



EcoQuartier Flaubert : La terre & le bois à l'honneur



Le projet Flaubert, labellisé EcoQuartier, poursuit des objectifs ambitieux de performance énergétique et d'énergies renouvelables, de gestion des déchets, l'usage de matériaux bio-sourcés comme le bois, la terre ou la paille, de valorisation de la biodiversité, de mise en valeur des ressources naturelles, l'association des habitant-es au projet, les déplacements doux, etc.

Parcs Flaubert, Georges Pompidou, de l'Alliance, du Clos d'Or et du parvis de la MC2... Quartier Flaubert, la nature est partout, et sa présence va être renforcée. Le Parc Flaubert va passer de 3 à 5 hectares, avec la plantation de plus de 70 arbres et la création de 13 jardins partagés.

La nature s'invite aussi au cœur des ensembles de logements : sur les toits avec 700m2 dédiés à l'agriculture urbaine sur le toit du parking silo ; au sol avec la création de jardins partagés et des potagers.

Flaubert mise sur les ressources naturelles locales pour la construction de nouveaux programmes immobiliers. Le Haut-Bois, actuellement en construction, est une première en France. Le bâtiment passif de 56 logements est construit sur une zone sismique, sur une ossature bois de 9 niveaux, avec des matériaux bio-sourcés. Les travaux du groupe scolaire en matériaux bois et bio-sourcés débutent, et le nouvel EHPAD est en cours d'achèvement.

La SPL SAGES a lancé en juillet 2020 une consultation de promoteurs en vue de la cession de droits à construire pour la réalisation de deux programmes de logements en accession libre à la propriété et locaux d'activités et commerciaux en rez-de-chaussée sur la ZAC Flaubert :

→ **Lot Emma** : immeuble variant de R à R+5 sur le secteur « Cœur de Flaubert ». L'une des orientations stratégiques de la ZAC Flaubert consistant à privilégier l'usage des matériaux bio et géo-sourcés dans la construction, l'îlot Emma devait initier la démarche d'intégration de la terre dans une opération de logements.

→ **Lot Elisa** : immeuble variant de R à R+7 sur le secteur « Berthelot-Zola ». La conception architecturale et la programmation de ce socle devaient permettre de créer de la vie sur ce secteur, dynamiser le parvis créé au pied de l'immeuble et apporter les services et commerces nécessaires à la vie de ce futur quartier. L'enjeu de la programmation sur cet îlot était donc double : favoriser le lien social et initier la démarche de quartier favorable à la santé et au bien-être.

En mai dernier, les promoteurs de ces deux îlots ont été désignés par un jury composé d'élus de la ville de Grenoble, de personnes qualifiées et d'un représentant des habitants du quartier.

D'autre part, la SPL SAGES cède une partie de parcelle à l'Organisme Foncier Solidaire ORSOL pour son projet → « **Bois & Rêve'S** ».

1/ Le lot Emma, la terre à tous les étages

Pour le lot Emma, le projet du promoteur **GAMBETTA**, société coopérative créée en 1923, associé au cabinet d'architecture **PNG ARCHITECTES** a été retenu. Le projet vise à réaliser un programme de :

- 50 logements en accession à la propriété d'une surface de plancher projetée de 3 300 m² environ,
- 660 m² de surface de plancher projetée environ pour développer des locaux d'activités en rez-de-chaussée.

Le projet retenu répond aux différents objectifs fixés : qualités symboliques, plastiques et thermiques, attention portée aux circuits courts, frugalité dans la construction visant à formaliser une proposition « low-tech » autour de l'utilisation de la terre, à tous les étages :

- De la **terre** coulée pour la réalisation des voiles du rez-de-chaussée et sur les murs en toiture pour une présence tactile et visuelle ;
- Des enduits en **terre** épais à l'intérieur des logements pour l'inertie et le confort d'été ;
- De la **terre** vivante et fertile en cœur d'îlot et sur les toitures non accessibles ;
- De la **terre** cuite et compactée pour les cheminements et terrasses privatives en rez-de-jardin.

La conception de la façade repose sur :

- Des panneaux à ossature **bois - paille - terre** pour la réalisation des murs périphériques des étages,
- Un enduit **chaux - sable** pour la façade extérieure.

L'écriture architecturale, à la fois sobre et homogène, s'appuie sur des détails de textures et de teintes lui conférant un caractère rustique et domestique. Le cœur d'îlot, aménagé en **forêt urbaine** et dédié à la **gestion des eaux de pluie**, intègre également des espaces de **convivialité**.

Au-delà des matériaux, le programme a su convaincre par la qualité des prestations proposées et la démarche sociale entreprise. Plaçant le **vivre ensemble** au cœur de la philosophie du site, le rez-de-chaussée accueillera des locaux communs. Cet espace, pensé comme un lieu de vie, proposera notamment une **cantine participative de quartier à prix libre** par le biais des « Petites Cantines ». Le promoteur réfléchit également à la mise en place d'une crèche associative. Enfin, des **toitures-terrasses partagées** complètent ces lieux de rencontre.



Le lot Emma

2/ Le lot Elisa, place aux matériaux bio-sourcés

Pour le lot Elisa : le projet du promoteur **ID&AL GROUPE** associé au cabinet d'architecte **2PM Architectures** et **Guillaume Ramillien** a été retenu. Le projet vise à réaliser un programme :

- 39 logements en accession libre à la propriété d'une surface de plancher projetée de 3 040 m² environ,
- 400 m² de surface plancher projetée environ pour développer des locaux d'activités en rez-de-chaussée.

Parfaitement intégré à son environnement, le projet dévoile une écriture architecturale sobre au caractère affirmé. La conception de la façade met en scène une structure bois support des terrasses et coursives, côté parc Flaubert. Le dispositif constructif repose sur :

- Des poteaux-poutres en **bois** massif et planchers alvéolaires bois-béton (enjeux d'efficacité, de rationalité et de réversibilité) ;
- Des façades à ossature **bois** avec un isolant **bio-sourcé** en laine de **bois** ;
- Des noyaux contre-ventants et un socle en **béton "bas-carbone"** de site ;
- Dans une démarche éco-responsable, le programme sera entièrement réalisé avec des **matériaux bio-sourcés et** notamment du **bois issu des forêts voisines des Alpes**.

Au-delà de ses qualités architecturale, paysagère et environnementale, le projet privilégie un cadre de vie stimulant et de qualité pour les habitant-es : l'intégralité des appartements sont traversants par la pièce de vie et bénéficient d'une terrasse privative généreuse tournée vers le cœur d'îlot, le parc et le massif du Vercors. Ces terrasses privatives assurent l'intimité des habitant-es en complément de l'implantation de 3 cages d'escalier permettant de desservir 3

voisin-es par palier. La dimension domestique de cette organisation est enrichie d'une réflexion poussée sur l'adaptabilité des logements grâce à des typologies dites « Tandem » (offrant deux accès distincts). La plantation du cœur d'îlot se fait suivant la méthode **MIYAWAKI**, lui conférant une dimension d'espace de **fraîcheur et de biodiversité** en pied d'immeuble.

Enfin, la programmation du rez-de-chaussée poursuit l'objectif de promouvoir un lieu garantissant l'équité et **l'accès aux soins pour toutes et tous**. Le promoteur propose de développer un « **tiers lieu du soin** » constituant une échelle intermédiaire entre l'hôpital et le logement. Ce tiers lieu se divise en trois sous-espaces distincts :

- **Une Maison de la Santé Pluriprofessionnelle** (MSP), pour un juste équilibre entre pratique libérale et santé publique ;
- Un local à usage associatif, pour lequel La Soupape a fait part de son intérêt pour y développer un **Café des enfants** comme tisseur de lien social ;
- **Un espace mutualisable**, pouvant être le support de différents usages : postes de coworking, séances de méditation ou sport, réunion de médiation ou d'information, fête des voisins etc.



Le lot Elisa

Bois & Rêve'S : logements sociaux et solidaires

Le projet propose une commercialisation des logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Le programme d'accession à la propriété sera porté par un **Organisme Foncier Solidaire** (OFS) qui permet de développer une offre **d'accession sociale et solidaire anti-spéculative**. L'OFS désigné est la **SCIC ORSOL** créée par 3 coopératives HLM partenaires : **la Savoisienne Habitat, Rhône Saône Habitat et Isère Habitat**.

Un BRS est un bail (ici d'une durée a priori de 80 ans) par lequel un acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées, sécurisées et encadrées : encadrement du prix de vente, encadrement du profil du nouvel acquéreur, encadrement du bail sur sa durée initiale à chaque mutation et rachat du logement par Orsol en cas d'accident de vie.

La réalisation de cette troisième opération entre les rues Georges Sand et Eugène Sue va permettre de poursuivre le renouvellement urbain du secteur et sera accompagné, après réalisation des nouveaux bâtiments, d'un réaménagement complet des espaces publics avec notamment la création d'une Place aux enfants sur la rue Georges Sand, en entrée de la nouvelle école.

- L'opération de 27 logements se décompose en deux volumes distincts côté Sud et côté Nord pour une surface de plancher d'environ 2010 m².

Le projet propose l'utilisation de matériaux bas carbone bio-sourcés :

- Des menuiseries **bois** intérieures et extérieures,
- des balcons **bois**,
- une isolation en laine de **bois** et de murs en partie en **terre** pour le socle.
- En partie sommitale, les deux terrasses sont réservées à l'installation de **panneaux photovoltaïques** pour la production d'énergie renouvelable.
- Le projet sera raccordé au réseau de **chauffage urbain**.
- Le projet vise à atteindre le niveau E3C1 selon la réglementation environnementale RE2020 bientôt en vigueur.

Afin de veiller à la qualité de l'habitabilité et au confort d'usage des logements, chaque logement bénéficie d'un **espace extérieur (balcon ou terrasse)**, la ventilation naturelle y est privilégiée avec une double-orientation des logements.

Le projet a été pensé pour favoriser la biodiversité et la fraîcheur :

- Les bâtiments existants bénéficient du maintien de la percée visuelle sur le grand paysage et une respiration végétale permet de mettre à distance les bâtiments de l'opération vis-à-vis de la future cour d'école ;
- Les clôtures bois rues Eugène Sue et rue Georges Sand sont favorables à la perméabilité visuelle et physique et au passage de la petite faune. Des plantes grimpantes se développent également sur les murs du rez-de-chaussée.
- Au dernier niveau, les logements disposent d'une **terrasse collective** de 50 m² à la manière des « zum », terrasses partagées en attique des immeubles de Buenos Aires. Ces espaces favorisent le lien entre les habitant-es de l'immeuble.
- L'installation de **nichoirs est** prévue en toiture terrasse de l'attique.
- Un espace de compostage sera installé en rez-de-chaussée du bâtiment. Des ateliers participatifs seront réalisés afin de définir les aménagements souhaités pour ces espaces communs (carrés potagers, mobilier).

