



9 logements locatifs sociaux évolutifs

A Pessac (33), avenue des Roses



BEN s'intègre dans l'ensemble Bengalines, un programme mixte de logements locatifs sociaux construits dans les années 1990 par aquitanis.



Maître d'ouvrage :

aquitans, office public de l'habitat de Bordeaux Métropole

Maître d'œuvre :

Atelier Provisoire (architectes) et CETAB (BET) ;
aquitans - Direction adjointe Gestion technique du patrimoine (paysage)

Entreprises :

Egeris (IBS) et Screg

Rez-de-chaussée + 2 niveaux

Un palier partagé pour 3 appartements

Surface : 716 m² en base (plateau libre)

Typologies : équivalentes à 3 T2 et 6 T3

Coût de l'opération :

825 900 € hors FS et hors VRD,
soit un ratio de 1155 €/m² SHA
+ Fondations spéciales : 16 422 €,
soit un ratio de 1176 €/m² SHA
+ VRD : 140 200 € env.

Calendrier :

- PC arrêté le 25/06/2015
- OS le 01/10/2015
- Réception le 17/10/2016
- Livraison le 04/11/2016

Qu'est-ce que BEN ?

Un habitat « essentiel » et durable

Prolongement du système constructif industrialisé sylvania, BEN présente un schéma structurel simplifié au maximum. À la fois frugal et low-tech, le bâtiment possède une ossature bois, les cloisons dans les logements sont en Pin de Landes (filière locale) et le plafond constitué d'une dalle en béton brut.

À organiser soi-même selon son mode de vie

L'habitat est évolutif grâce à un jeu de cloisons en bois repositionnables.

Qui laisse une large place à la nature en ville

Avec ses baies vitrées généreuses, le paysage de bois de chênes remarquables « entre » littéralement dans le logement.

A partir d'un procédé constructif modulaire...



Une rencontre pour un concept

A l'origine en 2009, sylvania est un projet de recherche né « de la rencontre fortuite d'un maître d'ouvrage et d'une équipe de maîtrise d'œuvre sur la question du logement industrialisé ». Il s'agissait alors de travailler sur le logement modulaire, préfabriqué, à ossature bois, adapté à des programmes d'individuels groupés et de petits collectifs.

Une boîte de construction

L'issue de l'étude devait conduire à l'élaboration de modules suffisamment simples pour être assemblés dans la plus grande diversité de combinaisons, suffisamment définis pour être chiffrés et préfabriqués par des entreprises et suffisamment plastiques pour évoluer avec les changements d'usages, de normes, de réglementations.

La modularité permet d'apporter la souplesse nécessaire à la conception des logements, l'évolutivité pour accompagner la vie familiale, la variabilité favorable à la diversité architecturale, l'adaptabilité des constructions à des environnements urbains et géotechniques différents.

Des assemblages sont étudiés pour constituer les typologies du T2 au T5 en présentant différents agencements envisageables notamment au regard de l'orientation donnée par les espaces publics. Les projets concernés par le système sylvania vont de la maison jumelée au groupe d'habitations d'une vingtaine de logements, sans jamais dépasser la hauteur de 2 niveaux sur rez-de-chaussée.

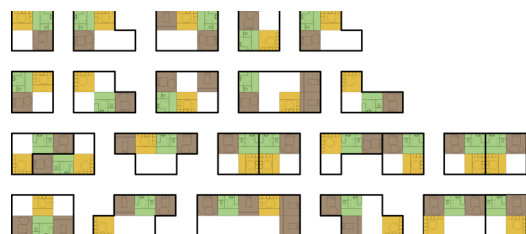
Sylvania permet de construire des logements en bois H&E (Habitat et Environnement), profil A, labellisés BBC Effinergie avec un coût de production de 1100 à 1300 euros/m².

Objectif 100% local

Sylvania s'appuie sur les ressources et les savoir-faire de la région :

- un maître d'ouvrage : aquitanis (Bordeaux) ;
- un maître d'œuvre chargé de développer le concept : Atelier Provisoire (Bordeaux) ;
- un industriel : Egeris/IBS (Cenon) ;
- des équipes d'architectes locales ;
- un objectif : développer l'utilisation du Pin des Landes.

Aujourd'hui 278 logements sylvania ont été livrés, dont les 9 logements BEN qui en sont une évolution.



Une équipe-projet

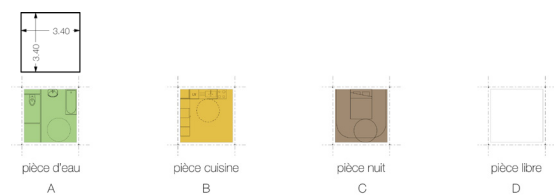
Opérateur urbain et social au service des politiques nationales et locales de l'habitat, **aquitanis**, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, a pour vocation de concevoir, produire et gérer des sites d'habitats urbains considérés comme des lieux de vie.

Aquitanis est engagé dans une démarche innovante destinée à offrir plus qu'un logement en permettant à la vie de s'épanouir pleinement dans un habitat adapté aux défis de notre société.

Aquitanis explore ainsi en divers lieux de l'agglomération des pistes d'évolution destinées à nourrir par la suite d'autres projets.

BEN est l'un de ces lieux. Il décline à sa manière les trois axes qui signent les projets expérimentaux d'aquitanis :

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

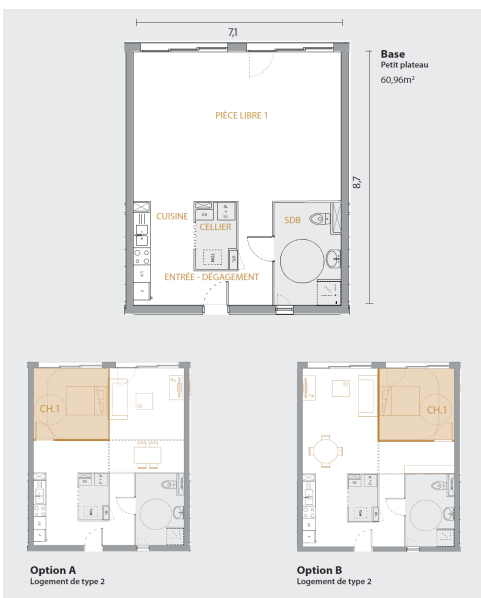


L'Atelier Provisoire a été créé en 1994 à Bordeaux, devenu en 2004 une société coopérative ouvrière de production. Il regroupe aujourd'hui six architectes : Hélène Soubiran, Laurent Vilette, Aline Rodrigues-Lefort, Rafael Santamaria, Vincent Paredes et Thomas Espert.

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

L'Atelier Provisoire collabore régulièrement avec aquitanis pour inventer d'autres modes d'habiter.

E Essentiel



Les cloisons sont en Pin des Landes filière locale. Elles sont réutilisables et entièrement recyclables. Au plafond, des lisses en bois jouent le rôle de rails sur lesquels viennent se positionner les parois. La fixation et la bonne tenue de l'ensemble s'effectuent au niveau du sol au moyen d'un système de vérins. La pose, la dépose ou le déplacement des cloisons sont exclusivement réalisées par des professionnels.

Issu du système constructif modulaire à ossature bois sylvania, BEN présente un schéma structurel ultra-simplifié. La structure donne la partition. BEN va à l'essentiel : une cuisine, une salle d'eau, des sanitaires et c'est (presque) tout ! À la base, les habitants disposent d'un vaste plateau « nu », un large espace épuré dont le plan révèle une série de « trames » successives qui correspondent aux volumes des modules sylvania. C'est alors aux habitants de mettre en oeuvre leur compétence et d'utiliser ces « trames », de cloisonner l'espace comme ils l'entendent !

De par cette conception, BEN forme ainsi un ensemble bien moins coûteux que d'autres types de programmes d'habitat. Compact et bien orienté, il offre par ailleurs des performances thermiques très intéressantes (bâtiment bioclimatique).

E Évolutif

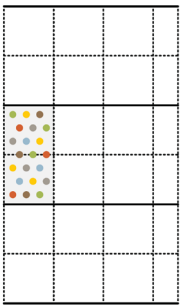
BEN donne aux habitants la possibilité de configurer leur logement en fonction de leurs goûts, de leurs besoins, de l'évolution de leur famille... Les logements sont conçus selon un principe de variation : un espace qualifié de « bande technique » occupe une position centrale. De part et d'autre de cet « îlot » inamovible - qui regroupe en fait l'emplacement de la cuisine, les sanitaires et la salle de bain -, des pièces dites « libres » dans lesquelles les habitants peuvent agencer leurs lieux de vie comme ils le souhaitent : séjour d'un côté ou bien de part et d'autre, etc. La disposition des chambres est également à leur convenance. Grâce à un jeu de cloisons en bois, les habitants peuvent aménager toutes ces pièces à leur guise.

Il existe ainsi un choix varié d'options de cloisonnement produisant des typologies différentes : du T1 au T4, sans oublier bien sûr la dimension « plateau libre » d'origine que les habitants peuvent conserver.



E

Ensemble



Aquitanis accorde une importance particulière à la « compétence habitante ». À la différence d'un logement classique, dans lequel on pose ses meubles quand il est prêt, BEN a été pensé en amont de sa construction par ses futurs habitants à l'occasion de temps de rencontres, d'échanges et de dialogue avec les architectes de l'Atelier Provisoire et les équipes d'aquitanis. Les attributions des logements ont été anticipées, une procédure et un planning contraints ont été mis en œuvre afin de permettre cette coconception. Ensemble, il a ainsi été possible de définir les logements mais également le fonctionnement et les usages de la résidence.

À chaque étage, le palier élargi situé devant l'entrée des logements constitue un espace commun que les habitants peuvent partager avec leurs voisins. Ils peuvent l'utiliser pour y réaliser de petits travaux (montage d'un meuble par exemple) mais aussi l'ouvrir aux autres habitants le temps d'un repas de résidence, d'un apéro entre voisins...

Ce lieu de convivialité et de voisinage est rendu possible par l'échelle « à taille humaine » de BEN. Chaque habitant doit participer à sa propreté et veiller à le maintenir en bon état.

E

Environnemental

BEN cultive une relation privilégiée avec les espaces environnants et notamment un bois planté de chênes situé côté ouest. Par ses dimensions, son insertion dans le site et son orientation, BEN respecte un « déjà-là » formé d'un ensemble de trames vertes et de chemins propres à ce secteur de Pessac. À noter que cet espace remarquable en lien avec les résidences alentour est ouvert à tous les habitants du quartier.

Les logements disposent d'espaces de relation à l'extérieur (de l'épaisseur d'une demi-trame) qui peuvent être associés à la surface habitable en prolongement des séjours.

Pour garantir un environnement privilégié propice à la détente et au bien-être, la voiture n'a pas sa place à proximité immédiate de BEN. C'est pourquoi, à la différence de nombreuses autres résidences, BEN ne dispose pas de parking en pied d'immeuble (à l'exception d'une place réservée aux personnes à mobilité réduite). L'ensemble du stationnement a cependant été mutualisé dans un espace partagé dédié à cet usage situé dans l'avenue des Roses à 100 mètres de la résidence (à côté du bois).

BEN dispose d'un dispositif paysager en faveur d'un écosystème équilibré et plus résistant qui nécessitera le moins possible d'interventions des habitants. Une noue paysagère permet de réguler l'eau pluviale et évite d'engorger les réseaux. Un carré de culture de légumes et de fleurs (1,50 m x 1,50 m), neuf en tout, est à la disposition de chaque famille. Un composteur collectif leur permet de réaliser leur propre compost et ainsi de réduire la quantité de déchets ménagers. Un hôtel à insectes favorise l'apparition d'insectes auxiliaires qui protègent les jardins. Des arbres fruitiers sont plantés dans les espaces extérieurs. La récolte des fruits est destinée aux habitants.



aquitanis

Direction Communication et Développement Durable (RSE)

serv.communication@aquitanis.fr

05.56.11.87.10

www.aquitanisphere.com