences Pleyel et Zola s'inscrit dans cette continuité et ces mêmes objectifs d'amélioration des conditions d'habitat.

Situation

D'une superficie de 60 hectares, la Cité du Grand Parc fait aujourd'hui partie du périmètre classé au patrimoine mondial par l'Unesco. Cette cité urbaine d'environ 4000 logements a une situation singulière, à la fois en connexion immédiate avec le centre historique et en rupture avec le tissu environnant. Extérieurement peu attractif, l'ensemble offre pourtant un cadre de vie et un mode d'habiter unique. Autour d'une profusion d'équipements, les immeubles sont implantés selon une orientation favorisant l'ensoleillement et les perspectives, en ménageant l'emprise au sol. La plupart des logements ont une double exposition, garante de meilleure aération et de confort. Les deux résidences Pleyel et Zola n'échappent pas à la règle. Implantés sur un axe Est-Ouest, elles développent 270 logements en grande majorité traversants.



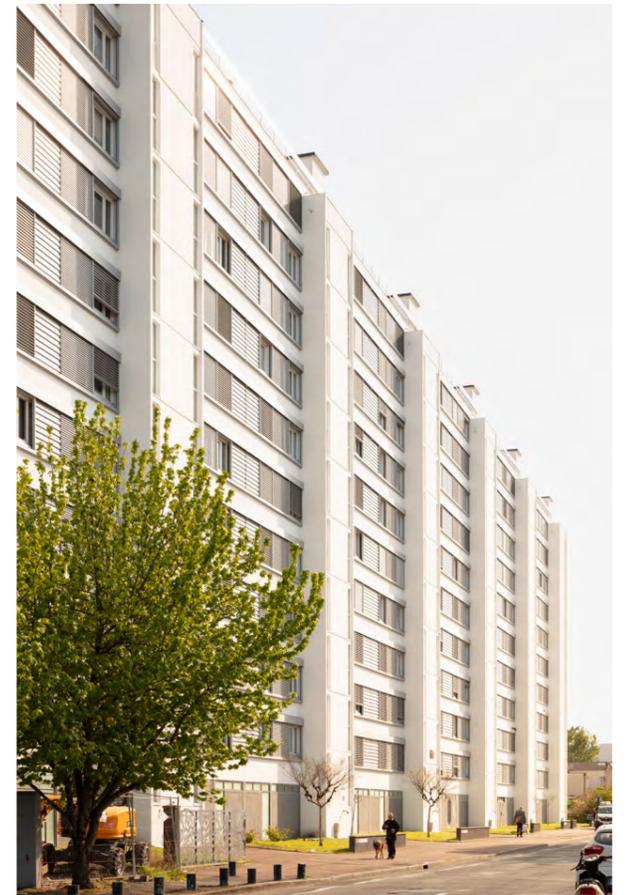
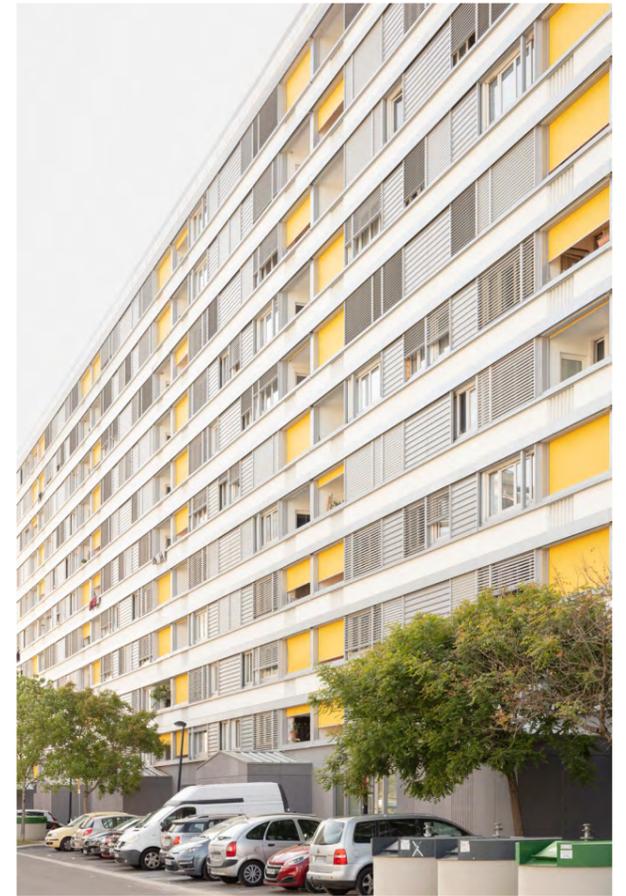
Patrimoine et concertation.

Héritage

L'approche consiste à considérer ces immeubles comme héritage patrimonial à valoriser, dans le respect de leur langage et conception historique. Le projet s'appuie sur la force architecturale de ces grands volumes rationnels de teinte claire, à la géométrie affirmée. Il va chercher à révéler les grandes horizontales qui structurent les façades. L'intention s'attache aussi à l'économie du projet, en évitant des travaux structurels conséquents, le chantier étant réalisé en site occupé en présence des résidents.

Les habitants au coeur du projet

La volonté d'impliquer les usagers dès la phase de réflexion fait partie intégrante de l'ambition du projet. La démarche de concertation, mise en oeuvre avec l'aide d'un sociologue, permet de répondre aux besoins spécifiques, et favorise la cohésion sociale et le sentiment d'appartenance général. Les réunions participatives font apparaître la nécessité de corriger le manque de confort en été, et le désir de bénéficier de travaux d'amélioration personnalisés.



Rénover plutôt que détruire.



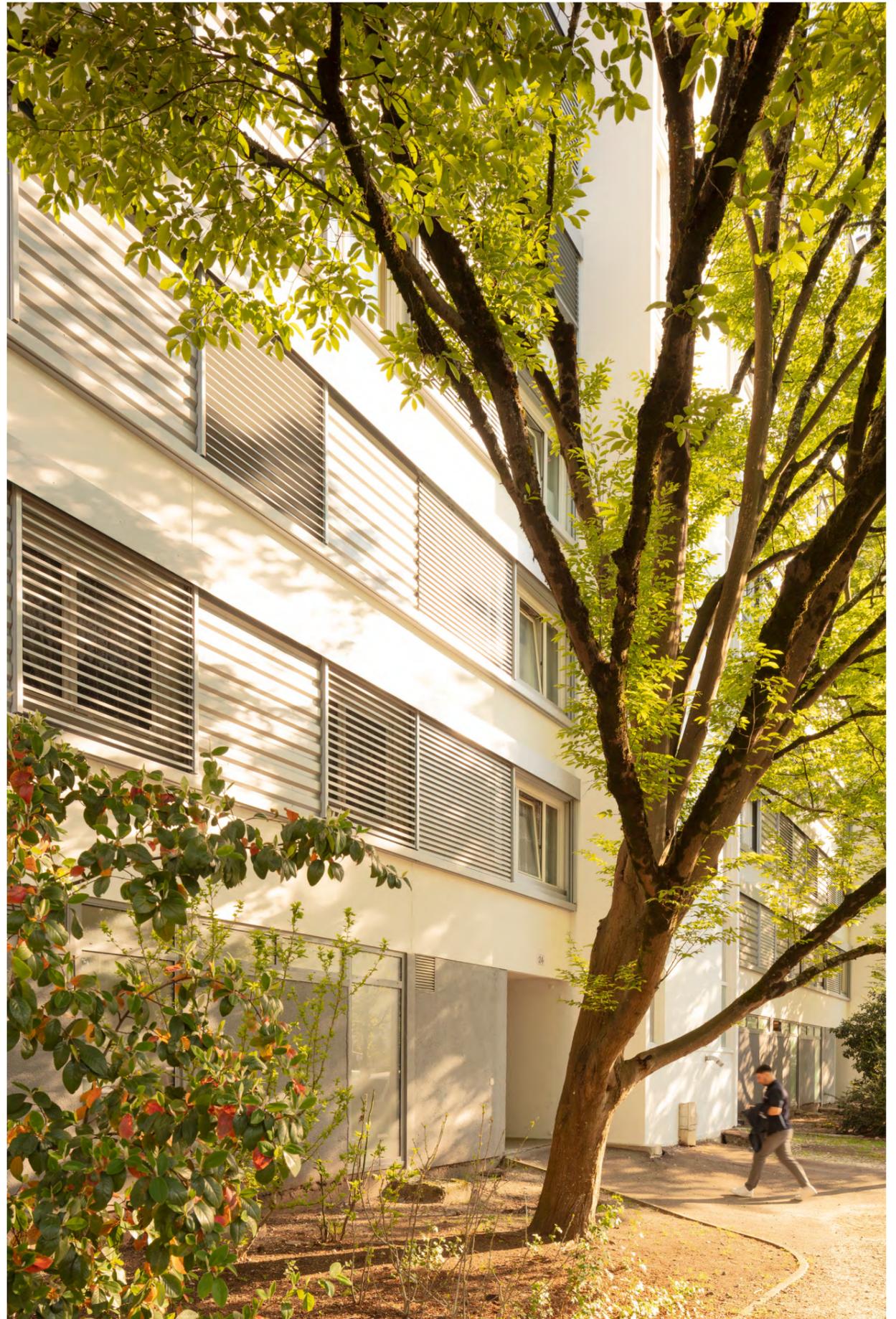
Rénovation thermique

Dans un contexte de défis énergétiques, et en réponse à l'objectif de modernisation de l'habitat, la stratégie de rénovation thermique se présente comme la solution responsable à engager. Pour améliorer le confort d'été, le projet se concentre sur l'enveloppe. Un traitement en bandeaux continus de façade à façade, alterne brise-soleil à lames orientables devant les fenêtres et habillages métalliques à lames fixes sur les parties pleines. Les allèges existantes sont repeintes sobrement, et des stores tissés de couleur jaune sur les loggias vitalisent les façades. Cette solution permet de réguler efficacement la chaleur et la luminosité tout en apportant un nouveau caractère esthétique et graphique. À l'intérieur, les parties communes sont embellies. L'ensemble du système de ventilation est revu et le système de chauffage par le sol est réglé.

Activer le socle urbain

La rénovation vise également à renforcer le rapport avec l'espace public. Une série d'interventions en pied d'immeubles est mise en oeuvre. Des petits volumes en extension des celliers individuels sont implantés en rez-de-chaussée. Au droit des halls, ils servent aussi de repère aux entrées des cages escaliers. Pour activer le socle urbain, et à la demande des habitants de la résidence Pleyel, un espace commun est créé en complément du programme. En lien avec la place mitoyenne et le futur ré-aménagement paysager et piéton, un bâtiment en forme de serre agricole se greffe en extension sur le pignon Est de l'immeuble. A l'origine destiné à recevoir un potager urbain, ces 100 m2 accueillent finalement l'association Territoire Zéro Chômeurs, en soutien de l'Economie Sociale et Solidaire en développement dans ce quartier.











Jba est une agence d'architecture nantaise d'une cinquantaine de personnes. Jacques Boucheton — Architecte DPLG, urbaniste OPQU, fonde l'agence en 2000. Parallèlement enseignant et architecte-conseil, il impulse la créativité collective et transmet son expérience d'architecte-urbaniste. Son regard sur les projets permet d'en préciser les engagements comme d'en élargir les perspectives.

Démarche qualité

Jba propose un véritable modèle social, un modèle au sein duquel chacun a un rôle à jouer, un modèle qui responsabilise individuellement et valorise personnellement. Un modèle collectif où tout un chacun participe à la structuration de l'agence. À la fois pour se positionner dans une dynamique d'amélioration continue dans sa pratique mais aussi pour apporter pleine satisfaction à ses clients, maîtres d'ouvrage, partenaires et co-traitants, Jba fonctionne dans un système de management de qualité, conforme à la norme ISO 9001, et ce depuis dix ans.

À l'heure du numérique

Jba est proactif sur le sujet de la maquette numérique, plus connue sous le nom de BIM (Building Information Modeling). Au-delà de son intégration à la démarche de projet globale, l'agence considère ce processus de projet comme un catalyseur d'intelligence collective. Outil collaboratif par essence, il affirme aussi le rôle de coordination de l'architecte.

Matière grise

Jba pose la maîtrise de l'économie de projet comme préalable à la réalisation d'un projet « intègre ». Il s'agit de penser au coût global, au long terme, à l'usage mais aussi à l'économie circulaire et à la matière grise disponible. La stratégie économique appliquée à la démarche de projet pousse à la recherche, au développement et à une production ingénieuse *in fine*.

À l'écoute

Jba écoute et entend. L'agence est à l'initiative des actions de concertation des projets qu'elle porte. Elle profite de ces moments privilégiés avec les usagers et maîtrises d'ouvrage pour développer et expérimenter des approches pédagogiques et de communication. Elle explore le partage d'information pour mieux la recevoir, et surtout l'intégrer.

www.jba.archi

L'agence ZW/A Zweyacker & Associés intervient, depuis 2020, dans les champs de l'Architecture, de l'Urbanisme, du Paysage et de la Programmation.

Multi-compétente, elle accompagne les évolutions et transformations de la ville et des territoires, par une diversité de programmes en commandes publiques et privées. Au travers de projets d'équipements, d'immobiliers tertiaires et de logements, aussi bien en études urbaines ou paysagères, ZW/A développe, à toutes les échelles, des stratégies de réponses sur-mesure aux défis socio-environnementaux.

D'expérience, l'agence compte une vingtaine de réalisations et autant de projets en études. Elle s'est illustrée récemment dans la restructuration de sites patrimoniaux, la réalisation de nouveaux paysages bâtis, et des opérations de rénovation urbaine. Autant de projets démonstrateurs où les termes de durabilité, de réversibilité, de requalification prennent sens.

Installée à Bordeaux, l'agence est dirigée par deux co-fondateurs - Nicolas Zweyacker, Architecte DPLG, et Céline Le Maire, Architecte DPLG et Urbaniste - et cinq associés - Adèle Diaz, César Lacoste, Kévin Henaff, Hugo Martin et Laurence Régnier.

ZW/A se définit comme une fabrique, et cultive en ce sens une approche exploratoire et sensible. En faisant de l'usager et du lieu, le centre de ses réflexions, elle conçoit des projets situés, humanistes et pragmatiques, capables de s'inscrire dans le temps long. Animée par les principes de Genius Loci, elle se montre attentive aux contextes, et s'attache à produire le projet le plus juste. En associant les maîtres d'ouvrage ou les utilisateurs au processus de conception, elle considère qu'il est possible de construire autrement des projets uniques, en faveur de l'architecture.

Fondée sur un principe d'agilité, le sens du collectif et de l'engagement, elle s'investit avec la même énergie et détermination à toutes les étapes du processus de projets, du montage de l'opération à la livraison finale. Constituée de profils pluridisciplinaires, l'agence s'appuie sur une quinzaine de collaborateurs. Architectes, urbanistes, paysagistes, programmateurs, et designers mobilisent leur intelligence collective au service de la réussite et de la qualité des projets.

www.zwa.archi



zweyacker & associés
81 rue de la Croix de Seguey
33000 Bordeaux, France
+33 (0)5 35 54 65 87
agence@zwa.archi
www.zwa.archi

Contact presse

zweyacker & associés
communication@zwa.archi
Marion Roche +33 (0)6 18 52 32 93
Adèle Diaz +33 (0)5 35 54 65 87