



Les Visites de Chantiers sont organisées par l'association renaissance des cités d'europe,

Visite animée par Serge Nouel, Marc Cauty & Muriel Queneuille,  
sous la présidence d'Anne-Marie CIVILISE

## Coutures dans la ville ancienne

### Présentée par :

Patrick Rubin, architecte, Canal, atelier d'architecture  
Frantz Charbonnier, responsable programme, Domofrance  
Bénédicte Corbière, responsable logements jeunes, ALIANCE Territoires

### En présence de :

Anne-Marie Civilise, présidente de renaissance des cités d'europe  
Marie-José Armanet, chargée de communication, Domofrance

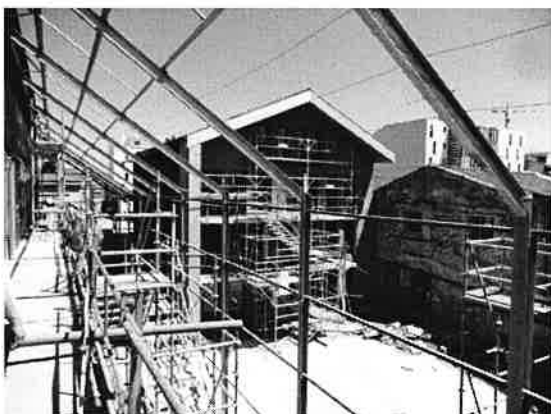


Photo pendant travaux, Canal, atelier d'architecture



Photo après travaux, Canal, atelier d'architecture

Mercredi 22 octobre 2014

En 2012, Renaissance des Cités d'Europe lançait en partenariat avec Domofrance, son ouvrage Patrimoine et Développement Durable. Nous avons sélectionné ensemble deux projets, pour illustrer ce thème si important, et toujours d'actualité.

Le premier projet était celui de la rue de l'Arsenal, que nous avons visité le 5/5/10, avec l'agence de l'Arsenal, le second projet est celui de Canal, atelier d'architecture, cours Edouard Vaillant.

Ce chantier, qui va très prochainement être livré, est composé de 41 logements sociaux à haute performance énergétique sur les traces d'entrepôts de la fin du XIXe siècle.

Les façades à sauvegarder sont situées sur le cours Edouard Vaillant et la rue Bourbon. L'architecte Patrick Rubin, a su adapter deux programmes à l'intérieur de la parcelle dont un concept novateur, une résidence MOOV'ACCESS®.

Anne-Marie CIVILISE  
Présidente



renaissance des cités d'europe 

Siège social 8 place Saint Christoly 33000 Bordeaux  
[www.renaissancedescites.org](http://www.renaissancedescites.org)

### Contexte

Une parcelle construite, datant de la fin du XIXe siècle, a été déterminée par la ville de Bordeaux et la société Domofrance pour mettre en place un projet expérimental de 41 logements sociaux à haute performance énergétique.

Domofrance s'est porté acquéreur de la parcelle en 2009.

La confrontation entre les éléments historiques du site, la géométrie traversante de la parcelle, le programme de logements mixtes, et les objectifs d'une opération exemplaire de développement durable, ont conduit à implanter 3 bâtiments dans une disposition contraire à l'esprit du PLU en vigueur.

### BASSINS à FLOTS

Les règles imposées par le PLU ont déclenché une réflexion sur le quartier, sur le patrimoine, sur les notions d'habiter et de mixité générationnelle.

Le dialogue entre les acteurs du projet a donné naissance à un projet contrariant les orientations de principe.

### Projet témoin historique

Le site regroupait un ensemble d'anciens entrepôts traversants, très vétustes, destinés à être démolis.

Ces anciennes constructions possèdent néanmoins deux façades patrimoniales, sur le cours Édouard Vaillant et sur la rue Bourbon.

Très caractéristiques des savoir-faire de l'époque, les maçonneries en pierre sont conservées, elles s'inscrivent en séquence sur la perspective générale du cours Édouard Vaillant.



FAÇADE NORD - RUE BOURBON

Rue Bourbon



FAÇADE SUD - COURS EDOUARD VAILLANT

Cours Edouard Vaillant

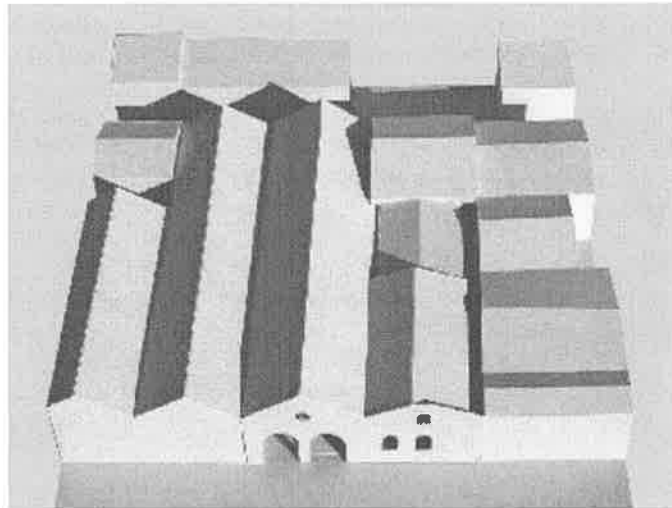
### Adaptation du PLU, pourquoi ?

Pour révéler un projet témoin historique du quartier (déjà là) : façades conservées, caractère traversant restitué, volumétries originales reprises, séquence préservée, remise en valeur de la silhouette des pignons de pierre sur rue.

Pour répondre à l'objectif de réaliser un projet marqué d'un point de vue environnemental : toitures en pente laissant profondément pénétrer la lumière dans la parcelle, pas de logements mono orientés nord, volumes compacts.

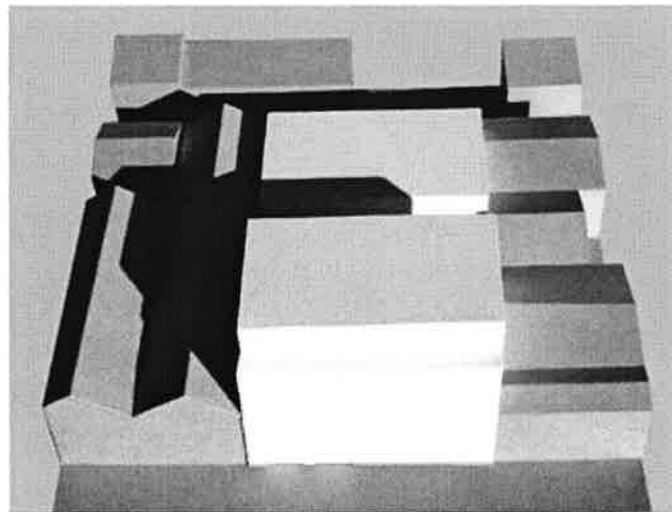
Pour dissocier les deux programmes, en plan masse, afin de mieux les rassembler sans s'obliger : résidence jeune d'un côté de la venelle, grandes maisons destinées aux logements familiaux de l'autre. Les habitants se saluent dans la rue traversée.

Comment créer de la densité avec des bâtiments plus performants, sans « briser » la ville. Nous appelons cela « couturer ».

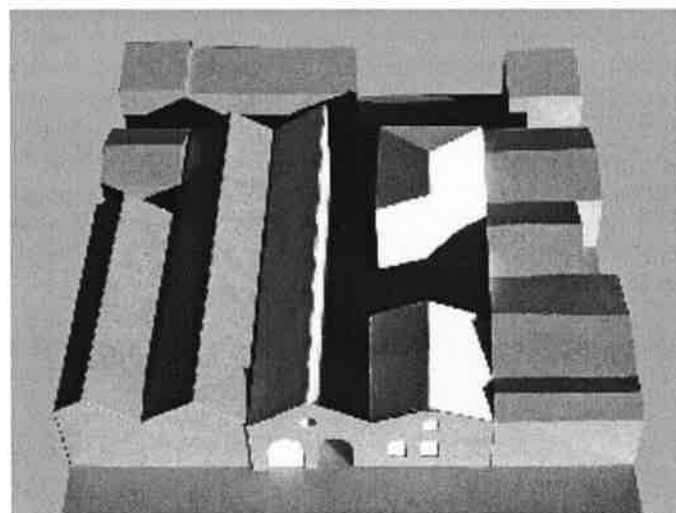


Parcelle à l'origine

Les dispositions imposées par le Plan local d'urbanisme (PLU) imposaient des constructions empêchant les soleils, d'été et d'hiver, de pénétrer au plus loin dans la parcelle. Il a été proposé aux services instructeurs de la ville de revenir aux gabarits existants, de rétablir la voie traversante et de construire de part et d'autre de l'ancienne venelle pour profiter de la meilleure exposition de lumière naturelle.



PLU



Projet

### Des rythmes de vie différents

Les jeunes travailleurs et familles, aux rythmes de vie bien différents, logeront de part et d'autre de la venelle traversante qui sera, éventuellement, sans obligation, le lieu de rencontre des deux groupes d'habitants. Les jeunes travailleurs et les familles s'y croiseront quotidiennement comme dans une rue publique.

Ils s'y rassembleront, on peut le souhaiter, autour d'une table géante pour les grandes occasions. En été, le jardin des deux maisons familiales, au cœur duquel sera planté un arbre généreux, apportera fraîcheur et ombrage à tous les logements.

### Il fait bon vivre.

Les logements pour jeunes travailleurs constituent une unique barrette traversante de deux étages, équipée de coursives, distribuées par des escaliers extérieurs. Les appartements destinés aux familles occupent deux maisons à deux étages plus duplex qui encadrent un espace protégé où coexistent jardins partagés et privés, à l'ombre d'un arbre de haute tige. Absence d'ascenseur, services à l'extérieur, ventilation naturelle, compacité, inertie, orientation optimisée... sont autant d'éléments décisifs pour atteindre les objectifs d'un bâtiment basse consommation et favoriser, prioritairement, le vivre ensemble.

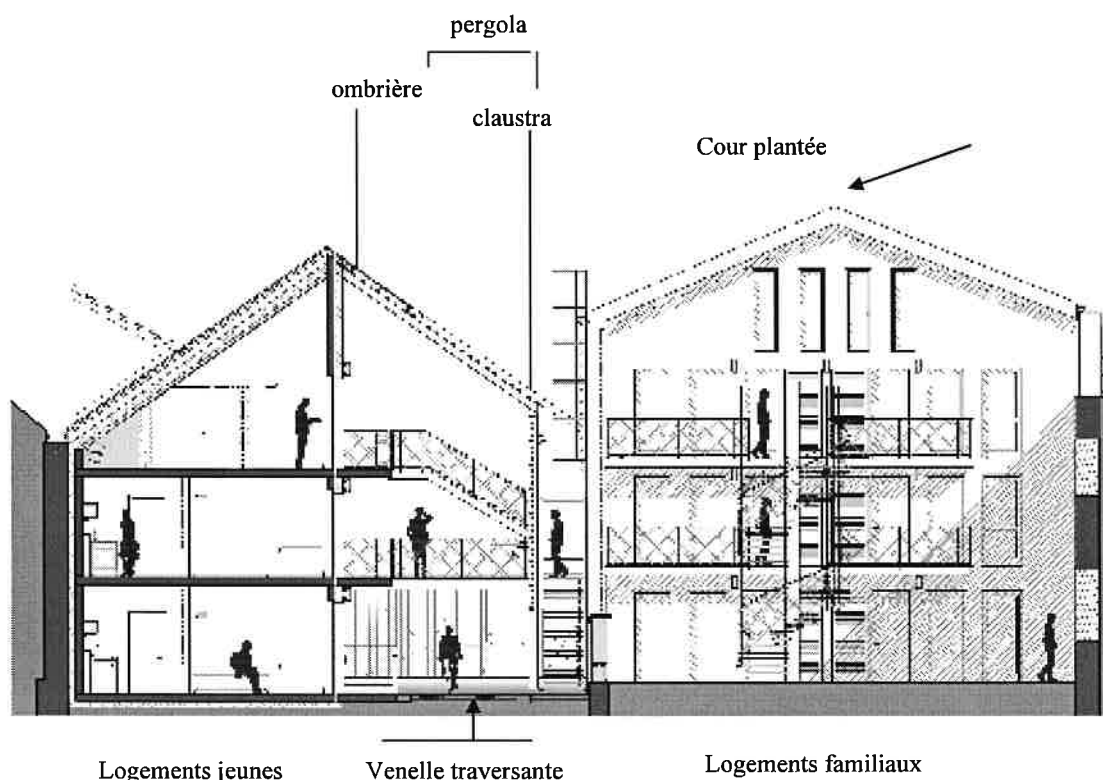
### En France, la question de la coursive

Il faut être téméraire pour résister à tous les « inconvénients » soulevés par les règles et normes qui régissent la mise en place des passerelles et coursives au devant des habitations. À ces interdits, (moins pénalisants dans le Vorarlberg, au Danemark ou en Hollande), se superposent des questions d'usages liées à l'individualisme français, dit-on...

Passer devant la cuisine du voisin serait peu apprécié...

La géométrie de la parcelle, l'économie du projet et le programme MOOV'ACCESS® (logements jeunes) ont conduit à résister à ces diktats.

L'ensemble des circulations est extérieur aux 41 logements, les « avis suspendus » du bureau de contrôle ont bien tous été levés : nivellement, étanchéité, rupteurs, acoustique, sonorité, thermique, store inversé, secours rampant, pare-flamme, garde-corps, éclairage...



Logements jeunes

Venelle traversante

Logements familiaux

Coupe, Canal atelier architecture

## Résidence sociale MOOV'ACCESS®



Le premier bâtiment abrite une résidence sociale MOOV'ACCESS® composée de logements sur trois niveaux et d'espaces communs en rez-de-chaussée. Ce concept développé pour répondre aux besoins des entreprises, propose des logements temporaires, à loyer accessible, meublés et équipés, à des jeunes de 18 à 30 ans en formation, en apprentissage, en accès à l'emploi ou en mobilité professionnelle. Son implantation en cœur de ville, proche du tramway, d'une station VCUB, des équipements culturels et de loisirs, est en adéquation avec les besoins du public auquel elle s'adresse.

Il comprend :

- 29 logements répartis sur trois niveaux :
- 10 T1 de 16 à 18 m<sup>2</sup>
- 19 T1 bis de 20 à 21 m<sup>2</sup>  
soit une surface habitable globale de 559m<sup>2</sup>.
- un ensemble d'espaces communs en rez-de-chaussée composé d'une salle commune de 17 m<sup>2</sup>, d'une laverie buanderie de 6m<sup>2</sup>
- un stationnement pour deux roues sous la coursive de desserte du bâtiment.



Bâtiment MOOV'ACCESS®, vue sur les coursives extérieures

## Logements familiaux

La recomposition de la parcelle de terrain d'une contenance de 1114 m<sup>2</sup> avec son ouverture sur 2 rues bien distinctes a permis de réaliser, en complément, deux bâtiments collectifs R+2 comportant 12 logements du T2 au T5, séparés par un espace partagé. Ces deux autres bâtiments destinés aux familles sont situés le long de la ruelle, de part et d'autre d'un jardin arboré.

L'ensemble de ce programme répond au label BBC avec notamment l'installation de panneaux solaires en toiture.

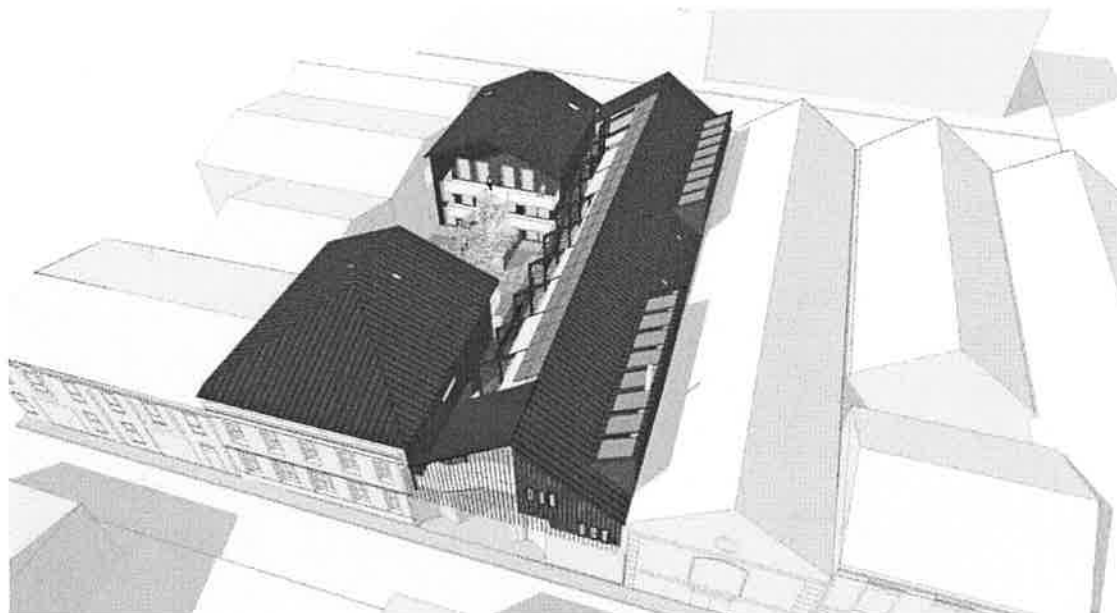
### Caractéristiques de la résidence MOOV'ACCESS ®

Ce projet s'inscrit dans une démarche forte de développement durable et propose des logements assurant aux locataires une meilleure maîtrise des charges :

- Label Cerqual Habitat et Environnement Performance
- Label BBC Effinergie :  $\leq 45$  KWH/m<sup>2</sup>/an

Les logements seront tous meublés et équipés d'un accès au câble. Les locataires auront un statut de résidant et s'acquitteront d'une redevance qui comprendra l'indemnité d'occupation, les charges de chauffage, d'électricité, d'eau et le suivi personnalisé, correspondant à un équivalent loyer + charges de 364 € pour le T1 et 478 € pour le T1bis. Ils bénéficieront de l'APL.

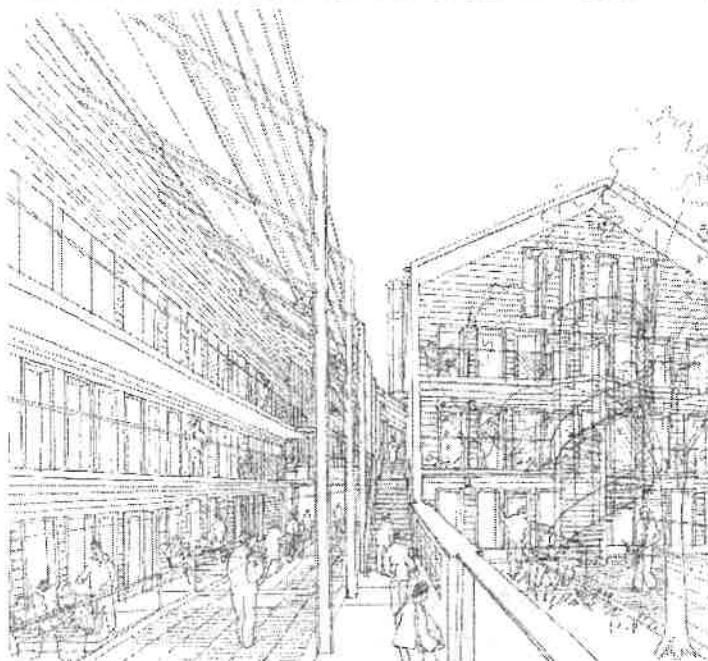
Le fonctionnement arrêté consiste en une gestion de la résidence par Domofrance avec un accompagnement social assuré suivant les besoins par ALIANCE Territoires ou par le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes).

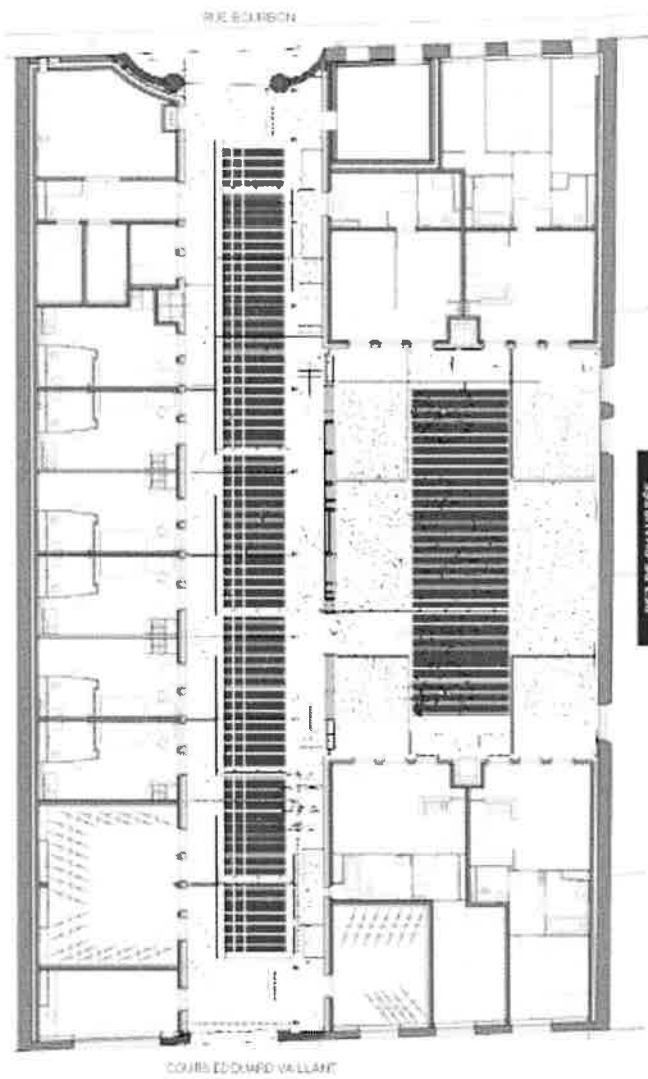
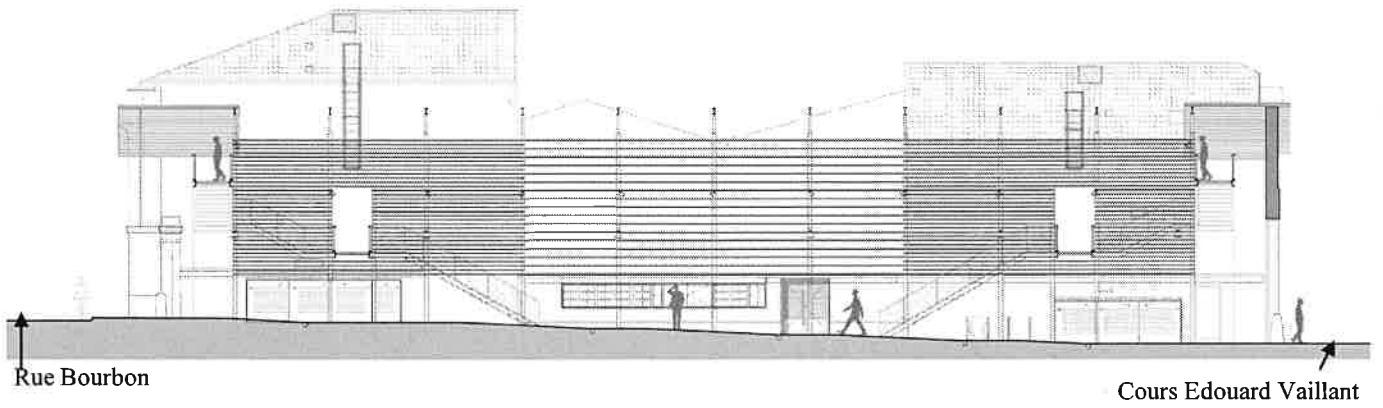


Visuels : Canal, atelier architecture

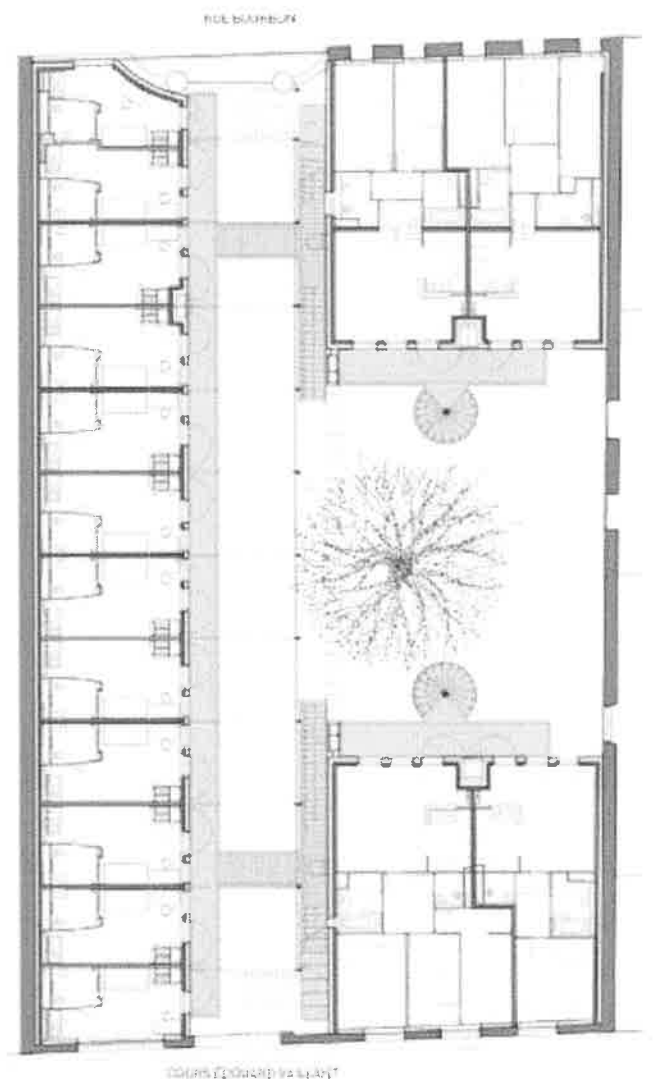
« Une résidence sur trois niveaux pour les jeunes actifs et deux maisons pour les familles, organisées autour d'une allée et d'un jardin arboré...»

Patrick Rubin, architecte





REZ-DE-CHAUSSEE  
PREMIER ETAGE



**L'association renaissance des cités d'europe  
remercie**

**Canal - atelier architecture  
Patrick Rubin  
7 rue Elzévir  
75003 Paris**

**Domofrance  
110 avenue de la Jallère  
33000 Bordeaux  
Www.domofrance.fr**



**ALIANCE Territoires  
110 avenue de la Jallère  
33000 Bordeaux  
Www.alianceterritoires.fr**

