

Edito **p.3**

Filigrane : aquitanis acteur du développement de l'agglomération - **p.4-7**

La ville régénérée - **p.8-15**

La ville abordable - **p.16-19**

La ville sensible - **p.20-23**

La ville solidaire - **p.24-27**

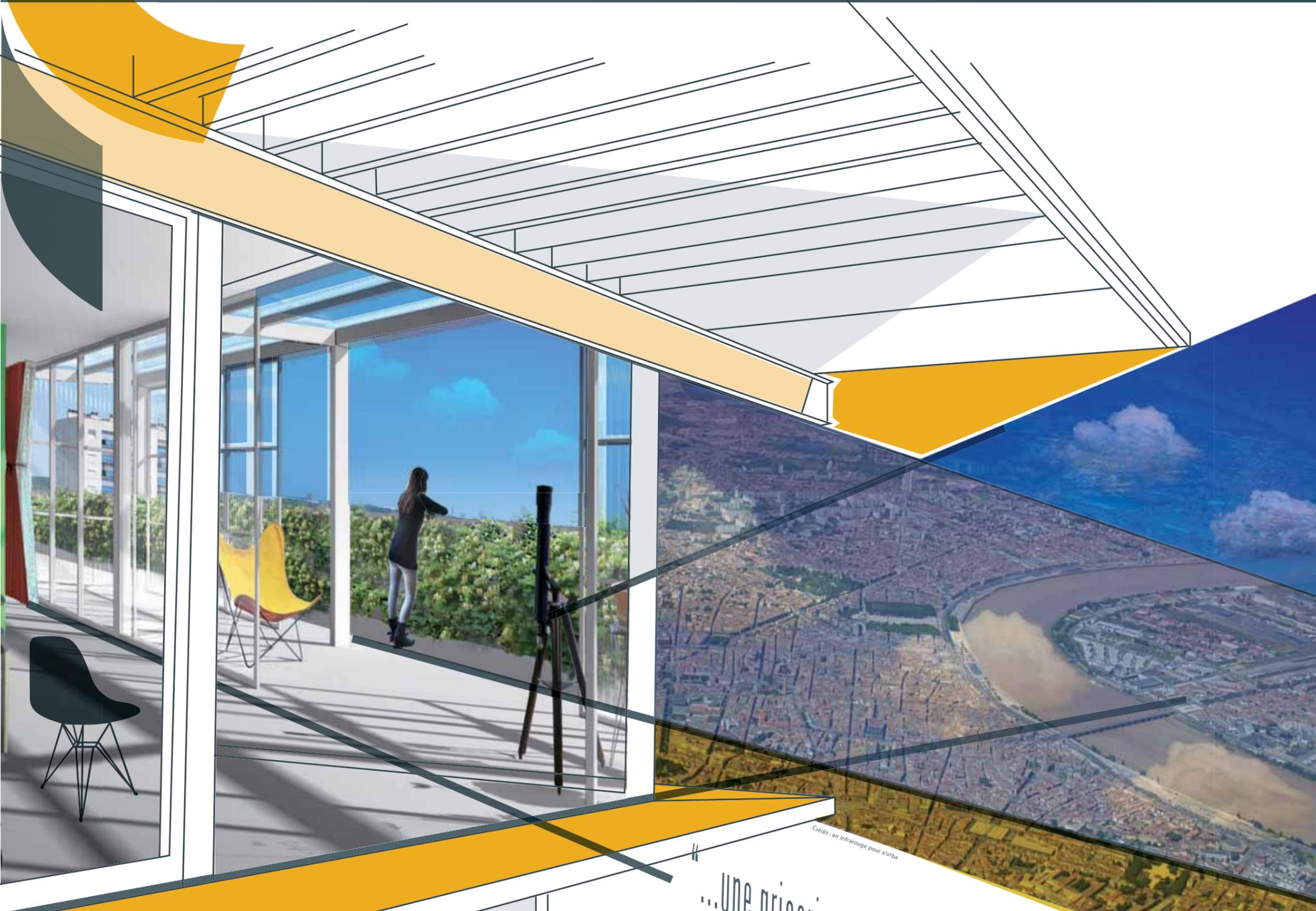
La ville partagée - **p.28-29**

La ville nature - **p.30-32**

Le magazine d'aquitanis

**numéro 4 - septembre 2012**

# Urbanité



Projet de villa sur le toit - GHI Grand Parc -  
Lacaton & Vassal - Druot - Hutin  
Illustration en hommage au « Case Study Houses Program » lancé en  
1945 par le jeune éditeur californien John Entenza  
par l'intermédiaire de son journal « Arts & Architecture ».

« ...une griserie assez comparable à celle des hauteurs,  
et que l'on pourrait rapprocher de l'apesanteur »  
"Sarcelopolis", Marc Bernard, Finitude, 2009.

**aquitanis**

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

nature  
solidaire  
la ville  
abordable  
sensible  
régénérée  
partagée

// Urbanité est une publication d'aquitans, OPH de la Communauté urbaine de Bordeaux - 1 avenue André Reinson BP 239 - 33028 Bordeaux cedex // Directeur de publication : Bernard Blanc - ont collaboré à ce numéro : Pierre Bambou, Bernard Blanc, Jean-Marie Dithurbide, Aurélie Hervouet, Sophie Humbert - Photos sauf mention contraire : aquitanis - Rodolphe Escher - avec la complicité des locataires et des équipes d'aquitans - 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 septembre 2012 //

# Édito

Le projet « 50.000 logements » se donne comme ambition de faire advenir une « métropole habitante ». C'est à la fois un axe fort de pensée pour une ville-territoire et un axe peu commun car l'habitat comme moteur du projet urbain, s'il est fortement présent dans les discours, est loin d'être une réalité dans les pratiques urbaines et architecturales contemporaines. Pourtant, en France, le logement compte pour les deux tiers des mètres carrés construits en milieu urbain. Il représente la moitié des constructions nouvelles, la moitié de la production de la ville chaque année !

## Comment faire ville avec la qualité ordinaire du logement, avec des milliers de nouveaux logements ? Comment produire de nouveaux logements dans un tissu urbain déjà constitué à l'identité forte et partagée par tous ?

Pour définir l'identité architecturale de La Cub, Michel Moga<sup>1</sup> recense plusieurs éléments qui sont naturellement plus affirmés dans la ville-centre : « La pierre, une échelle basse, un tissu urbain lâche, des espaces généreux, une ville minérale avec des espaces verts privatifs, une typologie de l'habitat représentée notamment par l'échoppe, une typologie des parcelles en lanières ». Voilà pour le décor, le paysage urbain.

Si l'on affirme qu'il n'y a de paysage qu'habité, qu'est-ce qu'habiter en de tels lieux ? « Habiter l'un des logements de Bernard Bühler à Bordeaux, c'est partager avec d'autres les replis intérieurs du volume d'un chai, c'est se reconnaître dans le quartier des Chartrons et ses variétés historiques, sa morphologie singulière, sa matérialité renouvelée ; c'est aussi habiter les quais de la Garonne, les possibles promenades des Quinconces ou du Jardin public, de la Bastide, des bords de lac et des bassins à flot »<sup>2</sup>.

Poursuivons sur ce registre, en restant bordelais, avec une publicité récente du Château La Dominique, grand cru classé de Saint-Emilion. L'étiquette du château s'impose sur fond de plan de cadastre sur lequel les parcelles du domaine apparaissent en évidence avec autour les mentions Pomerol et Saint-Emilion. Juxtaposant la parcelle « La Dominique », « L'Évangile » et « Cheval Blanc » sont indiquées. Dire que mes voisins s'appellent L'Évangile et Cheval Blanc, c'est afficher qui je suis dans la mesure où « je est [toujours] un autre ».

Se situer, c'est en effet dire ses proximités, affirmer son entre-soi de références, de préférences pour l'habitat. Ces proximités disent tout des affinités électives que l'on retrouve dans l'habitat. Habiter c'est prendre place, être reconnu dans un espace social chargé de valeur(s).

## Quelle pertinence pour l'habitat urbain dense dont les grands ensembles en sont l'icône ?

Les Trente Glorieuses ont construit plus de trois millions et demi de logements. Si les grands ensembles se sont clairement situés en rupture complète avec les principes de la ville ancienne, ils avaient su créer de nouvelles conditions d'habitat moderne pour le plus grand nombre.

S'installant durant l'hiver 1963 dans la ville nouvelle de Sarcelles, l'écrivain Marc Bernard décrit ses premières impressions : « La joie que j'ai éprouvée en entrant pour la première fois de ma vie dans un appartement moderne, l'impression de bien-être, de promotion sociale, d'appartenir à un peuple qui est enfin capable de jouir de ce que la civilisation peut offrir de plus douillet, je devais apprendre plus tard que c'est là exactement ce que ressentent tous les nouveaux locataires. C'est une griserie assez comparable à celle des hauteurs, et que l'on pourrait rapprocher de l'apesanteur »<sup>3</sup>.

On le voit, habiter les grands ensembles a du sens, même si ce type d'habitat cinquante ans plus tard pose question. C'est pourquoi le programme de l'ANRU prévoit d'en démolir environ 6%. Mais pour certains grands ensembles la question de la protection patrimoniale se pose : La Grande Borne, les Courtillières ou la cité du Wiesberg d'Emile Aillaud, les réalisations de Robert Auzelle à Clamart, le quartier de la plaine de Jean Renaudie à Ivry sur Seine ou à Givors, de Candilis, Josic et Woods au Mirail à Toulouse...

Entre la démolition et la patrimonialisation qui sanctuariseraient tout ensemble urbain, il y a place pour une démarche raisonnée de transformation.

C'est la question posée sur la commune de Bordeaux avec le quartier du Grand Parc. Comment opérer la régénérescence de ce grand quartier, essentiellement d'habitat social, en respectant les préconisations dues au périmètre UNESCO ?

## Comment ne pas s'enfermer dans une logique patrimoniale mais fabriquer la collusion entre l'héritage et le contemporain ? A quelles conditions oser le challenge culturel de la réinterprétation ?

Avec un important soutien financier de La Cub permettant de réinvestir plus de 50.000€ du logement (alors qu'une réhabilitation mobilise en moyenne 20.000€ du logement), aquitanis a pu engager un concours ambitieux pour la transformation des bâtiments G.H.I. avec le souci de donner une seconde vie à deux barres iconiques de 15 étages représentant 225 logements chacune et à un plus petit bâtiment à R+10.

L'agence Lacaton & Vassal, équipe lauréate qui vient d'achever une transformation de cette nature à Paris (tour Bois-Le-Prêtre – Paris Habitat), affirme que « les immeubles G.H.I. du Grand Parc offrent la capacité à se transformer et à offrir de très beaux logements... Alors que les projets d'immeubles de grande hauteur pour des résidences de grand standing sont définis comme des modèles d'un habitat futur urbain responsable, vertueux écologiquement, les immeubles G.H.I. du Grand Parc offrent l'opportunité d'atteindre ces qualités tout de suite, de façon généreuse, économique et durable ».

Partant des intérieurs, le projet propose de nouvelles qualités d'espaces par adjonction d'espaces extérieurs privatifs et optimise les dimensions, la lumière, les vues et le confort des appartements, sans modifier l'organisation structurelle existante. « Ces extensions agrandissent l'espace d'usage et d'évolution du logement et offrent la possibilité, comme dans une maison, de vivre à l'extérieur tout en étant chez soi ».

Mais la condition de l'habitant est d'habiter un lieu et pas seulement un (son) logement. Le logement et la pratique qu'il génère, l'investissement qu'il suscite sont absolument déterminés par les espaces qui se déploient en dehors de lui. Le rapport au site est plus déterminant que le logement lui-même. L'individuation est cette capacité de faire sien, au-delà de la sphère privée, la résidence, le quartier, un paysage public ou résidentiel et ainsi contribuer à une dimension plus collective, engager une relation à l'autre, s'inscrire dans l'urbanité.

Ici, l'identité du lieu se nomme Grand Parc qui aujourd'hui est un « grand green » en attente lui aussi d'une requalification car c'est dans les espaces publics que l'urbanité trouve le mieux à s'exprimer. C'est aussi avec la ville de Bordeaux que nous pensons l'avenir du Grand Parc.

Ce numéro 4 d'Urbanité nous permet aussi de mettre en évidence la volonté d'aquitans d'innover en intervenant à une tout autre échelle. Ainsi, sur la commune de Bègles en périmètre OIN, et avec son soutien, nous engageons notre première opération d'habitat coopératif avec notre filiale axanis. Petite opération pour une dizaine de familles mais qui répond à l'envie d'aborder l'accession à la propriété d'une tout autre façon.

En élargissant le périmètre d'intervention sur cette même commune, nous avons su montrer avec la ville de Bègles et La Cub qu'il était possible d'être aménageur autrement. Les ateliers mis en œuvre avec le concours d'arc en rêve centre d'architecture - Bordeaux ouvrent de belles perspectives pour un aménagement négocié très en amont dans ses visées, principes et valeurs.

L'innovation est également au rendez-vous avec sylvania, système constructif modulaire à ossature bois, qui entre maintenant dans sa phase opérationnelle avec des projets confiés à des équipes différentes de maîtrise d'œuvre. Nous avons fait le pari qu'industrialisation pouvait rimer avec œuvre architecturale, projets à suivre !

Et encore beaucoup d'autres choses dans ce nouveau numéro, qui toutes nous ramènent au projet 50 000 logements et à l'ambition qui nous anime d'en être un acteur essentiel.

**Conchita Lacuey**  
Présidente d'aquitans  
Députée-maire de Floirac  
Conseillère communautaire

**Bernard Blanc**  
Directeur Général d'aquitans

1 « Identité architecturale de La Cub » in « Identité de l'agglomération ou agglomération d'identités. Radioscopie du territoire bordelais ». Conseil de développement durable de La Cub. 2010.

2 « Entrelacer les échelles de projet ». Frédéric Bonnet. Bien habiter la ville. Editions le Moniteur. 2010.

3 « Sarcellopolis ». Marc Bernard. Finitude. 2009.

aquitanis  
et les

50000

logements

L'habitat est au cœur du projet métropolitain de la Communauté urbaine de Bordeaux. A terme, l'agglomération vise le million d'habitants avec l'objectif de recentrer le développement urbain sur la partie agglomérée de son territoire. La production d'une offre diversifiée et accessible à l'ensemble des ménages devra donc être singulièrement accrue pour atteindre une production annuelle d'environ 10 000 logements par an dont à terme 3 600 logements sociaux (PLUS-PLAI).

Aquitanis est l'outil privilégié de la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat et de développement social urbain. Engagé dans de nombreux projets, il représente l'un des opérateurs majeurs du renouvellement urbain et se positionne comme acteur de référence de la mise en œuvre du projet métropolitain, en particulier du projet 50 000 logements le long des axes de transports collectifs.



**Christine Bost**  
Maire d'Eysines - Vice Présidente de La Cub  
administratrice d'aquitanis

**Qu'attendez-vous de la démarche « 50 000 logements le long des axes de transports publics » ?**

Ce que nous souhaitons, c'est reprendre la main sur la construction de la ville en conciliant habitat, déplacement, emploi et nature au bénéfice de tous et naturellement surtout de ceux qui d'habitude ne peuvent pas choisir leurs conditions de vie. Ce sont donc des préoccupations sociales et environnementales qui nous guident. Nous voulons que les effets induits par notre dynamique d'investissements publics passés et futurs (3<sup>ème</sup> phase du tramway, ponts Bacalan-Bastide et Jean-Jacques Bosc, Euratlantique, ceinture verte...) profitent à chacun d'entre-nous. Par ailleurs, la dynamique démographique est réelle et pas toujours maîtrisable. La question qui nous est posée, est finalement simple : ou nous subissons le développement de notre territoire, ou nous l'anticipons et organisons l'intégration des nouveaux ménages sans perdre notre qualité de vie existante. De façon concomitante nous lançons la démarche des « 55 000 ha pour la nature » qui a pour vocation d'affirmer notre volonté de préserver la qualité environnementale de notre agglomération.

**Comment va-t-on s'y prendre pour renforcer effectivement l'intensité urbaine ?**

Il y a des outils qui vont nous permettre de garantir la qualité urbaine : la SPL (Société Publique Locale) La Fabrique Métropolitaine et, pourquoi pas, un établissement public foncier... Quant au PLU 3.1, qui est actuellement en construction, il sera très opérationnel. Mais l'enjeu principal, c'est l'échange avec les populations actuelles pour bien définir notre ville de demain.

Les différentes obligations réglementaires nous donneront l'occasion d'échanger avec la population sur les enjeux, sur la méthode et d'expliquer l'intensité urbaine. Dans la continuité, nous allons poursuivre les rencontres avec les citoyens de l'agglomération et continuer à expliquer que la densité n'est pas synonyme de promiscuité, ni forcément de hauteurs !

**Parmi les 5 équipes qui ont été retenues sur « les 50 000 », pourquoi avoir choisi de travailler à Eysines avec celle d'Alexandre Chemetoff ?**

La démarche du Bureau des Paysages : travailler à partir de situations construites, s'appropriier l'existant, porter un regard bienveillant sur le passé et respectueux de la façon dont les gens vivent, est la vision qui correspond le mieux à Eysines et à son passé maraîcher. Il y a une indiscutable nécessité à préserver cette histoire. Je me sens proche de ce regard et de ces questionnements.

**D'après vous, quelle doit être la place d'aquitanis dans cette démarche ?**

La convention de programmation qui existe entre La Cub et aquitanis fait de l'office un bras armé pour la mise en œuvre des ambitions communautaires. Cette démarche se poursuit donc bien tout naturellement avec l'opération « 50 000 logements ».





Crédit photos : Rodolphe Escher pour Arc en rêve centre d'architecture

## 5 pour 50 000

L'originalité du projet « 50 000 » réside dans la préexistence du projet urbain au montage de l'opération. Ainsi, la Communauté urbaine de Bordeaux a retenu 5 équipes qui se sont vues attribuer chacune 3 sites-pilotes à l'intérieur desquels elles sont allées librement fouiller, chercher, identifier un certain nombre de situations sur lesquelles il y aurait une opportunité de faire projet, de donner envie d'habiter.

Le processus a été initié en novembre 2010 et le marché attribué en avril 2011. Les 5 équipes ont travaillé depuis juillet 2011 jusqu'en mars 2012. L'objectif est d'accompagner la mise en chantier d'une partie de ces 50 000 logements d'ici 2014.

Sources La Cub

### De haut en bas :

- L'AUC + Bas Smets + NFU + Frédéric Gilli + Étude Chevreux + Icade + Arup + Tribu Energie
- Lacaton-Vassal + Druot + Hutin + Cyrille Marlin + Rivière Environnement + VPE & Associés
- OMA + Coloco + Elioth + Iosis + Cbre
- Alexandre Chemetoff & associés + De Pardiou Brocas Maffei + Etc Philippe Masse + Oasiis + MDETC+ Réussir l'espace public + Sébastien Marot
- 51N4E + GRAU+ Idea consult + Dominique Boudet + Agence Laverne + 3E

## Pour illustrer cette démarche et faire écho aux propos de Christine Bost, Maire d'Eysines, Urbanité s'est entretenu avec Alexandre Chemetoff.

**Alexandre Chemetoff,**  
agence Alexandre Chemetoff & associés

*Vous posez la question du plaisir que la ville et la métropole peuvent procurer et évoquez notamment la question des paysages. Quel est votre lecture du ou des paysages de l'agglomération ?*

Le paysage de l'agglomération bordelaise est d'une incroyable richesse et témoigne d'une grande diversité de situations : quoi de commun entre le centre-ville d'Eysines, les rives du Dorat à Bègles ou encore la montée des Quatre pavillons à Cenon ? Tous ces lieux offrent des qualités propices à développer à partir de ce qu'ils sont, ce que nous avons appelé des « situations enviables ». En effet, si on parle de façon générale d'une métropole millionnaire, il ne faut pas oublier que cette métropole sera aussi le quotidien de chacun. Pour cela, nous pensons que la démarche entreprise ici permet de partir des singularités et des qualités de chaque situation afin de proposer à chaque fois une façon agréable et confortable d'habiter la grande ville. Le paysage n'est pas uniquement celui que nous regardons, c'est aussi celui qui nous regarde et celui que nous construisons.

Au paysage « naturel », on peut ajouter le paysage créé par le tramway. Plutôt que de gommer les spécificités des lieux traversés, nous avons choisi d'utiliser l'emprise du tramway, hors des secteurs denses, comme une ressource pour construire de nouveaux programmes.

*Vous proposez de concilier ville basse et densité, ville diffuse et compacité. Concrètement, comment envisagez-vous les « conditions acceptables au vivre ensemble » ?*

On constate dans l'agglomération bordelaise, que la forme urbaine n'a pas nécessairement à voir avec la densité et que l'on peut obtenir des densités intéressantes par leur compacité avec des gabarits bas. L'augmentation du nombre de logements devrait permettre de valoriser les qualités paysagères (forte présence d'espaces non bâtis, parfois cultivés) et non le contraire. La ville diffuse est la ville bannie par l'urbanisme durable que l'on nous promet. A force d'entendre ces mots de compacité, de densité, de débattre sur la hauteur, on finit par oublier ce qui constitue l'essence de l'habiter, c'est-à-dire vivre dans un territoire, se déplacer en transports en commun, répondre à des besoins simples et essentiels. Pour habiter ensemble, il faut d'abord se sentir bien dans son environnement tant au niveau des services que de son logement. On a coutume de dire qu'on habite mal dans son quartier si on vit mal dans son logement et réciproquement. C'est pour cela que nous considérons la question de l'habiter au sens large, du logement (essentiel) à l'environnement proche en relation avec les autres pôles de la vie quotidienne (travail, loisirs, enseignements, etc.). Le travail sur et depuis l'espace public est à ce titre fondamental comme façon de relier les programmes et les personnes et comme condition au vivre ensemble.

*Votre travail part toujours des sites et des situations. Comment, à votre avis, les sites qui vous ont été attribués vont-ils s'inscrire dans une stratégie métropolitaine globale ?*

Chaque équipe s'est vu attribuer un thème qui est plus une entrée qu'une réalité. En effet, lorsqu'on se retrouve à Pessac au lieu-dit « Alouette », on est aussi bien dans une entrée de ville, un quartier de gare que sur une lisière. Nous aimons particulièrement le lot qui nous a été attribué (*lisières urbaines et franges des grands espaces naturels*) dans la mesure où il nous semble le plus représentatif de l'agglomération bordelaise.

En effet, chacune des 27 communes de la Communauté urbaine possède une limite, une lisière avec un espace naturel, puisque 50% du territoire est non bâti. Cela pose très précisément la question de la limite entre ville et nature ou urbanisation et campagne dans une société où le fait urbain est devenu généralité. L'enjeu métropolitain est de préserver ces terrains non bâtis et de s'en servir pour développer de nouvelles façons de vivre en ville, autrement que dans les centres constitués.

*Vous évoquez la mutualisation. Dans les faits, comment cela peut-il se traduire ?*

Mutualiser cela signifie partager, mettre en commun. La question de l'économie de l'habitat est centrale. On doit réaliser des logements accessibles au plus grand nombre. Nous pensons que l'économie de la construction des logements doit prendre en compte un périmètre plus large que la stricte emprise du bâtiment. C'est là encore tout un environnement qui doit être considéré : rapport à l'extérieur, extension des logements, accès, desserte, stationnement. L'exemple le plus évident est celui du stationnement : en « sortant » le parking de l'emprise bâtie, en réfléchissant autrement à la comptabilité du nombre de places, en permettant des usages multiples d'un même ouvrage, on répartit autrement la dépense qui ne pèse plus uniquement sur le programme d'habitat. C'est ce type d'initiative que nous avons mis en place avec la construction des 101 logements de la Cité Jardin La Rivière de Blanquefort, où, en contournant le PLU, nous n'avions pas couvert les places de stationnement, les proposant dans un espace qui pouvait être aussi bien une cour, qu'une extension possible de la maison.

*D'après vous, quelle pourrait être la place pour un opérateur comme aquitanis dans la démarche « 50 000 logements » ?*

Aquitaniis possède une place essentielle dans le dispositif car cet opérateur doit pouvoir jouer le rôle d'aiguillon, d'initiateur d'opérations pilotes qui pourraient se réaliser rapidement. En effet, nous pensons que le programme « 50 000 logements le long des axes de transports publics » doit s'incarner sur le terrain et que des opérations peuvent être réalisées dans les 5 ans pour témoigner concrètement de cette démarche originale. Le levier du logement dit « social » est de ce point de vue déterminant et doit retrouver son rôle de laboratoire. Longtemps l'initiative et l'innovation ont été l'apanage du logement social. Des cités-jardins aux Habitations à Loyers Modérés, l'histoire est remplie de projets qui ont permis de faire avancer la question du logement et de répondre aux besoins de chaque période. La question du patrimoine nous semble intéressante car c'est aussi en reconsidérant des logements existants que l'on contribue au renouvellement de leur image. Avec la situation économique actuelle et la difficulté que la plupart des gens ont à se loger, il nous semble déterminant que les bailleurs sociaux prennent la main sur ces questions afin d'entraîner avec eux l'ensemble des acteurs publics et privés de la fabrication du logement.

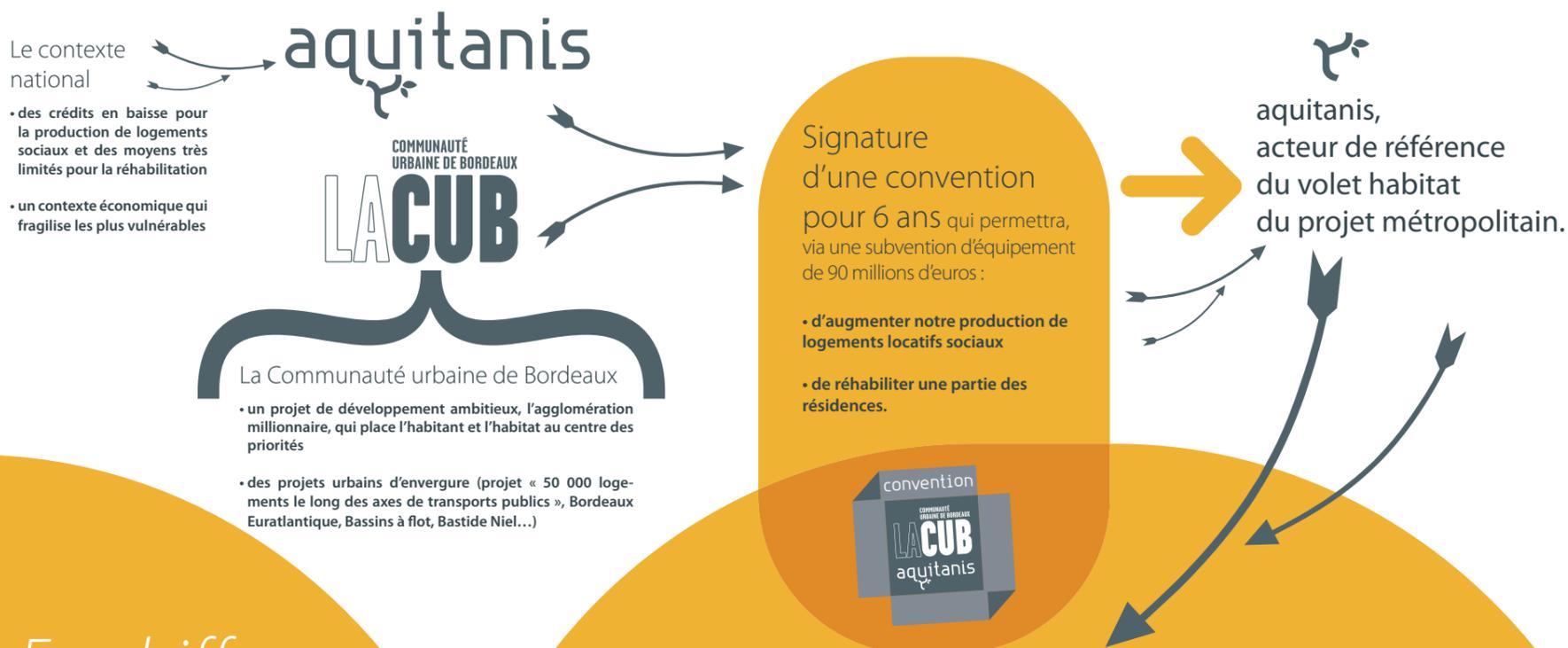
50 000 \*

arc en rêve centre d'architecture présente du 09/07/2012 au 21/11/2012 une exposition consacrée au projet des « 50 000 logements autour des axes de transport collectif » conduit par la Communauté urbaine de Bordeaux. Aquitanis est partenaire de cette exposition.

arc en rêve centre d'architecture bordeaux  
7 rue Ferrère, Bordeaux

# S'engager réciproquement pour une « ville désirable »

Afin de permettre à aquitanis de jouer pleinement son rôle d'acteur de référence dans le projet métropolitain, une convention définissant les engagements de La Cub et d'aquitanis a été adoptée lors du Conseil Communautaire du 25 mars 2011. Elle porte sur toute la période de programmation des opérations 2011/2016



## En chiffres

Développer le parc de logements

### > logements

locatifs sociaux :

- 850 logements par an sur la période 2011-2016 soit 550 logements prévus dans le Plan Stratégique de Patrimoine et 300 supplémentaires dans le cadre de la Convention avec La Cub.
- 5 100 logements programmés sur 6 ans (dont 1 800 logements supplémentaires)
- 45 003 000 € de subventions de La Cub en plus du régime de droit commun

### > logements adaptés :

- prise en compte des situations spécifiques (gens du voyage, ménages en rupture sociale)

### > accession aidée :

- environ 100 logements par an

Adapter le parc de logements

- > 2 590 logements réhabilités sur 6 ans, 44 602 180 € de subventions de La Cub.

### > Développer le parc de logements

Le développement du parc de logements sociaux, par la construction ou l'acquisition-amélioration, constitue un objectif prioritaire de la Communauté urbaine. La réussite de celui-ci repose sur une capacité de mise à disposition d'un foncier opérationnel à court terme et à prix maîtrisés pour l'offre sociale. Par ailleurs, la recherche de la valeur d'usage des logements mais également des espaces extérieurs des résidences constituera le point central de chacun des projets.

### > Adapter le parc existant

Plusieurs projets participent de l'adaptation du parc de logements : réhabilitation des logements, renouvellement urbain, mise en sécurité des ascenseurs et mise en place du tri sélectif. Les actions à mener en priorité sont ainsi identifiées : isolation du bâti, amélioration de la ventilation conjuguant les préoccupations d'énergie et de santé, amélioration des performances des équipements techniques de chauffage, intégration des énergies renouvelables, choix des bouquets énergétiques et amélioration de l'accessibilité aux bâtiments et aux logements prenant en compte le vieillissement de la population et le handicap définitif ou temporaire. L'ensemble de ces adaptations vise, outre l'amélioration de la valeur d'usage des logements pour les locataires, à contenir l'évolution de leurs charges.

### > Aménager en complémentarité

Le projet métropolitain se donne plusieurs objectifs ambitieux, en particulier : la limitation de l'étalement urbain et la construction de logements innovants, accessibles économiquement et à une distance raisonnable des lieux de travail. Il vise aussi à maximiser les investissements consentis en matière d'aménagement du territoire. Il entre maintenant dans sa phase opérationnelle avec un souci clairement affiché, par la Communauté urbaine de Bordeaux, d'un pilotage des opérations en logique de politique publique.

La réorganisation des services de La Cub, la signature d'une Convention de programmation avec aquitanis se complètent, aujourd'hui, par la création d'une Société Publique Locale (SPL), La Fabrique Métropolitaine.

Ainsi, ce que préalablement La Cub concédait à des aménageurs externes, comme aquitanis, sera réalisé par cette dernière.

### > Gérer en mode responsable

Dans le cadre de sa politique sociale, aquitanis s'engage sur la période 2011-2013 à limiter la hausse des loyers à l'évolution de l'indice de révision des loyers. Afin d'améliorer encore l'accueil des populations modestes et démunies, aquitanis développe une politique d'attribution concertée et poursuivra sa participation aux actions du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Enfin, dans un Plan Qualité, aquitanis se mobilise pour l'accueil des locataires, le traitement des réclamations, le niveau de maintenance du patrimoine et la propreté des parties communes.

*Aquitanis, de l'OPHBM  
de la Ville de Bordeaux à l'OPH  
de la Communauté urbaine de Bordeaux*

Le premier OPHBM est créé à La Rochelle dès 1913 et 17 offices sont dénombrés en France au 31 décembre 1919.

A Bordeaux, le maire Fernand Philippart et son conseil municipal décident, le 23 janvier 1920, de créer l'Office public d'habitations à bon marché de la Ville de Bordeaux. Cette décision est entérinée par un décret du président de la République le 16 juin 1920. En 1968, l'Office devient celui de la Communauté urbaine de Bordeaux.

Aquitanis – nom pris par cet organisme en 1994 – est un opérateur social et urbain pérenne. Son territoire d'exercice, ainsi que ses compétences, ont été ajustées au gré des transformations institutionnelles et des enjeux sociaux et urbains. Aujourd'hui, il accompagne la dynamique de la métropole bordelaise en poursuivant sa mission : permettre à chacun d'accéder et de vivre dans un habitat de qualité.

**100** *ans au service  
du logement accessible*

**Le 23 décembre 1912 est votée, à l'unanimité, la loi dite « Bonnevey » dont une des principales mesures consiste en la création des Offices publics d'habitations à bon marché (OPHBM). Retour sur l'histoire de la naissance d'un opérateur social et urbain toujours aussi pertinent dans son action et dans sa gouvernance.**

**Le logement sain et abordable : un nouveau service public**

Au cours de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, la crise du logement prend de l'ampleur. Les logements manquent, les loyers augmentent, le surpeuplement et l'insalubrité se répandent ; le marché ne parvient pas, seul, à résoudre cette situation. Dès 1894, puis en 1906 et 1908, des mesures sont prises pour encourager les initiatives privées de construction d'habitations à bon marché (HBM). Mais les résultats sont insuffisants et, à la fois, poussent et légitiment une intervention de la puissance publique.

En 1912, afin de développer l'offre de logements abordables, la loi Bonnevey renforce les dispositions existantes en faveur de la construction d'HBM par les sociétés privées et permet aux communes et aux départements de créer des offices publics, également en charge d'en édifier et d'en gérer. Cette loi, à l'image de son contexte, tend à concilier le municipalisme social et la pensée libérale.

**Les OPHBM : une capacité d'agir**

Les Offices publics d'habitations à bon marché bénéficient d'une position à la fois autonome et en collaboration d'action, et ce par rapport au local comme au national. L'administration de ces établissements publics est partagée, de façon équilibrée, entre représentants de la collectivité de rattachement, représentants de l'Etat et représentants des institutions d'hygiène et de prévoyance sociale. Elle reflète alors leur position d'intermédiaires : s'appuyant sur les compétences propres aux collectivités locales dans ce domaine (la connaissance des besoins particulièrement) pour développer une offre de logements adaptée, tout en étant sous le contrôle de l'Etat. Durant les trente dernières années, en cohérence avec les dynamiques de décentralisation et la montée en puissance des collectivités locales dans le champ des politiques de l'habitat, la collaboration entre les offices et ces dernières s'est resserrée. Ceci s'est notamment traduit de façon institutionnelle par la refonte du statut de ces organismes au profit de celui d'Office public de l'habitat en 2007.

Laurent Bonnevey (1870-1957), député du Rhône, avocat, rapporteur de la loi modifiant et complétant la loi du 12 avril 1906 sur les habitations à bon marché.

© Roger-Vollet



Comment fabriquer la collusion entre l'héritage et le contemporain ?  
 A quelles conditions oser le challenge de la réinterprétation ?  
 Aquitanis lance un programme de transformation, « hors normes » et unique en Aquitaine, des résidences Gounod, Haendel et Ingres (G, H et I) dans le quartier du Grand Parc à Bordeaux. Leurs 532 logements seront les premiers à être réhabilités - sur les 2 300 programmés dans ce quartier - à l'horizon 2017.

# la ville régén



## "EN ROUTE VERS L'AVENTURE"<sup>1</sup>

Le Grand Parc appartient à cette catégorie des « grands ensembles » qui devient contribuer par une production de logements de masse à résoudre une crise dramatique. A partir du milieu des années 1950, la production de logements devient prioritaire et le chiffre de 200 000 unités construites par an est dépassé en 1955. De l'héritage des Trente Glorieuses, les grands ensembles HLM constituent l'un des témoins, l'un des marqueurs essentiels de cette modernité qui saisit la France toute entière. C'est cette même année que Jean Royer et Claude Leloup livrent leur plan de masse pour le nouveau quartier du Grand Parc. Résolument dans l'air du temps, ils proposent une cité composée de quatre tours de vingt-deux étages et de dix-huit barres de douze à seize niveaux disposées selon deux axes orthogonaux. Ce plan de masse, très fonctionnel, ne sera pas modifié par la suite quant à la disposition des immeubles toujours orientés est-ouest ou nord-sud pour profiter au maximum de la lumière. C'est ce plan de masse que le Club UNESCO va chercher à protéger en proposant de « préserver la lisibilité du plan d'ensemble de la cité », de « conserver un parc ouvert » et de le « laisser évoluer en conservant son unité d'ensemble ».

Voilà, ce que cette cité nous donne en héritage. Mais derrière ce que les urbanistes peuvent encore lire de cette composition urbaine où la qualité architecturale n'est guère évoquée, deux héritages nous sont légués, qui font débat depuis les années 1980 et qui sont devenus des hérésies : l'approche fonctionnaliste et en arrière plan le rationalisme qui sous-tend aussi le recours à l'industrialisation et à la préfabrication. Le grand ensemble serait ainsi devenu, sous le vocable encore en usage bien qu'en voie de disparition, des « cages à lapins » ; le pire de ce double héritage.

Aujourd'hui, se pose la question des enjeux de la protection et de l'évolution des grands ensembles au moment où la prise de conscience patrimoniale est confrontée aux remodelages de la politique de rénovation urbaine. Politique dans laquelle les bâtiments sont considérés comme des produits recyclables.

Plus globalement, comment rendre compatibles le respect dû au patrimoine, l'évolution de quartiers habités et l'adaptation aux objectifs environnementaux ?

S'agissant spécifiquement de Bordeaux, comment redonner à un grand ensemble une attractivité nouvelle ? Comment le réinscrire dans la dynamique d'une ville contemporaine éprise d'architecture, de développement durable, d'urbanité ? Comment intégrer dans le récit urbain d'aujourd'hui ce patrimoine ?

### D'UNE CITE À L'AUTRE

Il y a six ans, lorsque je dirigeais Silène, l'OPH de Saint-Nazaire, nous avons engagé le projet du « 3 rue des ajoncs » qui avait été abordé comme un laboratoire permettant une « réflexion en acte » sur la question de la requalification d'une tour. Quarante familles parties-prenantes du projet, mais un seul objet iconique des grands ensembles : une tour sur une parcelle très contrainte, « phare » à l'entrée d'un grand quartier des années 1960.

Ce pari était né de la rencontre avec Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal. Frédéric Druot n'était pas loin tout occupé avec une autre tour à Paris qui allait, en 2012, faire la Une !

Cette rencontre n'avait rien eu de fortuit car elle re-

<sup>1</sup> Titre du chapitre 1 de « Sarcelopolis », Marc Bernard. Finitude. 2009.

# é-rée

Légende (de gauche à droite)

- Saint Nazaire - 3, rue des ajoncs
- Paris - Tour Bois-le-Prêtre à Paris
- Bordeaux - Grand Parc GHI vue actuelle
- Bordeaux - Grand Parc GHI Projet



montait à loin avec la découverte, en son temps, de leur première réalisation : la maison Latapie à Floirac. Tout était déjà là, donné à voir et à comprendre : dilatation de l'espace, exposition, ensoleillement, intimité et ouverture, système constructif et matériaux économes, budget serré pour famille modeste, mais aussi convivialité, amabilité, générosité, beauté et avant que cela ne devienne une injonction nationale, souci d'une approche environnementale.

Ainsi était née une envie de dialoguer avec eux, de s'engager dans une « conversation en acte ». Converser avec l'habitant aussi. Echanger, s'enrichir et faire, réaliser.

## L'ARCHITECTURE COMME PRATIQUE DE L'AÏKIDO

Au début il y avait, avant tout, la dimension technique du projet. Elle n'était pas mince. Dans les années 1960, le solide était de mise. La structure, multipliant les murs porteurs, ne laissait guère de prise sur la cellule logement. Devant une telle contrainte, on était tenté de reposer le crayon et de remiser la table à dessin.

L'adversaire était de taille : un bloc, un roc inébranlable. Raser !

Cela était venu à l'esprit, d'autant que l'on se situait en périmètre ANRU. Trop facile. Prendre la mouche et le gant jeté, relever le défi, accepter l'affrontement. Quel panache !

Oui, mais quelle technique nous permettrait de réussir ? C'était simple : l'aïkido !

Un maître m'avait en son temps enseigné cet art martial dont l'essentiel de la technique consiste à accueillir l'énergie de celui qui vous fait face en

l'enveloppant par un large mouvement circulaire créant une forme et une force nouvelles vous assurant la maîtrise de la situation.

Anne Lacaton et Jean Philippe Vassal pratiquent à l'évidence l'art de l'aïkido !

Pourquoi frontalement s'en prendre à une structure aussi solide, alors qu'il "suffit" de l'accueillir "aimablement" dans toute son énergie en l'enveloppant totalement. Appréhender la tour non comme un adversaire à vaincre mais comme un partenaire en l'inscrivant dans un mouvement plus ample, plus fluide. De la souplesse pour s'adapter à sa stature et l'emporter dans une dynamique nouvelle : tendre les perspectives, capter la lumière, le paysage et redéfinir la qualité du site en étirant le bâtiment au-delà de son emprise bâtie d'origine.

La maîtrise technique doit être sans faille pour venir envelopper les bâtiments d'immenses balcons terrasses, et pour le cas de Saint-Nazaire leur adjoindre deux autres corps de bâtiments pour faire bonne mesure, car on n'est pas généreux à moitié !

En plus, « les choix du système constructif et des matériaux en feront des bâtiments qui répondront aux qualités attendues de bâtiments attentifs au respect de l'environnement, à la notion d'économie des ressources, et cela correspondra à la philosophie en matière de développement responsable », ajoutaient les architectes.

Plus d'espace, de lumière, de confort, de qualité environnementale dans les normes budgétaires qui sont les nôtres. Tel était le défi. Car si l'on a changé les règles du jeu pour le relever, l'art exige d'en respecter absolument une : la rigueur budgétaire. Trop facile autrement. On fait un coup, on se fait plaisir. On donne une leçon (diront certains) et on ferme le dojo !

« Accepter la contrainte financière, c'est s'assurer de

*pouvoir démultiplier l'opération en industrialisant le process pour le répéter sur d'autres sites »* avais-je écrit en 1987.

Le travail mené sur la tour du « 3 ajoncs » à la Chesnaie devait nous permettre de valider un nouveau modèle économique de production d'une offre radicalement nouvelle, de créer « une troisième voie autonome et intermédiaire entre réhabilitation et reconstruction ».

J'étais intimement convaincu que nous avions là un nouveau modèle de développement. Chacun ses rêves !

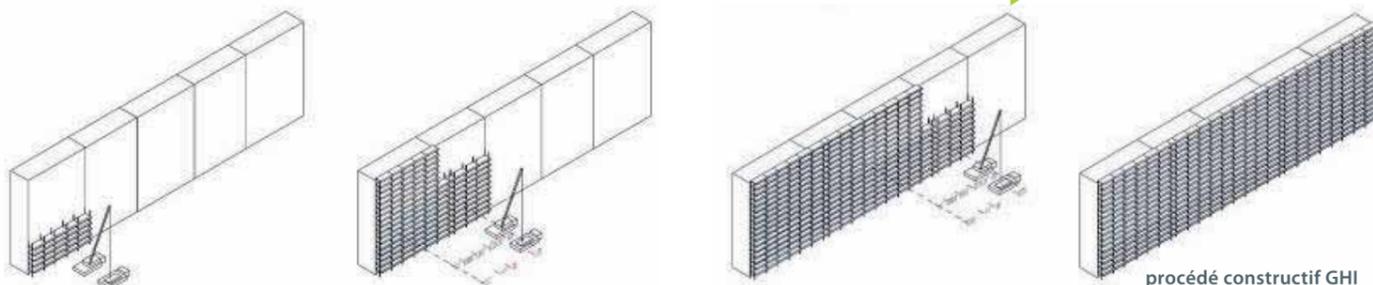
Aujourd'hui au **Grand Parc à Bordeaux**, avec **532 logements**, on sort de l'expérimentation, me semble-t-il.

Ces possibilités de transformation ne sont pas, a priori ou forcément, acceptées par le cadre réglementaire dans lequel nous travaillons. En France, on est dans les règles ou pas ! Comment ajouter une structure supplémentaire sur toute la hauteur du bâti (R+17) alors que le PLU actuel nous limite à R+4 ? Comment passer de la notion de "surface habitable" à celle "d'espace habitable" pour calculer le montant du loyer et celle des aides à ces personnes modestes qui doivent rester les habitants du nouveau lieu ?

Mais heureusement qu'au-delà des règles, il y a encore des hommes qui ont des rêves ! Ailleurs comme ici.



Projet du 17<sup>e</sup> étage du GHI



### CECI N'EST PAS DE L'ARCHITECTURE

En réalité, cette rencontre n'a pas initié une « conversation en actes » autour de la question de l'architecture mais une démarche autour de la portée sociale et politique de nos interventions de maître d'œuvre et de maître d'ouvrage.

Car, entre temps **la Tour Bois-le-Prêtre à Paris** a révélé ce qui fait patrimoine : la situation, et a montré qu'il ne s'agissait pas d'un projet d'architecture mais bien d'un projet effectivement social et politique.

Au-delà d'une politique urbaine qui prône la démolition, il y a un avenir possible pour ces bâtiments, au-delà du vécu humain de la relégation de l'habitat populaire au bord du périphérique, il y a la possibilité de créer les conditions d'une relation intime avec le paysage urbain lointain : le Sacré Cœur, le Mont Valérien... pour la Tour Bois-le-Prêtre.

D'un patrimoine négligé, d'une tour fatiguée, acculée contre le « ring » parisien et dont le gestionnaire était prêt à jeter l'éponge, Lacaton-Vassal-Druot vous retapent la chose en un manifeste alter-moderne, ils redéfinissent la grammaire d'un nouveau projet social et politique, ils ouvrent avec modestie mais force (trop disent certains) un nouveau débat.

En fait, avec ce patrimoine des années 1960 de quoi sommes-nous les héritiers ? Quel élément clé peut faire entrer des bâtiments, sans grande qualité architecturale, dans un processus de patrimonialisation ?

Nous sommes les héritiers de ce que le PLU aujourd'hui ne nous accorde plus qu'avec parcimonie : de la hauteur que le fonctionnalisme et

l'industrialisation des modes constructifs nous ont généreusement légué et de son corollaire anthropologique : les vues.

Le bâtiment importe peu. Ce qui compte, c'est la situation serions-nous tentés de dire !

Dans une approche anthropologique, ce qui fait patrimoine, c'est la situation habitée.

Une fois ces choses-là remises en jeu, comment ne pas partager avec Lacaton-Vassal-Druot l'attitude qu'ils promeuvent en affirmant qu'il est question « d'un travail qui mise sur la précision, la délicatesse, la gentillesse, l'attention aux gens, aux usages, aux constructions, aux autres, au sol en bitume ou en herbe, à tout ce qui est existant. Il s'agit de provoquer le minimum de dérangement ou pas de dérangement du tout. Il s'agit d'être généreux, de donner plus, de faciliter les usages et simplifier la vie ».

En guise d'héritage, il faut noter aussi que pour réaliser cette visée généreuse, la technique mise en œuvre est, de façon très troublante, extrêmement proche de celle convoquée dans les années 1960 : industrialisation, rationalisation du procédé constructif.

Avec les barres GHI du Grand Parc, on n'est pas petit joueur : on se donne comme ambition de créer 530 nouvelles situations habitées.

Pour exploiter au maximum la situation au sommet, en guise de 17<sup>ème</sup> niveau, venons poser une dizaine de logements de 200m<sup>2</sup> chacun : la moitié en surface habitable, la moitié en terrasse. L'ensemble offrant vertigineusement la plus belle vue que l'on puisse imaginer sur tout Bordeaux.

Appelons cela des « Case Study » car inspirés en droite ligne d'un travail engagé de l'autre côté de l'océan au moment même où se construisait le Grand Parc. Ainsi, s'échafaude une sorte d'anneau de Möbius !

Il est vrai que, icônes de l'architecture, les « Case Study Houses », construites entre 1945 et 1966, ne cessent de faire rêver. C'est en janvier 1945, que John Entenza, rédacteur en chef du magazine *Arts & Architecture*, rédige un programme manifeste, suivi par la publication de trente-six modèles d'habitations : les Case Study Houses (CHS) qui verront le jour sur les hauteurs de Los Angeles.

Et bien rêvons qu'en plus des 530 logements hors normes dix nouvelles « Case Study » viendront compléter la métamorphose du GHI.

Qu'advienne maintenant cette utopie réaliste.

Bernard BLANC  
Directeur Général d'aquitanis

### GHI/CSH : UN SPOT URBAIN

Allons plus loin encore et d'un ensemble peu attractif aujourd'hui faisons pour demain le nouveau spot urbain que tout bordelais se devra de venir visiter lorsqu'il n'aura pas le privilège d'y habiter !

## Réhabilitation en site occupé

Résidences **Gounod/Haendel/Ingres** - Grand Parc/Bordeaux  
par **Lacaton & Vassal architectes**  
associés à **Frédéric Druot** et à **Christophe Hutin**

# GHI



Génération  
d'Habitat  
Innovant



### Financement du projet

28 M€ financés par un emprunt d'aquitanis de 20,6 M€, par l'apport de 3,2 M€ de fonds propres d'aquitanis, par une subvention de La Cub de 3,2 M€ et de la Région Aquitaine de 0,8 M€ qui va être déposée.

### Calendrier

- > Dépôt du PC - mai 2012
- > Réalisation logement témoin - septembre 2012
- > Concertation, puis accord des locataires - septembre-octobre 2012
- > Consultation entreprises - octobre 2013
- > Début du chantier - 1<sup>er</sup> trimestre 2015
- > Fin du chantier - fin 2014 - début 2015

### Le Grand Parc en chiffres

Années 50 : années de conception du quartier

60 hectares  
4 000 logements

dont 2 326 logements gérés par aquitanis  
Ensemble de barres et de tours jusqu'à 22 étages

A 1 600 mètres  
du centre ville

Un parc de 8 hectares  
Commerces et équipements de proximité  
Accès tramway

# GHI

  
Génération  
d'Habitat  
Innovant

« Il y en a bien besoin, il est temps.  
Ici, j'ai tout Bordeaux devant moi,  
de quoi faire en matière de travaux. »  
Pierrette, habitante à GHI depuis 50 ans

« Cette réhabilitation va donner  
à nos résidents une certaine  
fierté d'habiter dans leur logement.  
Leur regard sur la résidence et leur  
comportement à son égard vont  
très certainement évoluer. C'est  
un nouveau souffle pour le quartier. »  
Patrick GONCALVES, gardien d'immeuble GHI

« Ça va être moderne et confortable ! Aquitanis prend  
aujourd'hui en main la résidence. Certes, il y a eu  
des améliorations récentes mais il faut bien reconnaître  
qu'il n'y a pas eu grand-chose pendant longtemps. »  
Mitak, locataire depuis 10 ans à GHI

## Pourquoi hors normes ?

- > par le nombre de logements concernés : Gounod / R+10 / 80 logements - Haendel et Ingres / R+15 / 450 logements
- > par le principe opération d'une telle envergure sur le territoire métropolitain,
- > par le principe technique qui permet de gagner de 25 à 30 m<sup>2</sup> supplémentaires par logement (ajout de jardin d'hiver + balcon),
- > par le montant de l'investissement par logement : 53 000 €

« Cette réhabilitation fait suite à un diagnostic technique  
réalisé en 2008 qui a révélé d'importants désordres sur les 3  
bâtiments. Le projet a mûri et en 2010, un Comité de pilotage  
a été constitué avec 18 salariés d'aquitanis en vue de l'élaboration  
du programme. Cette opération, dont le pilotage m'a été confié,  
nécessite une implication de chacun et une anticipation permanente.  
Baptisé Génération d'Habitat Innovant, ce projet plus qu'ambitieux,  
réalisé pour et avec nos locataires, nous impose d'être exemplaires. »  
Raphaël Fourmond  
conducteur d'opérations Gestion technique patrimoine bâti chez aquitanis







Residences aquitanais



Réhabilitation G.H.I.



Projets de construction



Crédit: air infographie pour l'urbanisme

# Lacaton



Crédit photo: Rodolphe Escher pour Arc en lieu centre d'architecture

**Quels regards portez-vous sur le quartier du Grand Parc ?**

**Jean-Philippe Vassal :** Je connais ce quartier depuis longtemps. Je m'y rendais autrefois régulièrement pour participer à des matchs de volley-ball. J'ai aussi de bons souvenirs de concerts à la salle des fêtes, celui d'Iggy Pop notamment...

**Anne Lacaton :** Pour ma part, j'ai connu le Grand Parc dans les années 1975 lorsque j'ai entamé mes études d'architecture à Bordeaux. C'était alors un ensemble relativement récent qui n'avait pas très bonne réputation : à l'image des Aubiers ou la Zup de Talence. Aujourd'hui l'image du Grand Parc a bien changé. Certes, il y a des réhabilitations à faire mais la qualité en matière d'habitat est bonne. Et lorsque l'on s'y rend en tram, on se rend compte que l'on est en pleine ville.

**JPV :** Le Grand Parc possède des caractéristiques architecturales - fort critiquées au début des années 1970 - différentes de celles des Aubiers ainsi qu'une situation privilégiée au cœur de la ville. L'avis actuel des habitants est très révélateur : il y a de « l'air », des espaces verts et des équipements.

**AL :** Ce sont des quartiers qui s'inscrivent dans une époque maintenant controversée, en matière d'urbanisme et d'architecture. Ils ont bien sûr leurs défauts. Mais n'oublions pas que, après la période euphorique de construction, leur développement s'est interrompu au début des années 1970. Il a ainsi fallu attendre trente ans pour que le Grand Parc ou les Aubiers soient desservis par un moyen de transport performant. Patrimoine architectural contemporain, le Grand Parc, comme les cités modernes de la même époque, est avant tout fondé sur une idée généreuse : offrir des logements modernes et décents pour tous. Il s'agit là d'une idée positive à revendiquer et sur laquelle nous nous sommes appuyés pour définir notre projet. Ne pas démolir et exploiter cette valeur d'origine en allant plus loin dans cette recherche de la qualité.

**JPV :** A mon sens, la ville de Bordeaux existe à travers ses différentes typologies et la multiplicité de ses matériaux, héritage d'une histoire architecturale riche qui démarre avec le Palais Gallien et se poursuit avec des réalisations contemporaines comme le Grand Parc. Je crois que la force d'une ville tient à l'existence de ces contrastes, à cette offre variée en matière d'habitat. De l'ancien, du moderne, de l'échoppe, des bâtiments R+15, de la pierre, du béton... Une cité qui offre une telle richesse à ses habitants, c'est remarquable.

## Le Grand Parc : les singularités d'un lieu

**En quoi ce grand ensemble, réalisé entre 1954 et 1978, est-il un « lieu », « un point, mais un point singulier, identifiable et identifié, distinct des autres »\* ?**

### > Une autre forme urbaine

Ce quartier d'habitat comprend en son cœur un parc, non pas conçu comme un jardin public, clos, mais comme un vaste espace libre, formant le substrat sur lequel sont édifiés logements et équipements. Le bâti s'y élève (jusqu'à 22 niveaux) pour libérer de l'espace au sol et permettre au parc de s'étendre tout en exploitant les possibilités techniques du moment et en garantissant une production de logements à la hauteur des besoins. Son implantation est dite « libre », elle s'affranchit de l'alignement à la rue, traditionnel à Bordeaux, au profit d'une trame orthogonale, cherchant ainsi à satisfaire d'autres contraintes (ou à apporter un autre confort), celle de l'aération et de l'ensoleillement des logements ainsi que celle des procédés constructifs industriels.

« Les Cressonnières » ou « les marais de Luze » sont devenus le « Grand Parc ». Cette nouvelle dénomination a pris

forme et sens, et a été prêtée aux équipements du quartier (la salle des fêtes, la piscine...), ainsi qu'à la station de tram qui le jouxte.

### > Morceau de (la) ville

L'offre de logements, diverse dans ses produits (logements sociaux Logécos, HLM et ILN) est complétée par de nombreux équipements et services de proximité, correspondant à la grille « Dupont » établie pour satisfaire les besoins de la population des grands ensembles alors naissants. Situés en son centre, leur rayonnement s'étend au-delà du quartier.

### > En relations avec d'autres lieux

Parmi les grands ensembles, le Grand Parc bénéficie d'une situation privilégiée : à l'intérieur des boulevards bordelais, à l'intérieur de ces anciennes limites de la ville, englobant aujourd'hui une certaine centralité. Bien que ses relations avec le tissu urbain riverain soient parfois

brutales, sa proximité spatiale avec le centre-ville, renforcée depuis la mise en service du tram, est remarquable, tout comme leur proximité visuelle, si chère à ses habitants.

### > Lieu habité

Lieu singulier, le Grand Parc est avant tout un lieu vivant. Il est habité des ambitions de ses instigateurs, Jacques Chaban-Delmas en première ligne qui y voyait le nouveau visage de la ville. Habité par ses habitants, par leurs pratiques, par les projets de vie qu'ils y ont construits et qu'ils y construisent. Habité, aussi, par des représentations négatives qu'on lui associe, le plus souvent depuis le dehors.

Du lieu au patrimoine, il n'y a qu'un pas : la volonté de transmettre ce témoignage et de pérenniser le bien lui-même autant que ses significations.

\* R. Brunet, R. Ferras et H. Théry, *Les mots de la géographie. Dictionnaire critique*. Reclus - La Documentation française, 1993, p.298.

# Une équipe de maîtrise d'ouvrage & Vassal

3 équipes ont concouru pour engager ce chantier de requalification, le plus ambitieux jamais mené dans l'agglomération bordelaise. Ce sont les architectes Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal associés à Frédéric Druot et à Christophe Hutin qui ont été retenus pour réaliser ce programme en collaboration avec les équipes d'aquitans du Pôle Gestion Technique Patrimoine Bâti et de l'agence Grand Parc.

*Peut-on voir une filiation entre le projet de réhabilitation des résidences Gounod, Haendel et Ingres<sup>1</sup> et la Maison Latapie, votre première réalisation ?*

**JPV :** Tout d'abord, il ne faut pas regarder le Grand Parc comme un ensemble de barres et de tours mais raisonner du point de vue d'une habitation. Pour le projet GHI, nous allons travailler non pas sur un bloc, une « masse » prise dans son intégralité, mais sur 530 fois une habitation. Et chacun de ces logements a autant d'importance que la Maison Latapie. Fondamentalement, l'intérêt de notre démarche et, plus globalement, le sens de l'architecture aujourd'hui résident dans la capacité de se placer du point de vue de l'habitant. Il s'agit de comprendre quelle relation il existe entre l'intérieur et l'extérieur du logement puis optimiser cet intérieur afin de donner du plaisir, une certaine « générosité » à l'habitant. Et le plaisir de tous les habitants « fait » le projet.

**AL :** Avec le projet GHI, nous souhaitons dépasser la notion de « cellule » pour donner plus de confort, d'usage et de liberté à l'habitant. Il s'agit d'étirer les espaces, de « dilater » le logement tout en y créant de nouvelles possibilités de circulations, de mouvement, comme nous l'avons déjà fait sur la Tour Bois-le-Prêtre à Paris. La Maison Latapie demeure à ce titre notre « unité de mesure ». On peut d'ailleurs considérer Les Aubiers ou les bâtiments Gounod, Haendel et Ingres comme une addition et un empilement de Maisons Latapie.

**JPV :** A ce sujet, nous avons travaillé il y a quelques temps sur un projet de tour, sorte de lotissement vertical constitué de « Maisons Latapie ». Il prévoyait la création de duplex, typologie intéressante qui permet de doubler la hauteur du logement, après avoir déjà doublé sa surface au sol.

*Les enjeux du développement durable ont imposé certaines contraintes architecturales. Or, sur le projet GHI, vous proposez de larges espaces vitrés qui permettent un réglage bioclimatique des températures et font évoluer la performance énergétique globale des bâtiments au-delà de l'objectif BBC rénovation. Comment vous situez-vous par rapport à cette notion de BBC ?*

**JPV :** De nombreux architectes se sont intéressés à cette notion. Selon nous, le BBC revêt deux aspects : celui imposé par les réglementations - avec son cortège de matériaux et de prescriptions - et le « BBC habitant », c'est-à-dire celui que l'habitant prend lui-même en charge au moyen de dispositifs et de mécanismes que nous mettons à sa disposition. Nous partons du principe qu'habiter c'est être actif dans une logique de recherche de plaisir et de confort. Si les habitants ont envie de se faire plaisir, nous pouvons donc leur faire confiance en ce qui concerne la gestion du climat de leur logement.

On n'atteint pas le BBC avec quelqu'un de passif. Nous considérons par ailleurs que le logement est comme un vêtement. En harmonie avec le climat extérieur, on s'adapte en ajoutant ou en retirant tel ou tel élément : une paroi, des rideaux... A une attitude « méfiante » vis-à-vis des conditions météorologiques et des éléments extérieurs, nous privilégions une approche optimiste dans laquelle l'habitant « joue » avec le climat ambiant.

**AL :** Actuellement, l'objectif du BBC est une notion 100% technique. Le logement est la cible principale visée, sur lequel se focalisent et s'accumulent le plus grand nombre de normes dans ce domaine. C'est particulièrement le cas dans le domaine du logement social. Pour autant les réglementations, ou les labels ne sont pas la garantie d'un logement de qualité, si l'on s'attache à la qualité de l'espace, à l'usage, au confort sensible, comme valeur première pour un logement. On peut observer assez souvent que des réalisations qui répondent parfaitement aux critères du label et valorisées comme exemplaires par rapport à la norme, n'offrent pas un espace à habiter de qualité. Encore une fois, la seule réponse technique n'est pas suffisante, l'espace d'habitation doit combiner confort et plaisir.

**JPV :** Le BBC est une question de bon sens. Pour une région tempérée comme Bordeaux, nous pouvons parfaitement imaginer des bâtiments qui emprunteraient telle ou telle solution technique appliquée depuis longtemps et avec succès, dans des pays aux climats plus « extrêmes ». Exemple : une forme d'habitat qui, pour l'été, bénéficierait d'un large balcon comme il en existe à Barcelone et, pour l'hiver, l'isolation d'un logement de Copenhague.

*Vous avez obtenu avec Frédéric Druot l'Équerre d'argent 2011 pour la réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre<sup>2</sup> dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Qu'évoque pour vous cette distinction ?*

**AL :** C'est un prix qui a une valeur importante en France. Il permet bien sûr de révéler un projet ainsi que la réflexion et les intentions qui l'ont produit. Il faut cependant rester lucide sur les effets réels et sa contribution.

**JPV :** L'Équerre d'argent associe architecte et maître d'ouvrage. Elle révèle le projet du point de vue politique et économique. Politique car l'obtention de ce prix démontre aux élus, aux collectivités, aux maîtres d'ouvrage que le projet vaut le coup et qu'il faut donc en réaliser d'autres. Économique car l'Équerre d'argent est attribuée par le Groupe Moniteur qui édite Le Moniteur, publication hebdomadaire consacrée au secteur du BTP. Lorsqu'un projet est primé, il est ainsi très largement diffusé dans le milieu de la construction, et les différents partenaires comme les fournisseurs de matériaux de construction s'en trouvent valorisés.

**AL :** L'Équerre d'argent est aussi dans ce cas de la Tour Bois-le-Prêtre une occasion de mettre sur le devant de la scène le quatrième partenaire d'un projet, à savoir l'habitant. Les locataires ont été très présents et très impliqués dans le déroulement du projet. Certains sont venus à la cérémonie de remise du prix. Ils étaient fiers que leur résidence obtienne cette distinction et qu'ils aient été associés à ce succès.

L'habitant a trop longtemps été écarté du processus de construction. Il faut pourtant en faire un partenaire de confiance. Car, sitôt le bâtiment terminé, nous lui passons en quelque sorte le relais : c'est alors à lui de se charger de « l'usage ». Et grâce à cette confiance, il prendra facilement sa part de responsabilité dans le bon fonctionnement des lieux.

**JPV :** Encore une fois, nous revenons à cette notion d'habitant « actif ». Il faut faire confiance aux habitants car nous avons eu trop tendance de par le passé, à faire les choses à leur place. Il faut leur donner les clés, leur expliquer les systèmes que nous mettons à leur disposition pour qu'ils gèrent eux-mêmes leur cadre de vie. Et les écouter également car ils sont toujours étonnants. Je me souviens d'une jeune fille de Bois-le-Prêtre qui, de sa propre initiative, a transformé une des pièces sans usage précis de l'immeuble, en une salle dédiée au soutien scolaire. De l'architecte au maître d'ouvrage, je dirais qu'il y a une « ambiance », une générosité à mettre en place pour et avec l'habitant.

*La Tour Bois-le-Prêtre pourrait-elle devenir une icône de l'architecture des années 2000 ?*

**JPV :** La Tour Bois-le-Prêtre aurait pu être classée bien avant notre intervention (comme celle de Berlin, réalisée par le même architecte Raymond Lopez). Mais elle a malheureusement été « massacrée » par les réhabilitations techniques et sans qualité, opérées dans les années 1980. Il est à ce titre surprenant de constater que la plupart des tours qui ont été démolies sont des bâtiments déjà réhabilités à cette même période ou plus récemment. C'est qu'il y a eu je pense, un sérieux manque de « générosité » au moment de la définition des programmes de réhabilitation.

Pour la Tour Bois-le-Prêtre, les notions « d'icône de la transformation » ou « d'icône de l'habiter d'aujourd'hui » sont plus appropriées. Elle constitue en effet un témoignage voire une référence en matière d'habitat urbain populaire.

*Quels sont à Bordeaux les bâtiments sur lesquels vous porteriez une attention similaire ?*

**JPV et AL :** Les tours du Grand Parc, la Caserne des pompiers de La Bastide ainsi que la petite tour de logements isolée en bordure de Garonne dans le Bas-Floirac.

**JPV :** Il est vrai que plus c'est grand, plus les possibilités offertes à l'habitant sont nombreuses : on peut cloisonner à sa guise, créer et faire évoluer les cheminements... L'inverse est impossible. Même constat en ce qui concerne les transparences. Avec de grandes baies vitrées, vous pouvez occulter, tamiser, jouer avec la lumière en fonction des conditions météorologiques ou de votre humeur. Ce que vous n'arriverez jamais à obtenir à partir de petites fenêtres.



**Rétrospectives / Perspectives**  
Le Grand-Parc  
Lacaton & Vassal / Frédéric Druot / Christophe Hutin.  
Du 13 septembre 2012 au 20 janvier 2013, une exposition, réalisée dans le cadre d'Agora 2012 fait revivre l'aventure moderne de la cité du Grand-Parc, exemple remarquable de mixité sociale et programmatique, et présente la prochaine Génération d'Habitat Innovant avec aquitans.

**arc en rêve centre d'architecture bordeaux**

<sup>1</sup> projet de réhabilitation des résidences Gounod, Haendel et Ingres réalisé en association avec Frédéric Druot, architecte et Christophe Hutin, architecte. Maîtrise d'ouvrage : aquitans  
<sup>2</sup> projet de transformation de la tour Bois-le-Prêtre, Paris, réalisé en association avec Frédéric Druot, architecte. Maîtrise d'ouvrage : Paris Habitat

*Comment proposer une ville plus généreuse ouverte à ceux qui ont des moyens restreints pour y acheter ? Créé dès le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, l'habitat coopératif semble être plus que jamais d'actualité dans un contexte où la question du logement se complexifie. En effet, cette démarche collective qui repose sur des valeurs de participation, d'échange et de partage répond à des attentes d'aujourd'hui : la possibilité de créer son logement tout en maîtrisant les coûts de l'acquisition. Les expériences essaient désormais en France, portées par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM. A Bègles, le Groupe aquitanis, à travers sa filiale axanis coopérative de logements, travaille à la mise en œuvre d'un programme d'accession à la propriété de ce type, dans le cadre de l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique.*

# la ville abord



## QU'EST-CE QUE L'HABITAT COOPÉRATIF ?

L'habitat coopératif représente une nouvelle manière de penser et de produire le logement avec une participation importante des futurs habitants. Il s'appuie sur le regroupement de personnes voulant « concevoir et gérer ensemble » des logements dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs essentielles qui constituent la trame de cet engagement collectif sont « la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie participative ».

Ce mode d'habiter s'inscrit dans des logiques d'appropriation puisque la participation des coopérateurs-habitants à la conception de leur habitat leur permet de disposer d'un logement qui est le reflet de leurs envies et de leurs besoins, sans m<sup>2</sup> inutiles.

Parallèlement, cette démarche génère une importante réduction des coûts de l'accession à la propriété grâce à la mise en commun d'espaces ou de services (une buanderie, une salle de bricolage, une chambre d'invité, un potager, etc.) qui sont gérés collectivement par les coopérateurs. Par ailleurs, la recherche de systèmes constructifs économiquement et énergétiquement performants peut également générer une baisse des charges tant dans la phase de construction de l'ensemble résidentiel qu'à l'usage.

Enfin, les économies d'échelle permises par le groupement des acquéreurs (terrain, accès aux prêts notamment), participent également à abaisser le coût de l'accession au logement.

Ce nouveau mode de vie donne lieu à une dynamique de groupe qui peut redonner du souffle à la vie d'un quartier avec un voisinage actif, solidaire et responsable. La démarche collective, le partage et la gestion commune d'espaces et de services, peuvent en effet favoriser les échanges et les solidarités entre les habitants.

# able

## Repères

### > Aux origines du mouvement coopératif

Parmi les premières initiatives, la Société des équitables pionniers de Rochdale - coopérative d'achat, de logement et de production agricole et industrielle, formée en Angleterre au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle - est considérée comme celle qui a fixé les règles de la coopération moderne. Il s'agit principalement de l'ouverture à tous de la coopérative, du volontariat, de la participation de chacun aux décisions (une personne, une voix), de la rémunération limitée du capital et de la vente au meilleur prix.

### > Un système alternatif au service de l'accession à la propriété pour tous

En France, sous l'égide de Napoléon III, la Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris édifie une première cité ouvrière. Puis, les lois Siegfried (1894) et Strauss (1906) ouvrent la voix aux coopératives d'habitation, notamment grâce à des emprunts à taux avantageux auprès du Crédit immobilier. A cette époque, la formule de la location-attribution est reine : la coopérative d'Habitation à Bon Marché procure au coopérateur un logement en location édifié à son intention avec la promesse de lui attribuer en pleine propriété sitôt le prêt remboursé.

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, les coopératives d'HBM (dont le statut a été précisé) participent à l'effort de reconstruction. En complément de la location-attribution, la formule « Castor » apparaît. Elle substitue l'apport-travail (des heures de travail passées sur le chantier ou à administrer la coopérative) à l'apport-espèce nécessaire pour acquérir un logement.

### > Après sa mise à l'écart, son renouveau

Le modèle est mis à mal en 1971 : deux lois restreignant les compétences des coopératives d'HLM (qui ont fait suite aux coopératives d'HBM) et supprimant notamment les mécanismes de location-attribution. A partir de 1983, plusieurs lois rétablissent progressivement l'intégrité de leur objet social et leur confèrent des compétences proches des offices publics de l'habitat et des sociétés anonymes d'HLM.

Aujourd'hui, les coopératives d'HLM, par leurs activités et leurs principes, apportent une réponse au développement de l'économie sociale et solidaire et à l'attente des habitants et des citoyens en faveur d'une plus grande participation dans la production et la gestion de leur cadre de vie.



### Une renaissance portée par une Fédération

Inspirée par le Québec, où depuis 1996 existe un Fonds dédié aux opérations d'habitations communautaires, la France se réapproprie peu à peu le concept d'habitat coopératif grâce à la mobilisation de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM.

**Marie-Noëlle Lienemann**, Présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, nous illustre cet engagement :

La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM dialogue depuis plusieurs années avec des associations fortement impliquées dans des projets d'habitat coopératif ou participatif en lien avec les coopératives actives sur les territoires concernés. En effet, les coopératives d'HLM sont sollicitées par des groupes d'habitants ou des élus pour qu'elles les appuient ou les accompagnent dans leurs démarches ou le montage de leurs futures opérations.

Pour aider les coopératives ou les organismes d'HLM sollicités dans de tels projets, la Fédération a réalisé, en 2010, un guide « Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif ». Conçu comme une boîte à outils, ce guide doit leur permettre de mieux cerner ces démarches en tant que telles, leur inscription dans un cadre national, mais aussi de comprendre le rôle et la place que les organismes peuvent avoir. En sus de clés de lecture, ce guide comporte des clés d'actions, formalisées principalement par un exposé des outils juridiques mobilisables.

D'ores et déjà, plusieurs coopératives d'HLM accompagnent des projets d'habitat coopératif ou participatif : Clerdôme (Clermont-Ferrand), les Châlets (Toulouse), le COL (Anglet), Habitat de l'III (Strasbourg), Rhône-Saône Habitat (Lyon), Terralia (Ris-Orangis), Habitation Familiale (Rennes), axanis (Bordeaux).

Fin 2012, le Village Vertical, conçu avec l'aide de la coopérative Rhône Saône Habitat et l'association Habicoop, sera inauguré à Villeurbanne. Cette coopérative d'habitants est particulièrement originale. En effet, cette dernière est propriétaire des logements qu'elle loue aux coopérateurs en échange d'un loyer et d'achat de parts sociales ; elle comprend 14 logements et des espaces collectifs dont la mutualisation doit permettre de vivre mieux à moindre coût.



d'une grande idée,  
nous avons fait un métier

**LES COOP HLM**



1<sup>ère</sup> pierre du Village Vertical à Villeurbanne - Novembre 2011

# Coopérativement vôtre à Bègles

L'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique vise une politique de l'habitat ambitieuse, au travers d'une offre adaptée, abordable et qui soit une alternative convaincante à l'habitat périphérique. Dans ce cadre, elle a choisi de faire une place à l'habitat coopératif afin de favoriser les conditions du « mieux vivre ensemble » sur ce territoire. La Ville de Bègles et axanis, société coopérative d'HLM et filiale d'aquitanis, ont très vite exprimé leur intérêt de participer à cette expérimentation et signé avec l'EPA Bordeaux Euratlantique un protocole partenarial pour réaliser une première opération-test.

## Planning prévisionnel 2012

- Signature du protocole de partenariat entre les différentes parties
- Choix de l'AMO accompagnateur
- Appel à manifestation d'intérêt
- Ateliers de formation
- Constitution du groupe de coopérateurs

## 2013

- Choix de la maîtrise d'œuvre
- Dépôt des statuts juridiques de la structure
- Conception du projet
- Dépôt PC
- Consultation des entreprises
- Démarrage des travaux

## 2014-2015

- Livraison des logements
- Emménagement des coopérateurs dans l'immeuble



Comité de pilotage dans les locaux de l'EPA Bordeaux Euratlantique

## CERISES

(Centre Européen de Ressources sur les Initiatives Solidaires et les Entreprises Sociales)

Dirigé par Jacques Prades, CERISES est un centre de recherche en économie sociale, associé à l'Université Toulouse Le Mirail. Il vise à favoriser la recherche en économie sociale comme à soutenir les initiatives novatrices, mais encore désordonnées, de l'économie solidaire.

## Associer les habitants en amont du projet

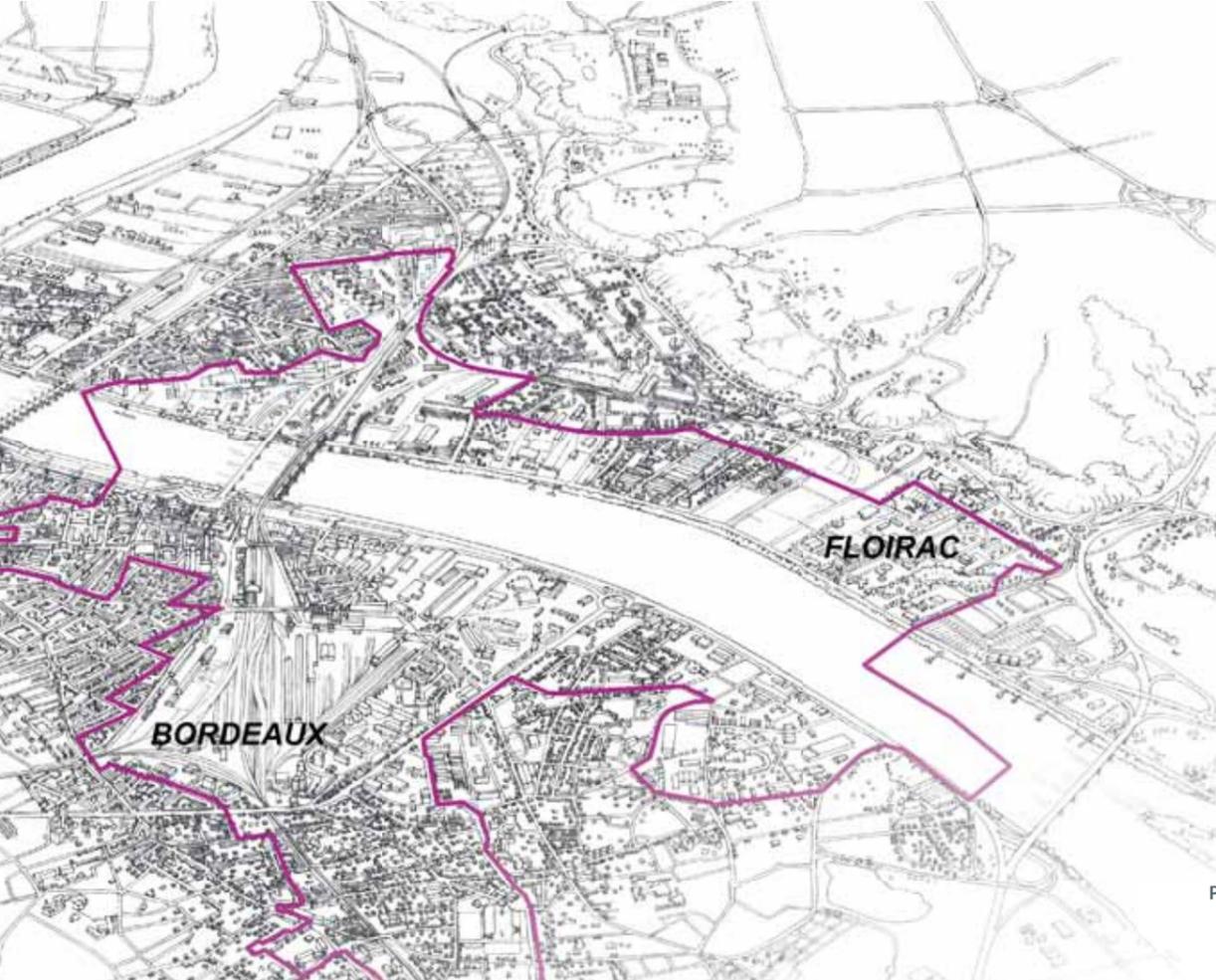
Si la démarche est ici initiée par les pouvoirs publics, il s'agit toutefois d'y associer au plus tôt les futurs habitants en tant que coopérateurs du projet. Afin de former le groupe de coopérateurs, un appel aux ménages intéressés a été lancé en septembre par la Ville de Bègles et des réunions publiques d'information sont organisées dans ce but. Le projet sera ensuite construit suivant les besoins et les aspirations que formuleront les habitants coopérateurs. Plus précisément, il s'agira pour eux de définir l'organisation des logements de chacun des ménages ainsi que les espaces communs dont ils souhaiteront disposer.

## Un comité technique en appui

La réalisation d'une coopérative d'habitants implique une participation importante et constante du groupe d'habitants qui doivent être épaulés tout au long du projet. Pour cela, un comité technique est constitué, intervenant dès la constitution du groupe des futurs habitants jusqu'à l'aide à la gestion de la coopérative d'habitants, en passant par l'assistance au montage de la structure juridique et l'assistance aux familles dans le pilotage de l'exercice de leur responsabilité.

Le rôle d'axanis, outre le fait d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la construction, est de porter conjointement avec la Ville de Bègles et l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux-Euratlantique le pilotage de ce comité technique, coordonné par Mélanie Darroman, architecte et chargée de mission habitat au sein de l'EPA Bordeaux Euratlantique. De plus, en mai 2012, le comité technique a fait appel aux compétences du centre de recherche CERISES. Ainsi, ce comité est désormais au complet, regroupant des sociologues, juristes, architectes, économistes et spécialistes de l'économie sociale et solidaire.





© Bordeaux Euratlantique / Luc Guinguet

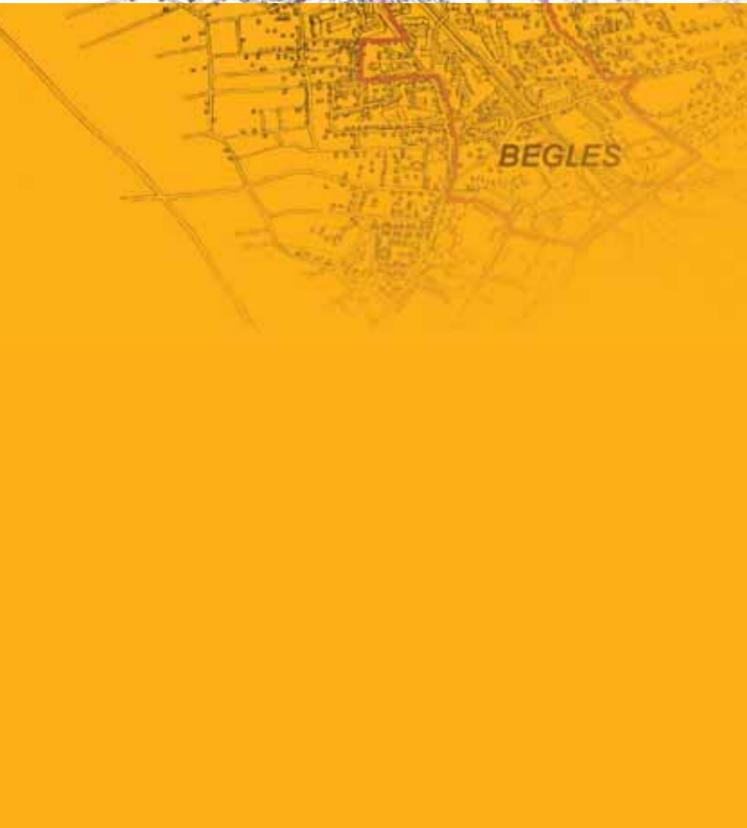
bordeaux euratlantique

Périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) de Bordeaux Euratlantique

## AXANIS, FILIALE COOPÉRATIVE D'AQUITANIS

Créée en 1952, la société coopérative d'HLM axanis a pour vocation de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété dans les meilleures conditions de prix et de confort d'achat. A ce jour, axanis a permis à plus de 3 200 familles de devenir propriétaires de leur logement.

L'expérimentation sociale, technique et économique que représente l'habitat coopératif en projet à Bègles permettra à axanis de développer une expertise dans la manière de concevoir le logement au plus près des usagers et de coller aux attentes liées aux nouveaux modes de vie.



BÈGLES

### L'esprit coopératif par Loris DE ZORZI Directeur d'axanis



« Dans ce projet, l'esprit coopératif que développe axanis est double. Il vise d'une part, la recherche de solutions alternatives pour développer l'accès à la propriété à prix abordable en utilisant la mise en commun de surfaces mutualisées, et d'autre part, le déploiement d'une culture du projet non spéculative propre à répondre aux attentes des collectivités territoriales.

Dans cette expérimentation, au-delà du fléchage de la vocation sociale de la coopérative axanis, nous nous inscrivons dans la recherche d'une ligne de produit contracyclique susceptible de se déployer y compris lorsque les conditions d'accès aux financements des projets d'accès à la propriété des particuliers se compliquent.

### Eclairage

#### de Mélanie Darroman

Architecte et chargée de mission habitat à l'EPA Bordeaux Euratlantique, elle assure la coordination de ce projet et prépare, sur ce sujet, un doctorat en sociologie urbaine mention architecture.

« L'habitat coopératif est un phénomène cyclique. Les crises du logement sont porteuses d'un élan participatif et anti-spéculatif, auquel l'alternative de l'habitat coopératif apporte une réponse. On l'a observé à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, puis lors de la Reconstruction dans les années 1950 et de nouveau depuis une dizaine d'années. La situation actuelle de crise quantitative et qualitative du logement se conjugue à un développement de l'exclusion, dont la demande de nouvelles solidarités, de voisinage notamment, est un pendant.

Il s'agit à travers le projet béglais de mener le débat de l'habitat coopératif jusqu'au bout. Bien que tous les freins ne soient pas levés, au niveau juridique particulièrement, le contexte est favorable : de nombreuses institutions et acteurs sont mobilisés, nous bénéficions des acquis de projets conduits en France et à l'étranger. De plus, la réalisation de cette première opération permettra d'avoir un retour d'expérience et de développer une méthodologie pour reproduire l'opération dans les autres secteurs de l'OIN.



### Axanis en quelques données

1952 : La société coopérative

« Habitat girondin » est créée.

1995 : Elle devient filiale d'aquitanis.

2009 : Habitat Girondin devient axanis.

+ 3 200 logements réalisés

# la ville

# sens

Comment proposer une ville attentive, adaptée à tous, posant un regard bienveillant sur les besoins de chacun ? Comment les prendre en considération et agir pour permettre à tous les âges de la vie un quotidien confortable et digne ? Les chemins empruntés par aquitanis sont divers, évolutifs mais passent tous par une action collégiale avec ses parties prenantes.

Ainsi, en partenariat avec les collectivités, des associations, et en s'affranchissant des frontières de son seul registre de compétences, aquitanis s'attache à construire des réponses responsables et citoyennes face au vieillissement des habitants de certains quartiers.

De manière plus large, il s'agit d'optimiser la gestion de site avec les habitants en définissant et en mettant en place les moyens d'une qualité de service rendu aux habitants adaptée aux attentes de chaque site. Cette approche différenciée, certifiée Qualirésidence(s), prend en compte tout ce qui concourt aux conditions d'habitat, avec en premier lieu, la qualité de la gestion des logements et des bâtiments, mais aussi la relation à leur environnement (espaces extérieurs, lieux de vie et de rencontres, équipements et services publics de proximité...).



## LABEL BLEU POUR UNE VIE PLUS BELLE

Plusieurs démarches ont été menées depuis les années 2000 par la Ville de Bordeaux et le Conseil Général de la Gironde afin de mieux prendre en compte les besoins des personnes âgées sur le territoire. Elles ont mis en lumière d'importants besoins d'adaptation des logements mais aussi la nécessité de développer l'offre de services en matière d'accompagnement personnalisé des personnes. Ainsi est né le projet *Bien vieillir au Grand Parc* co-piloté par les deux collectivités avec la participation active des deux principaux bailleurs du quartier.

Dans ce cadre, aquitanis a décidé d'expérimenter prioritairement sur ce site une offre de services adaptée, à travers une démarche repérée par son Label bleu qui concerne également le secteur Bois fleuri à Lormont.

### Adapter les logements à la carte

Cette action, intégralement financée par l'Etat dans le cadre de dégrèvements sur la taxe foncière, permet aux personnes âgées qui le souhaitent, de définir avec le gestionnaire de clientèles, le contenu personnalisé des adaptations à mettre en œuvre dans leur logement. Par la suite, les gestionnaires de sites, engagent et suivent la réalisation de ces opérations avec des entreprises titulaires de marchés à bons de commande.

Ces adaptations portent le plus souvent sur l'aménagement de la salle de bain avec l'installation de bacs à douche, mais aussi selon les cas, d'une motorisation des volets roulants ou d'un renforcement de l'éclairage intérieur.

### Favoriser un réseau de veille

L'inscription d'aquitanis dans le projet *Bien vieillir au Grand Parc* passe aussi par un acte de management au sein duquel le responsable d'agence joue un rôle incontournable en faisant vivre le

meilleur des réseaux de veille, celui des gardiens d'immeuble.

En effet, dans les ensembles d'habitat collectif, le gardien, à travers son travail de proximité sur la propreté, l'entretien et la veille technique du fonctionnement des immeubles, participe également à la vie sociale. De fait, le gardien joue un rôle essentiel de présence, de médiation et de facilitateur du lien social. Il assume ainsi une fonction de vigie qui permet de repérer des situations critiques.

### Animer des ateliers de prévention des chutes

Cette action vise à donner de l'assurance aux personnes âgées dans leurs capacités à être mobiles physiquement, en renforçant leur masse musculaire et en assouplissant leurs membres inférieurs. C'est aussi un prétexte pour rompre avec une logique de repli sur soi, en favorisant la rencontre dans ces ateliers qui regroupent 15 à 20 personnes.

Cette activité, référencée par la CARSAT (Caisse



300 Labels bleus ont été mis en œuvre depuis le lancement de cette activité en 2009 (en cumulé au 31 décembre 2011) dont 130 sur la seule année 2011.

# ble



Jean-Noël et Patrick, gardiens au Grand Parc



ateliers de prévention des chutes au Grand Parc

## > L'ainé des quartiers

Construit entre 1960 et 1968, le quartier du Grand Parc qui comprend 4 000 logements au total, est un grand ensemble qui jouit d'une situation privilégiée. Situé à proximité du centre ville de Bordeaux, il dispose d'un bon niveau d'équipements publics, commerciaux et d'espaces verts offrant une grande qualité de vie.

Sur ce territoire, le patrimoine d'aquitans s'élève à 2 326 logements dont 19% sont occupés par des personnes âgées de plus de 70 ans vivant seules, sans compter la RPA Maryse Bastié gérée par le Centre Communal d'Action Sociale de Bordeaux. A l'échelle de la ville, le quartier a la particularité de présenter le plus fort taux de personnes de plus de 65 ans, soit 41% des habitants du Grand Parc.

d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail) et la CPAM, est développée par quatre éducateurs qualifiés de l'association *Atout âge* et a été expérimentée pour la première fois en 2009 dans le quartier du Grand Parc. En 2010 et 2011, cette activité s'est déployée avec trois nouvelles promotions (2 sur le Grand Parc et 1 sur Bois fleuri) et un prolongement en deuxième et troisième année par des ateliers de 15 séances de Tai Chi Chuan sur le Grand Parc et de gym douce sur Bois fleuri.

### Favoriser la solidarité intergénérationnelle

Les différentes animations ainsi que les points d'accueil dans les agences d'aquitans sont autant de relais d'information que l'Office utilise pour présenter l'association *Vivre avec*.

Cette association encadre la mise en place de binômes entre une personne âgée et un étudiant afin de permettre un accueil chaleureux chez l'habitant. L'hébergement temporaire de l'étudiant se réalise alors en échange d'une présence conviviale et rassurante et d'une contribution aux frais (eau, gaz, électricité).

Après deux ans de mise en pratique, cette action a encore du mal à essaimer. Mais il faut savoir prendre son temps pour des actions qui réinterrogent les habitudes de vie.

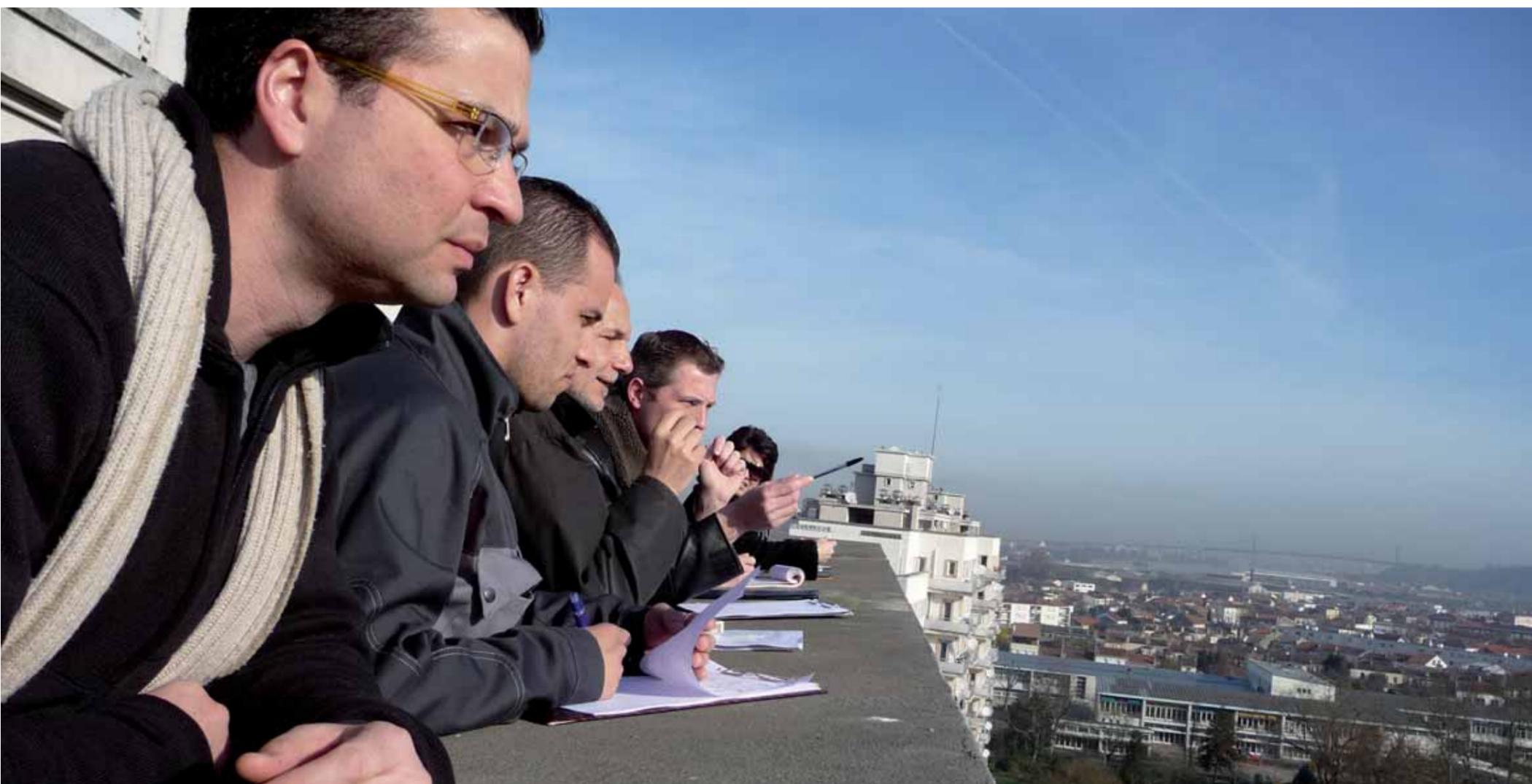


Madame Duffieux, 88 ans, fidèle locataire d'aquitans depuis 45 ans, s'était vu refuser il y a dix ans, la permission d'installer un bac à douche en lieu et place de sa baignoire sabot.

Atteinte d'une ostéoporose et d'une cécité progressive, son maintien en logement autonome était clairement menacé sans ces quelques travaux d'adaptation du logement qu'aquitans a pu intégrer dans sa démarche Label bleu en 2009.

Désormais, Mme Duffieux bénéficie dans sa salle de bain d'une barre d'appui, d'un siège dans la douche et d'un sol antidérapant. Aquitans a également effectué le remplacement des persiennes par des volets roulants électriques et le renforcement de l'éclairage dans l'entrée et le couloir.

Avec les services d'une assistante de vie, de la « Présence verte » et la solidarité du voisinage, elle peut continuer à vivre chez elle en gardant ses repères de longue date.



Diagnostic en marchant sur les toits de la Benaugue / Bordeaux

# UNE DÉMARCHE sur-mesure QUALIRÉSIDENCE(S)

Démarche d'amélioration de la qualité de la gestion résidentielle

Dans ses engagements quotidiens de bailleur, la gestion urbaine de proximité représente pour aquitanis un enjeu majeur du bien-vivre et de l'attractivité de ses sites d'habitat.

Mise en place à partir de 2009 sur 5 puis 6 sites gérés par aquitanis (2000 logements), cette démarche de projet de gestion de site dont les premiers résultats lui ont valu la certification Qualirésidence(s), sera étendue cette année à 15 nouveaux ensembles résidentiels.

Le projet reconnaît la particularité de chaque site résidentiel sélectionné, combinaison spécifique d'une géographie, d'une architecture, d'une population et d'un mode de gestion.

Avec un pilotage animé par les acteurs du « local » (gestionnaires de sites), en rapprochant les réalités du terrain, les ressources et compétences de l'Office, il s'agit de croiser les regards (équipes de proximité, habitants, collectivités...) pour bâtir des actions concrètes et efficaces d'amélioration du service rendu aux habitants. La démarche, plutôt que de reproduire des modèles souvent inadaptés, fait appel à l'intelligence du terrain pour construire des actions qui ont du sens dans la gestion de proximité.

Les enjeux d'amélioration de la qualité varient ainsi d'une résidence à l'autre et se traduisent par des engagements concrets et adaptés à chaque site : amélioration du bâti, des espaces communs, des espaces extérieurs... et du bien vivre ensemble.



**Bénédicte Boruta** (à droite sur la photo)  
Gestionnaire de sites à l'agence Floirac Bastide  
Pilote du Projet de gestion de site de La Benaugue

## Une démarche qualité en 4 étapes

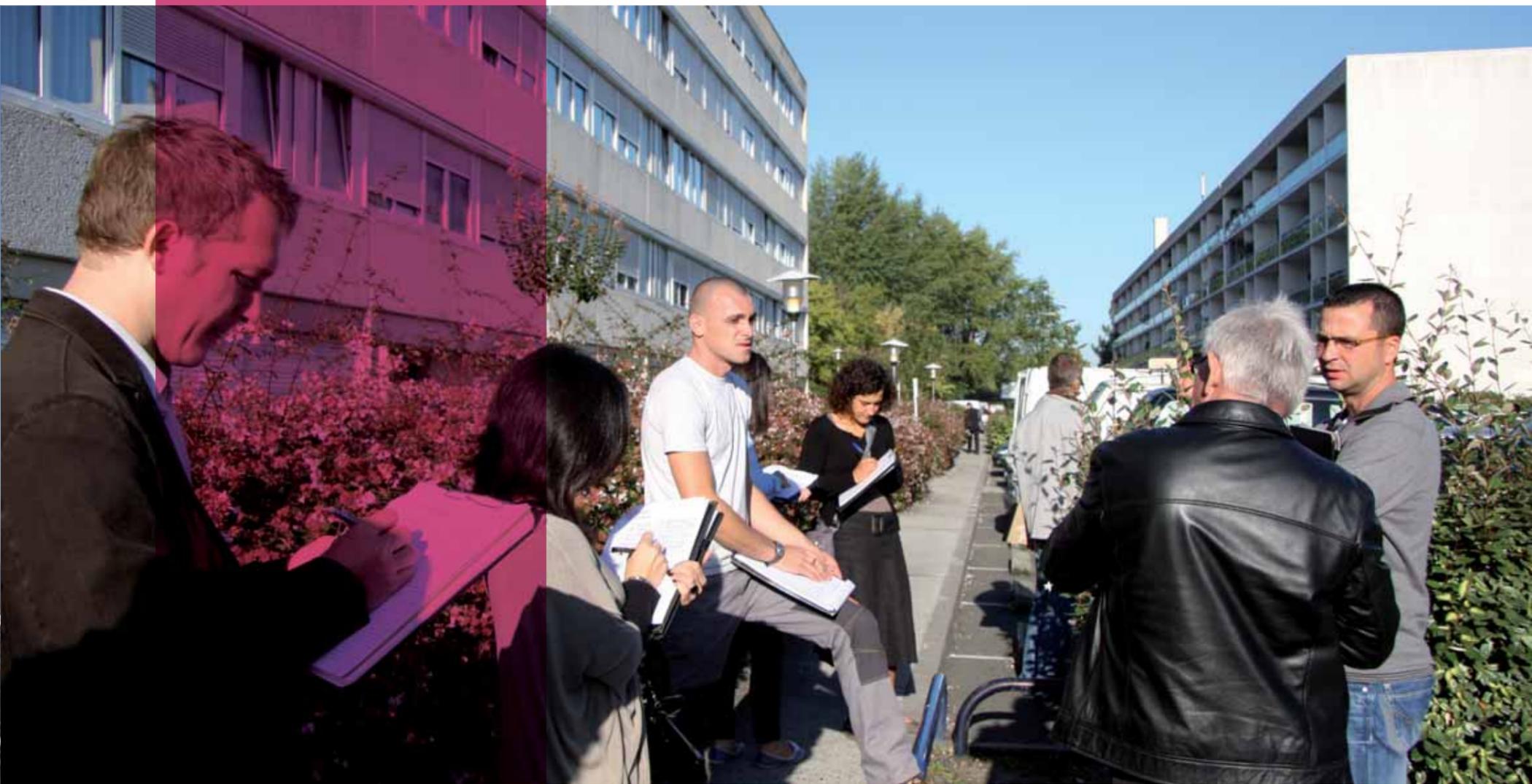


Une résidence gérée en mode Qualirésidence(s) dans le cadre d'un Projet de gestion de site s'inscrit dans une échéance à plus ou moins long terme. En matière de gestion, il ne s'agit plus d'une logique au « coup par coup » - un remplacement d'ascenseur par-ci, une rénovation de façade par-là - mais bien d'un projet global pour la résidence dont les étapes se succèdent sur une période définie. Cette forme de programmation, nous la connaissons déjà au travers des opérations de GE-GR (Gros Entretien / Grosses réparations), mais la comparaison s'arrête là puisqu'avec Qualirésidence(s), la résidence évolue dans une dimension autrement plus globale. Le projet est en effet pensé et réalisé très en amont par plusieurs équipes d'aquitanis en relation avec des parties prenantes externes - Ville de Bordeaux, La Cub, autres bailleurs...

- et les habitants. Ensemble, il s'agit de trouver comment améliorer la gestion d'un site d'habitat et ce, de manière cohérente, en faisant appel à tous les savoirs et expériences en matière de vie dans la résidence et de vie du bâti.

A la différence d'un mode de gestion je dirais, « classique », la résidence est considérée comme un ensemble complexe qui entretient des relations plus ou moins évidentes avec son environnement. Elle est placée sous l'œil de spécialistes qui ont chacun leur mot à dire lors de l'élaboration du projet : les gardiens, le service Espaces extérieurs, les techniciens d'agence, les gestionnaires de clientèles, les gestionnaires de sites... Cette façon de procéder est extrêmement motivante puisque tous les échelons d'aquitanis se retrouvent ainsi

mobilisées au chevet de la résidence. L'implication des habitants est évidemment essentielle : les bases du projet sont en grande partie fondées sur le regard qu'ils portent sur leur cadre de vie. A la Benaugue, nous avons par exemple constitué au tout début un panel de locataires. Ces derniers nous ont fait part de leur sentiment sur des sujets variés comme l'entretien des parties communes, l'image de la résidence. Des éléments qui ont confirmé certaines de nos impressions sur le site et que nous avons intégré à notre projet. A l'avenir, il me paraît important d'associer encore plus les habitants à la démarche Qualirésidence(s), par exemple les intégrer aux groupes de diagnostics en marchant, les faire participer aux réunions choix des matériaux...



## Certifiés !

Après Les Aubiers, La Benaugue et les résidences Gounod, Haendel et Ingres (Grand-Parc) en 2011, Certivéa, organisme de certification du Groupe CSTB\* et initiateur de la démarche Qualirésidence(s), a vérifié courant mars la pertinence des actions menées sur trois autres secteurs résidentiels engagés dans des Projets de gestion de site : Bois fleuri à Lormont, la résidence Versein à Villenave-d'Ornon et la résidence Pascal Lafargue à Bordeaux.

Les équipes d'aquitans ont présenté leur travail à l'auditeur Certivéa. Outre une visite de site avec les gardiens, les gestionnaires en charge du projet et les responsables d'agence, les actions et réalisations de chaque Projet de gestion de site ont fait l'objet d'un exposé détaillé.

\* Centre Scientifique et Technique du Bâtiment



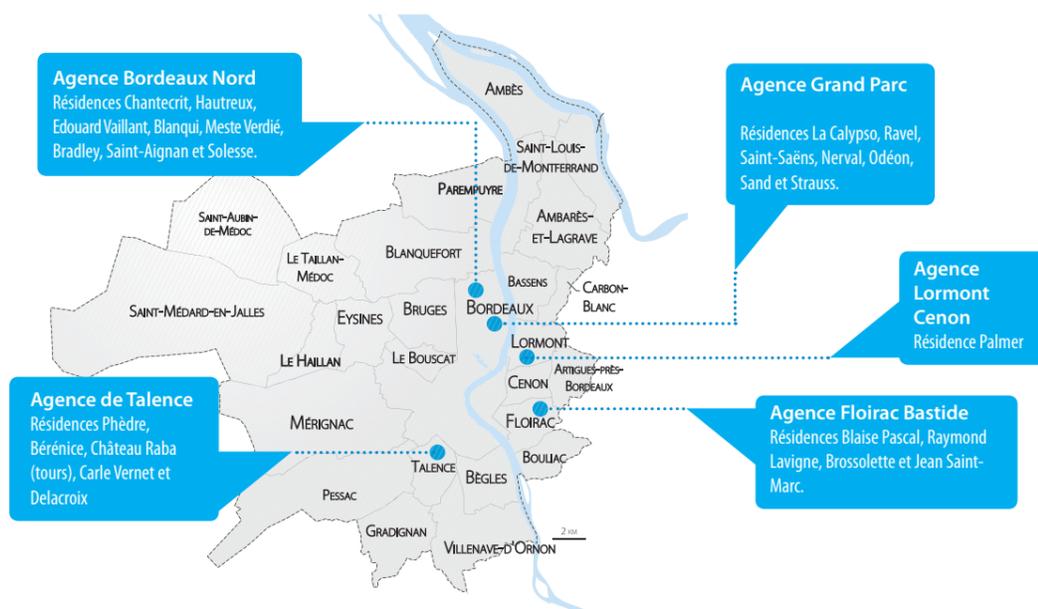
### Manuela Bueno

gestionnaire de sites à l'agence de Talence, pilote du Projet de gestion de site de la résidence Versein à Villenave-d'Ornon – aquitanis

La démarche de projet de gestion de site (PGS) engagée sur la résidence Versein depuis novembre 2008 a permis de mobiliser et de valoriser les savoir faire des acteurs de terrain. « Le travailler ensemble » a pris toute sa dimension et pratiquement d'une manière très naturelle. La coopération et la mobilisation des acteurs tant en interne qu'en externe ont apporté au site une nouvelle dynamique dans sa gestion. De ce fait, le PGS est, à mon avis, l'outil essentiel pour amorcer une démarche qualité, structurer les métiers, manager et accompagner le changement. Inscrit dans une logique de conceptualisation, le PGS a en plus, l'avantage de pouvoir être mesuré et ainsi corrigé à chaque fois que cela s'avère nécessaire.

## UNE ÉCLOSION DE PROJETS DE GESTION DE SITE

Entre septembre et novembre 2011, de nouveaux diagnostics en marchant ont été réalisés dans plusieurs ensembles résidentiels du patrimoine d'aquitans afin de déterminer les prochains Projets de gestion de site en vue d'être certifiés.





# la ville solida

## Réinterroger le logement

- localisation géographique appropriée
- + adaptation des espaces
- + politique de peuplement concertée
- + gestion renforcée.



## UN CONCEPT D'HABITAT INTER- GÉNÉRATIONNEL À DIMENSION HUMAINE



Un concept innovant présenté par Jean-Luc Gorce, Directeur habitats & clientèles et Jean-Philippe Lafon, Directeur aménagement urbain & développement du patrimoine au sein d'aquitanis.

### Qu'est-ce qu'une résidence dite « solidaire » ?

*Jean-Luc Gorce* : Elle a pour objectif premier de favoriser les rencontres et le partage entre ses habitants. Avec 30 à 50 logements maximum, c'est une résidence « à taille humaine » située dans des quartiers accessibles, à proximité immédiate des transports en commun, des commerces et des services de proximité (écoles pour les enfants, professionnels de santé pour les seniors...).

*Jean-Philippe Lafon* : Dans les résidences solidaires, la typologie des logements est plus particulièrement adaptée aux seniors isolés et aux jeunes couples avec enfants. La surface des logements doit être conséquente mais également répondre aux normes « handicapés » en ce qui concerne les accès, les circulations, le salon, les chambres et les pièces d'eau. L'accessibilité pourra d'ailleurs être renforcée « à la demande » de même que les logements adaptés avec des équipements spécifiques (douche à l'italienne, barres d'appui...).

### En quoi les résidences solidaires sont-elles différentes des résidences réalisées jusqu'ici par aquitanis ?

*JLG* : La grande nouveauté réside dans le fait que les résidences solidaires proposent un espace de rencontre et de convivialité afin de permettre les échanges entre les habitants. Cet espace situé en rez-de-chaussée, idéalement prolongé d'un ou plusieurs jardins partagés, accueillera des animations proposées par la collectivité ou par aquitanis.

L'objectif est bien d'ouvrir la résidence vers les associations et la ville et non pas de favoriser l'entre-soi.

### Ces résidences ont-elles un mode d'attribution et de gestion particuliers ?

*JLG* : Ces résidences impliquent effectivement un mode d'attribution adapté. Dans un objectif de mixité et en accord avec la collectivité et l'ensemble des réservataires, une charte des attributions définie en amont permet de cibler les attributions pour moitié sur des seniors et pour moitié sur des jeunes couples.

Chaque locataire s'engage par ailleurs en signant une « Charte du voisin solidaire ». L'équipe de gestion d'aquitanis s'engage quant à elle à renforcer le suivi de la résidence tandis que le service ingénierie sociale proposera des activités à destination des locataires. Pour permettre la première rencontre entre voisins, la remise des clés se fera en commun.

### La Résidence Orea au Bouscat est donc la première du genre ?

*JPL* : C'est une première ! La Ville du Bouscat a fait confiance à aquitanis, promoteur du concept des résidences solidaires, pour réaliser ce programme mixte de logements avec espace de vie commun et commerces en rez-de-chaussée. Orea est idéalement située au cœur du Bouscat et s'inscrit dans le cadre de la recomposition du quartier de la Mairie. Aquitanis a défini le projet en considérant à la fois l'environnement urbain, architectural et

# ire

*Vieillesse de la population, tendance au repli sur soi et pourtant attentes de nouveaux liens sociaux sur fond de crise économique... aquitanis fait bouger les lignes en réinterrogeant l'habitat et l'habité.*

*C'est ainsi qu'un nouveau concept a été développé : « les résidences solidaires ». Intergénérationnelles et à taille humaine ces résidences appellent à la rencontre et à l'échange de services grâce à des lieux de vie partagés. De plus, pour faire face à la diversité dans la typologie des locataires, ces résidences proposent des logements adaptés et adaptables. La première opération de ce type est initiée. Elle donnera naissance en 2013 à la Résidence Oréa au Bouscat, pionnière de ce concept innovant.*



paysager immédiat. L'équipe d'EO Architecture, le maître d'œuvre, propose ici un bâtiment à l'architecture contemporaine qui sera revêtu d'une peau en acier doré à reflets métalléscents. Ce revêtement change de couleur suivant la luminosité de la journée et s'harmonise avec la végétalisation des parties communes visibles de l'extérieur.

JLG : Un travail partenarial avec la ville a permis de définir la typologie et le nombre de logements à réaliser pour répondre à une forte demande en petits logements de la part de personnes seules (retraités ou jeunes salariés). L'animation des activités partagées sera réalisée en partenariat avec la Ville du Bouscat.



## LA CHARTE DU VOISIN SOLIDAIRE

Chaque locataire s'engage à adopter un comportement responsable (respect de ses voisins et respect des lieux) et à proposer des services aux autres locataires (mamie-sitting, courses pour le voisin, aide aux démarches administratives...). Pour permettre la première rencontre entre voisins, la remise des clefs se fera en commun.



# Orea au Bouscat



Orea

**La ville du Bouscat a fait confiance à aquitanis, promoteur du concept des résidences solidaires, pour réaliser ce programme mixte de logements avec espace de vie commun et commerces en rez-de-chaussée.**

**L'agence EO Architecture, lauréate du concours, a parfaitement su faire siennes les intentions du maître d'ouvrage. Siégrid Péré-Lahaille et Antoine Carde présentent OREA.**

Une résidence solidaire est une résidence normale, à quelques détails près. Il s'agit avant tout de proposer des logements de qualité : au moins traversants, des pièces de vie vers le cœur d'îlot, un prolongement du logement par de larges balcons, des espaces de rangements en balcons et coursives, des typologies variées... et de délicates attentions.

Mais une résidence solidaire ne se limite pas à proposer des logements ; il s'agit d'un véritable mode d'habiter. Aussi, il ne suffit pas de proposer un espace commun pour que celui-ci provoque durablement une pratique solidaire : ce projet ne peut se limiter à des logements augmentés d'une salle commune. C'est un vrai projet à part entière.

En s'appuyant en particulier sur des projets similaires en Suède et les travaux de E. T. Hall sur la pratique sociologique de l'espace, nous proposons des lieux susceptibles d'engendrer des pratiques sociales solidaires ; du moins de les rendre possibles. Le propos est de permettre et jamais d'imposer. Il nous semble que la notion du « vivre ensemble » ne se décrète pas, elle peut juste être favorisée.

Dans ce contexte, nous avons élaboré plusieurs stratégies :

> le fait d'« élargir des fonctions », consiste en agissant sur quelques variables à permettre à un espace au départ vaguement fonctionnel d'offrir des possibilités d'échanges. Ainsi, une coursive de 2,50m de large permet de poser des chaises.

> Une autre stratégie mise en œuvre est « l'alibi ». Alfred Hitchcock raconte dans ses échanges avec François Truffaut que les intrigues de ses films lui importent peu : la poudre secrète que poursuivent plusieurs espions n'est qu'un prétexte, un alibi, à raconter une histoire follement sentimentale entre les deux héros... Nous ne faisons pas autrement en proposant un jardin potager en sacs où la finalité n'est évidemment pas de se lancer dans le maraichage.

> Enfin, « l'adossement » permet dans l'organisation spatiale de rapprocher un espace d'une pratique en imaginant que les probabilités pour qu'un échange se produisent soient plus fortes.

L'espace sur dalle entre les deux volumes du bâti ne se réduit pas à un belvédère entre le centre de l'îlot et la voie publique. Il propose la culture en carré de potagers.

Le principe est de planter dans des bacs d'un mètre carré sur une hauteur variable les rendant accessibles aux personnes handicapées, aux personnes âgées.

Le cœur de l'îlot, en pleine terre, reçoit la plantation d'arbres fruitiers. Il est facile d'imaginer les pratiques qui peuvent en découler.

Une salle commune complète le dispositif qui

pourra accueillir diverses activités ou voir s'implanter une laverie par exemple.

Les espaces de circulation donnant sur la rue prennent la forme de larges coursives. Elles sont composées de bancs, de jardinières, de placards. Plus qu'une simple circulation, cet espace abrite d'autres pratiques : le rangement, le jardinage, des bancs sur lesquels on peut voir la vie de la place Gambetta. Elles agissent comme autant de possibilités de rencontres.



Patrick Bobet, Maire du Bouscat (au centre) avec Antoine Carde et Siégrid Péré-Lahaille d'EO architecture



**> 26 logements locatifs sociaux :**

25 appartements sur deux niveaux avec espace de vie commun  
 + 1 maison individuelle  
 + commerces de proximité en rez-de-chaussée

**> Calendrier :**

Début des travaux : mars 2012  
 Livraison prévisionnelle : 2ème trimestre 2013

**> Coût de l'opération : 3,7 M€**

**> Repères**

Types	Nombre	Taille
T2	30 à 40 %	50-55 m <sup>2</sup>
T3	50 %	63-68 m <sup>2</sup>
T4	10/20 %	80-82 m <sup>2</sup>



OREA ESSAIME  
 AVEC 4 NOUVEAUX PROJETS DE RESIDENCES SOLIDAIRES SUR L'AGGLOMÉRATION :

- > LORMONT BOIS-FLEURI
- > PESSAC ECO-QUARTIER DE L'ARTIGON
- > TALENCE CHATEAU RABA
- > BORDEAUX ECO-QUARTIER GINKO

*Comment co-construire la ville avec les parties prenantes ? Comment renouveler l'ambition d'un projet urbain par des échanges élargis et une prise en compte globale des problématiques spécifiques ? En réinterrogeant en profondeur le projet d'aménagement des Sécheries à Bègles, en revisitant les attentes à l'aune des nouvelles ambitions de la métropole, aquitanis illustre bien sa volonté de s'affranchir des chemins convenus pour donner toute leurs places à la médiation et à l'innovation.*

# la ville partita



Noël Mamère, Député-maire de Bègles et Bernard Blanc, Directeur Général d'aquitans au cours d'un des ateliers à arc en rêve centre d'architecture

## LES SÉCHERIES, UN PROJET INITIAL RÉINTERROGÉ

Le site des Sécheries à Bègles est l'un des trois sites aménagés par aquitanis dans le cadre de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) de Bègles-Mairie concédée à aquitanis par la Communauté urbaine de Bordeaux en 2003. Ce site chargé d'une histoire industrielle liée à la pêche à la morue depuis le 19<sup>ème</sup> siècle, est composé de nombreuses friches à reconquérir.



Secteur des Sécheries - ZAC Quartier de la Mairie / Bègles

Depuis plusieurs années, le territoire bèglais connaît une profonde mutation. La réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier Terres Neuves au Nord, l'aménagement du secteur de Terres Sud, l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, la desserte renforcée par le tramway, sont autant d'exemples du dynamisme de la commune et de l'attractivité qu'elle représente au sein de l'agglomération.

Fort de ce contexte porteur, la ville de Bègles et la Communauté urbaine de Bordeaux ont décidé de mettre en œuvre un projet de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) sur le quartier de la Mairie et en ont confié le pilotage et l'aménagement en 2003 à aquitanis. Mais conçu il y a plus de 10 ans, le projet urbain initial, qui prévoyait la construction d'une cité-jardin de 150 logements individuels, ne répondait plus aux ambitions de développement urbain dans lequel la Ville et La Cub souhaitent aujourd'hui s'inscrire : valoriser, diversifier, intensifier ce secteur en périphérie, et l'intégrer au tissu urbain existant.

### Perdre du temps pour gagner en pertinence

Le site des Sécheries possédant des potentialités réelles pour renouveler l'ambition politique du projet, proposer de nouvelles modalités d'action et participer à la constitution de la Métropole millionnaire, aquitanis a proposé de prendre collectivement du recul pour redéfinir le cadre stratégique du projet. C'est ainsi que les parties prenantes (élus et techniciens de La Cub et de la Ville de Bègles, maîtrise d'œuvre) ont été réunies au cours d'ateliers qui ont permis de redéfinir les ambitions, les valeurs et le programme d'un nouveau projet urbain pour ce secteur.

Afin d'animer ces temps de concertation et de conserver une dynamique collective, aquitanis a confié une mission de médiation culturelle à arc en rêve centre d'architecture Bordeaux.

# géné

## Intentions, engagements et principes partagés pour l'aménagement du nouveau quartier

### la relation à la ville

- Valoriser l'identité du nouveau quartier et sa mémoire dans le respect des spécificités polycentriques de Bègles : habiter un immeuble de maisons dans le parc de la Mairie
- Ouvrir le quartier sur son environnement proche : « les Sécheries, un quartier sur le chemin de... »
- Préserver et conforter l'intégration du projet dans la trame du delta vert du grand territoire.

### le logement et les espaces ouverts

- Aménager le parc habité de la Mairie et maîtriser la place de la voiture
- Garantir l'intimité des logements par rapport à l'espace public
- Offrir des espaces à vivre partagés et anticiper les conflits d'usages

### la qualité du logement

- Produire des logements « plus grands ! moins chers ! »
- Proposer des logements semi-finis, modulables au service de l'évolution de la structure familiale et des ressources financières
- Garantir les conditions d'une appropriation de son logement et du développement de son identité.

### le partage

#### Partager, encadrer et tenir

- les ambitions du projet auprès des futurs opérateurs immobiliers (exemplarité des premières opérations)
- la trame paysagère et les aménagements co-construits avec les habitants
- les équipements mutualisés, les espaces publics et les usages.

#### Le temps, la gestion et la gouvernance du projet

- penser le projet au-delà du périmètre géographique de la ZAC
- prendre acte des usages et permettre l'appropriation en gérant le temps du projet
- prévoir et formaliser dès à présent des modes de gestion viables et pérennes (espaces publics/privés, parking, etc.)
- s'accorder sur un mode de gouvernance pertinent et performant au service du projet (invariants, souplesse et créativité).



#### Jean-Etienne

#### Surlève-Bazeille

Délégué à l'urbanisme et à la planification urbaine - Ville de Bègles  
Pour redynamiser le projet, il nous fallait à la fois prendre collectivement du recul et s'entendre sur une culture commune. Avec un socle de références partagées, nous avons pu sélectionner des invariants et écrire ensemble un cadre stratégique pour le projet.

#### Calendrier

##### 2011

phase de concertation

##### 2012

commercialisation

##### 2013

démarrage des travaux

##### 2015

livraison des logements

#### Une médiation culturelle

De mars à juin 2011, trois ateliers thématiques animés par Francine Fort, directrice d'arc en rêve centre d'architecture ont permis de réinterroger le projet au regard de différentes expériences sur les thèmes de « l'immeuble de maisons », du « parc habité » et de la « culture ».

Lors d'un dernier atelier de synthèse, les partenaires du projet ont rédigé ensemble le « cahier fondateur du projet » qui constitue désormais un socle commun d'intentions, d'engagements et de principes partagés pour l'aménagement de ce secteur (cf. ci-dessus).

Le jury et les auditions pour retenir les promoteurs et leurs équipes de maîtrise d'œuvre se sont déroulés au printemps 2012 ; les candidats retenus devant déposer les permis de construire d'ici décembre 2012.

En parallèle, les futurs usagers pourront également s'exprimer sur toute la durée du projet en consultant sur place ou sur internet le dossier du projet afin de faire part de leurs remarques. De plus, au moins deux réunions publiques sont prévues pour faire état de l'avancement du projet.

#### La production de logements plus grands et moins chers

Le projet dans sa configuration définitive comporte 430 logements au lieu de 150, soit 2,8 fois plus. Les conditions économiques du bilan d'aménagement permettent ainsi de maîtriser le prix de vente de la charge foncière et de la fixer à 270 €/m<sup>2</sup> pour l'accession libre à la propriété.

En contrepartie, les promoteurs, qui répondent à la consultation de l'aménageur, s'engagent à répondre en bilan ouvert avec un prix de vente (TVA à 7%) inférieur à 2 750 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Outre la qualité du projet, cette démarche originale sur l'agglomération bordelaise vise clairement à lutter contre la spéculation en maîtrisant le prix de sortie des logements afin qu'ils demeurent accessibles au plus grand nombre.

#### Le respect de l'identité locale

La réactualisation du projet urbain a pour but d'accroître la densité des îlots en préservant la biodiversité sur le principe d'un jardin habité. Une étude réalisée en 2010 par un bureau d'études spécialisé en écologie a en effet mis en évidence la richesse de la faune et la flore du secteur des Sécheries.

Plus largement il s'agit de construire un quartier exemplaire et innovant respectueux de l'identité bèglaise et s'insérant dans le tissu urbain, social et culturel de la Ville.

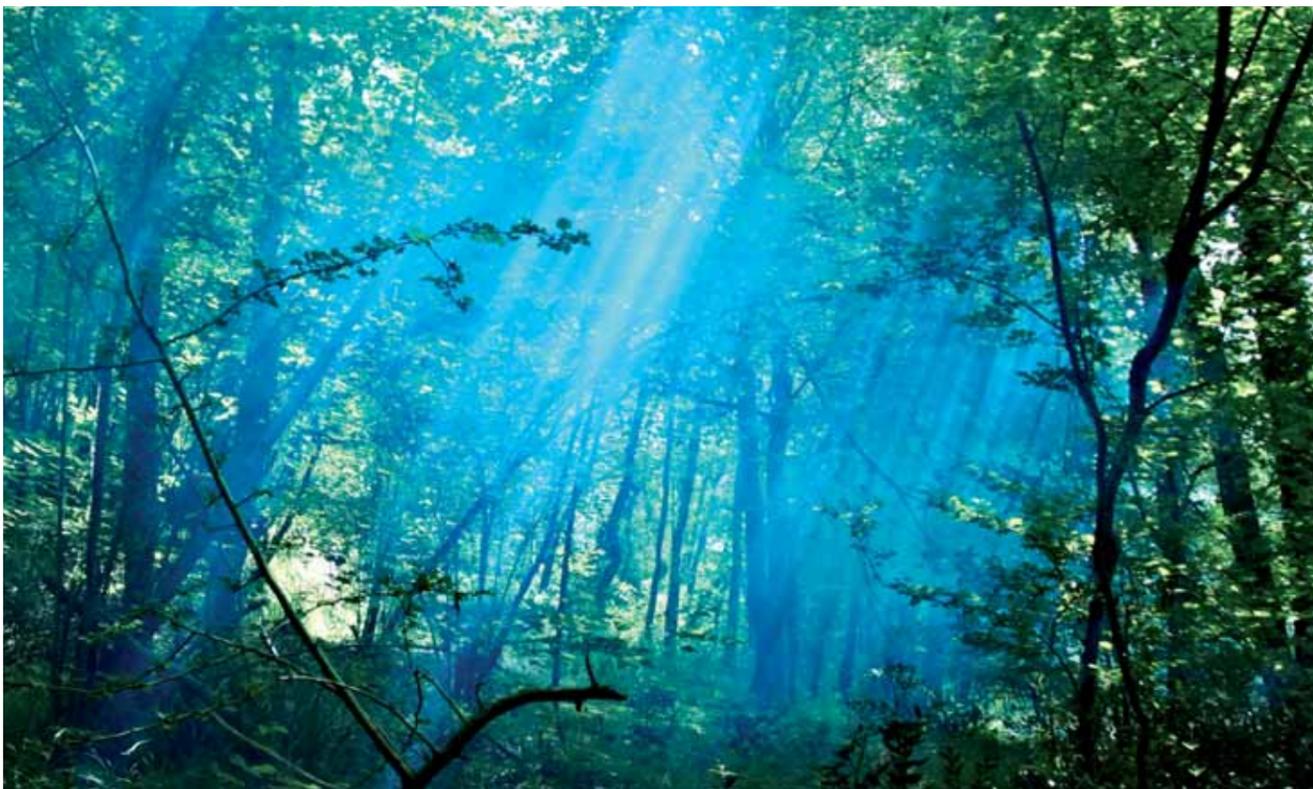
Un paysagiste a aussi été nommé pour renforcer la maîtrise d'œuvre. Le traitement paysager du projet intégrera des plantations susceptibles de s'adapter sur des terrains marqués par la présence du sel issu des anciennes sécheries à morues. Pour guider les opérateurs, un jardin expérimental est développé sur le site. De la même manière, les promoteurs appelés à concourir sont sensibilisés aux enjeux et aux objectifs du projet et sont appelés à mettre en valeur une évocation culturelle qui s'attache à l'identité du site.

Comment concilier accroissement de la population, densification urbaine et espaces extérieurs de qualité sauvegardés et aménagés ?

L'initiative « 55 000 hectares pour la nature » de la Communauté urbaine de Bordeaux constitue le pendant de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports publics » et fait de la nature un des grands chantiers des années à venir. A son niveau, aquitanis dans le cadre de projets d'aménagement, de résidences neuves, de chantiers de réhabilitation, de projets de résidence... adopte une approche sensible des paysages et des espaces extérieurs en mode développement durable tant dans la conception - par le choix des matériaux, matériels et végétaux - que dans les modes de gestion. Cette appréhension concrète se double d'un soutien actif d'aquitans à des initiatives qui font vivre, porter le regard ou amener les pas des citoyens vers la nature, versant nécessaire au bien-vivre en ville.



# la ville nature



Domaine de la Burthe, Floirac - © Florent Larronde 2012



Aquitans est partenaire de panOramas depuis la 1<sup>ère</sup> édition en 2010.



## Trois questions à Etienne Parin Directeur du GIP GPV Rive Droite

### Pouvez-vous en quelques mots nous présenter panOramas ?

panOramas - le parc des Coteaux en biennale, est la deuxième édition d'un programme associant création contemporaine, arts numériques et loisirs alternatifs. Cette biennale s'inscrit au cœur des 400 hectares de ce parc urbain qui relie les quatre villes de la Rive Droite de l'agglomération bordelaise - Bassens, Lormont, Cenon et Floirac. Initiée en 2010, elle a pour ambition d'écrire l'histoire du parc des Coteaux, de le dévoiler, d'initier et de faire émerger de nouveaux usages de la nature en ville.

### panOramas 2010 a joué sur la logique de continuité paysagère incarnée par le parc des Coteaux. Que souhaite démontrer cette édition 2012 ?

panOramas 2012 entérine la reconnaissance du parc des Coteaux et l'inscrit comme maillon essentiel, innovant et précurseur de la boucle verte métropolitaine.

La programmation culturelle de cette deuxième édition se développe autour de deux thématiques :

- **Mobilité** : la reconnaissance du territoire invite à en explorer les accès, les transversalités, les liens entre villes hautes et basses, les liens avec le fleuve, et son articulation avec le cœur de l'agglomération.
- **Porosité** : panOramas 2012 explore les frontières entre villes et parcs, entre rive gauche et rive droite, les traversées d'une ville à l'autre par les parcs, la porosité des pratiques artistiques et des usages des parcs.

### De quelle façon la biennale panOramas révèle-t-elle les usages possibles des espaces naturels dans la ville ?

panOramas est un projet déroulé comme un récit qui a débuté dès le printemps avec l'ensemble des acteurs culturels de l'agglomération pour construire ensemble l'événement programmé les 29 et 30 septembre.

Le contexte particulier du parc des Coteaux invite à une pratique culturelle ou de loisirs autonome, individuelle ou familiale. Le temps festif est un prétexte convivial, une occasion de rencontre avec les artistes, leurs œuvres, le parc et les usages que chacun pourra y développer après le temps de la biennale.

panOramas 2012 s'articule autour de moments dédiés aux loisirs, au partage, à la rencontre et à la convivialité : pique-niques, lectures, siestes musicales sous les arbres, champs de hamacs, apéritif avec vue sur l'agglomération, déjeuner artistique, goûter-rencontres, rendez-vous poétiques, concert silencieux, etc. Ces instants de convivialité, de reconnaissance du parc comme un lieu pour tous et pour tout type d'activité, égrèneront l'activité du parc des Coteaux, du printemps au dernier week-end de septembre.

Des œuvres et des dispositifs s'installeront durablement dans le parc des Coteaux et seront enrichis d'année en année pour que les nouveaux usages et les pratiques innovantes qui se font jour le temps de la biennale s'enracinent profondément dans le territoire.

55 000  
HECTARES POUR LA NATURE

La Cub a désigné, le 21 juin 2012, 5 équipes pluridisciplinaires dans le cadre de la consultation 55 000 hectares pour la nature.

Ces équipes réunissant des compétences en matière d'écologie, paysage, urbanisme, développement territorial ou agronomie, doivent appréhender le rôle de la nature dans l'agglomération bordelaise tant dans ses fonctions sociale (loisir, cadre de vie), qu'économique (agriculture urbaine, tourisme vert) ou environnementale (biodiversité).

Plusieurs domaines d'intervention sont identifiés :

- > **le cœur des villes**, où il faut réapprendre à se tourner vers le paysage et redécouvrir la biodiversité,
- > **les grands espaces agricoles et forestiers**, avec l'encouragement aux productions « bio » consommées localement et une ouverture au public de certains de ces espaces.
- > **la valorisation des zones humides ou inondables** où il s'agit de favoriser une mixité d'usages,
- > **l'affirmation de trames verte et bleue**,
- > **l'affectation des friches et espaces en mutation à des projets nature.**



Module nuit sylvania aux Parc aux Angéliques / Bordeaux

## DORMIR DANS UN CONCEPT AU BORD DU FLEUVE

La tranquillité du Parc des Angéliques, une vue exceptionnelle sur le Port de la Lune et sa façade des quais, la possibilité d'expérimenter en avant-première et en « grandeur nature » un concept d'habitat de demain... Du 10 au 16 septembre 2012, à l'occasion d'Agora 2012, aquitanis, Office public de l'habitat de la Communauté urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux ont offert aux heureux gagnants d'un tirage au sort la possibilité de passer une nuit au bord de la Garonne dans l'un des deux modules sylvania.

Présentés ici pour la première fois au public, ces deux modules sont représentatifs du système constructif modulaire à ossature bois sylvania développé par aquitanis dans le cadre de son programme de recherche et développement en matière de nouvelles formes d'habitat.

Le concept sylvania s'apparente à un véritable jeu de construction à l'échelle 1. Il est basé sur une gamme de modules fonctionnels préfabriqués en usine (pièces à vivre, pièces utiles...) qui autorisent une multitude d'assemblages, de combinaisons et de mises en situation. Ce concept innovant permet de concilier performance énergétique, maîtrise des coûts et qualité architecturale, urbaine et d'usage pour l'habitant. Il a été mis au point par la jeune équipe d'architectes bordelais de l'Atelier Provisoire en partenariat avec l'entreprise girondine Egeris qui se chargera de la fabrication des différents modules.

Les deux modules habitables sylvania du Parc des Angéliques - ainsi qu'un troisième à vocation pédagogique installé sur le parvis du H 14 pendant Agora 2012 - ont été réalisés avec le même procédé de fabrication que ceux destinés aux opérations de logements d'aquitans. Ils préfigurent en quelque sorte la centaine de logements sylvania qui va être lancée courant septembre 2012 sur cinq sites de l'agglomération bordelaise. L'aventure ne fait que commencer puisque aquitanis souhaite construire au moins 20 % des 850 logements qu'il réalise chaque année en appliquant ce procédé.



En savoir + sur sylvania



### L'Institut du point de vue

« En 2011, Bruit du Frigo a mené des ateliers d'urbanisme utopique avec les habitants et les acteurs de la Benauge. Ce travail d'investigation et d'imagination a permis de faire émerger des idées, des visions partagées pour le quotidien et l'avenir du quartier. L'Institut du point de vue a proposé du 25 juin au 8 juillet 2012 d'expérimenter grandeur nature un des projets : réactiver l'usage des toits terrasse des immeubles collectifs.

Aménagement éphémère sur les toits de la cité Pinçon, l'Institut du point de vue a invité à un voyage inattendu au 10<sup>ème</sup> étage du quartier pour partager des moments de relaxation et d'intimité, pour regarder, dîner, écouter, considérer et redécouvrir autrement la ville». (source : Bruit du Frigo)  
Aquitanis, propriétaire et gestionnaire de la cité Pinçon a collaboré et soutenu activement ce projet.

Crédit photo : Bruit du Frigo



## Retour à la terre, la tête dans les nuages, les yeux sur le fleuve

### Le citadin a-t-il encore les pieds sur terre ?

Nous parlons de cette terre féconde, nourricière que l'on nommait la glèbe et qui ici à la lourdeur du palus. Ce qui, plus que coller aux semelles, vous tenait au pays. L'asphalte a donné de la légèreté au piéton urbain en le décollant du sol, mais « certains soirs, on sent effleurer sous la pellicule du bitume, vivante, tiède, la terre paludéenne où s'ébrouaient nos ancêtres les Bituriges ».

La terre est un rêve très ancien à l'heure où « la nature est au fond de l'impasse ». C'est sûr, « les vaches ne paissaient pas sur les allées de Tourny et, le soir venu, il est rare que les troupeaux descendent jusqu'au fleuve pour s'y abreuver ». Les troupeaux sont remplacés par les voitures et « les signes du code de la route ont submergé les signes du temps ».

La ville contre nature ! Signe des temps, trop d'urbain pèse, un peu de nature allège !

Se défaire, se dévêtir pour revêtir de nouveaux atours. Du vertige de la ville, n'en garder que la première syllabe. Vert, vert, l'appel au large devient l'appel au vert. On aspire, on respire, on se prend à humer. Univert !

Depuis, les troupeaux de voitures sont partis s'abreuver ailleurs et le fleuve peut se repaître de sa ville. Miroir, mon beau miroir, suis-je à nouveau le plus beau, se dit-il à hauteur de la Bourse ?

Dans la ville, la nature est à usage domestique. Elle se niche au creux des échoppes et pour peu que trois ou quatre jardins se présentent en enfilade, on s'offre une perspective bucolique, une échappée belle et les apéritifs autour de la plancha ont des airs de déjeuners à la campagne.

Car la campagne est là ! Encore. Aux Capucins, sur les étals et dans la gouaille toujours vivace de quelques marchandes que l'on disait des quatre saisons. A Bègles où la morue tient encore le haut du pavé et se donne en fête. Elle a, tous les ans, le bon goût de se laisser déguster par le premier venu. Sous le pont d'Aquitaine à Lormont où la piballe se vend quasiment à l'encan dans les embruns et dans le vent venu du fleuve. Toujours lui ! En matière urbaine, ce rêve de campagne se prononce AMAP aujourd'hui.

Mais il est aussi d'autres natures en ville :

- 3 500 personnes, aux dires des organisateurs, mais nous n'avons aucun chiffre officiel, se sont retrouvés sur les hauteurs ; sur nos toits de la Benauge (ciel, au dixième étage !). Chacun avait avec soi son Frigo et était accouru à son Bruit de ralliement, les bigoudis sur la tête mais la tête dans les nuages et les yeux à perte d'horizon. La ville côté nature avec les coteaux des Hauts de Garonne et la ville côté ville avec la flèche de Pey Berland, les tours de la cité administrative, les mâts de BaBa et le fleuve toujours. Car le tropisme est fort et immanquablement, dès que la hauteur nous est donnée, le citadin cherche des yeux son morceau de Garonne.

- le miroir d'eau, à lui seul Bordeaux plage, où les enfants, dans un appareil des plus simples, retrouvent, à quelques mètres de l'asphalte et de ses troupeaux, le contact naturel du soleil, de l'eau, de la pluie, des embruns. Et les parents, qui surveillent du coin de l'œil leur progéniture qui batifole, tournent toujours la tête vers le fleuve avec, aujourd'hui, dans le regard une langueur byzantine car, « le fleuve est consubstantiel de Bordeaux. Il n'est pas à prendre ou à laisser. Il est là ». Alors, on vérifie s'il est toujours là et rassuré on en revient à la marmaille et à la ville. De temps en temps, en arrière plan, naturellement passe un tram, vert, légèrement bleuté comme un reflet d'eau.

En définitive, ici, en prenant un peu de hauteur (« ah ! la hauteur », comme on dirait « ah ! les beaux jours ») on peut rêver la ville la tête dans les nuages mais toujours les yeux sur le fleuve car c'est lui qui nous ramène les pieds sur terre, à notre élément naturel.

Bernard Blanc

Toutes les citations sont extraites de l'inépuisable ouvrage de Pierre Veilletet « Bords d'eau » paru en 1989 aux éditions Arléa.