



Programme
expérimental

LOFT

VIM

ciel



terre



Vivre à sa Mesure

DOSSIER DE PRESSE

Réunion d'information : 26 février 2016 à 18h

308 - Maison de l'architecture aquitaine : 308, avenue Thiers à Bordeaux

Contact presse :

Aquitanis : Pierre BAMBOU - tél. 05 56 11 87 27
06 77 82 05 70 / p.bambou@aquitanis.fr

aquitanis

LOFT **VIM** ciel terre

SOMMAIRE

Communiqué	p.3
Un projet expérimental	p.4
Présentation du projet VIM	p.6
Au cœur d'un quartier en renaissance : Bordeaux-Bastide	p.8
Réunion publique d'information – Lancement du projet VIM	p.9
L'Atelier Provisoire	p.10
Aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole	p.11



Contact

Pierre BAMBOU
 tél. 05 56 11 87 27
 port. 06 77 82 05 70
 p.bambou@aquitanis.fr

► Lancement du projet expérimental VIM

Vivre à sa Mesure – à Bordeaux-Bastide

Le 26 février 2016 à 18h, aquitanis organise au 308 - Maison de l'architecture Aquitaine, une réunion publique d'information sur le projet expérimental VIM, un ensemble de 14 lofts évolutifs sur pilotis dans le secteur de la Bastide à Bordeaux.

En présence des équipes d'aquitanis et des architectes de l'Atelier Provisoire, cette réunion permettra au grand public de découvrir ce programme innovant plus en détails et à aquitanis, d'éventuellement trouver les futurs locataires qui participeront à sa réalisation.

Une expérimentation qui place le locataire au cœur de son projet d'habitat

VIM propose aux futurs locataires de s'impliquer en amont de la réalisation dans un projet qui leur permettra de définir sur mesure leur logement. Car, à l'exception de la salle de bain dont la place est fixée à l'avance, rien n'est prédéfini dans l'espace : chaque famille pourra créer son appartement en choisissant parmi les 270 configurations possibles offertes par le projet. Un logement évolutif et réversible en fonction de leurs besoins. VIM propose également des espaces « à conquérir », avec VIM Ciel et VIM Terre, que les locataires pourront aménager à leur guise.

Une démarche participative et des espaces partagés

Les équipes d'aquitanis et les architectes de l'Atelier provisoire organiseront des temps de rencontre pour accompagner les locataires dans la définition de leur futur logement. Les habitants participeront également à des ateliers pour apprendre à faire évoluer eux-mêmes leur logement, mais aussi pour imaginer ensemble les usages et le fonctionnement du jardin collectif.

Un dispositif exceptionnel pour un programme pas comme les autres

Avec VIM, aquitanis expérimente une nouvelle manière de concevoir l'habitat qui viendra ensuite nourrir ses autres projets de logement social. VIM concentre les valeurs de l'habitat selon aquitanis :

- un habitat centré sur les fonctions qui en font sa qualité : grande surface de vie, lumière, lien social, consommation énergétique sobre...
- des locataires impliqués dans la conception et l'aménagement de leur logement,
- de la nature en ville avec la possibilité de cultiver des espaces extérieurs.

C'est pourquoi un dispositif exceptionnel a été mis en place autour de ce projet avec une communication dédiée ainsi que l'organisation d'une réunion publique d'information afin de présenter le projet à des personnes potentiellement intéressées et éligibles.

Bordeaux-Bastide, un quartier en plein essor... mais soumis aux caprices d'un fleuve

Ecoles, services et commerces de proximité, desserte par le tram et par bus... la Bastide est un lieu de vie attachant défendu avec conviction par ses habitants. Mais le secteur est également soumis à un risque d'inondation auquel les projets de construction doivent s'adapter. Acceptant ces impératifs de la nature, VIM prend de la hauteur pour se faire protecteur. Habiter en ce lieu, c'est vivre avec la possible présence de l'eau... en-dessous... ! En posant la construction pilotis, aquitanis réintègre dans sa culture de bâtisseur la dimension naturelle de cet élément dominant de notre paysage, l'eau, tout en laissant aux habitants la liberté de choisir l'agencement et l'usage de leur futur logement.

Une équipe de maîtrise d'œuvre : l'Atelier Provisoire

La maîtrise d'œuvre du programme a été confiée à l'Atelier Provisoire, coopérative d'architectes également installée à Bordeaux-Bastide, avec qui aquitanis collabore régulièrement pour inventer d'autres modes d'habiter : projet pilote Rosa Parks, démarche Sylvania, programme Echop'...

► Le projet expérimental VIM Vivre à sa Mesure

Aquitanis, bailleur social de Bordeaux Métropole, est engagé dans une démarche innovante destinée à aller plus loin que d'offrir un logement et à permettre à la vie de s'épanouir pleinement dans un habitat adapté aux défis de notre société. Ainsi, aquitanis explore en divers lieux de l'agglomération bordelaise, des pistes d'évolution destinées à nourrir par la suite ses autres projets de logement social et ce, au bénéfice de tous.

VIM est l'un de ces lieux.

Acceptant les impératifs de la nature (risques d'inondation), VIM prend de la hauteur pour se faire protecteur. Posé sur pilotis afin de prévenir les caprices du fleuve, il propose à ses habitants une nouvelle façon de vivre en déclinant à sa manière les trois axes qui signent les projets expérimentaux de l'Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole :

- pouvoir d'agir des habitants,
- présence de la nature en ville,
- habitat essentiel.



VIM



Programme Echop'

La genèse du projet VIM

Le projet VIM est né dans le prolongement du programme « Echop' », réalisé sur la rue du Petit Cardinal dans le quartier de la Benauge avec l'Atelier Provisoire. Echop' est un programme de 18 logements à ossature bois, dotés d'une « pièce en plus » à l'étage, ouverte sur le séjour en double hauteur et d'une « pièce à tout faire » disponible pour toutes sortes d'usages entre le séjour et le jardin. Autre particularité qui caractérise Echop' : le projet a été construit sur un « faux » vide sanitaire l'élevant à 0,80 m du sol afin de s'adapter aux risques d'inondation prévus dans le Plan de Prévention de Risques d'Inondation (PPRI) de l'agglomération.

Echop' récompensé

Le programme Echop' a reçu une mention dans la catégorie « Logement collectif social » par le jury de la biennale d'architecture, d'urbanisme et de design de la Ville de Bordeaux, Agora 2014 et s'est vu décerner le tout premier Label Curiosité du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) de la Gironde





Vue 3D non contractuelle

VIM

Pour VIM, deuxième tranche du projet, il s'agissait de tirer parti des enseignements d'Echop' et d'aller encore plus loin. L'approche constructive a été au cœur de la réflexion avec les architectes de l'Atelier Provisoire. Il en est ressorti la volonté de travailler encore plus ensemble avec les habitants, tout en respectant les exigences économiques d'un projet d'habitat social. De plus, sur cette deuxième opération la contrainte du PPRI était encore plus forte, pas de logement à moins de 1,50 m de hauteur...

La réponse de VIM : *un projet d'habitat qui s'adapte aux impératifs de la nature et propose un gabarit R+1 sur pilotis !*

Et une enveloppe de logement donnée de prime abord avec poteaux et planchers béton dans leur plus grande simplicité et efficacité économique. Les murs, en panneaux bois, dégagés au pourtour, laissent libre un plan d'étage d'une grande générosité. Il était évident qu'il fallait ensuite donner la main aux futurs occupants pour qu'il puisse définir eux-mêmes la partition des espaces intérieurs au gré de leurs besoins.

Un dispositif particulier pour un projet d'habitat social pas comme les autres

L'idéalité du projet VIM réside dans l'utilisation d'une ressource inépuisable qui vient donner vie au projet : la participation des habitants à la construction de leur logement. Faire le pari de « l'habitant capable » c'est l'instituer en acteur-producteur dans une communauté de projet. L'habileté, la capacité à faire, est une donnée qu'il faut révéler et construire dans l'action. C'est, cela qu'aquitanis nomme : « la compétence habitante ».

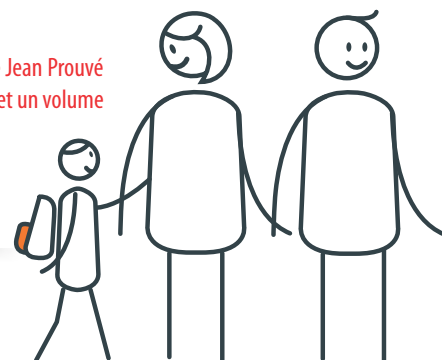
Afin de faire entrer les habitants le plus en amont possible dans le projet, les potentiels locataires doivent être conviés à y participer. Avec un loyer de 790€ par mois (hors charges), le projet VIM s'adresse à une très grande majorité de personnes éligibles au plafond de ressources PLS, soit ceux des logements sociaux traditionnels (PLUS) majorés de 30%. Cependant, ces personnes ou familles ne se savent pas toujours concernées par l'habitat social en matière de solution de logement et se tournent, le plus souvent, vers le parc locatif privé.

Aquitanis a donc souhaité leur faire connaître ce projet innovant et c'est dans cet esprit, contrairement à ses pratiques habituelles, que le bailleur a mis en place une communication particulière sur le projet VIM et qu'il organise la réunion d'information du 26 février au 308, Maison de l'architecture aquitaine.

A savoir :

VIM est un clin d'œil à la Villa Métropole construite dans les années 1950 par le designer/architecte Jean Prouvé qui s'est intéressé à un habitat très simple mais résistant, offrant aux habitants un confort essentiel et un volume libre à inventer.

Il a ainsi développé des idées constructives innovantes, peu onéreuses et reproductibles en série pour répondre aux besoins de reconstruction de l'époque.



* Arrêté du 29.07.1987 : art. 1

► Présentation du projet VIM

Créer son logement

A VIM, rien n'est prédéfini. Contrairement à un logement classique, dans lequel les habitants viennent poser leurs meubles quand il est prêt, VIM permet à chacun de s'impliquer en amont de la réalisation, lors de temps de rencontre avec aquitanis et les équipes de l'Atelier Provisoire, architectes du projet.

En effet, chaque loft est composé d'un grand plateau de 81 m² sur lequel la disposition des pièces, à l'exception de la salle de bain, n'est pas décidée à l'avance. Chaque famille pourra créer son appartement en choisissant parmi les **270 configurations possibles** offertes par le projet.

Sur cette base, l'Atelier Provisoire a élaboré une maquette du projet comme une sorte de puzzle à assembler.

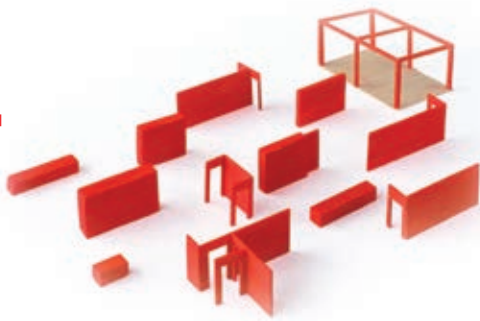
Par un jeu de cloisons amovibles de formes et de hauteurs variées, il est ainsi possible pour les habitants de créer la typologie de leur logement - du loft d'un seul tenant de 81 m² au très grand deux pièces ou trois pièces... mais également d'en concevoir les différents espaces de vie.

Et comme cette dernière n'est jamais figée, au gré de l'évolution des habitants, le logement peut changer de configuration.

Les ateliers avec les équipes d'aquitanis et les architectes accompagneront les locataires dans la définition de l'emplacement des grandes fonctionnalités (faire la cuisine, dormir, s'isoler, se réunir...).



maîtrise d'œuvre



un logement sur mesure,
évolutif et réversible

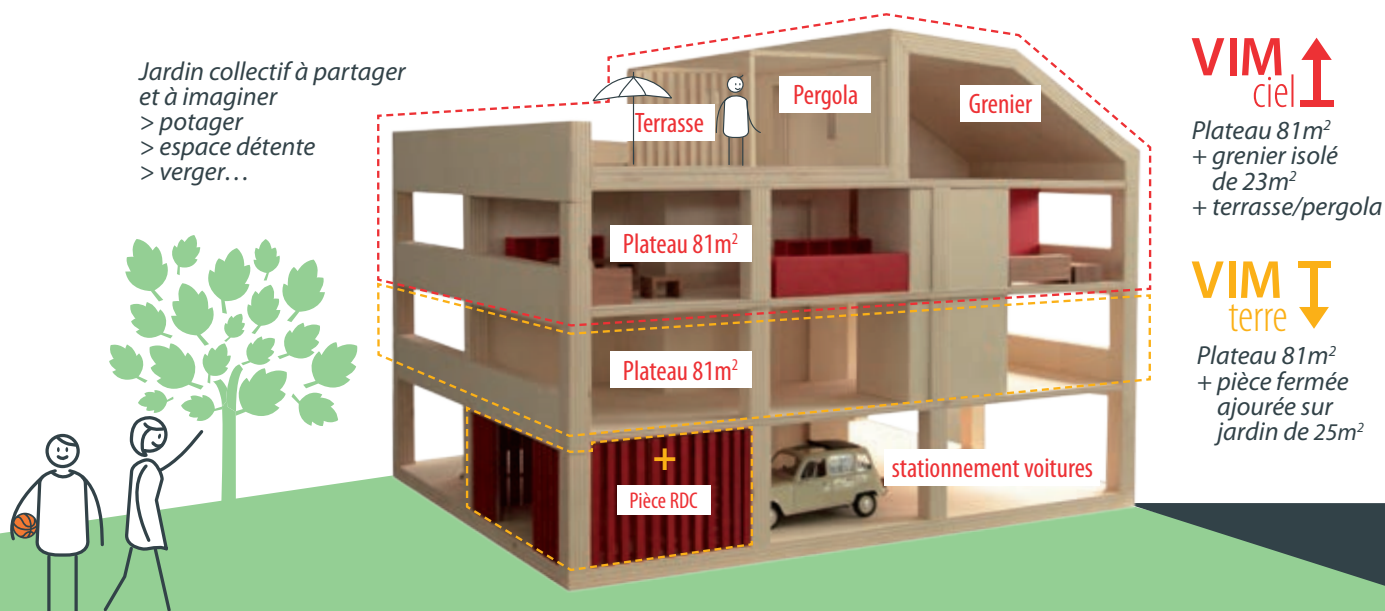


compétence habitant

► Présentation du projet VIM (suite)

Choisir son extension

L'évolutivité de ce projet expérimental et la « compétence habitante » sont des notions également présentes dans les extensions qu'il propose. Des « espaces à conquérir » supplémentaires que le locataire peut aménager à sa guise.



VIM Ciel

Ainsi, 8 logements bénéficient d'un espace grenier de 23 m² ouvert sur une pergola et une terrasse de 52 m². Selon les envies et la situation familiale, ce grenier peut être cloisonné, devenir une chambre supplémentaire, voire même un petit studio avec salle d'eau...

VIM Terre

6 autres logements disposent quant à eux d'une pièce en rez-de-chaussée de 25 m² ouverte sur un jardin collectif. Un cloisonnement léger et perméable privatise cette pièce en plus qui n'est pour l'instant pas habitable car possiblement inondable. Cependant, il est d'ores et déjà envisageable d'y aménager un atelier bricolage, une pièce de jeu... Et à l'avenir, une fois que les risques d'inondation seront levés (restructuration des digues prévue sur la Garonne), il sera possible de profiter d'une nouvelle surface habitable.

Des espaces partagés

A VIM, c'est chacun chez soi mais c'est aussi la possibilité de créer du lien avec ses voisins. Les habitants seront notamment invités à imaginer ensemble ce que sera le jardin collectif à l'arrière du bâtiment : détente, espace pique-nique/barbecue, potager, verger...

L'énergie collective sera sans doute source de nouvelles solidarités et d'usages partagés à inventer.

Une démarche participative

Des temps de rencontre entre les futurs habitants, aquitains et les architectes de l'Atelier Provisoire permettront d'en définir les usages et le fonctionnement. Les voisins pourront également participer ensemble à des ateliers « bricolage » pour apprendre à faire eux-même évoluer leur logement. Dès la mise en chantier, le locataire vivra une expérience d'habitat particulière.



► Le quartier : Bordeaux-Bastide

VIM, au cœur d'un quartier en renaissance

Le renouveau du quartier

VIM est situé à Bordeaux-Bastide dans un quartier en plein essor. Déjà, les bordelais découvrent l'énergie de la rive droite dopée par l'aménagement paysager du bord de Garonne, le site universitaire, le site de Darwin et son écosystème créatif... L'identité singulière du quartier en fait un lieu de vie attachant défendu avec conviction par ses habitants.

La Benaige participe de cette évolution avec un projet de renouvellement urbain en cours. Il s'agit ici d'améliorer la qualité de l'habitat, de le diversifier, et de mettre en valeur les atouts dont le vaste parc Pinçon à proximité de VIM.

Un très bon niveau de services

VIM facilite la vie des familles au quotidien avec une crèche et une maternelle pratiquement sur place. À quelques rues, écoles primaires, collèges et lycées publics comme privés sont accessibles à pied ou en vélo. Le quartier est également doté d'équipements sportifs et une piscine entièrement rénovée ouvrira en 2019.

L'avenue Thiers propose de nombreux commerces et un marché animé tous les jeudis matins sous les platanes de la place Calixte Camelle. Un centre d'animation à vocation sociale et culturelle très actif développe des projets avec et pour les habitants du quartier ; un nouveau pôle culturel doit voir le jour.

Une facilité d'accès appréciable

Idéalement situé, VIM permet de se rendre rapidement au centre-ville de Bordeaux ou à la rocade et de quitter rapidement la métropole. Le site est également bien desservi par les transports en commun, avec la ligne 80 de bus au bout de la rue et une station de tram (ligne A) à moins de 600 mètres qui permet notamment de se rendre en 2 stations à la gare SNCF de Cenon ou, à Bordeaux Centre en moins de 10 minutes.



► Réunion publique d'information Lancement du projet VIM

Vendredi 26 février 2016 à 18h
308, Maison de l'architecture aquitaine
308, avenue Thiers à Bordeaux
Tram A – arrêt Galin

Une invitation est diffusée sur l'agglomération bordelaise afin de convier les personnes potentiellement intéressées et éligibles à venir découvrir le projet et rencontrer les équipes d'aquitanis et les architectes de l'Atelier Provisoire. Ils pourront découvrir un aperçu des différentes ambiances possibles et tester la maquette du projet.

Une collation sera proposée à la fin de la rencontre afin d'échanger de manière conviviale et un espace sera aménagé pour occuper les plus petits.

Bordeaux Bastide

LOYER
790€/mois*
*hors charges

Devenir locataire d'un loft de 105m²
avec des espaces évolutifs à sa mesure, bien situé et
dans une démarche participative ?

Avec **VIM** ciel ☁
terre 🌳

c'est possible !

Réunion d'information

Ven. 26 février 2016
à 18h Entrée libre

Le 308 Maison de l'architecture aquitaine
308, avenue Thiers, Bordeaux
Tram - Ligne A - arrêt Galin

► L'Atelier Provisoire

Infos

www.atelierprovisoire.com

Créé en 1994 à Bordeaux, l'Atelier Provisoire est devenu dix ans plus tard une société coopérative ouvrière de production qui regroupe aujourd'hui six architectes : Aline Rodrigues Lefort, Laurent Vilette, Hélène Soubiran, Rafael Santamaria, Vincent Paredes et Thomas Espert.

En 2006, ils ont construit un bâtiment qui abrite leur activité professionnelle dans le quartier de la Bastide.

L'Atelier Provisoire est donc à la fois un groupe de gens, un lieu, mais aussi une méthode de travail active au quotidien et évolutive dans la durée. Cette méthode est fondée sur des notions d'absence de spécialisation et de hiérarchie entre les personnes ; de constitution systématique de binômes de travail quelle que soit la taille du projet ; de mise en parole et en critique du projet dans des moments spécifiques ; d'inscription au travail de l'architecture dans un contexte économique et social et de mise à l'œuvre d'un processus de recherche toujours en cours au long du déroulement des projets.

Aquitanis et l'Atelier Provisoire, une coopération de longue date

L'Atelier Provisoire est un partenaire d'aquitanis depuis de nombreuses années avec qui une collaboration privilégiée s'est installée afin d'inventer ensemble d'autres modes d'habiter. Engagés dans une préoccupation de responsabilité sociétale et environnementale et refusant de considérer le logement comme un produit (financier), aquitanis et l'Atelier Provisoire fondent leurs innovations communes sur un dialogue « à tous les étages ».

Quelques projets communs :

• Démarche Sylvania

« Sylvania est un projet de recherche destiné à la réalisation de programmes de logements collectifs modulaires, préfabriqués, à ossature bois. Différent d'un logement modèle ayant pour vocation d'être reproduit, le système élémentaire doit permettre de concevoir des projets toujours singuliers. Les modules doivent être suffisamment simples pour être assemblés dans la plus grande diversité par des architectes différents, suffisamment définis pour être pré-chiffrés et préfabriqués par des entreprises, suffisamment souples pour pouvoir s'adapter aux différents sites, contextes, programmes ou règlements d'urbanisme. Sylvania est une boîte à outils. »

• Echop' ou Petit Cardinal

« Les logements du Petit Cardinal sont à la limite d'un quartier d'échoppes et d'une cité d'immeubles collectifs. Au bout de la rue voisine, on trouve un ancien groupe d'habitations dans la même position urbaine singulière. On peut lire sur une plaque commémorative : « Jules Simon (1840-1904) dévoua sa vie à la République et à la paix sociale. C'est sans doute pour cela que l'on donne son nom à ce groupe d'Habitations Bon Marché, un habitat modèle pour la population ouvrière du XIXème siècle. Des pavillons en brique et en pierre, des jardinets, des clôtures colorées, c'était l'époque où on aspirait à donner, à chaque famille, un foyer. »

Mention au Prix d'architecture de la Ville de Bordeaux - Biennale Agora 2014 pour le programme Echop' dont VIM est le prolongement.

Label Curiosité du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) de la Gironde.



Programme Echop'

► Aquitanis

Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole

Contact

Pierre BAMBOU
tél. 05 56 11 87 27
port. 06 77 82 05 70
p.bambou@aquitanis.fr

Opérateur urbain et social au service de politiques nationales et locales de l'habitat, aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, a pour vocation de concevoir, produire et gérer durablement des sites d'habitats urbains considérés comme des lieux de vie.

Recherche & développement chez aquitanis

Aquitanis encourage l'émergence d'un esprit de Recherche & Développement au sein de ses équipes, que ce soit en matière de construction, de gestion résidentielle, d'ingénierie sociale... et d'organisation d'entreprise. Cette volonté doit permettre à l'entreprise, en lien avec ses partenaires, d'explorer de nouvelles traductions du « bien vivre ensemble la ville » et d'imaginer dès aujourd'hui des réponses aux besoins de demain.

Cette attitude implique un esprit d'ouverture pour prendre la mesure des enjeux sociétaux, de l'évolution du territoire sur lequel aquitanis intervient, des préoccupations des parties prenantes. Elle nécessite une capacité de veille pour être en vigilance sur ce qui se pense ou se fait ailleurs. Mais au-delà, il est essentiel d'analyser, de construire des propositions d'action renouvelées ou enrichies et de les soumettre à l'épreuve des faits.

Aquitanis expérimente grandeur réelle en se donnant le droit au réajustement, à l'abandon d'une idée a priori pertinente, pour toujours avancer et voir ainsi germer des projets prometteurs qui pourront être déclinés à plus grande échelle. Penser autrement, changer de point de vue ... telle est la voie suivie en R&D par aquitanis.

Repères

Date de création : 1920
Statut : Office public de l'habitat
Collectivité de rattachement : Bordeaux Métropole
Présidente : Béatrice DE FRANÇOIS - Maire de Pempuyre, Conseillère déléguée de Bordeaux Métropole
Vice-Président : Jacques MANGON, Maire de Saint-Médard-en-Jalles, Vice-Président de Bordeaux Métropole
Directeur Général : Bernard BLANC
Chiffre d'affaires : 106,9 millions d'euros

Activités

- Aménagement urbain
- Développement de l'offre nouvelle
- Gestion résidentielle
- Maintenance & requalification du patrimoine
- Conception & gestion des espaces extérieurs
- Gestion d'habitats spécifiques
- Vente Hlm & Gestion de syndic
- Recherche & Développement

Gestion résidentielle en chiffres-clés*

- 35 185 habitants en gestion locative
- 18 111 logements et foyers gérés ou propriété d'aquitanis décomposés en :
 - 15 338 logements familiaux dont 14 674 logements (95,7 %) dans Bordeaux Métropole
 - 1 690 logements étudiants
 - 870 équivalents logements en foyer
 - 50 logements en Résidence sociale
 - 163 logements gérés pour des tiers (45 pour la Ville de Bordeaux / 118 pour Bordeaux Métropole)
- 1 679 attributions en 2014
- 235 locaux commerciaux
- 6 041 garages et places de stationnement gérés
- 6 projets de gestion de site certifiés
Qualirésidence(s) = 1 704 logements
- 1 Label bleu : aide au maintien des personnes âgées dans leur domicile (adaptation des logements et services associés) = 60 logements concernés en 2014
- 2 labels techniques : parties communes et logement

Développement de l'offre*

- 548 logements livrés
- 450 nouveaux logements mis en chantier
- 679 logements financés
- 75 logements de type sylvania- système constructif modulaire à ossature bois - livrés en 2014
- 1 résidence solidaire livrée (26 logements), 6 projets en cours soit 277 logements en chantier ou en cours d'étude

L'ensemble de la production est labellisé Habitat & Environnement Système de Management Environnemental des Opérations (SMEO – CERQUAL).

* Chiffres 2014

► Aquitanis

Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole

Contact

Pierre BAMBOU
tél. 05 56 11 87 27
port. 06 77 82 05 70
p.bambou@aquitanis.fr

Parce que l'heure est à la nécessité de faire évoluer les pratiques environnementales, sociales comme économiques tout en permettant à chacun d'y gagner en mieux-vivre, aquitanis a choisi d'emprunter la voie de la Transition. Une voie exigeante et enthousiasmante pour laquelle chacun fait sa part.

Lieux repères

Cet engagement s'incarne par le fait d'imaginer et mettre en œuvre des réponses surprenantes et efficaces aux problématiques d'habitat sur des Lieux singuliers.

Esprit des Lieux

En ces Lieux, aquitanis met au cœur le projet de vie des habitants en développant une démarche en 3 axes, traduction des 3 dimensions du Développement Durable.

Intégrer la compétence habitante

Devenue incontournable des projets urbains, la participation citoyenne ou démocratie participative trouve une nouvelle expression dans l'habitat avec des projets qui replacent l'habitant à la base et au cœur du projet. Concevoir l'habitat avec ceux qui vont y vivre représente une manière de reprendre le contrôle sur sa fabrication au-delà de la contribution des seuls « experts professionnels » : le politique, l'urbaniste, l'architecte, le promoteur, le bailleur, le constructeur. En impliquant dans les projets les habitants, on intègre les « experts du quotidien », ceux qui possèdent une compétence exclusive : celle de la pratique permettant d'être légitime sur ce qui « à l'usage » s'avère le plus judicieux.

Co-concevoir un habitat essentiel

Allégé des fonctions secondaires qui en alourdissent le prix comme l'impact environnemental, l'habitat essentiel est centré sur les fonctions premières de celui-ci en privilégiant ce qui fait la qualité d'usage : espace, lumière, intimité, lien social, espace extérieur, économie d'énergie... sans apport de technologies coûteuses.

Cultiver ensemble la nature urbaine

Prendre en compte les éléments naturels (la terre, d'abord, puis l'eau...) comme l'espace et les espèces présents pour faire avec et respecter l'identité des Lieux. Mais aussi apporter sur les Lieux une activité agriurbaine avec la création de vergers, de potagers voire de fermes urbaines.