

## D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT À UNE POLITIQUE DE L'HABITAT



## Maîtriser les coûts de production du logement

### Proposition

- **Favoriser les modes de promotion coopératifs** : habitat participatif, coopératives d'habitants et maîtrise d'ouvrage collective en autopromotion, par des réserves foncières dédiées dans le PLU.

## Ils l'ont fait

### Requalifier un quartier d'habitat social collectif des années 1950-1970 : le projet Locus Solus, à Bordeaux

**Lieu**

Quartier grand Parc, Bordeaux, 249 712 habitants

**Programme**

47 logements locatifs, une ferme urbaine, des locaux communs, une Maison d'Assistantes Maternelles (MaM) et des locaux d'activités

**Maîtrise d'ouvrage**

Aquitanis, OPH de Bordeaux

**Maîtrise d'œuvre**

Eo, toutes architectures

**Démarche participative**

Médiation & Environnement (médiateur) et les (futurs) habitants

**Autres acteurs majeurs**

Environnement / Paysage : Verdi / OOK ; Trouillot & Hermel paysagistes

**Coût des travaux**

5 244 000 € HT

**Surface**

4 792 m<sup>2</sup> SP

**Début des travaux avec les habitants**

2014 | Livraison : Février 2018



## Cette opération de renouvellement urbain est exemplaire en matière de démarche participative à destination des futurs locataires habitants :

- **Construire un habitat participatif locatif social**
- **Assurer la transition énergétique** en imposant une conception bioclimatique low-tech du bâtiment
- **Associer les futurs habitants** dès la phase de conception pour définir le programme (réunions plénières, entretiens individuels, ateliers thématiques, visites de chantiers) et favoriser l'appropriation de la configuration des logements et des espaces partagés
- **Créer du lien** avec le quartier par l'intégration d'équipements, services et commerces de proximité
- **Favoriser la montée en compétences** des locataires (approche architecturale, enjeux du développement durable, agriculture urbaine)
- **Encourager la mixité sociale et fonctionnelle** par l'intégration d'espaces mutualisés favorisant le lien et la rencontre (cuisine commune, coursive, potager partagé...)
- **Végétaliser** les espaces extérieurs (ferme urbaine)

## Description

Locus Solus est l'une des premières expérimentations en matière d'**habitat participatif locatif social**. A la différence d'opérations « classiques », **les futurs locataires ont été associés dès la phase de conception aux côtés des architectes**, ainsi que des équipes de production et de gestion du bailleur Aquitanis.

A l'initiative du maître d'ouvrage, **chaque famille volontaire a pu émettre un avis sur les propositions des architectes** (comme le font des particuliers), sur la conception de leur logement (typologie, agencement des pièces, orientation des fenêtres...), mais aussi sur l'aménagement et la gestion de **la ferme urbaine et des locaux partagés**.

Grâce à cette dynamique de coopération, le cabinet Eo « toutes architectures » a conçu un **bâtiment bioclimatique low-tech** de 46 nouveaux logements locatifs sociaux personnalisés (**appartements traversants**, tous dotés d'un jardin d'hiver) et des **services communs** (une serre de 150 m<sup>2</sup>, une maison d'assistance maternelle, etc.) pour un loyer abordable (un T3 de 78 m<sup>2</sup> et 36 m<sup>2</sup> de jardin d'hiver et balcons à partir de 473 €).

## Distinctions

• Palmarès Régional d'Architecture en Nouvelle - Aquitaine (PRAD'A, 2019)

## En savoir plus

[www.eooo.fr/2020/05/22/le-confinement-au-locus-solus-les-habitants-quen-disent-ils/](http://www.eooo.fr/2020/05/22/le-confinement-au-locus-solus-les-habitants-quen-disent-ils/)

[www.eooo.fr/2019/04/30/locus-solus-reportage-realise-par-o-desagnat-ca-nous-a-change-la-vie-reellement/](http://www.eooo.fr/2019/04/30/locus-solus-reportage-realise-par-o-desagnat-ca-nous-a-change-la-vie-reellement/)