



Locus Solus



Maîtrise de l'ouvrage : Aquitanis
Maîtrise de l'usage : Association Locus Solus
Maîtrise d'oeuvre : Éo
Médiation : Christophe Beurois
BET TCE : Verdi



Locus Solus

Locus Solus est le titre d'un étrange roman de Raymond Roussel. Le narrateur évoque une vaste propriété peuplée de curiosités rapportées de ses voyages. Chaque trésor a son histoire et l'ensemble forme un tout, peuplé de récits individuels.

Ce sera le nom de cette aventure de logements locatifs participatifs : un lieu unique constellé d'individualités !

Bernard Blanc, directeur général du bailleur Aquitanis le dit très bien : « Chaque locataire est l'expert de son logement ; c'est le seul qui sait exactement ce dont il a besoin. D'ailleurs, il l'adapte, le transforme, le modifie ; alors même que le règlement l'interdit. Alors pourquoi ne pas profiter de ce savoir faire ? »

Et la question qui se pose alors est : « comment » ? Comment faire un projet de logements sociaux, dans les conditions financières, architecturales et réglementaires les plus normales possibles en utilisant ces capacités ? Pour cela, il a fallu changer les outils : les traditionnels ne pouvaient plus servir : la structure doit s'adapter.

La maîtrise d'ouvrage d'abord. Le schéma traditionnel – vertical - du monteur d'opération qui conduit un architecte qui dirige un bureau d'étude pour livrer un bâtiment « en pâture » à des gestionnaires qui eux même le livreront à des utilisateurs ne peut plus fonctionner. L'organisation doit être horizontale : les décisions impliquant toutes les parties à tout moment, chacun y est associé tout au long du projet. Pour autant l'imputabilité est respectée, il ne s'agit pas de brouiller les rôles.

La maîtrise d'œuvre s'est adaptée aussi. Un élément est ajouté : le médiateur. Un architecte sait répondre à une demande. Encore faut-il savoir la recueillir... C'est le rôle du médiateur que de faire émerger les envies des utilisateurs. C'est pour cette raison qu'il est intégré à l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les choix techniques, des poutres à la chaudières sont expliqués, débattus. Les bureaux d'études doivent se faire pédagogues. La technicité est un moyen au service du projet. Elle devient ajustée.

L'utilisateur est toujours au centre des projets quand on se soucie de qualité d'usage. C'est « l'utilisateur fantôme », celui qu'on convoque toujours, que l'on fait parler mais qu'on ne consulte jamais... Ici, l'utilisateur fait plus que donner son avis.

Dès l'origine du projet, une véritable communauté s'est formée. Le « voisin de palier » existe avant le palier. L'idée a été de fédérer les habitants autour d'un projet, plus que d'un logement : la création d'une « ferme urbaine ». L'objectif est de parvenir à une production agricole significative, sans viser l'autosuffisance. En partenariat avec l'université de Bordeaux AgroTech, nous avons déterminé le mode de culture, quels végétaux exploiter et comment.

Mais, au delà de la production agricole, elle a permis à ce qu'un lieu se forme, un lieu où se retrouver, où se projeter. Pour l'instant il est virtuel ; mais il fonctionnera de la même manière lorsqu'il deviendra réel.

Cette structure décisionnelle, de fabrication du projet est finalement la même que celle – bien matérielle – du projet !

Là aussi, les outils traditionnels ne peuvent plus servir... *Ici, c'est la structure qui s'adapte au logement.* Pas l'inverse. Elle est pensée comme une immense étagère dans laquelle s'insère chaque logement, en toute indépendance, en toute liberté.

Cette ossature porte, au sens propre comme au figuré, une grande partie des ambitions de ce projet, celles formulées par les habitants et celles liées au site.



Locus Solus

Le site, précisément, est un vaste et banal parking situé dans la partie Sud du Grand Parc. Nous l'avons comparé à une cour : de grands immeubles le cernent ; seul un vaste espace vert boisé se développe à l'Ouest ouvrant la vue vers un paysage lointain.

L'ossature s'insère dans ce parking, sans trop le déranger. Le projet, au lieu de « nier » l'endroit et de repartir d'un terrain effacé de son histoire le stratifie, en ajoute une couche, littéralement.

À 3,00 m du sol, une vaste terrasse de 2000 m² accueille la ferme urbaine en couvrant le parking. C'est un grand plancher, une grande table, sur laquelle on pourra planter, cultiver et profiter de la vue sur le bois de Cluny, à l'Ouest.

Sur la partie Est se trouve l'espace commun, la « *serre* ». C'est le lieu où l'on peut faire... tout ce que l'on ne peut pas faire chez soi ! Bricoler un meuble, fêter l'anniversaire du petit, cuisiner « en grand ». C'est un vaste lieu, simple et économique. Seule une partie est chauffée : il s'agit de la chambre relai qui permet d'accueillir un invité à la manière d'une chambre d'ami.

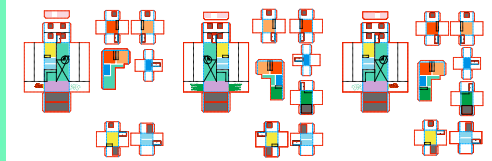
Cette terrasse est un espace privé qui est ouvert au public en journée. Il s'agit de créer un lieu mixte, un « *border* » selon la terminologie de Richard Sennett. C'est un prolongement de l'espace urbain... avec une coloration un peu différente. Cette mixité est aussi fonctionnelle. On y trouve des locaux de travail, des locaux « low cost », permettant à des habitants – du Locus ou d'ailleurs – de pouvoir louer des bureaux à moindre coût pour « lancer » une activité économique. A côté, une maison d'assistance maternelle accueillera 12 bambins en vis-à-vis de la ferme urbaine... Créer un morceau de ville et de vie : la parenté avec la *cité radieuse* est alors patente !

Au dessus de cette terrasse, sur 600 m² sur la partie Est s'élève le volume de logement, sur 7 niveaux. Chaque niveau est desservi par un seul ascenseur, comme le balai d'essuie glace unique de la première 2 CV : *aller à l'essentiel !* En revanche, de larges coursives de 3 m permettent outre l'accès aux logements de discuter – ou non – avec son voisin, de s'essayer au skate... Une bande d'1,50m devant chaque logement est privative ; c'est ce que l'on a appelé les « jardins d'été ». On peut y poser une table pour prendre le café du matin avec le soleil d'Est, y poser son vélo ou ses géraniums...

Les *désirs* en matière de logement de la part des habitants n'ont pas été très surprenants ! Ils ont même été terriblement raisonnables. Des logements grands, lumineux et disposant d'un jardin d'hiver comme prolongement sur l'extérieur. Les logements sont donc grands – 20% de plus que la taille maximale des typologies habituelles – lumineux puisque vitrés en totalité à l'Ouest et disposant de jardins d'hiver de la longueur de l'appartement et de 3m de largeur, en plus de la surface de l'appartement. Ils sont, eux aussi, vitrés.



*"Medovik",
gâteau ukrainien réalisé par
une habitante...*



*Votre logement !
Atelier maquette avec les
habitants en décembre 2014.*



*Visites in situ avec les
habitants, ici,
la maison radieuse de Rezé en
avril 2015 !*



Locus Solus

Ensuite... c'est du détail ! Par détail, il faut entendre une petite part d'un ensemble ; comme on dit « par le détail ».

Chaque appartement est différent. Tel dispose d'un vaste ensemble salle de bain chambre décroissonné ; tel autre permet au fils de la famille de rentrer dans sa chambre par le jardin d'hiver afin d'avoir son « chez soi ». Le chat de la famille dispose d'une chatière pour qu'il puisse se balader sur les coursives. Certaines familles jugent inacceptables d'utiliser l'eau potable pour les Wc ? Ils seront équipés de Wc secs ! Ou encore les duplex qui offrent des doubles hauteurs sur le séjour ou le jardin d'hiver. Les duplex, justement. Ils sont pensés comme de véritables volumes capables : l'étage, réalisé en ossature métallique peut être configuré comme on l'entend. Besoin d'un bureau ? Il suffit de rajouter quelques mètres carré de mezzanine où l'on veut et l'affaire est faite !

Evidemment, il y a beaucoup de « *plus* » dans tout ça... Or ce projet, sous peine d'être une expérience non reproductible et de sortir du champ de la production ordinaire du logement, doit rester dans les limites économiques habituelles. Il a fallu trouver du « *moins* ».

L'ossature est extrêmement simple et économique. Mais ça ne peut pas suffire. Le bâtiment est dépouillé d'artifices inutiles qui fait dire à Bruno Fortier, architecte conseil de la mairie de Bordeaux qu'il n'a que « *la peau et les os* ». Là aussi, ça ne permet pas de rester dans les limites de l'épure. Alors les habitants sont saisis de l'affaire : ils doivent eux aussi trouver du « moins ». Les placards livrés en « standard » sont jugés peu pratiques ou inutiles et souvent démontés ? Les logements seront livrés sans placard ! Il en sera de même pour les cuisines. L'installation électrique sera limitée au strict minimum réglementaire, qui est déjà important. Les logements seront livrés « habitables » mais non « finis » au sens de ce qui est produit habituellement. Les plafonds seront prévus pour être laissés bruts. Les parois recevront juste une couche d'impression ; à charge pour les utilisateurs de les finir, la peinture étant fournie par Aquitanis !

Individuellement, chaque habitant donne les ressources dont il dispose : un neveu bricoleur, un fils à qui « ça fera du bien de peindre un peu ». Tous les cas de figures sont envisagés.

L'objectif : répondre aux enjeux primordiaux et limiter les autres. Faire des choix informés et concertés.

Seulement... disposer d'un logement plus grand en faisant des efforts ne doit pas être récompensé par un loyer plus important ! On se souvient de ce qui avait « tué » le Nemausus de Jean Nouvel à Nîmes : l'indexation de la surface du logement sur le loyer... même si le coût du bâtiment est équivalent à celui d'un bâtiment standard. Là aussi, il a fallu faire différemment et les loyers sont indexés sur les typologies et non sur les surfaces. Pour un bailleur, c'est un sacré effort...

La première rencontre avec les habitants a eue lieu il y a deux ans. Depuis il y en a eu beaucoup d'autres, une vingtaine. Il y eu des anniversaires, des absences, des discussions, des ateliers, des visites, des présentations...

Au fil du temps, ils se sont familiarisés à des domaines aussi obscurs que l'acoustique, la thermique, l'élevage de poules, les procédures administratives d'attributions ou aux commissions de permis de construire. Ils ont tout vu, tout suivi avec passion et constance.

Actuellement, le bâtiment sort de terre. La première visite de leur chantier est prévue pour Noël.

Le bâtiment n'existe pas encore réellement mais la communauté humaine, elle, a une réelle existence.

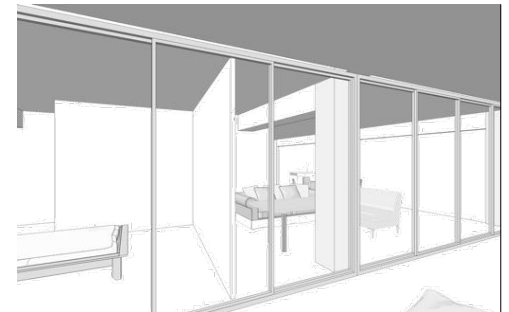
Appartements et paroles d'habitants



Appartement T2 de Karine

"Je suis en train de me demander si le changement que je vous ai demandé pour la cuisine sur coursive sera vraiment satisfaisant (...). C'est à dire qu'à priori j'adhérerai à votre plan d'origine. L'entrée couloir pourrait devenir un vestiaire bureau bibliothèque. Merci pour votre réponse, à bientôt."

"Une nouvelle fixette bizarre : le sens d'ouverture des portes..."



Appartement T4 de Louisa

"On n'avait pas pensé à cette option mais sans cloison ça ferait effectivement un bel espace et ça nous laisserait des possibilités supplémentaires pour l'aménagement. Alors après conciliabule on a choisi de se passer de cloison si ça marche pour vous !"



Appartement T4 Duplex de Sylvie

Un bain cela est agréable mais dans quelques années me sera-t-il possible de monter dans la baignoire ? Je vois loin mais tant que j'ai la possibilité de choisir autant le faire. Merci à vous. Qu'en pensez-vous ?



Appartement T4 Duplex de Dominique

Locus Solus

Le thème qui correspond le mieux à ce projet est la « frugalité comme alternative dans les modes de vie. »

Alors comment cette notion de « frugalité » a été abordée à l'échelle du projet... ?

D'abord en fédérant le groupe autour de valeurs essentielles de développements durables. Elle s'est faite principalement par une montée en compétence au moyen de visites, d'échanges avec tous les acteurs (bailleurs, maîtrise d'œuvre...). De ces échanges s'est imposé notamment l'idée selon laquelle il fallait bannir toute technologie trop complexe et fragile mais donné la priorité à des solutions simples et éprouvées. Ceci n'étant pas un dogme mais une direction.

Ensuite en donnant la primauté à l'essentiel : l'usage. Tout le superflu est retiré. La compétence habitante a alors été largement sollicitée et tous les choix ont été débattus après avoir été informés au préalable.

Ces choix s'inscrivant alors naturellement dans un cadre qui est l'intérêt commun au sens large.

Pour donner quelques exemples :

Sur la stratégie d'aménagement du site :

- Création d'un parvis ferme urbaine au dessus du parking existant, au lieu de création d'un parking silo.
- Parvis accessible en vélo via une rampe ; stationnement fermé des vélos omniprésent (coursives, rez-de-chaussée, rez-de dalle...)

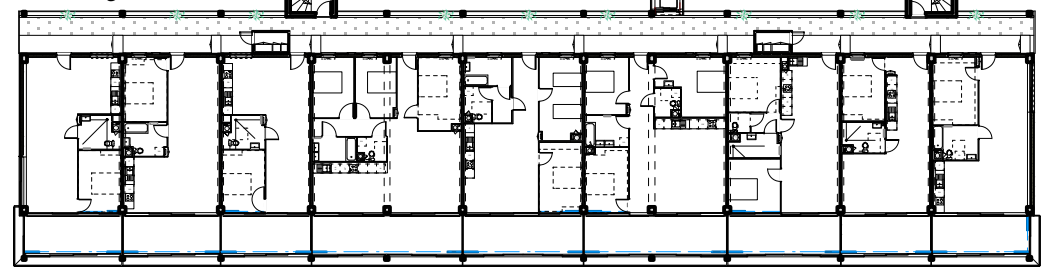
Sur la structure :

- Choix d'une ossature poteaux / poutres : pas de murs de contreventement. La redistribution du bâtiment sera très facile et la quantité de béton est largement diminuée.
- Choix des matériaux réalisés en fonction de l'usage et pondéré de leur coût d'investissement et d'entretien, de leur durée de vie et de leur impact écologique.

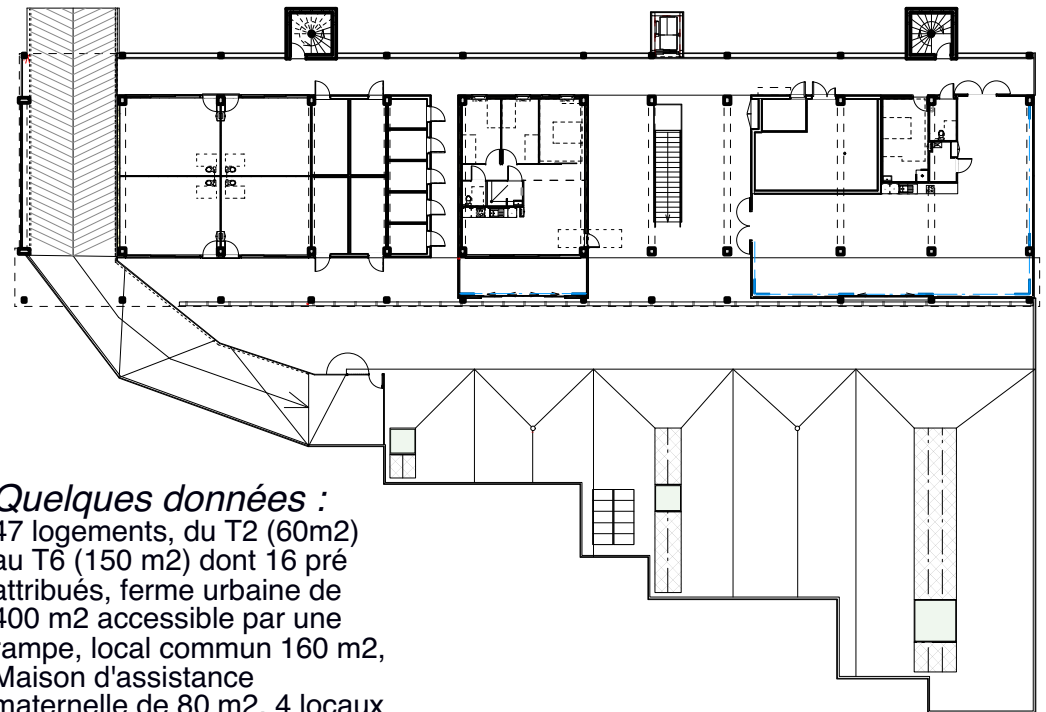
Sur l'aspect thermique et fluides :

- Création de grands jardins d'hiver formant un espace tampon habitable. Protection solaire par rideaux thermique et ventilation naturelle par balayage nocturne par impostes hautes.
- Eau chaude sanitaire produite par récupération d'énergie sur les eaux grises. Ce point a donné lieu à de grands débats... !
- Limitation des équipements électriques au strict minimum réglementaire grâce au positionnement précis réalisé avec les habitants pour chaque logement.
- Récupération des eaux pluviales, stockage dans une citerne enterrée de 20 m³, ballon tampon de 5 m³ sur la dalle et utilisation, en gravitaire, pour l'arrosage de la ferme urbaine. La capacité doit couvrir quasiment la totalité des besoins en eau. (étude réalisée par AgroTech Bordeaux)

Plan étage courant



Plan R+1 sur parvis & ferme urbaine



Quelques données :

47 logements, du T2 (60m²) au T6 (150 m²) dont 16 pré attribués, ferme urbaine de 400 m² accessible par une rampe, local commun 160 m², Maison d'assistance maternelle de 80 m², 4 locaux de travail de 80m².
Parking couvert de 80 places en rez-de-chaussée. Box de réparation automobile associatif (en projet).
Pas de recherche de certification environnementale de type « H&E » mais une attention particulière et informée avec les habitants sur le sujet.
SP : 4792 m²
Coût de la construction prévisionnel : 5 415 000 € HT
Coût AO: 5 230 726 € HT

Coupe transversale

