

habiter, entreprendre dans la métropole

nature

par

sibiles

-accès-

arc en rêve centre d'architecture | bordeaux



accessibles par nature
habiter, entreprendre
dans la métropole

commissariat
arc en rêve centre d'architecture
Francine Fort, directrice générale
Michel Jacques, architecte, directeur artistique
Eric Dordan, architecte, chef de projet
Marc Vidal, architecte
avec pour la réalisation scénographique
Cyrille Brisou, designer

avec le soutien de **Gironde Habitat • Lamotte • Ideal Groupe •
Le COL • aquitanis • axanis • Bouygues Immobilier • Véalis •
Crédit Agricole Immobilier • Eiffage Immobilier**



28 03 → 26 05 2019

aquitanis • Texaa • Tollens et station ausone
soutiennent l'action d'arc en rêve centre d'architecture

arc en rêve centre d'architecture mène depuis 1981 un projet de sensibilisation culturelle centré sur la création architecturale contemporaine élargie à la ville, au paysage et aux territoires de l'habité, pour ouvrir le regard sur le monde en mutation. Son programme de référence internationale s'articule autour de la mise en œuvre d'expositions, conférences, débats, éditions, ateliers pour les enfants, séminaires pour adultes, visites de bâtiments, parcours urbains, et des expérimentations sur le terrain de l'aménagement.

arc en rêve centre d'architecture | bordeaux
arcenreve.eu Entrepôt, 7 rue Ferrère F-33000 Bordeaux
info@arcenreve.com T +33 5 56 52 78 36 F +33 5 56 48 45 20



arc en rêve centre d'architecture présente **accessibles par nature**. Cette exposition montre une démarche publique, accompagnée par La Fab* – Fabrique de Bordeaux Métropole –, pour la réalisation de logements abordables et diversifiés, associés pour certains d'entre eux à des programmes innovants de lieux d'activités relevant de l'économie métropolitaine ordinaire.

En 2010, la Communauté urbaine de Bordeaux, aujourd'hui Bordeaux Métropole, initiait une large réflexion sur l'habitat dans son territoire. Il s'agissait d'une étude dont l'objectif était la réalisation de logements à des prix accessibles pour le plus grand nombre, autour des axes de transports collectifs. En 2012, la création de La Fab a permis la réalisation d'îlots témoins, la préparation et le pilotage d'opérations d'aménagement dans une logique d'intervention foncière ciblée.

Parallèlement au programme initial portant essentiellement sur le logement, les questions liées aux activités économiques ont également fait l'objet d'un autre programme, confié par Bordeaux Métropole à La Fab en 2016. L'objectif étant de renouveler la qualité architecturale et urbaine de l'immobilier d'entreprise, de renforcer la place des activités productives sur le territoire, de faciliter l'achat et la location d'espaces d'activités et d'innover dans les programmations et les procédés.

L'exposition présente un arrêt sur image d'un processus d'aménagement multiséculaire à l'échelle de la Métropole; 30 situations sont exposées. La conjugaison des deux programmes (logements et/ou activités), bien que leur temporalité et leur modalité de mise en œuvre diffèrent, dessine quelques fondamentaux sur lesquels l'exposition souhaite mettre l'accent : *vivre et/ou travailler dans des espaces de qualité, accessibles financièrement et en termes de mobilité, avec une attention particulière à la place de la nature*.

Francine Fort directrice générale d'arc en rêve centre d'architecture

fabriquer la ville

une invention permanente

La ville est un agencement complexe de lieux, de temps et de projets. Tout aménagement urbain perturbe puis recrée des équilibres sur le plan environnemental, social, économique. Entre l'initiation d'un projet et sa réception, de multiples conditions doivent être réunies et de nombreuses étapes doivent être franchies. Ces étapes impliquent des échanges continus, entre élus, techniciens, usagers et citoyens. Le processus se compte en mois et souvent en années. Et cela ne s'arrête pas là. La gestion et l'entretien des espaces publics, les petites adaptations d'usages, perpétuent le renouvellement continu de la ville, un ouvrage toujours inachevé. Chaque habitant, dans ses usages quotidiens, participe à cette réinvention permanente, lorsqu'il transforme ou adapte son logement.

chaînes de fabrication : qui fait quoi ?

Chaque projet est un concert à plusieurs voix, sa mise en œuvre une course de relais. Une opération d'aménagement ou de construction implique un temps d'étude et un temps de réalisation. Bordeaux Métropole et les communes définissent les orientations urbaines et organisent les équipements et les services publics. La Fab, dans son rôle d'aménageur, porte le foncier et coordonne les études. Les maîtres d'œuvre urbains, urbanistes et paysagistes, dessinent les lignes du projet, défendent sa qualité et précisent les règles qui s'imposent aux architectes. Des maîtres d'ouvrage, privés ou publics, financent et réalisent les opérations avant de commercialiser des logements, des cellules commerciales ou des locaux d'activités. Leurs maîtres d'œuvre associés, architectes ou paysagistes, réalisent enfin les constructions et les aménagements.

stades d'avancement : aujourd'hui, demain et après-demain

Les projets présentés correspondent à différents stades d'avancement. Certains sont réalisés et aujourd'hui habités. D'autres sont en cours de réalisation. D'autres encore relèvent d'une étude de faisabilité avec plusieurs scénarios possibles. Ces scénarios permettent d'évaluer plusieurs dispositions spatiales, d'accueillir différents modes de vie, de varier les situations d'habitat. Pour les sites de plus grande taille, un plan guide dessine une vision à long terme. Chaque opération s'inscrit dans un schéma d'ensemble qui garantit une qualité de vie à chaque étape, chantier après chantier. Des aménagements provisoires permettent de gérer les phases de transition.

mobilités et équité d'accès : autour et avec les transports collectifs

Les opérations coordonnées par la Fab se développent dans de multiples contextes au sein de la métropole bordelaise, leur attachant une égale importance. Elles ont en commun la proximité des transports collectifs, et du tramway dans la majorité des cas. Elles promeuvent un triptyque vertueux habiter / se déplacer / accéder aux services, sans exclure la voiture et en favorisant des modes de déplacement faciles et non polluants. L'écologie est au cœur des enjeux, avec la réduction des pollutions, tout autant que l'équité territoriale, avec une offre de mobilités alternatives pour le plus grand nombre, que l'on vive proche ou éloigné des centres urbains.

habiter, entreprendre

abordables

Acheter ou louer son logement a un coût considérable. En France, les ménages y consacrent en moyenne près d'un tiers de leur budget. Cette proportion n'a cessé d'augmenter depuis les années 1960 tandis que l'offre reste en deçà de la demande. Face à cette situation, La Fab a pour mission d'initier des programmes de logements abordables en agissant sur le coût du foncier et en mobilisant l'ensemble des acteurs qui interviennent dans la chaîne de production du logement. Les opérations présentées ici relèvent toutes d'une double injonction à la qualité et au coût maîtrisé.

accessibles

Accroître le nombre de logements au voisinage des lignes de transport collectif, c'est offrir un service de mobilité efficace au plus grand nombre d'habitants. Cela permet de réduire les déplacements motorisés et les inégalités d'accès aux centres urbains. Depuis les années 1990, les tramways ont constitué des outils de requalification des espaces publics en valorisant les terrains situés à proximité. Aujourd'hui, l'idée est de produire des logements en maîtrisant les valeurs foncières et immobilières : doublement accessibles donc, physiquement et économiquement.

adaptables

Comment concevoir des habitations évolutives dans le temps? Comment composer avec les normes et les règlements pour adapter le logement à la diversité des modes de vie? Comment les habitants eux-mêmes sont-ils en mesure de transformer leur habitat à différents moments de leur vie? Autant de questions et de défis posés aux architectes pour imaginer des logements adaptables. Des solutions sont proposées au cas par cas : l'auto-construction, des possibilités d'extension ou d'ajout de pièces, mais également la mise à disposition d'espaces communs ou partagés dont les usages sont à définir avec les habitants.

collectifs et individuels

Un débat revient sans cesse : la lutte contre l'étalement urbain et la densification de la ville au plus proche des services et ses transports collectifs s'opposerait au désir de maison individuelle. Alors comment concevoir aujourd'hui des ensembles habités qui n'opposent plus le chez-soi et le vivre-ensemble? Comment concevoir des architectures résidentielles diverses et ouvertes sur la ville tout en répondant aux besoins d'intimité et de sécurité, au désir de maison et d'un espace pleinement à soi? Comment, dès lors, créer des lieux habités d'une vie collective, tout en favorisant des distances symboliques, d'un logement à l'autre, et de l'habitation aux espaces collectifs? Si une densité bâtie minimale conditionne la faisabilité d'une opération, elle ne doit exacerber ni l'isolement domestique ni la surexposition au collectif. Alchimie entre distance perçue et proximité physique, situations de rencontre et d'évitement, présence aux autres et isolement possible, le projet doit maintenir de justes écarts pour dépasser l'opposition entre habitat individuel et collectif.

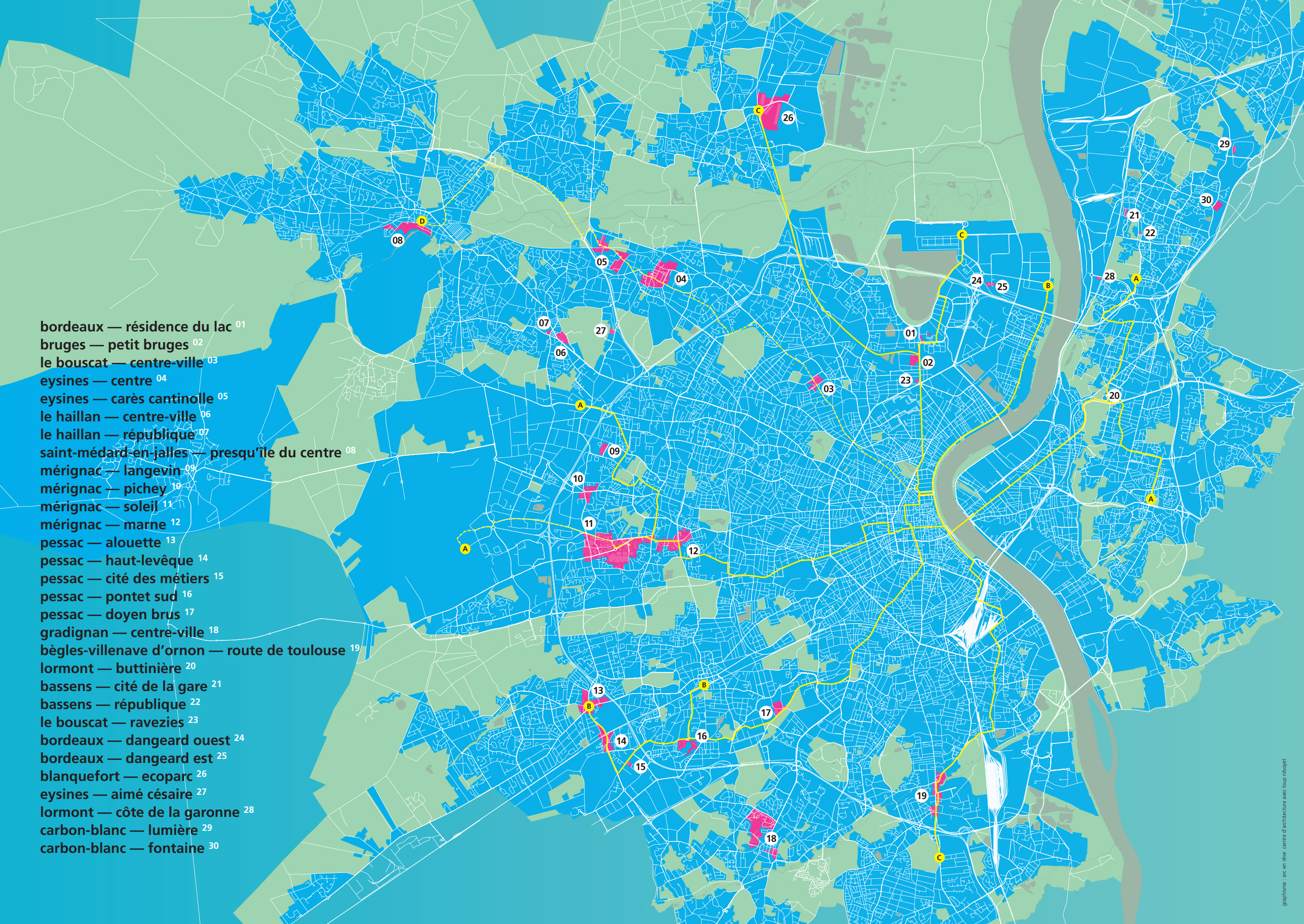
entreprenants et productifs

Au-delà de la question du logement abordable, la Fab a vu sa mission élargie à l'aménagement économique. Elle se concrétise par un appel à projets dénommé AIRE (Aménager Innover Redessiner Entreprendre). La question du logement ne peut en effet être prise isolément de l'activité, ne serait-ce qu'au titre de la proximité entre lieux d'habitation et lieux de travail. Plusieurs opérations présentées développent la mixité entre habitat et programmes d'activités ou font appel à l'économie sociale et solidaire dont l'émergence préfigure les emplois de demain. Habiter et entreprendre sont ainsi deux facettes d'une même attention portée à l'évolution des modes de vie et de travail.

Emmanuel Redoutey architecte urbaniste

* La Fab, entreprise publique locale à statut privé de société anonyme

- bordeaux — résidence du lac 01
- bruges — petit bruges 02
- le bouscat — centre-ville 03
- eyssines — centre 04
- eyssines — carès cantinolle 05
- le haillan — centre-ville 06
- le haillan — république 07
- saint-médard-en-jalles — presqu'île du centre 08
- mérignac — langevin 09
- mérignac — pichey 10
- mérignac — soleil 11
- mérignac — marne 12
- pessac — alouette 13
- pessac — haut-levêque 14
- pessac — cité des métiers 15
- pessac — pontet sud 16
- pessac — doyen brus 17
- gradignan — centre-ville 18
- bègles-villenave d'ornon — route de toulouse 19
- lormont — buttinière 20
- bassens — cité de la gare 21
- bassens — république 22
- le bouscat — ravezies 23
- bordeaux — dangeard ouest 24
- bordeaux — dangeard est 25
- blanquefort — ecoparc 26
- eyssines — aimé césaire 27
- lormont — côte de la garonne 28
- carbon-blanc — lumière 29
- carbon-blanc — fontaine 30



habiter, entreprendre dans la métropole

nature

par

sibiles

-accès-

accessibles par nature
habiter, entreprendre
dans la métropole

commissariat
arc en rêve centre d'architecture
Francine Fort, directrice générale
Michel Jacques, architecte, directeur artistique
Eric Dordan, architecte, chef de projet
Marc Vidal, architecte
avec pour la réalisation scénographique
Cyrille Brisou, designer

avec le soutien de **Gironde Habitat • Lamotte • Ideal Groupe •**
Le COL • aquitanis • axanis • Bouygues Immobilier • Véalis •
Crédit Agricole Immobilier • Eiffage Immobilier



28 03 → 26 05 2019

aquitanis • Texaa • Tollens et station ausone
soutiennent l'action d'arc en rêve centre d'architecture

arc en rêve centre d'architecture mène depuis 1981 un projet de sensibilisation culturelle centré sur la création architecturale contemporaine élargie à la ville, au paysage et aux territoires de l'habité, pour ouvrir le regard sur le monde en mutation. Son programme de référence internationale s'articule autour de la mise en œuvre d'expositions, conférences, débats, éditions, ateliers pour les enfants, séminaires pour adultes, visites de bâtiments, parcours urbains, et des expérimentations sur le terrain de l'aménagement.

arc en rêve centre d'architecture | bordeaux
arcenreve.eu Entrepôt, 7 rue Ferrère F-33000 Bordeaux
info@arcenreve.com T +33 5 56 52 78 36 F +33 5 56 48 45 20



arc en rêve centre d'architecture | bordeaux

arc en rêve centre d'architecture présente **accessibles par nature**. Cette exposition montre une démarche publique, accompagnée par La Fab* – Fabrique de Bordeaux Métropole –, pour la réalisation de logements abordables et diversifiés, associés pour certains d'entre eux à des programmes innovants de lieux d'activités relevant de l'économie métropolitaine ordinaire.

En 2010, la Communauté urbaine de Bordeaux, aujourd'hui Bordeaux Métropole, initiait une large réflexion sur l'habitat dans son territoire. Il s'agissait d'une étude dont l'objectif était la réalisation de logements à des prix accessibles pour le plus grand nombre, autour des axes de transports collectifs. En 2012, la création de La Fab a permis la réalisation d'îlots témoins, la préparation et le pilotage d'opérations d'aménagement dans une logique d'intervention foncière ciblée.

Parallèlement au programme initial portant essentiellement sur le logement, les questions liées aux activités économiques ont également fait l'objet d'un autre programme, confié par Bordeaux Métropole à La Fab en 2016. L'objectif étant de renouveler la qualité architecturale et urbaine de l'immobilier d'entreprise, de renforcer la place des activités productives sur le territoire, de faciliter l'achat et la location d'espaces d'activités et d'innover dans les programmations et les procédés.

L'exposition présente un arrêt sur image d'un processus d'aménagement multistade à l'échelle de la Métropole; 30 situations sont exposées. La conjugaison des deux programmes (logements et/ou activités), bien que leur temporalité et leur modalité de mise en œuvre diffèrent, dessine quelques fondamentaux sur lesquels l'exposition souhaite mettre l'accent : *vivre et/ou travailler dans des espaces de qualité, accessibles financièrement et en termes de mobilité, avec une attention particulière à la place de la nature*.

Francine Fort directrice générale d'arc en rêve centre d'architecture

fabriquer la ville

une invention permanente

La ville est un agencement complexe de lieux, de temps et de projets. Tout aménagement urbain perturbe puis recrée des équilibres sur le plan environnemental, social, économique. Entre l'initiation d'un projet et sa réception, de multiples conditions doivent être réunies et de nombreuses étapes doivent être franchies. Ces étapes impliquent des échanges continus, entre élus, techniciens, usagers et citoyens. Le processus se compte en mois et souvent en années. Et cela ne s'arrête pas là. La gestion et l'entretien des espaces publics, les petites adaptations d'usages, perpétuent le renouvellement continu de la ville, un ouvrage toujours inachevé. Chaque habitant, dans ses usages quotidiens, participe à cette réinvention permanente, lorsqu'il transforme ou adapte son logement.

chaînes de fabrication : qui fait quoi ?

Chaque projet est un concert à plusieurs voix, sa mise en œuvre une course de relais. Une opération d'aménagement ou de construction implique un temps d'étude et un temps de réalisation. Bordeaux Métropole et les communes définissent les orientations urbaines et organisent les équipements et les services publics. La Fab, dans son rôle d'aménageur, porte le foncier et coordonne les études. Les maîtres d'œuvre urbains, urbanistes et paysagistes, dessinent les lignes du projet, défendent sa qualité et précisent les règles qui s'imposent aux architectes. Des maîtres d'ouvrage, privés ou publics, financent et réalisent les opérations avant de commercialiser des logements, des cellules commerciales ou des locaux d'activités. Leurs maîtres d'œuvre associés, architectes ou paysagistes, réalisent enfin les constructions et les aménagements.

stades d'avancement : aujourd'hui, demain et après-demain

Les projets présentés correspondent à différents stades d'avancement. Certains sont réalisés et aujourd'hui habités. D'autres sont en cours de réalisation. D'autres encore relèvent d'une étude de faisabilité avec plusieurs scénarios possibles. Ces scénarios permettent d'évaluer plusieurs dispositions spatiales, d'accueillir différents modes de vie, de varier les situations d'habitat. Pour les sites de plus grande taille, un plan guide dessine une vision à long terme. Chaque opération s'inscrit dans un schéma d'ensemble qui garantit une qualité de vie à chaque étape, chantier après chantier. Des aménagements provisoires permettent de gérer les phases de transition.

mobilités et équité d'accès : autour et avec les transports collectifs

Les opérations coordonnées par la Fab se développent dans de multiples contextes au sein de la métropole bordelaise, leur attachant une égale importance. Elles ont en commun la proximité des transports collectifs, et du tramway dans la majorité des cas. Elles promeuvent un triptyque vertueux habiter / se déplacer / accéder aux services, sans exclure la voiture et en favorisant des modes de déplacement faciles et non polluants. L'écologie est au cœur des enjeux, avec la réduction des pollutions, tout autant que l'équité territoriale, avec une offre de mobilités alternatives pour le plus grand nombre, que l'on vive proche ou éloigné des centres urbains.

habiter, entreprendre

abordables

Acheter ou louer son logement a un coût considérable. En France, les ménages y consacrent en moyenne près d'un tiers de leur budget. Cette proportion n'a cessé d'augmenter depuis les années 1960 tandis que l'offre reste en deçà de la demande. Face à cette situation, La Fab a pour mission d'initier des programmes de logements abordables en agissant sur le coût du foncier et en mobilisant l'ensemble des acteurs qui interviennent dans la chaîne de production du logement. Les opérations présentées ici relèvent toutes d'une double injonction à la qualité et au coût maîtrisé.

accessibles

Accroître le nombre de logements au voisinage des lignes de transport collectif, c'est offrir un service de mobilité efficace au plus grand nombre d'habitants. Cela permet de réduire les déplacements motorisés et les inégalités d'accès aux centres urbains. Depuis les années 1990, les tramways ont constitué des outils de requalification des espaces publics en valorisant les terrains situés à proximité. Aujourd'hui, l'idée est de produire des logements en maîtrisant les valeurs foncières et immobilières : doublement accessibles donc, physiquement et économiquement.

adaptables

Comment concevoir des habitations évolutives dans le temps? Comment composer avec les normes et les règlements pour adapter le logement à la diversité des modes de vie? Comment les habitants eux-mêmes sont-ils en mesure de transformer leur habitat à différents moments de leur vie? Autant de questions et de défis posés aux architectes pour imaginer des logements adaptables. Des solutions sont proposées au cas par cas : l'auto-construction, des possibilités d'extension ou d'ajout de pièces, mais également la mise à disposition d'espaces communs ou partagés dont les usages sont à définir avec les habitants.

collectifs et individuels

Un débat revient sans cesse : la lutte contre l'étalement urbain et la densification de la ville au plus proche des services et ses transports collectifs s'opposerait au désir de maison individuelle. Alors comment concevoir aujourd'hui des ensembles habités qui n'opposent plus le chez-soi et le vivre-ensemble? Comment concevoir des architectures résidentielles diverses et ouvertes sur la ville tout en répondant aux besoins d'intimité et de sécurité, au désir de maison et d'un espace pleinement à soi? Comment, dès lors, créer des lieux habités d'une vie collective, tout en favorisant des distances symboliques, d'un logement à l'autre, et de l'habitation aux espaces collectifs? Si une densité bâtie minimale conditionne la faisabilité d'une opération, elle ne doit exacerber ni l'isolement domestique ni la surexposition au collectif. Alchimie entre distance perçue et proximité physique, situations de rencontre et d'évitement, présence aux autres et isolement possible, le projet doit maintenir de justes écarts pour dépasser l'opposition entre habitat individuel et collectif.

entreprenants et productifs

Au-delà de la question du logement abordable, la Fab a vu sa mission élargie à l'aménagement économique. Elle se concrétise par un appel à projets dénommé AIRE (Aménager Innover Redessiner Entreprendre). La question du logement ne peut en effet être prise isolément de l'activité, ne serait-ce qu'au titre de la proximité entre lieux d'habitation et lieux de travail. Plusieurs opérations présentées développent la mixité entre habitat et programmes d'activités ou font appel à l'économie sociale et solidaire dont l'émergence préfigure les emplois de demain. Habiter et entreprendre sont ainsi deux facettes d'une même attention portée à l'évolution des modes de vie et de travail.

Emmanuel Redoutey architecte urbaniste

* La Fab, entreprise publique locale à statut privé de société anonyme

- bordeaux — résidence du lac ⁰¹
bruges — petit bruges ⁰²
le bouscat — centre-ville ⁰³
eysines — centre ⁰⁴
eysines — carès cantinolle ⁰⁵
le haillan — centre-ville ⁰⁶
le haillan — république ⁰⁷
saint-médard-en-jalles — presqu'île du centre ⁰⁸
mérignac — langevin ⁰⁹
mérignac — pichey ¹⁰
mérignac — soleil ¹¹
mérignac — marne ¹²
pessac — alouette ¹³
pessac — haut-levêque ¹⁴
pessac — cité des métiers ¹⁵
pessac — pontet sud ¹⁶
pessac — doyen brus ¹⁷
gradignan — centre-ville ¹⁸
bègles-villenave d'ornon — route de toulouse ¹⁹
lormont — buttinière ²⁰
bassens — cité de la gare ²¹
bassens — république ²²
le bouscat — ravezies ²³
bordeaux — dangeard ouest ²⁴
bordeaux — dangeard est ²⁵
blanquefort — ecoparc ²⁶
eysines — aimé césaire ²⁷
lormont — côte de la garonne ²⁸
carbon-blanc — lumière ²⁹
carbon-blanc — fontaine ³⁰

