



Résidences Terra & Sylva boiennes

Maîtrise d'ouvrage : aquitanis - Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole

Entreprise générale : Pyrénées Charpentes

Maîtrise d'œuvre : Dumont Legrand Architectes



Terra boienne : résidence sociale de 14 logements meublés + espaces et salle commune

Sylva boienne : ensemble résidentiel de 79 logements locatifs sociaux (dont 10 maisons individuelles)

Livraison : octobre 2024



LES ENJEUX

Ces deux résidences, premiers programmes d'habitat social de la Zone d'aménagement concerté de recomposition du centre-ville de Biganos, traduisent fidèlement les ambitions architecturales et environnementales du projet urbain porté par aquitanis et ses partenaires. Dans le prolongement de l'expérimentation Bigre, elles constituent une étape supplémentaire dans la mise en œuvre d'une approche frugale, biosourcée (usage de matériaux durables et locaux dont la terre crue, le bois...) et bioclimatique du bâti. Terra et Sylva boiennes relèvent par ailleurs le défi d'un ensemble urbain respectueux du « déjà-là » tant du point de vue architectural que du point de vue de l'insertion dans le paysage. Enfin, par sa configuration, le projet se veut une alternative souhaitable en matière de densification du territoire et plus particulièrement, des espaces périurbains et de leurs entrées de ville.

La résidence sociale Terra boienne vient répondre à une demande spécifique de la ville de Biganos. Au regard des besoins identifiés par la commune, l'objectif est ici de permettre à des personnes isolées et à de petits ménages en difficulté sociale et/ou économique (salariés et/ou personnes en formation professionnelle ou en parcours d'insertion, couples et familles monoparentales avec un enfant...) de séjourner dans un logement meublé pour une durée déterminée. Ce concept de résidence sociale a été développé par aquitanis qui gère à l'heure actuelle 4 programmes de ce type dans la métropole bordelaise (206 logements).

L'attractivité toujours croissante du Bassin d'Arcachon amplifie les besoins en logements, pour les personnes vivant déjà sur ce territoire comme pour celles souhaitant s'y installer. Impactée par ce phénomène, Biganos voit son offre en matière d'habitat locatif social s'étoffer avec la résidence Sylva boienne, un ensemble résidentiel de 79 logements familiaux, dont 10 maisons individuelles.

Ce programme a offert l'opportunité de concrétiser le projet impulsé par l'association boienne Le Phare de l'Eyre, soutenu par la ville de Biganos, en faveur de la création d'habitat inclusif pour des adultes porteurs de handicaps. Cette initiative a été soutenue par aquitanis par l'attribution de logements accessibles et au loyer abordable, ainsi que par les associations Alter'Insertion et Tout Cérébrolésé Assistance qui accompagnent ces habitants dans leur quotidien. Aménager ces 5 logements (3 T2 ainsi que 2 T4 en colocations) dans la résidence Sylva boienne permet à ces personnes de vivre à proximité de leur famille et facilite l'organisation de leur accompagnement par les associations.

TYPLOGIE

Terra boienne

14 PLAI

7 T1, 6 T1bis et 1 T2

+ salle commune, terrasse extérieure partagée

Sylva boienne

32 PLAI et 47 PLUS

7 T1, 17 T2, 33 T3, 16 T4, 6 T5

SURFACE TOTALE

5 900 m² Shab créées

FINANCEMENT

Montant total

de l'opération :

16 282 972 € TTC

Financée par :

- Emprunts d'aquitanis auprès de la Banque des Territoires (12 180 497 €) et d'Action Logement (340 000 €)
- Fonds propres aquitanis (2 538 135 €)
- Subventions État (via Département de la Gironde, 470 840 €), Département de la Gironde et son dispositif Fabriqu'Cœur (687 500 €) et Région Nouvelle-Aquitaine (66 000 €)



Résidences Terra & Sylva boiennes

LE PROJET

Partageant une morphologie et des caractéristiques communes, les résidences Terra et Sylva boiennes forment un ensemble fragmenté en petites unités bâties - les « grappes » - afin de créer un niveau de densité perçue le plus faible possible. En ajustant les orientations et les hauteurs de ces micro-immeubles, les architectes de l'agence Dumont Legrand ont optimisé les qualités d'ensoleillement et d'intimité des logements tout en réglant des problématiques de masques, de vues et d'ombres portées.

Dans cet ensemble dont le caractère pittoresque rappelle celui d'un hameau paysagé, chaque plot prend une place qui lui permet de s'ouvrir au soleil, de dégager une vue avec une belle profondeur de champ et d'offrir aux habitants des logements multiorientés. Ces derniers disposent tous d'un espace extérieur privatif (balcon, terrasse ou jardin).

Revêtements de façades, structures apparentes et modénatures font en grande partie appel au bois. Les compositions en façade sont tramées de tasseaux de bois évoquant les constructions traditionnelles locales et dont la verticalité permet de proposer une architecture singulière, dite analogue, qui revisite les codes d'une architecture de terre et de bois.

DÉCARBONER LE BÂTI, CONSTRUIRE DURABLEMENT

Afin de limiter l'impact carbone de la construction, les bâtiments sont composés à 80 % de bois (structure, ossature et bardage) et de matériaux biosourcés. Ces derniers assurent l'isolation du bâti : remplissage des murs avec de la laine de bois et toiture doublée d'un mélange fibres de bois-paille. Le bois vient également alimenter une chaufferie à pellets qui assure chauffage et fourniture d'eau chaude aux logements. Terra et Sylva boiennes se distinguent surtout par un usage à grande échelle, de la terre crue. Associées au bois, les briques de terre crue et chanvre extrudées, fabriquées au Barp (à une trentaine de kilomètres) par la famille Dubourg, gérante de l'entreprise Terres & Céramiques de Gascogne, forment un complexe vertueux. Elles composent les faces intérieures de murs non porteurs de la résidence sociale et des maisons individuelles de Sylva boienne, ainsi que les murs séparatifs des logements individuels.

La stratégie végétale accompagne également la démarche bas carbone du projet. Il s'agit de limiter le recours aux apports de terre végétale et d'arrosage automatique pour planter des variétés capables de s'adapter à la nature sableuse des sols. La palette à l'esprit maritime (pins, bruyères, fougères, graminées...) entretient ainsi une relation saine avec le sol, assurant par ailleurs, une pérennité et une facilité de gestion. Les eaux de pluie provenant des toitures sont collectées au sol et traitées à 100 % par infiltration. Tous les matériaux de voiries sont donc infiltrants. Au niveau du sol, la gestion des eaux de pluies est assurée par des noues et des bassins de surverse.

LE RETOUR À LA TERRE

La Ville de Biganos et aquitanis ont souhaité développer des techniques et des savoir-faire renouvelés autour de matériaux de construction locaux et vertueux, tels que la terre crue, le bois et les fibres végétales. Des éléments employés traditionnellement dans le bâtiment à Biganos et dans la région.

La démarche de recherche et développement engagée en 2016, puis expérimentée à Bigre, se concrétise désormais à grande échelle avec 218 logements déjà livrés et 123 actuellement en chantier sur la ZAC. Autant de projets immobiliers et de professionnels impliqués qui participent à l'émergence et à la consolidation d'une véritable filière de construction en terre crue en Nouvelle-Aquitaine.



BIGANOS ENTRE DANS UNE NOUVELLE ÈRE

Terra et Sylva boiennes s'inscrivent dans le projet urbain Nouvelle R (Zone d'aménagement concerté), une recomposition du centre-ville de Biganos - dans la continuité de l'identité locale - dont la volonté est d'offrir une qualité de vie dans un environnement durable. Pour y parvenir, aquitanis, aménageur de la ZAC, la ville de Biganos, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et les habitants ont défini ensemble trois objectifs :

> **Proposer un centre-ville plus sobre et animé** (proximité aux commerces et services, circulations douces privilégiées...)

> **Développer une urbanité reliée à son écosystème naturel** (« ville-jardin » dont le bâti s'intègre à la trame arborée existante, paysage végétal apaisant et rafraîchissant...)

> **Produire un habitat sain, écologique et durable pour tous**

Repères

14 hectares aménagés - 2 hectares de parcs et d'espaces verts
800 nouveaux logements dont 24 % de logements locatifs sociaux et 8 % en accession sociale

Équipe de maîtrise d'œuvre urbaine

Trouillot & Hermel paysagistes (mandataire), 2PM A, Ingérop, Lansard Laborde géomètres, O+ urbanistes



AMÉNAGER
CONSTRUIRE
GÉRER
RÉHABILITER
COOPÉRER
ACCOMPAGNER
INNOVER

