



L'habitat participatif
pour tous



INNOVATION
collection **Aspirations du territoire**



Aquitanis, une entreprise en **TRANSITION** sur un territoire de projets urbains et sociaux durables. Une voie où nous devons changer notre façon d'être au monde, une voie où chacun peut faire sa part comme aquitanis en des lieux.



Un jour, dit la légende, il y eut un immense incendie de forêt. Tous les animaux terrifiés et atterrés observaient, impuissants, le désastre. Seul le petit colibri s'active, allant chercher quelques gouttes d'eau dans son bec pour les jeter sur le feu. Au bout d'un moment, le tatou, agacé par ses agissements dérisoires, lui dit : « Colibri ! Tu n'es pas fou ? Tu crois que c'est avec ces gouttes d'eau que tu vas éteindre le feu ? » « Je le sais, répond le colibri, mais je fais ma part ».

Cité par Pierre Rabhi dans son ouvrage : « La part du colibri. L'espèce humaine face à son devenir ». L'aube, 2009

Aspirations du territoire

Aquitanis fait projet urbain et social en des lieux singuliers qui permettent d'assurer la Transition de loger à habiter, de la réponse à l'impérieux besoin d'avoir un toit à la possibilité d'être soi, d'être aux autres et d'être au monde.

Nous devons pouvoir raconter ce que nous avons su produire, non simplement dans une **dimension matérielle** propre au lieu mais dans une **dimension idéale**. Cette dernière dimension saisit des valeurs sociétales et environnementales qui font écho à des aspirations du territoire. Et parce que chaque projet est porteur de cette dimension, il peut « sortir du lieu » pour rayonner au-delà et trouver à essaimer ici ou là.

« Les fins en vue » ne sont pas uniquement d'aménager, de construire, de gérer mais de créer ce à quoi nous accordons de la valeur : restaurer des relations de co-évolution entre les établissements humains, la nature et le travail.

C'est aussi à la rencontre d'une « Aspiration du territoire » (la participation, la nature en ville, l'intergénérationnel...) que chaque livret de cette collection convie en proposant de découvrir comment celle-ci s'incarne dans la dimension idéale de différents projets. Car c'est bien de cette manière que nous racontons réellement qui nous sommes !

Quand l'habitant prend sa part...

Participation : du latin « *particeps* » signifiant « *qui prend part* ».

La participation citoyenne ou démocratie participative, maître-mot de notre société, offre une définition fluctuante selon les contextes et les interlocuteurs. Présentation collective d'un projet avec droit de question, démarche d'écoute et de consultation, processus de concertation... elle est protéiforme et relève d'intentions contrastées, de l'instrumentation à la figure imposée sans fondement en passant par la volonté d'associer pleinement les citoyens à la construction de l'action publique.

Devenue incontournable des projets urbains, elle trouve une nouvelle expression dans l'habitat avec des projets qui replacent l'habitant à la base et au cœur du projet. Notre territoire, avec notamment l'action d'axanis, notre filiale dédiée à l'accès sociale, voit se multiplier les projets d'habitat participatif et c'est tant mieux.

Mais n'est-il pas possible d'aller plus loin ? D'intégrer la participation des habitants dans l'ensemble de notre champ d'action, celui de l'habitat social ?

La compétence habitante

Concevoir l'habitat avec ceux qui vont y vivre représente une manière de reprendre le contrôle sur sa fabrication au-delà de la contribution des seuls « experts professionnels » :



le politique, l'urbaniste, l'architecte, le promoteur, le bailleur, le constructeur.

En impliquant les habitants dans les projets, on intègre les « experts du quotidien », ceux qui possèdent une compétence exclusive : celle de la pratique permettant d'être légitime sur ce qui « à l'usage » s'avère le plus judicieux.

L'habitat participatif tel qu'il est consacré par la Loi ALUR du 24 mars 2014 au travers des projets de co-habitat en accession sociale à la propriété ou de coopérative d'habitants, incarne pleinement cette dimension et offre une lecture renouvelée du bien vivre ensemble. Il permet aux habitants d'un groupe constitué de fabriquer leur logement tout en donnant un sens élargi à leur projet en inventant de nouveaux usages ou services partagés, favorisant le lien social et un habitat écoresponsable. Le projet de *la Ruche* à Bègles mené avec axanis en est une parfaite illustration.

Cette compétence habitante ne doit pourtant pas être l'apanage des seuls citoyens avertis possédant le bagage comme le loisir de s'engager spontanément dans des démarches à haute teneur participative.

En tant qu'acteur de l'habitat, la posture d'aquitain est d'avancer dans une approche ouverte d'écologie citoyenne qui permette à toutes les parties prenantes d'un projet, futurs habitants compris, de participer, d'être force de proposition. De par notre mission de bailleur social, nous nous devons de proposer des terrains d'expression au plus grand nombre, c'est-à-dire à ceux qui sont locataires de logements sociaux.

Mais pour cela, il nous faut faire un pas de côté et faire vivre la notion d'habitat participatif au-delà de son acception habituelle.

Des éco-systèmes coopératifs de production

Nous faisons confiance à l'« homme capable », celui qui peut faire sa part avec son bagage « ordinaire » d'habitant en puisant dans ses expériences et ses références personnelles. Selon ce que permettent les projets d'habitats, neufs ou de régénération de patrimoine ancien, le curseur de la participation ne se situe pas au même niveau : association à toutes les phases depuis la définition du projet jusqu'à sa mise en place (*Locus Solus*), appropriation de la configuration du logement et des espaces partagés (*VIM*, *BEN*) ou auto-réhabilitation (*Claveau*).

Et s'il ne s'agit pas ici d'un groupe d'habitants spontanément mobilisé autour d'intérêts partagés comme dans les coopératives d'habitants, il n'en demeure pas moins que l'expérience commune qu'ont les habitants impliqués lors de la conduite du projet permet de forger un collectif, chacun se reconnaissant mutuellement et s'identifiant comme un groupe. À chaque fois, l'on se situe bien dans une production coopérative d'éco-système !

Coopérer ne veut pas cependant dire supporter un coût supplémentaire pour configurer son logement à ses usages. L'économie globale de chaque projet intègre le coût des mètres linéaires de cloison quel que soit le type de chaque logement : T2-T3...

La prise en compte de la compétence habitante participe du développement durable non seulement par la réponse donnée à l'aspiration sociale d'expression et de reconnaissance, mais aussi par l'assurance d'une appropriation de l'habitat par ceux qui y vivent, gage de respect du voisinage comme du bâti.

5 projets participatifs, 323 familles, le cœur et la main à l'ouvrage :

- Locus Solus - Bordeaux Le Grand Parc (46 logements),
- La Ruche - Bègles (11 logements),
- VIM - Bordeaux Bastide (14 logements),
- Claveau - Bordeaux Bacalan (243 logements),
- BEN - Pessac (9 logements).

Co-construire son habitat en locatif

Locus Solus

Habitat participatif locatif - Bordeaux Le Grand Parc

46 logements + une ferme urbaine

Dépôt du permis de construire : mai 2015 - Livraison prévue en 2017

Maître d'ouvrage : aquitanis

Maître d'œuvre : Éo « toutes architectures »

Médiateur : Christophe Beurois

Environnement / Paysage : Verdi / OOK



Avant-projet



Atelier maquettes Locus Solus avec des habitants

Au cœur même du grand ensemble des années 1950-1970 qu'est le Grand Parc, à 800 m du centre-ville et dans le périmètre « Unesco », une large parcelle dédiée à la voiture peut accueillir une densification d'un type nouveau. Le projet en ce lieu est de concevoir et construire un ensemble locatif d'une quarantaine de logements avec les futurs locataires.

La séquence traditionnelle, programme/commande conception/livraison/occupation, a été remise en jeu par un premier dialogue maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre pour s'accorder sur les enjeux du projet et définir la « stratégie » d'implication des futurs occupants. La deuxième rencontre a instauré une relation de dialogue avec le groupe formé de ces derniers, nommés d'entrée de jeu « producteurs ».

Quelques règles ont été posées d'emblée :

- une structure simple, élémentaire et donc économique pour gagner des mètres carrés supplémentaires ;
- un bâtiment bio-climatique low-tech ;
- des dispositifs spatiaux favorisant la rencontre, les échanges, l'en-commun : coursives, pièce commune avec cuisine...
- un respect de l'intimité de chacun ;
- une « ferme urbaine » pour produire ensemble des légumes.

Dans ce projet d'habitat participatif, les futurs habitants jouent le rôle principal : acteurs et co-constructeurs du projet. Une fois ces derniers embarqués dans l'aventure,

aquitanis a mis en place des moyens favorisant l'échange et la rencontre au sein du groupe constitué.

Entre juillet et décembre 2014, quinze séances de travail ont été organisées et animées par aquitanis pour favoriser la montée en compétence des locataires (connaissance du site, approche architecturale, enjeux du développement durable et notamment de la production agricole urbaine), leur participation active dans le projet et la convivialité. Chaque séquence rassemblait le groupe d'habitants, les architectes d'Éo « *toutes architectures* », le monteur d'opération d'aquitanis et la responsable de secteur de l'agence de gestion aquitanis du Grand Parc.

Dans ce projet d'habitat participatif locatif expérimental, la chaîne de production est bouleversée. En effet, le locataire et les gestionnaires du site sont présents dès le démarrage du projet et participent à sa conception. Avec les architectes, ils s'engagent dans un dialogue tripartite déterminant pour sa réussite.

Le projet étant encore en phase de conception, la vie future de l'immeuble et sa gestion sont en cours de réflexion.

Après un an de travail, aquitanis démarre un premier travail de relecture pour capitaliser son expérience tout en restant dans l'action et la mise en œuvre. L'identification des freins repérés au fur et à mesure du déroulement du projet permettra de passer de l'expérimentation à l'innovation.

Co-construire son projet d'accèsion à la propriété La Ruche

Habitat participatif en accession sociale - Bègles

11 logements - Livraison : 1^{er} trimestre 2016

Maître d'ouvrage : axanis - filiale accession sociale d'aquitanis

Maître d'œuvre : Dauphins Architecture

Assistant à maîtrise d'ouvrage : CERISES (Centre européen de ressources sur les initiatives solidaires et les entreprises sociales) - Toulouse



Dès 2011, avec la Ville de Bègles et l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique, il a été décidé de mettre en place un projet pilote d'habitat participatif sur l'agglomération bordelaise. Ainsi, un terrain de 1390 m² à proximité de l'extension de la ligne C de tramway et appartenant à Bordeaux Métropole a été réservé.

Les futurs habitants ont été recrutés avec en ligne de mire, la satisfaction de 3 niveaux de mixité : intergénérationnelle, géographique et socio-économique.

11 foyers se sont engagés dans le processus et ont choisi des logements du T3 au T6 répartis sur 2 bâtiments en ossature bois et remplissage paille. Un toit-terrace de 90 m² comprenant une salle et une buanderie communes ainsi qu'un jardin collectif de 560 m² ont été également décidés. Les habitants ont, de plus, opté pour la prise en charge d'une partie des finitions de manière à bénéficier d'une accession sociale à un prix très compétitif et à privilégier des espaces mutualisés.

L'ensemble de la démarche participative est accompagné par une assistance à maîtrise d'ouvrage jusqu'à l'emménagement des habitants.

Différents ateliers ont été mis en place : définition du projet, formalisation juridique de la société d'habitat participatif, choix du maître d'œuvre, suivi du projet.



Faire évoluer son logement locatif selon ses besoins

VIM

Logements familiaux évolutifs sur pilotis en locatif - Bordeaux Bastide

14 logements

Dépôt du permis de construire : août 2015

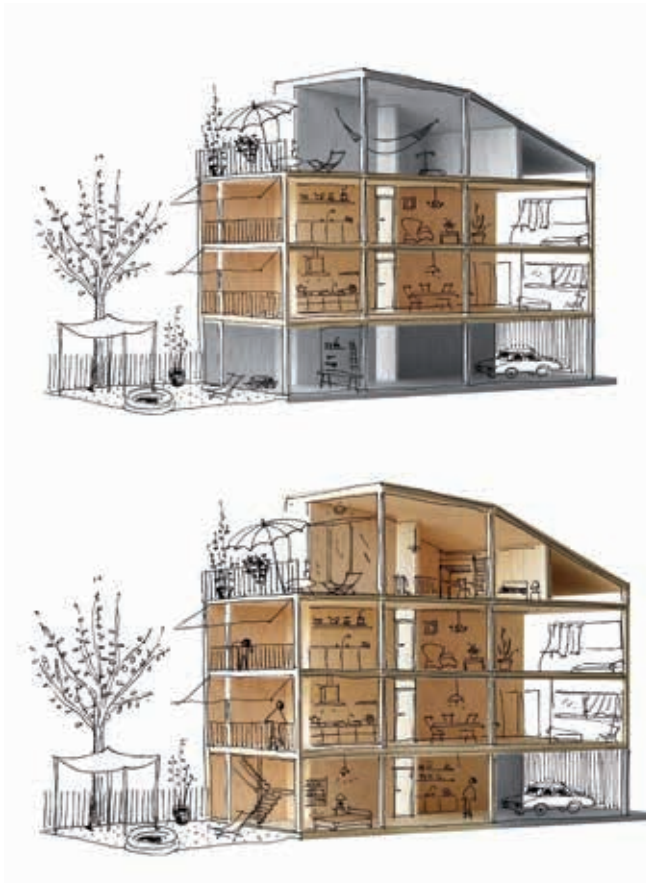
Livraison prévisionnelle : dernier trimestre 2016

Maître d'ouvrage : aquitanis

Maître d'œuvre : Atelier Provisoire



Avant-projet



Sur ce site de la plaine rive droite de la Garonne, les caprices du fleuve font courir des risques d'inondation et un plan de prévention interdit tout nouvel établissement humain en dessous de la côte d'alerte fixée à 1m30 avant élévation de digues protectrices. Considérant la présence de l'eau comme une donnée et non comme un risque, le projet d'habitat VIM s'adapte et propose un gabarit de R+1 à R+3 + combles sur pilotis.

L'enveloppe du logement est donnée de prime abord mais des espaces non définis dans leurs fonctions favorisent l'extension du domaine habité par les habitants eux-mêmes au gré de leurs besoins. Les plateaux chauffés sont des plans libres, leur cloisonnement se réalisera avec le futur occupant. L'emprise au sol est réduite au minimum, l'ampleur de l'espace se déploie en hauteur : au rez-de-chaussée sous les pilotis, au dernier niveau sur un toit-terrasse qui abrite une sorte de grenier que les locataires pourront aisément finir pour se créer une pièce supplémentaire le moment venu. Sur la terrasse, des structures pouvant être transformées en pergola sont réalisées en continuité de ces greniers. Le reste de cet espace ouvert au vent et aux étoiles reste un belvédère sur la ville car, à cette hauteur, Bordeaux se laisse admirer y compris dans des vues lointaines. Aquitanis offre enfin en option l'installation de bacs à jardiner qui, posés sur ce toit-terrasse, permettront de bénéficier d'un potager. Quant au jardin d'agrément en pied de logements, il sera partagé entre les habitants. Dans ce projet aussi, les finitions sont brutes laissant aux occupants le soin de finaliser leur logement à leur goût, accompagnés en atelier par des professionnels du bâtiment.

Auto-réhabiliter son logement Claveau

Logements familiaux en locatif - Bordeaux Bacalan

243 logements

Maître d'ouvrage : aquitanis

Maître d'œuvre pour la phase exploratoire :

Nicole Concordet, Construire



Maquette d'étude



Bacalan, en proximité immédiate de la Garonne, est un quartier à vocation industrielle au lendemain de la Seconde Guerre mondiale et la construction de la cité Claveau doit répondre à des besoins de logements très importants.

Les deux premières tranches sont constituées d'immeubles collectifs et de maisons à étage organisées en bande de deux à six unités réparties le long de voies étroites. À la fin des opérations en 1959, seront livrés 485 logements. L'habitat, dans sa dimension constructive, est de mauvaise qualité et l'ensemble des premières tranches offre un confort rudimentaire. Dans l'individuel, chacun a réalisé, en auto-construction, diverses extensions en rez-de-jardin. Mais l'ensemble conserve un charme quelque peu désuet indéniable. La cité Claveau a une identité forte, présente dans l'imaginaire collectif bordelais.

Dans les années 2000, aquitanis réalise un programme de densification et, en 2011, en lien avec La Cub et la Ville de Bordeaux, relance un projet global pour l'ensemble de la cité. Une étude pré-opérationnelle menée notamment avec les agences 51N4E et GRAU permettra de partager, entre les trois acteurs principaux et avec les habitants, un projet urbain sur le long terme de mutation de l'ensemble du site. Le scénario d'évolution de la cité, retenu fin 2013, s'inscrit pleinement dans l'esprit du mouvement de la Transition : conforter un établissement humain en ce lieu comme un éco-système combinant des données naturelles (eau et végétation en particulier) et des données humaines (peuplement populaire).

La régénération de l'habitat existant, des espaces publics et la création d'un nouvel habitat ne doivent pas s'aligner sur les standards techniques actuels et doivent, au contraire, être imprégnées d'un esprit low-cost/low-tech visant à créer un mode d'habiter.

L'implication des habitants dans la réalisation du projet est également une donnée incontournable. Un dispositif d'auto-réhabilitation, à la manière de ceux mis en place par l'architecte Patrick Bouchain lors du réaménagement du quartier du Chemin vert à Boulogne-sur-Mer ou à Tourcoing, va bientôt démarrer. Une manière de faire de l'architecture avec les habitants actuels qui sont à l'œuvre et à l'ouvrage.



Faire évoluer son logement selon ses besoins

BEN

Logements familiaux évolutifs dans une opération de densification d'un site existant - Pessac

9 logements

Dépôt du permis de construire : juin 2015

Livraison prévisionnelle : dernier trimestre 2016

Maître d'ouvrage : aquitanis

Maître d'œuvre : Atelier Provisoire



Avant-projet

Sur ce site d'habitat social dans la commune de Pessac, un projet de densification de quelques logements vient compléter l'offre d'aquitanis. Le procédé constructif industrialisé sylvania permet de venir réaliser, avec plus de respect des lieux, un unique bâtiment en structure bois/béton. La parcelle est remarquable en limite immédiate d'un ensemble boisé, véritable poumon vert du site et bien commun des habitants des lieux. La négociation avec les riverains, nos locataires et la collectivité locale nous a permis de nous accorder sur une approche respectueuse et de nous dire ensemble qu'il fallait, là, accueillir quelques familles de plus. Délicate opération que de s'accorder avec un espace naturel boisé et une occupation humaine, bien installée, attachée à cet espace qui qualifie l'ensemble du site d'habitat. La matérialité du projet devait, avec amabilité et beaucoup de délicatesse, tirer le meilleur parti de l'emplacement : tutoyer les arbres et être à l'abri.

Les baies vitrées, les plus grandes possibles, de tous les séjours, effacent les limites entre le dedans et le dehors : les arbres rentrent dans les logements. La façade principale du bâtiment devient alors une immense baie vitrée ; l'essentiel est là. L'aménagement intérieur découle directement de la solution constructive. La disposition des blocs sanitaires et l'emplacement de la cuisine laissent une totale fluidité à l'espace situé le long de la façade principale. Les pans de verre rythment tous les parcours, la nature est omniprésente, on ne s'en écarte que pour s'isoler dans les chambres.

Mais être logé en ce lieu n'était pas suffisant pour en intégrer l'identité et participer de la préservation de sa valeur naturelle partagée par les habitants déjà là. Sur un tel site, l'hypothèse que nous formulons est qu'habiter ici exige un investissement hors du commun des futurs occupants.

BEN offre donc des plateaux libres configurables au gré des futurs occupants, modulables et évolutifs au fil des occupations successives. Des rails au plafond et au sol permettent d'installer cloisons ou rideaux séparatifs, de réaliser ainsi la partition des espaces entre l'intimité nécessaire et l'ouverture aux arbres. Si l'occupant n'est pas bricoleur notre régie travaux peut réaliser les travaux à la demande.

Le vrai luxe peut aussi être obtenu à moindre frais et sans porter atteinte au paysage. Une relation privilégiée entre le dedans et le dehors, une transparence qui n'enlève rien à l'intimité, une authentique qualité des espaces intérieurs, découlent d'une recherche de légèreté et de l'emploi judicieux de matériaux simples ainsi que de la prise en main par l'occupant de la configuration de son espace.

BEN, un petit immeuble qui pousse dans un site arboré et des occupants qui, avec leurs logements, réalisent le rêve enfantin de la cabane bricolée au creux d'un arbre.

aquitanis



Office public de l'habitat
de Bordeaux Métropole





En savoir **plus** :
www.aquitanisphere.com



aménager
construire
gérer

1 avenue André Reinson
CS 30 239
33 028 Bordeaux Cedex
T. 05 56 11 87 00
www.aquitanis.fr

