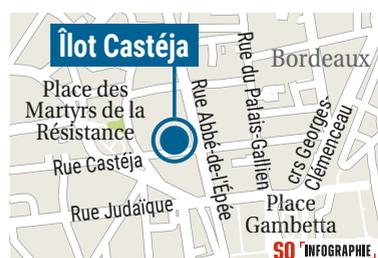


BORDEAUX

Travaux, prix des logements, hôtel de luxe... Le point sur l'îlot Castéja

Porté par le bailleur social Gironde Habitat, ce vaste programme immobilier sera livré « à l'été 2025 », avec six mois de retard



Daniel Bozec
d.bozec@sudouest.fr



Deux bâtiments se font face sur l'îlot Castéja : le nouveau et l'ancien commissariat, en cours de réhabilitation, pour quelque 166 logements à deux pas de la basilique Saint-Seurin.
PHOTOS CLAUDE PETIT / SO

Non pas un, mais des chantiers de part et d'autre, de la pose de cloisons de plâtre aux premières touches paysagères d'une cour intérieure en passant par le nettoyage de vieilles pierres. Derrière les hautes palissades, à quelques dizaines de mètres de la basilique Saint-Seurin, à Bordeaux, le projet (Ré)public, vaste programme immobilier du bailleur social Gironde Habitat, suit son cours. Déjà trois ans et demi de travaux dans l'enceinte de l'ex-commissariat central de Castéja et... six mois de rab à suivre : les 166 logements, dont 108 locatifs sociaux, 37 en accession sociale et 21 en accession dite « libre », seront livrés « à l'été 2025 », et non pas fin 2024 comme initialement annoncé.

1 Le pourquoi d'un retard

La faute au « contexte économique », indique Nicolas Hamm, directeur de la communication de Gironde Habitat. Des défaillances d'entreprises ont contraint le bailleur à relancer des marchés. « Il a fallu réévaluer tous les plannings. » Pas une mince affaire dans « la partie de Tetris » qui se joue ici, d'un corps de métier à l'autre, a fortiori en plein centre-ville. Au beau milieu d'un quartier cosu, le bailleur social mène de front deux projets confiés au cabinet d'architectes bordelais BLP : la construction d'un bâtiment neuf et la réhabilitation de l'ancien commissariat qui avait investi cette école de sourds-muets fondée en 1785 par l'abbé de l'Épée, l'un et l'autre étant séparés par une artère piétonne traversante.

2 Le détail des logements

D'un côté, deux niveaux de parking

en sous-sol de 280 places, 52 logements sociaux en location, 9 logements en accession sociale, une « résidence sociale » pour étudiants et jeunes actifs, des locaux commerciaux. De l'autre, dans les murs de l'ex-commissariat, 10 logements sociaux en location, 28 logements en accession sociale et 21 logements en accession libre. Mais aussi un hôtel de standing et une brasserie qui sera logée dans l'ex-chapelle. Le programme suscite évidemment l'intérêt, non seulement parmi les prétendants à un logement social, mais aussi parmi les candidats à l'achat : « quasiment 500 personnes » ont rempli le formulaire d'inscription mis en ligne sur le site www.projet-republic.fr. Pour les logements et les places de parking, denrée rare dans le quartier.

3 Les premiers prix dévoilés

La commercialisation sera engagée « au premier trimestre 2025 ». Les appartements à acheter seront donc ventilés entre accession libre et sociale, c'est-à-dire en bail réel solidaire (BRS), avec plafond de ressources. Pour la première fois, Gironde Habitat donne une fourchette de prix pour ces logements en BRS : « un T2 à partir de 183 000 euros » et « un T3 à partir de 269 000 euros ». Des prix d'acquisition « 40 % en dessous du prix du marché à Bordeaux », poursuit Nicolas Hamm. « On va tout faire pour que ce produit soit compétitif. Le BRS a sa pertinence à des endroits où ne peut pas acheter en accession libre », défend-il, au fait des retours contrariés de propriétaires bordelais qui ont opté pour le BRS mais doivent s'acquitter d'une taxe foncière. Au vu des manifestations d'intérêt, un tirage au sort

n'est pas exclu pour ces BRS. Soumise à la levée de toutes les réserves d'ordinaire constatées à la réception d'un chantier, l'attribution des logements sociaux interviendra dans un second temps.

4 Plus de quatre mètres sous plafond

À quoi ressemblent donc ces logements ? Dans une aile du bâtiment, la porte d'un T2 s'ouvre une immense pièce - 4,20 mètres de hauteur sous plafond, avec possibilité d'y aménager une mezzanine. Un soin particulier est porté aux huisseries en bois avec double vitrage et verre soufflé. D'autres donneront sur une cour intérieure en cours d'aménagement paysager : un havre de paix en plein Bordeaux. Dans le nouveau bâtiment, c'est un T4 qui s'offre à la visite. Ce logement social promis à la location compte une pièce de vue lumineuse prolongée par une terrasse.

5 Hôtel de luxe : l'enseigne dévoilée en 2025

L'autre gros morceau de Castéja, c'est l'hôtel de luxe, toujours dans les tuyaux, et dont l'enseigne pourrait être dévoilée au printemps 2025. L'atelage formé avec des logements sociaux peut détonner mais, au-delà de l'équilibre financier de l'opération, l'hôtel disposera de l'entrée principale, rue Castéja, et donnera sur des cours intérieures. Il sera prolongé par une brasserie aménagée dans l'ancienne chapelle, débarrassée des planchers sur trois niveaux qui abritaient notamment le QG de la police. D'immenses volumes qui en feront un élément fort d'attractivité. Coût total des travaux : 54,8 millions d'euros hors taxes auxquels s'ajoutent 3,7 millions pour cause d'aléas de chantier.



Certains appartements sont presque prêts, l'aménagement paysager débute. L'entrée principale, elle, sera réservée à l'ensemble hôtel-brasserie