Edito **p.2**
Regards d'architecte(s) **p.6-7**
Rosa Parks,
la quadrature du cercle **p.8-9**
Partenaire de l'insertion **p.12**
Une journée avec nos jardiniers **p.13**
A la conquête du Web **p.14**
axanis **p.14**
Apprenons à faire connaissance **p.15**
Evento 2009 **p.16**

Le magazine d'aquitanis
numéro 2

Urbanité

Dossier

Qualité de ville, qualité de vie p.3-5

Les Aubiers

Un avenir bien présent
p.10-11

aquitanis
Office public de l'habitat
de la Communauté urbaine de Bordeaux

Édito

La valeur *de l'échange*

Les territoires sont de plus en plus porteurs d'une commande ciblée et exigeante au regard des besoins, des ambitions et des politiques locales en matière de développement, de services, de gestion sociale, d'accompagnement du développement local…
Ils se dotent d'outils de programmation de pilotage complétés, pour saisir la complexité d'un développement durable et responsable, de chartes, de guides de qualité urbaine, paysagère, architecturale.
Les figures sont variées : une *« Charte »* entre la Commune de Bordeaux et les promoteurs et organismes sociaux de l'habitat qui cherche à *« fixer un ensemble d'engagements permettant de favoriser l'éco-construction à Bordeaux »*, un *« Guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la CUB »* conçu comme un mémento à destination des maîtres d'ouvrage… L'intention est toujours la même : accompagner l'effort de chacun vers cette qualité de ville désirée.
Dans cette perspective, le dialogue entre les différents acteurs de la ville passe par une instrumentalisation qui n'est plus de l'ordre de la prescription, mais de l'incitation. La contractualisation qui en découle se fonde aussi sur des pratiques d'implication/négociation entre les acteurs des territoires. Dès lors, les indicateurs de mesure se construisent chemin faisant dans l'échange et le retour d'expérience. Ce qui est recherché est l'accord sur des modalités partagées de jugement de l'action dans un souci d'élucidation de la valeur des résultats obtenus et de progrès permanent.
Dans ce contexte, aquitanis s'empare de ces préoccupations et se met en capacité de les traduire au niveau de ses activités.

Ce numéro deux d'Urbanité en illustre quelques exemples. Le *« Cahier des charges de prescriptions de la maîtrise d'ouvrage aquitanis»* a été profondément remanié pour donner naissance à un nouveau *« Guide de conception pour un éco-habitat »* à destination des maîtrises d'œuvre. De même la capitalisation du savoir-faire en matière d'industrialisation de la production de logements engagée depuis quatre ans sous le nom de code MBC (Maison à Bon de Commande) permet d'initier une ambitieuse démarche de conception/construction pour un habitat semi-collectif conciliant approche industrielle/qualité urbaine/architecturale dans la filière bois. Et c'est avec un immense plaisir que nous donnons, dans ces pages, la parole à Pierre Lajus, pionnier en Aquitaine dans le domaine de la préfabrication en bois.
L'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux forme chaque année de nombreux jeunes talents qui peinent à accéder à des commandes significatives et à se faire un nom dans le milieu professionnel.
aquitanis s'engage maintenant dans une plus grande ouverture à des équipes nouvelles mais aussi à de jeunes équipes comme c'est le cas aujourd'hui avec l'agence Fabre et de Marien, l'Atelier provisoire ou la Nouvelle Agence.
Les synergies entre acteurs sont aussi recherchées dans les démarches de développement ou de requalification urbaine qui sont nombreuses sur notre territoire. Dans le droit fil de Génicart-Bois-Fleuri à Lormont abordé dans le numéro précédent, c'est le site des Aubiers à Bordeaux qui est mis en lumière au travers, là aussi, de la démarche Qualirésidence(s), maillon indispensable entre les équipes concevant le projet urbain et architectural et les habitants.

Toutes ces démarches trouvent à se contractualiser dans le cadre de la Convention de Gouvernance Urbaine qui s'est élaborée tout au long de l'année 2009 avec notre collectivité de rattachement et par déclinaison la Ville de Bordeaux, commune sur laquelle la moitié de notre patrimoine est implanté.

Ces quelques exemples illustrent la volonté d'aquitanis, en capitalisant sur son expertise et en revisitant ses pratiques, de s'inscrire comme partie prenante d'un acteur collectif œuvrant à la fabrication de la ville, au développement des territoires.

Conchita LACUEY,
Présidente d'aquitanis
Députée-Maire de Floirac
Conseillère communautaire

Bernard BLANC,
Directeur général d'aquitanis

En couverture : photo : Olivierlepoulpe
Urbanité est une publication d'aquitanis, OPH de la Communauté urbaine de Bordeaux
94 cours des Aubiers BP 239 - 33028 Bordeaux cedex
Directeur de publication : Bernard Blanc - ont collaboré à ce numéro :
Pierre Bambou, Bernard Blanc, Jean-Marie Dithurbide, Anne Gerstlé, Sophie Humbert - Photos : service communication d'aquitanis sauf mention contraire - Design graphique : O tempora
Imprimeur : imprimerie Sodal (Imprim vert) 33210 Langon - Urbanité est imprimé avec des encres végétales sur Cocoon 90 gr. Papier 100 % recyclé - Numéro ISSN 2102-0094 - dépôt légal à parution février 2010.

POUR VOUS, *un logement où l'on se sent bien,* c'est comment ?

Paroles de locataires d'aquitanis

Ce qui est remarquable, c'est le rapport qualité-prix de mon logement.

Le logement confortable, c'est un logement bien configuré avec une bonne répartition des pièces : un grand salon, des chambres séparées et un couloir qui dessert le tout. Un logement lumineux avec un balcon qui donne sur des espaces verts.

Emmanuelle R.- Résidence La Benauge à Bordeaux

suite du dossier

qualité de ville

qualité de vie

Bien plus qu'un toit et des murs

De plus en plus, les collectivités locales se penchent sur la qualité urbaine et formalisent à destination des maîtres d'ouvrage et des architectes, des documents qui posent leurs attentes et leurs préconisations en matière de construction durable dans le respect de l'environnement. Ainsi, la Ville de Bordeaux affirme ses ambitions dans sa charte d'éco-construction tandis que la Communauté Urbaine de Bordeaux vient de présenter son Guide de la qualité urbaine et de l'aménagement durable qui se veut un support très illustré des bonnes et, a contrario, des mauvaises pratiques.

A son niveau, aquitanis fait évoluer l'esprit et la teneur de son cahier des charges pour la conception de logements en déclinant concrètement son positionnement affiché depuis un an.

Et si ces volontés de poser des cadres, de proposer des référentiels, au lieu de constituer des contraintes, permettaient de nouveaux espaces de liberté, une part belle à l'expression d'une maîtrise d'œuvre mettant au cœur de ses projets une qualité de ville pour une qualité de vie des habitants ?

Cela est possible si l'ensemble de ces documents-cadres, loin de délivrer des visions de l'espace et des usages urbains divergents, se répondent et s'enrichissent en apportant des clés d'entrée à différentes échelles : celles de l'habitat social, du contexte local, du projet urbain d'ensemble.

Au final, c'est bien pour ceux qui vivent la ville aujourd'hui et qui la vivront demain que doit être conçu l'habitat. Et la parole des uns rejoint les préoccupations des autres.

Aussi, place à l'innovation, aux partages d'expériences, pour inventer ensemble la Haute Qualité d'Usage bien au-delà du nécessaire respect des exigences techniques.

Lexique

Valeur d'usage :
Elle désigne la valeur d'un bien ou d'un service en fonction de l'utilité qu'en retire l'individu par rapport à sa personne, à ses besoins.

Maître d'ouvrage :
On appelle maître d'ouvrage (parfois maîtrise d'ouvrage, notée MOA) l'entité porteuse du besoin, définissant l'objectif du projet, son calendrier et le budget consacré à ce projet. Le résultat attendu du projet est la réalisation d'un produit, appelé ouvrage.
La maîtrise d'ouvrage est porteuse de l'idée de base du projet, et représente à ce titre les utilisateurs finaux à qui l'ouvrage est destiné. Ainsi, aquitanis est maître d'ouvrage de ses programmes de construction.

Maître d'œuvre :
Le maître d'oeuvre (ou maîtrise d'oeuvre, notée MOE) est l'entité retenue par le maître d'ouvrage pour réaliser l'ouvrage, dans les conditions de délais, de qualité et de coût fixées par ce dernier conformément à un contrat. La maîtrise d'oeuvre est donc responsable des choix techniques relatifs à la réalisation de l'ouvrage conformément aux exigences de la maîtrise d'ouvrage.

Photo : Hélène Dumora - A'URBA

PIERRE LASCABETTES EST ARCHITECTE-URBANISTE, DIRECTEUR DE L'ATELIER PROJETS URBAINS DE L'AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE AQUITAINE (A'URBA). IL A PILOTÉ L'OUVRAGE « GUIDE DE QUALITÉ URBAINE ET D'AMÉNAGEMENT DURABLE DE LA CUB ». PRÉSENTATION ET COMMENTAIRES.

Ce guide fait suite à l'adoption du Plan Local d'Urbanisme qui définit les règles d'urbanisme elles-mêmes au service d'un projet. Un exemple, si on souhaite limiter l'occupation de l'espace public par la voiture, on écrit dans le règlement qu'au moins la moitié du stationnement doit être intégrée aux nouvelles constructions.

Le guide est là pour rappeler ces intentions. Malgré ce règlement, nous nous sommes rendus compte qu'il y avait encore parfois des projets dont la qualité laissait à désirer. Il a donc été décidé de mettre dans ce guide les pratiques qualitatives en regard des mauvaises pratiques. En plus des petits schémas présentant les situations à éviter et les situations à rechercher, des photos de projets réalisés illustrent que la qualité peut tout à fait être atteinte et ce, sans surcoûts importants.

Nous faisons également des préconisations techniques concernant le développement durable, la gestion de l'eau ou les matériaux de construction par exemple.

A la différence des autres chartes de qualité (Bordeaux, Blanquefort, GPV des Hauts-de-Garonne...) qui sont en lien avec un territoire et qui proposent des orientations spécifiques à chaque contexte, le guide est plutôt un « pense-bête » qui, en 42 fiches, permet au maître d'ouvrage de fabriquer son cahier des charges et à l'architecte de s'interroger sur la façon dont il répond à la commande.

Bien entendu, l'opération idéale n'existe pas mais l'opération intelligente est possible.

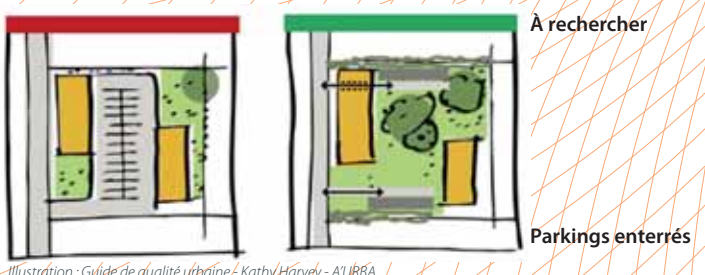


Illustration : Guide de qualité urbaine - Kathy Harvey - A'URBA

Une opération d'urbanisme ou d'architecture est toujours un compromis. Il est important de poser les bonnes questions, d'analyser la situation et de mettre en œuvre le bon sens. Souvent, c'est ce bon sens qui est mis de côté.

Le guide n'a pas la prétention de dire ce qu'il faut faire, il est juste là pour rappeler les principes qui trouvent leur origine dans l'histoire et dans les pratiques. Ce guide n'a pas vocation à fabriquer des œuvres d'art. Il est au service de l'urbanisme ordinaire, banal, de l'urbanisme de tous les jours. Quoiqu'il arrive, il faut adapter le projet à chaque site.

Le Guide de Qualité urbaine et d'aménagement durable de la CUB est consultable en ligne à l'adresse suivante :
http://www.lacub.com/divers/guide_qualite_urbaine.pdf

> ***Un logement agréable ? Une bonne orientation et de grandes baies vitrées pour un éclairage naturel. Un balcon qui offre une vue imprenable sur un environnement paysager apaisant.***
> *La proximité du logement avec les espaces verts et la nature pour le calme et la tranquillité.*
> *Une conception qui protège des bruits du voisinage. Des voisins et des riverains respectueux.*
> *Une bonne situation géographique : plutôt à proximité de commerces et de services, ce qui me permet de faire de courts déplacements à pied (pour les courses, aller à la banque, accompagner mon fils à l'école d'à côté …). L'idéal également, c'est lorsque votre logement est situé non loin de l'endroit où vivent vos proches.*
>
> *Muriel Z. - Résidence du Vivier au Taillan-Médoc*

> ***Il y a selon nous trois éléments essentiels pour un logement confortable : le balcon, la vue et l'isolation.***
> *Je considère le balcon comme une pièce à part entière où l'on peut vivre. C'est important qu'un logement soit bien situé : loin du bruit de la rue et disposant d'une vue imprenable sur des espaces verts.*
>
> *Lucette et Yves C. - Résidence Le Péséou au Bouscat*

qualité de ville, de aquitanis *réinvente le cadre*

La relation architecte/maître d'ouvrage (concepteur/promoteur dans le langage privé) est un sujet de débat qui occupe les esprits de longue date. Et c'est l'élaboration d'un cahier des charges décrivant les attentes et exigences du commanditaire qui règle la commande d'un maître d'ouvrage à la maîtrise d'œuvre.

Dans une conjoncture immobilière de « crise », la commande publique reprend une place de choix dans l'activité des agences qui font du logement, ce qui permet d'élargir la palette des architectes avec qui aquitanis collabore en leur posant un nouveau cadre à la fois exigeant et très ouvert.
Thierry Lapasserie (Bureau d'études interne à aquitanis) avait ainsi un double objectif pour engager son travail de refonte du cahier des charges intitulé maintenant *Guide de conception pour un éco-habitat* : intégrer la problématique du développement durable et offrir un espace d'expression à la maîtrise d'œuvre. Ce guide de conception représente ainsi notre traduction des préoccupations des collectivités en matière de qualité urbaine, architecturale et de développement durable et l'expression de nos préconisations en matière d'éco-construction.

Les impératifs réglementaires en matière de performance thermique, acoustique… en termes d'accessibilité, et l'obtention des labels ou certifications qualité forment un corpus touffu de contraintes enchevêtrées. Comment dans ce cadre-là ne pas être tenté d'élaborer un référentiel précis cherchant à assurer au commanditaire le respect de ces données ? aquitanis ouvre d'autres voies, le *Guide de conception pour un éco-habitat* en est une.
S'attacher à constituer un binôme, dès la phase concours, architecte/Bureau d'Etudes Techniques (BET) est la première réponse qui nous assure la prise en compte de ces contraintes lors de la conception d'un programme. Développer un trinôme, en ajoutant une entreprise, apporte bien évidemment encore plus de garanties comme c'est le cas pour les démarches Maison à Bon de Commande d'aquitanis et Rosa Parks *(cf. pages 8 et 9)*.
Mais d'une manière générale, c'est bien en créant les conditions d'un dialogue constructif avec les architectes autour d'une appréhension partagée de la valeur d'usage qu'une évolution notable peut s'engager. Ainsi, en contrepoint du label HQE (Haute Qualité Environnementale), imaginons une préoccupation qui pourrait porter le nom de HQU (Haute Qualité d'Usage), rejoignant en cela l'architecte Christian Devilliers lorsqu'il déclare que *« la valeur est une intensité de l'usage »*[1].

par **Bernard Blanc**
Directeur général d'aquitanis

[1] *Citation dans la revue d'Architectures 167-octobre 2007*

Outil de dialogue, *outil de référence*

> **Thierry Lapasserie, ingénieur au Bureau d'études de la Direction développement du patrimoine et aménagement urbain, a piloté la refonte de l'ancien cahier des charges aquitanis. Le nouveau document intitulé Guide de conception pour un éco-habitat traduit le positionnement d'aquitanis en matière de développement durable et d'éco-construction.**

Urbanité ***: Pouvez-vous définir le guide de conception aquitanis ?***
Destiné à remplacer le cahier des charges, le guide de conception est un document de travail qui présente aux architectes et bureaux d'études - en phase préalable du dépôt de permis de construire - les attentes et exigences d'aquitanis en terme de prescriptions techniques du bâti.
Ce nouveau document traduit le positionnement d'aquitanis en matière de développement durable. La première partie du guide, qui est à ce titre intégralement consacrée à l'éco-construction, présente les enjeux et nos attentes dans le domaine de la conception et de la réalisation : prise en compte du bio-climatisme, utilisation de matériaux non polluants, gestion d'un chantier « propre » limitant les nuisances…
Une importance toute particulière est accordée au site de construction. Son analyse - élément-clé du programme - est effectuée au préalable par le Maître d'ouvrage et doit générer, de la part du concepteur, une réponse spécifique. Les caractéristiques du site sont également prises en compte afin de proposer un aménagement de la parcelle et un traitement paysagé adaptés.

Urbanité ***: En quoi est-il différent de l'ancien cahier des charges ?***
Le guide de conception rappelle nos attentes mais n'impose pas la nature de la réponse. C'est avant tout un outil de dialogue qui nous permet de travailler ensemble. Il souligne notamment la nécessité d'associer, dès le démarrage d'un projet, les compétences de l'architecte et de l'ingénierie. Il implique par ailleurs le concepteur dans la démarche de l'éco-construction, celui-ci devenant ainsi le garant de la certification aquitanis.
A noter que sa mise au point a été effectuée avec la collaboration de plusieurs architectes en contrat avec aquitanis et qu'il a fait l'objet de réunions d'échange avec des maîtres d'œuvre.

POUR VOUS,
un logement où l'on se sent bien,
c'est comment ?
Paroles de locataires d'aquitanis

qualité vie

*La superficie, les finitions, le confort ou la norme Habitat & Environnement ne sont pas les seuls éléments qui font la qualité d'un logement. **Le voisinage et la convivialité entre les habitants contribuent largement à la qualité de vie**. Les différences qui existent entre voisins, leurs particularités, leurs expériences, leurs origines … Voilà les ingrédients qui génèrent la mixité, notion essentielle au bien-être dans la résidence et à la vie en collectivité.*
Mon logement était autrefois de grandes dimensions, aujourd'hui il est certes plus petit mais j'y ai gagné le jardin de mes rêves ! Désormais c'est un peu comme si j'avais deux logements en un. On peut même dire que je vis dans mon jardin. Les logements respectueux de l'environnement me semblent importants. Il faut poursuivre l'installation d'équipements spécifiques tout en accompagnant les habitants afin de leur expliquer l'intérêt de la démarche.

François M.- Le Hameau de Canteloup à Lormont

Bureau d'études
Responsable : Thierry Lapasserie

Mise en application du guide sur une vingtaine de programmes de construction de logements collectifs pour 2010.

Suivi du marché cadre de production de 100 maisons à ossature bois.

Analyse et examen des concours pour la réalisation de 522 logements en 2009.

Recherche et développement : énergies renouvelables, nouveaux modes de construction, nouveaux matériaux…

Selon moi, la taille des pièces est primordiale, surtout celle du séjour. Il s'agit de l'endroit dans lequel on passe le plus de temps : on y vit, on y reçoit ses amis …
Le confort tient aussi à une bonne isolation et aux grandes persiennes qui laissent passer le soleil, des éléments qui permettent de faire des économies de chauffage.

Chrislène P. - Résidence Henri Martin à Saint-Médard-en-Jalles

Rendez-vous au Jardin Botanique

Fin décembre 2009, le guide de conception aquitanis a fait l'objet d'une présentation organisée à l'attention d'une cinquantaine d'architectes actuellement en contrat avec aquitanis. L'Office public de l'habitat de la CUB a invité ces derniers dans les serres du Jardin Botanique de la Ville de Bordeaux - un éco-site à la symbolique forte dont les bâtiments ont été conçus dans une démarche de développement durable - pour la toute première *Rencontre aquitanis & architectes.*

Cette demi-journée placée sous le signe de la convivalité a été l'occasion pour Bernard Blanc, Directeur général d'aquitanis, de préciser le positionnement d'aquitanis ainsi que les attentes en matière d'éco-construction.
Thierry Lapasserie, Ingénieur au bureau d'études, accompagné de Jean-Philippe Lafon, Directeur de l'aménagement urbain et du développement du patrimoine, a présenté de manière détaillée le nouveau document de travail qui a suscité de nombreuses questions de la part du public.
A l'image du *Guide de conception pour un éco-habitat*, cette manifestation a permis de renforcer le dialogue entre aquitanis et sa maîtrise d'œuvre.
Des rencontres similaires seront d'ailleurs régulièrement organisées par aquitanis afin de poursuivre les échanges.

REGARDS d'arch

Prendre en compte le site, les usages mais aussi familiales dans la conception des logements, m de l'habité…

On le voit, le logement durable ne se résume pas aux questions énergétiques. Les architectes se posent des questions et se remettent en cause en permanence dans le dialogue avec le maître d'ouvrage. Illustrations.

INTERVIEW MICHEL MOGA

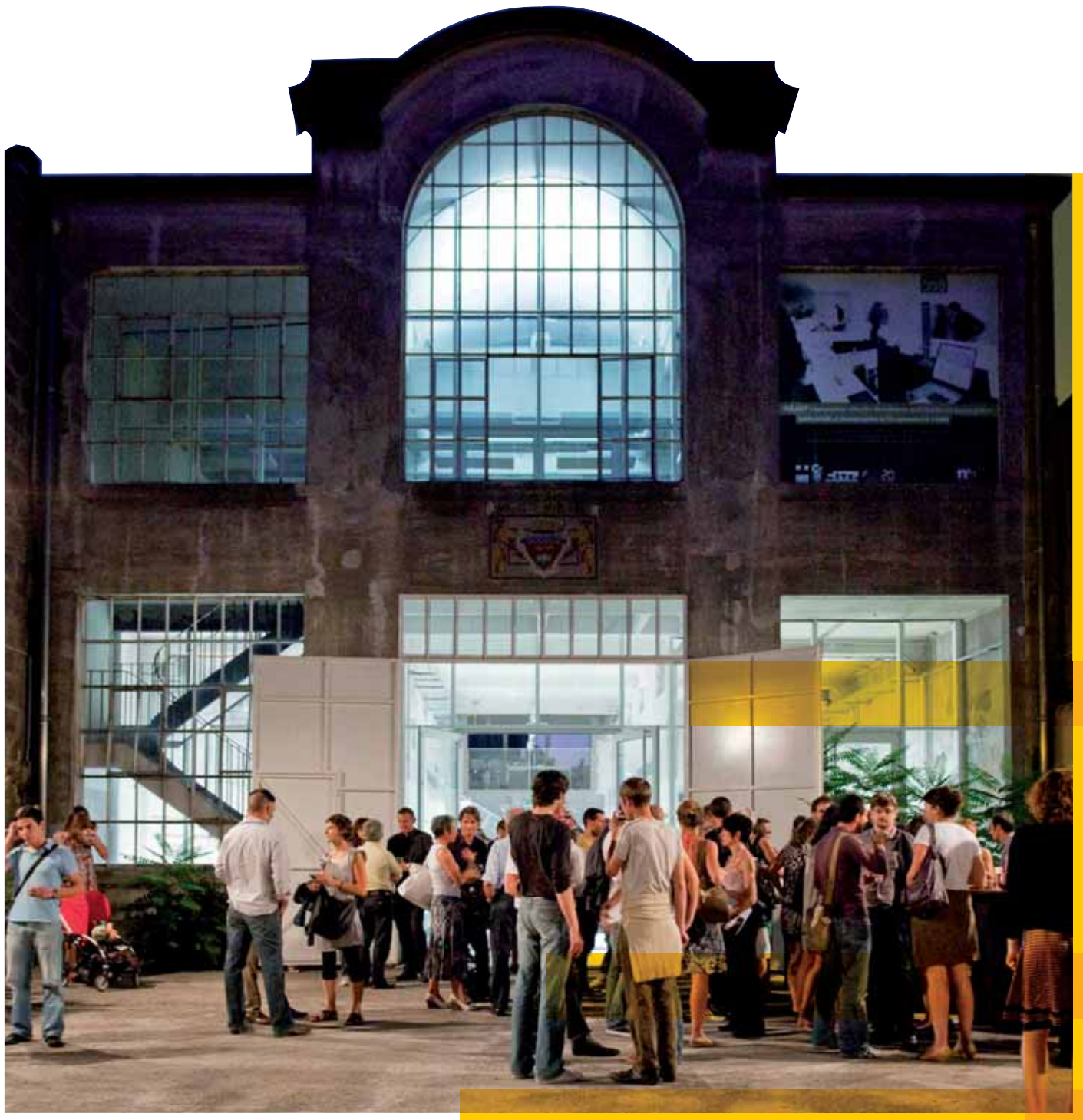
Michel Moga est président du Conseil de l'Ordre des Architectes d'Aquitaine. Il nous parle de la profession, de générosité et d'image.

Urbanité ***: A quoi sert le Conseil de l'Ordre des Architectes ?***
L'Ordre défend l'organisation de la profession et veille à son bon exercice pour que les architectes puissent produire de la qualité. Il fait également appliquer la déontologie et a une mission de conseil juridique aux confrères et d'arbitrage en cas de conflit.

En Aquitaine, nous avons créé trois modules : une maison de l'architecture, le 308, qui travaille notamment sur la communication et la présentation des projets, un centre de formation des architectes sur l'utilisation du bois ou le développement durable par exemple, et un dernier module sur l'observation de la commande publique.

Urbanité ***: Pouvez-vous nous parler du 308 ?***
C'est le lieu de la culture architecturale en Aquitaine. Nous aimons présenter le travail de nos confrères et c'est l'endroit qui nous permet de dire *« voilà qui nous sommes, voilà ce que nous faisons »*. Vous savez, les agences d'architecture sont composées en moyenne de 2 personnes. 55% des architectes français travaillent seuls alors le 308 est aussi un lieu de débat sur l'architecture et sur la ville que nous voulons convivial et ouvert.

Urbanité ***: Quelles évolutions voyez-vous dans l'exercice de la profession ?***
Il y a trente ans, nous travaillions sur l'objet architectural, beaucoup moins sur son insertion dans son contexte. Aujourd'hui, les exigences de prise en compte du site sont bien plus fortes. Les jeunes architectes sont d'ailleurs très conscients de ça. Ce qui change aussi, c'est que les maîtres d'ouvrage sont beaucoup plus ouverts à l'architecture contemporaine. En fait, chaque projet est différent, il faut se remettre en question en permanence.
La production architecturale, ce n'est pas que l'image de concours, c'est maîtriser le projet dans son ensemble. Or, aujourd'hui, on est vraiment dans le monde de l'image. Ce qu'on recherche, c'est l'évidence et la vérité, la cohérence entre le projet et l'espace, sa construction et sa fonction. Pour moi, le projet est réussi quand on ne peut plus rien enlever.
Il y a bien sûr une autre dimension, c'est la prise en compte des usages. Aldo Rossi disait *« la vie est plus forte que l'architecture »* et c'est à nous d'imaginer comment les gens vont se comporter dans l'espace, se poser des questions sur la façon d'habiter et les modes de vie qui changent. La bonne architecture est celle qui facilite la vie. Il faut choisir les bons matériaux aux bons endroits en respectant des budgets parfois restreints.



Photos : Arthur Péquin

itecte(s)

l'évolution des structures
ettre la technique au service

Page de gauche : 308 - agence Fabre/de Marien
Ci-dessous et au centre : Projet à la Benauge - L'atelier provisoire
En bas : Particulier - agence Fabre/de Marien

Photos : DR

Photo : Arthur Péquin

De l'espace à vivre

Interview Julie Fabre et Matthieu de Marien, de l'agence FABRE/de MARIEN

Urbanité ***: Sur quel projet travaillez-vous pour axanis[1] ?***
Nous en sommes au tout début (au stade de la faisabilité) d'un projet d'une vingtaine de logements en accession sociale rue Achard à Bordeaux-Bacalan. Ces logements seront situés sur deux parcelles de 600 m² séparées par une voie. La commande est de proposer des logements en T2/T3 à prix accessible pour des jeunes couples dont ce sera la première accession et qui pourront y rester quand ils auront un enfant.
En utilisant des systèmes à ossature légère (en bois ou en métal), l'idée est de sortir des produits bon marché mais avec des exigences environnementales élevées (les logements auront la norme BBC – Bâtiment Basse Consommation).

Urbanité ***: Qu'est-ce qui vous a intéressé dans ce projet ?***
Bien évidemment, nous avons sauté sur l'occasion quand on nous l'a proposé. Nous faisions surtout de la maison individuelle et il nous tardait de nous attaquer au collectif. La situation du projet nous a beaucoup plu aussi, il participera au développement d'un quartier en mutation. Et puisque nous sommes en ville, à proximité du tram et à 10 minutes du centre-ville, nous proposons un projet qui utilisera au maximum les capacités offertes par le Plan Local d'Urbanisme.

Urbanité ***: Quelle est votre ambition pour ce projet ?***
Nous souhaitons créer des appartements confortables, agréables à vivre et à regarder. Nous sommes particulièrement attentifs à permettre une relation privilégiée à l'extérieur. Ça peut passer par un balcon, une terrasse ou une loggia, nous y travaillons.
L'espace est important bien évidemment. Nous voulons proposer des logements plus grands que la moyenne et dans lesquels il sera possible d'avoir la liberté de s'approprier l'espace et de le transformer pour travailler chez soi, recevoir des amis ou avoir un deuxième enfant par exemple. Et pourquoi pas laisser aux habitants le soin de réaliser eux-mêmes les finitions s'ils le souhaitent…

[1] *axanis : filiale accession d'aquitanis (Cf. page 14)*

Archi-sensibles

Rencontre avec Aline Rodrigues-Lefort et Vincent Paredes, architectes à l'Atelier Provisoire, qui évoquent leur manière de concevoir le logement.

De l'atelier d'étudiants à la coopérative

L'Atelier Provisoire a été créé en 1993. C'était au départ un atelier d'étudiants dont nous n'anticipions pas la durée de vie. Puis nous sommes devenus architectes. Une dizaine d'années plus tard, l'atelier existant toujours, nous lui avons donné le statut de SCOP (Société Coopérative Ouvrière de Production). L'Atelier Provisoire appartient donc à ses salariés qui ont vocation à devenir un jour associés.
Ici, nous sommes tous architectes. Chacun réalise l'ensemble des tâches afférentes à notre travail, sans hiérarchie ni spécialisation.
Nous avons, comme beaucoup d'architectes, commencé par des projets de maisons individuelles, puis avons été amenés à travailler sur des écoles. Il nous a fallu beaucoup de temps pour décrocher notre premier contrat pour du logement collectif malgré notre intérêt pour ce champ.

A la croisée de la technique et du sensible

Pour aucun de nous, le métier d'architecte n'est une vocation d'enfant. Nous l'avons choisi parce qu'il couvre des champs très vastes, avec toujours énormément de réponses possibles à une question.
Il contient une dimension très proche de l'artisanat doublée d'une dimension intellectuelle où la technique n'est qu'un moyen de réalisation. Nos projets ne sont ni des objets techniques ni des gestes architecturaux. Nous aimons les adapter jusqu'au moment du chantier avec les entreprises qui les réalisent et qui ont un tas d'idées.

Le « bon logement »

Pour nous, un bon logement est un logement qui entretient une relation positive à son environnement. Ce n'est pas un petit objet précieux posé au milieu de nulle part.
C'est l'espace de repli de chacun par rapport à ses activités extérieures, sociales, urbaines. Il faut donc que la transition entre l'espace public pour tous et l'espace intime de chacun soit très soignée.
Il doit proposer de la sérénité, du silence et de la lumière. D'une manière générale, nous tenons à des choses simples comme le fait qu'il y ait au moins une fenêtre par pièce ou que chaque logement soit différent de celui du voisin lorsque c'est possible.
Pour individualiser le logement collectif, des pistes sont à explorer : proposer par exemple des espaces sans fonction prédéfinie pour que chaque famille puisse les adapter à son mode de vie. Le logement idéal serait aussi celui que l'on peut terminer soi-même et que l'on peut transformer au fil des évolutions de la vie.

Imaginer les usages

Au début d'un travail de projet, nous passons toujours beaucoup de temps sur le site pour en observer les usages. Cela conditionne la façon dont nous implantons les bâtiments dans le respect d'une situation existante, d'un « déjà-là ».
Lorsque nous travaillons avec un client privé, il nous raconte longuement sa façon de vivre. Pour le logement collectif, il nous faut imaginer ce que les locataires inconnus de nous attendent ; imaginer les usages possibles d'un lieu.
Nous aimerions que nos logements permettent à leurs habitants de dire *« j'habite un logement collectif, je partage des lieux avec les autres, mais je me sens comme dans une maison »*.

ROSA PARKS

Rosa Parks sur la commune de Floirac est une expérimentation qui s'inscrit dans la droite ligne d'une démarche amorcée par aquitanis, il y a quelques années déjà, d'industrialisation d'une partie de sa production neuve. Ce projet mobilise de nombreux partenaires et devrait donner lieu, s'il s'avère pertinent, à un concept étonnant de production modulaire en ossature bois d'habitations individuelles ou en semi-collectif. A découvrir et… à suivre !

la quadrature du cercle

Deux exigences avaient conduit aquitanis à s'engager dès 2004 dans cette démarche d'industrialisation : intégrer, bien avant son obligation de mise en œuvre, le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) et maîtriser les coûts de production (chacun ayant à l'esprit de parvenir à « sortir » autour de 1000 € le mètre carré construit). Le partenariat avec la société Egeris avait alors permis de s'engager dans une démarche expérimentale sous le nom de code *Aliénor*.

Plus loin, plus haut

Fort de ces acquis, il s'est agi dès le début de l'année 2009, d'aller plus loin dans cette démarche pour accéder à une production industrialisée modulaire en ossature bois.
C'est à partir d'un site aménagé par aquitanis sur la commune de Floirac et des échanges soutenus en comité de pilotage entre l'architecte/urbaniste de la ville (Dominique Peter Muller), le directeur du Grand Projet des Villes des Hauts de Garonne (Etienne Parin), le délégué de l'ANRU (Jérôme Goze) et les équipes d'aquitanis, qu'est née la démarche de conception/construction. Elle allait nécessiter une année d'un travail acharné pour répondre à la quadrature du cercle.

Comment répondre à la fois à la commande d'une cinquantaine de logements autour de la rue Rosa Parks et à la volonté de trouver une réponse dans un partenariat maîtrise d'œuvre/entreprise/maîtrise d'ouvrage, à la question des coûts de production en BBC sachant que volume et coût sont intimement liés ? Comment concevoir un programme à l'origine essentiellement composé de logements individuels, avec ses contraintes propres et un système modulaire de fabrication industrialisée de logements en semi-collectif ? Comment imaginer un projet à la fois localisé et capable de s'adapter par sa modularité à d'autres sites ? Comment concilier maîtrise des coûts par une production en volume et qualité urbaine et architecturale non répétitive ?
En fait, Rosa Parks devait aboutir non pas à créer à nouveau un modèle de logement mais bien à s'assurer d'un système constructif « caméléon ».

5 trinômes en course

La volonté de l'ensemble des parties prenantes s'est concrétisée autour d'un appel d'offres de conception/ construction à ossature bois. Seules pouvaient répondre des équipes constituées d'un architecte, d'un bureau d'études et d'une entreprise. Au final, cinq ont été retenues pour concourir et le lauréat a été désigné en février 2010. Le jury composé des partenaires initiateurs de la démarche s'est adjoint les compétences de Pierre Lajus et de Francine Fort, directrice générale d'Arc en Rêve qui doit, par la suite, en assurer la promotion.
Sur la base d'un prix construction affiché d'entrée de jeu et d'une atteinte de l'objectif BBC, les projets devaient présenter en détail le système constructif de préfabrication assurant la modularité et affirmer des partis pris d'insertion urbaine et de qualité architecturale.
Cette démarche expérimentale est une des manières possibles de faire évoluer les pratiques d'aquitanis et de s'assurer d'une production de grande qualité dans un champ de contraintes économiques et techniques de plus en plus prégnantes. Elle a une immense vertu, celle d'impliquer très en amont, en phase de conception, de multiples acteurs : collectivité locale, experts (urbanistes, architectes, bureaux d'études), industriels.

En savoir plus : aquitanis a réalisé un reportage sur le processus constructif industrialisé de maisons à ossature bois Aliénor >>> www.aquitanisphere.com

Une association *habitée*

Urbanité a rencontré Francine Fort, Directrice d'Arc en rêve et membre du jury Rosa Parks. Ce centre d'architecture fondé à Bordeaux en 1981 mène des actions de sensibilisation culturelle dans les domaines de l'architecture, de la ville, du paysage et du design, avec un rôle de médiation pour la promotion de la qualité du cadre de vie.

Urbanité ***:***
En quoi le projet Rosa Parks vous semble-t-il innovant ?
L'objectif premier de ce projet est la réalisation d'un quartier d'habitation avec une véritable qualité architecturale et urbaine, qui accueille les individualités, ménage les mitoyennetés, apprivoise la densité, invite à la convivialité… bref un quartier où il fait bon vivre. Son principal enjeu est de produire de la diversité et de l'unicité en s'appuyant sur une équipe qui allie conception architecturale, ingénierie et industrie.
Si une telle association place l'architecture comme valeur ajoutée à la construction, on peut parier sur l'innovation car la pensée créatrice devient le moteur de la réflexion sur le process industriel qui préside à l'économie du projet sans renoncer à la poésie et au plaisir de l'habiter. Regardez le tramway bordelais ! Serait-il aussi beau si le constructeur aussi compétent soit-il l'avait fait seul ? Et si les concepteurs - les architectes-designers bordelais Jean-Philippe Lanoire et Sophie Courrian - n'avaient pas été choisis en amont pour travailler avec Alsthom.

Urbanité ***: Pouvez-vous décrire ce process industriel ?***
Les process industriels qui ont permis dans les années 1950-1970 la construction rapide des nombreux logements ont produit de l'uniformité en masse. Cela vaut pour le collectif comme pour l'individuel. Le défi aujourd'hui consiste à inverser la tendance, c'est-à-dire à utiliser les techniques industrielles pour fabriquer de la singularité. Cela est possible précisément si le travail de création architecturale est convoqué en amont, de concert avec la création industrielle. Dès 1947, Jean Prouvé explore avec génie des modes de construction industrielle. Il a conçu en 1956 pour l'abbé Pierre, la maison des jours meilleurs, bon marché et démontable, restée à l'état de prototype. Charlotte Perriand a réalisé en 1969 l'extraordinaire résidence des Arcs avec des appartements très

Dernière minute

Au terme de l'appel d'offres de conception/construction, c'est l'équipe constituée de l'agence Tetrarc et de l'entreprise Everwood qui a été retenue. Ce projet fera l'objet d'une présentation détaillée dans le prochain numéro d'Urbanité. A suivre…

fonctionnels pour répondre à la démocratisation des sports d'hiver. Ces recherches sur le plan du logement et les éléments préfabriqués, sont désormais validés par des décennies d'expériences. Avec les nouvelles technologies et par la grâce du développement durable, on peut aujourd'hui - on doit - dépasser le stade de l'expérience unique, pour développer des concepts déclinables et adaptables à des situations différentes. Pour Rosa Parks, il s'agit précisément d'activer la filière bois, de concevoir et de fabriquer des éléments modulaires dont l'assemblage ouvre à des variations formelles au lieu de la répétition.
Les architectes participant à ce projet, associés à des ingénieurs et des constructeurs, se sont engagés dans une recherche qui va booster la filière bois. Pour se positionner sur le marché compétitif de la construction, la filière bois d'Aquitaine doit opérer une révolution culturelle en imaginant de nouveaux process, en créant de nouvelles machines, en fabriquant de nouveaux produits. C'est un investissement pour le long terme. Cependant, il ne s'agit pas de faire l'éloge du bois aux détriments du béton ou de l'acier, car un habitat durable se doit d'être économiquement viable tant du point de vue de la construction que de la gestion. Et on sait que sauf à trouver de nouveaux isolants écologiques, le béton est plus performant que le bois pour les basses consommations en énergie.

Urbanité ***: Quel est l'intérêt d'Arc en rêve pour ce projet ?***
arc en rêve s'investit dans ce projet pour faire œuvre de pédagogie publique au sein de la chaîne d'acteurs de l'habitat social, de l'architecture, de la construction et de la filière bois Aquitaine. Nous souhaitons montrer que l'ambition de qualité architecturale avec une expression résolument contemporaine rime avec qualité de vie, maîtrise des coûts, et conscience environnementale. Rosa Parks montre que les architectes associés aux ingénieurs et aux constructeurs sont capables d'inventer de nouvelles façons de faire de l'habitat en développant des dispositifs de constructions, des modalités de mise en œuvre reproductibles au-delà de l'expérimentation. Avec Rosa Parks, Arc en rêve a la chance d'exercer sa mission culturelle de promotion de l'architecture sur le terrain de l'aménagement.
Il y a malheureusement en France une barrière entre culture et économie. Or, l'architecture est bien un domaine où ces deux notions sont liées. Pour Rosa Parks cette relation est fondatrice du projet. Il est par ailleurs passionnant de travailler avec la filière bois. Car le bois renvoie à l'imaginaire de la cabane et aux histoires de maisons de notre enfance.
Le projet Rosa Parks est porteur du rêve de maison ; une maison actuelle, moderne, écologique et confortable. Une maison qui voisine avec les autres, pour bien vivre ensemble et séparément, dans ce nouveau quartier qui invente, entre individuel et collectif, la fierté d'habiter ici. "

L'avenir *est dans le bois*

Pionnier dans l'utilisation du bois pour la construction de logements en Aquitaine, l'architecte Pierre Lajus est membre du jury qui désignera l'équipe en charge du projet Rosa Parks à Floirac.

Urbanité ***: Comment avez-vous été amené à participer à l'aventure Rosa Parks ?***
Bernard Blanc, le directeur général d'aquitanis, m'a demandé d'être membre du jury parce qu'il savait que j'étais l'un des premiers architectes à avoir utilisé le bois en Aquitaine. J'ai en effet construit pour ma famille un chalet en bois dans les Pyrénées dès 1966. J'ai ensuite réalisé une opération de 18 logements bois pour Domofrance, la villa Morton à Bordeaux-Caudéran. Je faisais également partie des organisateurs de l'opération Villa Bois créée en 1983 à l'occasion d'un salon cherchant à promouvoir la filière bois. Par la suite, j'ai continué à travailler souvent à partir du bois pour des particuliers.
A partir de 1970, notre équipe d'architectes a développé un modèle de maison individuelle très économique en bois qui s'appelait La Girolle *(Cf. encart)*. Il a été construit à près d'un millier d'exemplaires dans le Sud-Ouest.
Ce modèle était très économique parce que la maison était peu isolée. Aujourd'hui, les exigences de confort thermique et d'économie d'énergie changent la donne.

Urbanité ***: Quels sont les points forts du projet Rosa Parks ?***
Ce que je trouve très intéressant, c'est qu'on recherche une meilleure qualité de l'habitat par une consultation associant un architecte, une entreprise et un bureau d'études, via un marché qu'on appelle conception-construction. Jusqu'ici, les architectes n'y étaient pas favorables parce qu'ils se sentaient trop soumis à l'entreprise. Cette association devient pourtant indispensable dès lors qu'on souhaite répondre aux exigences de conception de logements à basse consommation dans une logique de développement durable. Ni l'architecte, ni l'entreprise, ni le bureau d'études ne peuvent y arriver seuls. Ensemble, ils peuvent y parvenir.
Ce qui m'intéresse, c'est la constitution d'équipes cohérentes qui fonctionnent bien ensemble dans un objectif de production industrielle du logement, lui seul capable d'abaisser les coûts de construction. C'est nouveau. Très souvent, quand on cherche à innover dans la construction, on monte une opération échappant aux conditions de production habituelles, qui n'aura pas de suite. Cette fois, nous allons retenir un dispositif qui sera reconductible. C'est la voie d'aujourd'hui.

Si on veut construire mieux et moins cher, on doit passer par une meilleure organisation de la filière de production, et en particulier de la filière bois, dont la qualité est très prometteuse dans notre région.
Mais quoiqu'il arrive, c'est le terrain et le quartier qui déterminent le projet. On ne plaquera pas le même projet sur tous les terrains. Le fait d'avoir mis au point des systèmes modulaires et souples permet simplement de ne pas tout réinventer à chaque fois.
Pour choisir les meilleures conditions d'habitat, un énorme travail a été fourni par les équipes techniques d'aquitanis car il leur a fallu valider toutes les simulations de consommation réalisées sur les projets.

Urbanité ***: Et l'avenir ?***
Ce n'est pas à moi de le prédire. Il faut donner la parole aux utilisateurs, surtout aux plus jeunes. C'est à eux de forger leur propre avenir. J'ai pu constater dans mon propre logement qu'il fallait permettre l'évolutivité. J'ai vécu avec cinq enfants qui sont partis puis certains sont revenus dans cette maison avec leurs propres enfants. Le logement doit nécessairement pouvoir être adapté. La filière bois permet ça beaucoup plus facilement que la construction traditionnelle. Le bois est merveilleux pour ça ! "

La Girolle. Atelier d'architecture Salier-Courtois-Lajus-Sadirac.

C'est en 1966, dans le secteur du Cap-Ferret, que s'est opérée une petite révolution bordelaise dans la conception et la réalisation de maisons de vacances. Perdre des clients, qui abandonnaient leur projet de villa au profit d'un « chalet » en bois préfabriqué moitié moins cher qu'une construction traditionnelle, cela oblige à se repencher sur la planche à dessin. C'est en association avec l'entreprise Guimard, qui venait de réaliser une maison entièrement préfabriquée en bois, qu'allait naître la Girolle, la « maison qui pousse comme un champignon », face au défi de concevoir une maison aussi économique que ce sacré « chalet », mais architecturalement plus satisfaisante. Rosa Parks ne fait que répéter l'histoire ! Pierre Lajus a dit que cette expérience leur avait beaucoup appris.
« Ayant cru concevoir un 'modèle' de maison de vacances, nous avons découvert que notre démarche d'économie constructive avait généré un 'système de construction' qui allait se révéler très souple et permettre de multiples adaptations. En plus, nous avons crée un style, le 'style Girolle' »[1].

[1] *Catalogue de l'exposition : « Salier-Courtois-Lajus-Sadirac-Fouquet. Atelier d'architecture Bordeaux. 1950-1970 ». Arc en rêve centre d'architecture. 1995.*

Les Aubiers
un avenir bien présent

Autrefois « une île loin de tout », le quartier des Aubiers est désormais à 14 minutes de la place des Quinconces par le tram. Ce chiffre témoigne à lui seul de la profonde transformation qui s'opère dans le quartier, les Aubiers devant trouver leur place dans un territoire en profonde mutation.
Le projet urbain choisi par la Ville de Bordeaux préfigure un quartier requalifié au sein d'espaces verts de qualité et dont le plan de circulation sera profondément restructuré.
Mais dès aujourd'hui, les efforts d'aquitanis et de ses partenaires sur la Gestion urbaine de proximité permettent d'agir au quotidien pour améliorer le cadre de vie des habitants.
Quant à la démarche Qualirésidence(s), elle vise à faire évoluer positivement le service rendu par aquitanis aux locataires. Ainsi, c'est bien l'ensemble des parties prenantes qui est en marche pour faire évoluer positivement le quartier.

Un quartier en perspectives

L'arrivée du tramway est la première étape du processus de désenclavement des Aubiers dont Stéphane Caze, urbaniste à la Ville de Bordeaux, présente ici les enjeux et les orientations pour l'avenir.

Urbanité ***: Pourquoi travaillez-vous sur les Aubiers ?***
Le projet initial des Aubiers et du Lauzun prévoyait beaucoup plus de logements et d'équipements mais il n'a jamais été achevé et ces résidences se sont retrouvées déconnectées du reste de la ville.
C'est un secteur enclavé, isolé, qui est entouré de barrières. Des barrières physiques comme l'emprise ferroviaire au Sud et le boulevard Alienor d'Aquitaine à l'Est et des barrières sociales (c'est le seul quartier de Bordeaux avec la Benauge à n'être composé que de logements sociaux).

Urbanité ***: Quels sont les enjeux pour le quartier ?***
Le tram permet de structurer la ville puisque la ville se constitue là où le tramway avance. L'objectif est donc de poursuivre le désenclavement des Aubiers. Depuis la mise en service du tram, les Aubiers sont désormais reliés au centre-ville, à 14 minutes de la place des Quinconces.
Le deuxième enjeu est le renouvellement profond des espaces publics, le travail sur les équipements et sur le devenir du bâti.
Et puis la zone de Bordeaux Nord évolue avec les aménagements de la place Ravezies, de la ZAC du Tasta et du futur quartier de la Berge du Lac. Les Aubiers sont le nœud de Bordeaux Nord et doivent donc être requalifiés.

Photo : DR

Urbanité ***: Quelle est votre méthode de travail ?***
Nous avons lancé un marché de définition. C'est une procédure de marché public qui permet de désigner plusieurs équipes qui concourent pendant un an pour présenter un projet.
On utilise cette procédure quand, à la différence d'un concours, la collectivité n'a pas d'idée préconçue de ce qu'elle souhaite. Le marché de définition permet donc d'éclairer le choix des élus.
L'équipe lauréate, Dusapin-Leclercq, a déjà travaillé sur Euralille 2, Ivry Confluences et Paris Nord-Est et a proposé des orientations pour les dix prochaines années.

Urbanité ***: En quoi consistent ces orientations ?***
La première proposition est la restructuration complète du plan de circulation (places Ravezies et Latulle, avenue Laroque, avenue des 40 Journaux) afin de poursuivre le désenclavement des Aubiers.
En deuxième lieu, l'équipe a travaillé sur l'utilisation de la friche ferroviaire au Sud des Aubiers, la requalification du cours des Aubiers et la construction de programmes mixtes (habitat, activités, services) autour des Aubiers.
Dans les 10 ans à venir, les bailleurs, la ville, la CUB et l'Etat vont se mobiliser pour intervenir massivement sur la réhabilitation des bâtiments existants, prolonger les études pour la requalification des espaces publics, la mise en valeur des qualités végétales du site, la redéfinition des espaces publics et privés, l'affirmation des liens avec le projet de la Berge du Lac et le développement de nouveaux programmes de constructions.

Inaugurés en 1971, les Aubiers comptent au total plus de 1000 logements gérés par 2 bailleurs : aquitanis (723 logements et commerces) et Domofrance (299 logements et commerces).
Architectes des Aubiers : André Sabron, Bertrand Delorme et Pierre Dugravier.
Architecte-urbaniste du quartier du Lac : Xavier Arsène-Henry.

Côté aquitanis
- 723 logements gérés répartis sur 19 bâtiments dont un 1/3 de T3. 6 commerces, 6 locaux associatifs (rez-de-chaussée et dalle).
- Le siège social d'aquitanis et l'agence de gestion de Bordeaux Nord sont situés au cœur du quartier.
- Le personnel aquitanis impliqué dans la gestion de la résidence compte 6 gardiens, 1 gardien-chef, 2 chargées d'accueil, 2 gestionnaires de clientèle, 1 gestionnaire de site, 1 technicien d'agence, 1 responsable d'agence.

Ensemble,
dans la proximité

Katia Beyris, agent de développement local, ville de Bordeaux et Aurélie de Domingo, gestionnaire de site, aquitanis présentent leur mission et leur manière de travailler en partenariat sur le quartier dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP)[1].

Urbanité : ***En quoi consiste votre travail ?***

Aurélie de Domingo

Je m'occupe du suivi de la résidence des Aubiers, des relations avec les entreprises qui interviennent sur les parties communes et chez les locataires. Je suis également responsable des gardiens qui sont coordonnés par un gardien-chef et je travaille avec tous les partenaires qui interviennent sur le site. Mais une grosse partie de mon travail est la relation aux locataires.

Katia Beyris

J'interviens dans le cadre de la politique de la ville et plus particulièrement l'animation du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS). Je coordonne la dynamique partenariale des quartiers des Aubiers et de Saint-Michel autour de thématiques diverses comme par exemple la prévention, l'amélioration du cadre de vie, du lien social, l'accès aux loisirs, l'insertion sociale et professionnelle... Mon rôle est d'impulser des projets, de les soutenir et de les accompagner quand ils sont proposés par des associations, des bailleurs ou des écoles par exemple.

Urbanité : ***Vous êtes l'une et l'autre de par votre travail, impliquées dans la Gestion Urbaine de Proximité aux Aubiers, mais en quoi cela consiste-t-il ?***

Katia Beyris

En 2007, nous sommes partis d'un constat simple : les Aubiers étaient un quartier sale. Au départ, nous avons fait de la sensibilisation auprès des habitants et nous avons essayé de comprendre ce qui se passait. Etions-nous nous-mêmes au top niveau des interventions ? Je coordonne donc un groupe de travail qui réunit les bailleurs sociaux - aquitanis et Domofrance - la régie de quartier, la Communauté urbaine de Bordeaux et les services de la Ville.

La GUP permet aux partenaires de se connaître et de savoir qui fait quoi. Nous repérons aussi ensemble les dysfonctionnements et nous coordonnons les interventions des partenaires. Il s'agit d'être le plus opérationnel et le plus réactif possible. Depuis 6 mois, la propreté s'est améliorée et nous communiquons auprès des habitants. Un photographe est venu faire des portraits des intervenants techniques de la propreté qui sont actuellement exposés dans le quartier.

Aurélie de Domingo

La GUP a permis de mettre un visage et un numéro de téléphone sur tous les intervenants et de nous rencontrer avec Domofrance qui gère l'autre partie des logements sociaux des Aubiers. Nous y avons aussi gagné dans la mesure où nous avons pu clarifier nos propres actions.

Urbanité : ***Pour évoluer positivement, quels défis doivent relever les Aubiers ?***

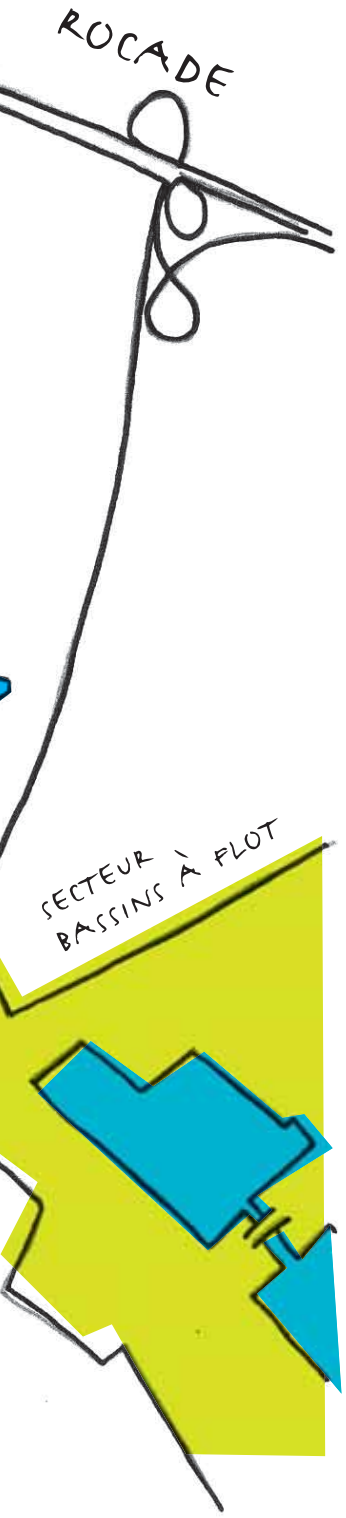
Aurélie de Domingo

On est avant tout face à une question d'image et de représentation de ce quartier dans les mentalités (à la fois des habitants et des personnes extérieures).

Il y a un réel travail à faire sur le patrimoine (travaux d'embellissement et de résolution de problèmes techniques) mais il faut également accompagner ce travail d'un échange avec les habitants afin qu'ils s'approprient et participent à l'évolution de leur quartier. Celle-ci passera également par un changement de certains comportements individuels particulièrement nuisibles tels que les jets d'ordures par les fenêtres, le dépôt des encombrants dans les parties communes…

Katia Beyris

Il faut valoriser la richesse sociale et culturelle de ce quartier et qu'il ne soit plus stigmatisé à tort. Le quartier pâtit d'une mauvaise image du passé. Il faut aussi travailler sur le lien avec les nouveaux quartiers, repenser notamment les espaces publics du quartier et créer des équipements qui permettront à la fois de casser les représentations et de favoriser les rencontres avec les futurs habitants.



[1] *La Gestion Urbaine de Proximité consiste dans le management et l'organisation du fonctionnement de services à l'usage des habitants, des entreprises résidantes et de ceux qui fréquentent périodiquement ou épisodiquement un territoire.*

Piloter et agir,
la démarche Projet de site

Les Aubiers sont l'un des cinq sites[1] choisis par aquitanis pour mettre en place une démarche de Projet de gestion de site. *« Dans le milieu Hlm, il existe plusieurs certifications qualité sur la gestion et Qualirésidence(s) en est une. La philosophie de Qualirésidence(s) est de considérer que chaque site est spécifique et que les améliorations de gestion doivent être adaptées à chaque site. Les actions d'amélioration sont donc différentes d'un site à l'autre. Or les démarches qualité traditionnelles englobent l'ensemble d'un patrimoine d'un bailleur et les améliorations sont communes à l'ensemble des résidences »*, indiquent Jean Bouvier et Hervé Duret, chercheurs-consultants au CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Ici, la démarche est différente puisque *« la philosophie de Qualirésidence(s) est de considérer que chaque site est spécifique et que les améliorations de gestion doivent être adaptées à chaque site. Les actions d'amélioration sont donc différentes d'un site à l'autre »*.

Un dispositif très construit

« Le dispositif met en relation les directions de l'organisme, réunies dans un comité de pilotage, avec les équipes de gestion à la fois dans l'élaboration des projets et dans leur mise en œuvre. Le gestionnaire de site est le chef d'orchestre du projet », précisent les consultants du CSTB. *« Le projet s'élabore en deux temps : un diagnostic et des orientations stratégiques puis un plan d'actions. Il y a ensuite des revues de projet mensuelles lors desquelles le chef de projet réunit les porteurs d'actions pour savoir où ils en sont et quels sont éventuellement les blocages à lever. Enfin, chaque projet mis en œuvre fait l'objet d'évaluations annuelles qui permettent d'apprécier les résultats obtenus et éventuellement de recadrer la stratégie d'intervention »*.

Un plan d'actions concret

Pour le site des Aubiers, la stratégie retenue est d'agir bâtiment par bâtiment, en commençant, dans un premier temps, par la réalisation des travaux sur l'ensemble des bâtiments situés le long du Cours des Aubiers. Le plan d'action du site est dense et s'articule autour de 3 axes :

- Améliorer la qualité du dispositif de gestion de proximité.

Cet objectif rejoint la préoccupation de la GUP (voir ci-contre) avec par exemple le renforcement de la présence des gardiens dans les entrées, la veille quotidienne sur la propreté et les réparations éventuelles à effectuer dans les parties communes.

- Agir pour l'embellissement et l'entretien renforcé des parties communes.

Au-delà des remises en état ponctuelles, les halls d'entrée seront progressivement rénovés et la dalle réinvestie.

- Réaliser des travaux pour la rénovation des bâtiments.

Dans ce cadre, l'ensemble des huisseries de la résidence sera remplacé, les toits-terrasse et les ascenseurs rénovés.

Une implication des équipes

« Ce que nous constatons chez aquitanis, c'est une vraie implication, notamment des chefs de projets mais aussi des équipes élargies. Nous voyons également que le comité de pilotage joue son rôle. Il prend connaissance des projets, les suit, les questionne et les enrichit. Ce qui est particulièrement intéressant, c'est qu'il y a un véritable travail transversal qui s'engage. Cela permet de décloisonner et de mettre les gens en relation sur des choses qu'ils n'avaient pas l'habitude de faire ensemble », concluent Jean Bouvier et Hervé Duret.

[1] *Les autres sites concernés par la démarche sont Le Grand Parc et La Benauge à Bordeaux, Versein à Villenave-d'Ornon et Génicart-Bois Fleuri à Lormont.*

Aquitanis partenaire de l'insertion

Table ronde animée par B. Escolin, responsable régional du Moniteur, avec Mmes C. Veyssy, vice-présidente du Conseil Régional d'Aquitaine, N. Coquerel, Fédération Française du Bâtiment, F. Agullo, GEIQ Filières Pro et MM. B. Blanc, aquitanis, J-P Hauffeurt, Conseil Régional, S. Foix-Sauret, Conseil Régional, V. Schmidt, Egeris Construction et P. Morlier, Pôle de compétitivité Xylofutur.

Conscient que le renouvellement durable des quartiers doit s'accompagner d'actions en faveur de l'insertion des habitants, aquitanis a créé le *Trophée de l'insertion par l'économique*. Il s'agit de récompenser chaque année une entreprise qui a permis la création d'emplois au moyen de la clause d'insertion. Ce prix a été remis à l'occasion du *Forum Insertion et emploi* qui s'est déroulé le 3 décembre dernier à Floirac.

Engagé de manière volontariste dans un positionnement en logique de responsabilité globale (sociétale et environnementale), aquitanis est partenaire du Plan local pour l'insertion et l'emploi (PLIE) des Hauts-de-Garonne. Cette collaboration repose sur la possibilité de proposer des emplois à des personnes en difficulté vivant sur les communes du Grand projet des villes (GPV) des Hauts-de-Garonne. Cette initiative mise en œuvre par le biais de la Clause d'insertion sociale et professionnelle du Code des Marchés publics a déjà généré plus de 17 000 heures de travail sur plusieurs chantiers de renouvellement urbain pilotés par aquitanis (Cenon-8 mai 1945, Floirac-Libération ou Lormont-Génicart)[1].

Un forum d'échange

Dans le cadre de ce partenariat, l'Office public de l'habitat de la Communauté urbaine de Bordeaux co-organise également le *Forum insertion et emploi* qui rassemble chaque année différents acteurs de l'insertion ainsi que des professionnels de la construction autour d'une problématique commune liée à l'emploi, la formation et le développement des compétences. L'édition 2009 de ce forum ouvert par Mme Conchita Lacuey, Députée-Maire de Floirac, Présidente du PLIE et Présidente d'aquitanis était intitulée *« Construire des territoires durables, l'enjeu des nouveaux métiers du bâtiment »*. Ainsi, il s'agissait après un rappel des enjeux et du bilan de la clause d'insertion de se pencher sur les innovations technologiques et les compétences demandées à l'heure de l'intégration du développement durable par le secteur du bâtiment. Les acteurs présents illustraient chacun un rouage de la nécessaire coordination permettant à l'échelle du territoire, de concilier les enjeux de l'urbanisme et du renouvellement urbain, du développement économique, de la formation, de l'insertion et de l'emploi.
Une place particulière dans la table-ronde a été consacrée à la construction bois au regard des projets mis en œuvre sur les Hauts de Garonne notamment avec le projet Rosa Parks *(Cf. pages 8 et 9)* sur la commune de Floirac.

Récompenser l'engagement

En clôture du forum, aquitanis a remis son deuxième *Trophée de l'insertion par l'économique* à GTM (Grands travaux de Marseille) et TMSO (Travaux Midi du Sud Ouest), récompensant ainsi ces deux filiales bâtiment du Groupe Vinci Construction pour leur engagement en faveur de l'insertion. Créé en 2008, ce prix est décerné chaque année à une entreprise qui a favorisé la création d'emplois en faisant jouer l'article 14 du Code des Marchés publics ou Clause d'insertion sociale et professionnelle. Il est remis en partenariat avec les PLIE de l'agglomération bordelaise qui composent le jury.
GTM et TMSO ont déjà travaillé pour le compte d'aquitanis notamment à Cenon, sur le chantier de l'EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes agées dépendantes) Le Bois du Loret. Ces deux entreprises ont été distinguées pour la qualité de l'accueil et de l'accompagnement des salariés, le nombre d'heures consacrées à l'insertion et les actions proposées aux publics concernés (visites de chantier, réunions…). A noter que deux autres entreprises partenaires d'aquitanis, GT Construction et MAS BTP, figuraient parmi les entreprises nominées.

Zoom sur la clause d'insertion

Depuis 2006, la convention de partenariat permet le recrutement de personnes en difficulté professionnelle par les entreprises œuvrant sur les chantiers du Grand projet des villes (GPV) de la rive droite. Cette convention s'appuie sur une disposition légale : l'article 14 du Code des marchés publics. Ainsi, l'opérateur qui se voit confier un marché a pour obligation d'engager des demandeurs d'emploi, à hauteur de 5 % minimum du coût total des travaux. Le PLIE quant à lui, encadre le dispositif et sélectionne la main d'œuvre (bénéficiaires de minima sociaux, jeunes sans qualification, demandeurs d'emploi longue durée …). Au total, le partenariat PLIE/aquitanis générera 39 200 heures de travail sur cinq ans, soit l'équivalent de 30 contrats à temps plein.

Claude Raguere de TMSO entouré de Bernard Blanc, Directeur général d'aquitanis et de Conchita Lacuey, Présidente d'aquitanis et du PLIE des Hauts-de-Garonne.

Un trophée symbolique

Il s'agit d'un Bonsaï Ficus, petit arbre à la symbolique forte qui nécessite des soins et une attention toute particulière si l'on veut qu'il « dure » dans le temps. A l'image des actions menées en faveur de l'insertion, il symbolise l'accompagnement et la disponibilité. Sa nature végétale évoque par ailleurs le logo et le positionnement d'aquitanis, entreprise responsable socialement, sur un territoire pour lequel et avec lequel elle œuvre.

[1] *Depuis 2009, aquitanis élargit le territoire d'application de la clause d'insertion en étant partenaire des autres PLIE de l'agglomération bordelaise (PLIE de Bordeaux, PLIE des Graves, PLIE des Sources et le PLIE Technowest)*

24h Une journée avec nos jardiniers

Bravant les chaleurs estivales, les pluies d'automne ou les frimas de l'hiver, les 9 jardiniers du service espaces extérieurs d'aquitanis réalisent les aménagements paysagers des nouveaux programmes et assurent l'entretien courant sur plus de 90 résidences du parc locatif. Compte-rendu d'une journée passée avec ceux qui tout au long de l'année mettent leur savoir-faire au service de la nature dans la ville.

7h30

La rosée matinale recouvre les pelouses des Aubiers à Bordeaux. En bordure de la résidence, l'atelier espaces extérieurs résonne d'éclats de voix, de bruits de casiers métalliques et d'outils qu'on manipule. Les jardiniers se préparent pour une nouvelle journée.

7h35

Briefing ! Raphaël Abdallah, chef-jardinier, met en place ses équipes. Aujourd'hui, Sylvie, Lionel, David et lui-même, à l'entretien des espaces verts à Blanquefort. Richard et Sébastien à la tonte sur le secteur de Talence. Enfin, à Saint-Médard-en-Jalles, Vincent et Cédric seront chargés de la réalisation des nouveaux espaces paysagers de la troisième tranche de la Résidence Henri Martin récemment livrée. Chacun ayant sa mission et son secteur d'intervention, les camions sont chargés.

8h05

Les 4 jardiniers qui composent l'équipe entretien arrivent à la Résidence Solesse à Blanquefort. Au programme aujourd'hui : taille des haies paysagères puis transformation sur place des déchets issus de cette opération en paillage de déchets verts. Les jardiniers expérimentent un nouveau broyeur (loué à cette occasion), créature mécanique à l'appétit insatiable, qu'ils alimentent inlassablement en branchages. Une moisson de copeaux tombe en pluie dans la benne du camion. On les déposera au fur et à mesure au pied des massifs existants pour former un paillage naturel et écologique qui maintiendra l'humidité et apportera de la matière organique aux végétaux.

8h05

Pendant ce temps à Saint-Médard-en-Jalles, Vincent et Cédric déchargent une palette végétale constituée notamment de graminées, de lavandes et de rosiers qu'ils vont mettre en terre, modelant ainsi de leurs mains un nouvel espace paysager.
Les chantiers de création comme celui-ci sont intégralement pris en charge par le service espaces extérieurs d'aquitanis. Les études paysagères sont menés en interne par son Bureau de paysage, concepteur des plans d'aménagement (choix et disposition des essences, implantation des cheminements piétonniers et de l'éclairage …). Quant à la réalisation sur site, elle bénéficie des compétences des jardiniers.

11h

Valérie Téchené, responsable du service, retrouve l'équipe entretien afin de vérifier l'efficacité du broyeur et la qualité des copeaux produits. Elle souhaite également avoir l'avis des jardiniers au sujet de cette machine avant d'investir dans ce type de matériel.

13h

Après la pause-déjeuner, les travaux reprennent. Résidence Phèdre-Bérénice à Talence, les tondeuses mécaniques pilotées par Richard et Sébastien sillonnent les vastes pelouses. Ici aussi, rien ne se perd et tout se transforme ! L'herbe fraîchement coupée est ainsi automatiquement disposée sur place afin de créer un engrais naturel. Il s'agit là d'une des nombreuses mesures adoptées par nos jardiniers en faveur de l'environnement. Passionnés et proches de la nature, ils sont pleinement conscients des enjeux du développement durable.

15h45

Les équipes rejoignent l'atelier. Matériel et camions regagnent leur place. Une réunion de fin de journée s'organise. On évoque l'état d'avancement des travaux, le fonctionnement du matériel et on planifie la journée du lendemain … Puis tout le monde se quitte pour un repos bien mérité.

16h30

Raphaël Abdallah fait son rapport quotidien à Valérie Téchené sur le déroulement des chantiers. Ils se rencontrent plus longuement 2 fois par semaine pour faire un bilan plus général : recalage et suivi des plannings, point sur les chantiers de création et d'amélioration, préparation des commandes, location de matériels et de fournitures …

a la conquete du web

aquitanis, conscient de la nécessité d'être présent sur le web à la fois pour des raisons de développement inéluctable des pratiques et de dématérialisation de ses supports d'informations, s'est lancé depuis un an dans une démarche volontariste de sites ou d'outils web dédiés.

Blogs en interne

Les salariés d'aquitanis ont à leur disposition deux blogs interactifs :
- *Ensemble, un nouvel équilibre* se veut un journal de bord du projet d'entreprise, et rend compte de la démarche engagée vers un repositionnement de l'entreprise et une réorganisation de la manière de mener à bien ses missions.
- *aquit'actu* se présente comme un média de communication interne qui donne à lire, à voir et à réagir sur l'activité et la vie d'aquitanis : inaugurations, manifestations à destination des habitants, résultats de concours d'architectes…

Palette de sites en externe

L'offre Internet d'aquitanis est aujourd'hui principalement tournée vers ses partenaires, les collectivités, les professionnels de l'habitat et tous ceux qui s'intéressent à ses métiers avec la mise en place l'été dernier du site ressources **www.aquitanisphere.com**.
Ainsi, le site met à disposition des documents de référence, des récits d'expérimentations, des présentations d'opérations menées ou en cours, qui viennent illustrer la réflexion et les actions d'aquitanis. Au-delà, le site en permanence enrichi et réactualisé privilégie les passerelles avec l'environnement, en s'ouvrant sur d'autres pratiques, d'autres acteurs.
Avec ce site ressources, il y a le désir de faire vivre concrètement les idées d'écoute, de dialogue et de complémentarité et de s'inscrire dans une dynamique d'évolution perpétuelle.

Au fil du temps d'autres sites dédiés vont venir compléter la palette Internet d'aquitanis accessible depuis le portail **aquitanis.fr** :
- **aquitaniservices**, destiné aux clients et plus particulièrement aux locataires, qui sont de plus en plus nombreux à être équipés et à utiliser Internet au quotidien,
- **aquitanisimmo**, consacré à l'offre locative de locaux commerciaux, de garages et de places de stationnement.
- **aquitanisyndic**, espace d'information pour chaque co-propriété gérée par aquitanis.

Et déjà, axanis, filiale accession d'aquitanis, a son site de présentation de l'ensemble de ses programmes ou terrains à la vente : **www.axanis.fr**.

axanis

l'accession responsable

En septembre dernier, la filiale accession d'aquitanis, Habitat Girondin, est devenue axanis.
Nouveau nom, nouveau logo, nouveaux locaux en centre ville… pour marquer la volonté d'inscrire l'activité d'accession dans la dynamique de changement d'aquitanis tout en affirmant son identité coopérative.

Créée en 1952 sous forme de Société Anonyme coopérative et implantée en Gironde, axanis a pour vocation de faciliter au plus grand nombre l'accès à la propriété dans les meilleures conditions de prix et de confort d'achat. A ce jour, le promoteur constructeur a permis à plus de 3 200 familles de devenir propriétaires de leur logement.
axanis propose des programmes immobiliers diversifiés : habitats collectifs ou individuels groupés ou diffus, en centre ville ou en péri-urbain... à prix maîtrisés et aux garanties étendues.
Les programmes aujourd'hui dans les cartons, soit une offre de 50 à 60 logements par an, déclinent les partis pris développés par aquitanis dans son *Guide de conception pour un éco-habitat*. Le projet imaginé par l'Agence Fabre/de Marien *(Cf. page 7)* est une illustration du virage pris par axanis vers des projets d'éco-construction à la marque architecturale forte.
axanis bénéficie également d'un savoir-faire affirmé en matière de commercialisation de terrains à bâtir.

axanis
Directeur : Jean-Michel Mortier
13, rue Nancel Penard
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 99 97 97
www.axanis.fr

Une identité coopérative

axanis revendique son appartenance au mouvement des entreprises coopératives qui ont été avant la lettre des « *entreprises citoyennes* », réunies par un même idéal. Elles sont nées à la fin du XIXe siècle de la volonté d'un certain nombre d'idéalistes soucieux de réconcilier l'économique et le social, avec l'intention affirmée de compenser les inégalités et de lutter contre les exclusions en matière de logement.
Avec plus de 400 000 logements construits en un siècle, les 165 coopératives de logements en France ont toujours été les acteurs historiques de l'accession sociale à la propriété, qu'elles ont su développer et moderniser malgré les aléas des différentes réglementations et législations.

Apprenons à faire connaissance

Agence Bordeaux Nord
Responsable d'agence :
Anthony Denmat

2820 logements gérés sur 42 résidences
Bordeaux-Lac, Bordeaux Chartrons-Saint-Louis, Bordeaux Bacalan, Saint-Médard-en-Jalles et Sud Médoc

31 employés : 1 responsable d'agence, 2 agents d'accueil, 5 gestionnaires de site, 4 gestionnaires de clientèle, 1 technicien d'agence, 15 gardiens et 3 agents d'entretien.

14 rue Jacques Thibaud
33 000 Bordeaux
Tél. : 05 56 69 25 70

Contrat de location à signer, emménagement à préparer, spécificités de la résidence à découvrir … Outre les démarches qu'elle implique, l'arrivée dans un nouveau logement suscite souvent de nombreuses interrogations. L'agence Bordeaux Nord a mis en place une démarche conviviale qui permet de « préparer » les locataires entrants à leur nouveau cadre de vie.

Seuls ou accompagnés de leur famille, les futurs habitants de la résidence Henri Martin à Saint-Médard-en-Jalles - dont la troisième tranche de 31 logements collectifs vient d'être livrée - arrivent à l'agence Bordeaux Nord au cœur des Aubiers.
Ils répondent à l'invitation de leur agence de gestion qui organise ce matin dans ses locaux, une réunion d'information sur leur résidence. La veille, un autre groupe d'habitants a également assisté à cette présentation.
Loyers, charges, stationnements, chauffage, obligations… tous les aspects du futur cadre de vie de ces habitants sont passés en revue par Anthony Denmat, responsable d'agence, assisté des gestionnaires en charge de la résidence. A l'issue de cette présentation, ces derniers retrouvent leurs résidents pour la signature du contrat de location. Un rendez-vous est fixé pour l'état des lieux et la remise des clefs qui auront lieu dans quelques jours sur le site lors de l'entrée dans le logement.

S'informer et se rencontrer

« C'est la troisième fois que notre équipe accueille les locataires entrants de cette manière. Nous avons décidé de marquer l'arrivée des nouveaux habitants par deux temps forts - une réunion d'information à l'agence et un accueil sur site - afin de créer un climat de convivialité, de créer des liens avec ces derniers avant leur entrée dans le logement. La réunion les informe des particularités de leur résidence, de son fonctionnement. Elle leur permet de faire connaissance avec leurs gestionnaires mais surtout de rencontrer leurs futurs voisins », explique Anthony Denmat.
C'est aussi l'occasion de focaliser l'attention des habitants sur des points importants comme les règles de bon voisinage. Celles-ci sont en général évoquées le jour même de la remise des clefs. *« Or, à ce moment, les habitants n'ont pas forcément la tête à ça ! Ils sont davantage préoccupés par l'état des lieux ou par leur emménagement »* rajoute le responsable d'agence.
De l'avis des nouveaux locataires, cette préparation à l'entrée dans un nouveau logement est une très bonne initiative. *« Il y a une réelle disponibilité de la part des équipes d'aquitanis et on se sent vraiment accompagné »*, explique une future habitante.

La démarche devrait d'ailleurs être mise en place par d'autres agences de gestion aquitanis.

Box sized DIE featuring est une performance musicale de Joao Onofre (Portugal) qui a invité un groupe de death metal à jouer dans un cube d'acier exigu et totalement insonorisé.

Mais comment font-ils ? Ils vont étouffer là-dedans. Et pourquoi ne jouent-ils pas leur musique en plein air ?

Je n'ai jamais vu ça ! Je trouve que c'est sympa. Les enfants adorent. Cet évènement apporte de l'animation dans le quartier et le cube suscite beaucoup de questions. Dommage que les musiciens ne jouent pas longtemps. Mais bon, j'imagine qu'il doit faire sacrément chaud à l'intérieur !

EVENTO 2009 : IMPRESSIONS D'HABITANTS

Du 9 au 18 octobre 2009, aquitanis a été partenaire de la première édition d'evento, le nouveau rendez-vous artistique et urbain de Bordeaux. A cette occasion, les habitants du Grand Parc, des Aubiers et de La Benauge ont pu découvrir les œuvres et les performances d'artistes d'envergure internationale installées au cœur même de leur quartier. Surprises, émotions et interrogations étaient au rendez-vous.

Ah bon, l'air qu'il joue est connu ? C'est quoi ? Les Clash ? Je ne connais pas mais c'est rigolo !

Ce petit orgue de barbarie rappelle avec humour que cette magnifique salle du Grand Parc était autrefois un temple du rock à Bordeaux. Il y avait alors une sacrée ambiance.

La déambulation rock'n'roll entre passé et présent de Anri Sala (Albanie) réveille la mémoire musicale de l'ancienne salle des fêtes du Grand Parc grâce à une installation sonore et à une performance.

On voit notre quartier d'une manière différente. C'est vraiment agréable parce qu'il y a rarement de tels évènements ici

C'est assez inhabituel pour le Grand Parc ! Bien qu'il manque quelques explications pour comprendre tout le sens de ce haut-parleur, sa présence donne du rêve et de la poésie au quartier. Et il nous rend en plus notre âme d'enfant

Ça me donne l'envie d'éclater les bulles

Toutes ces bulles portées par le vent, c'est le plaisir des yeux au pied de mon immeuble.

Le haut-parleur à bulles de Kristina Solomoukha (Ukraine) rappelle les hauts-parleurs utilisés en Europe de l'Est du temps de la Guerre Froide. La différence est que celui-ci diffuse aujourd'hui d'inoffensives bulles de savon.

Photos : Pierre Antoine et aquitanis