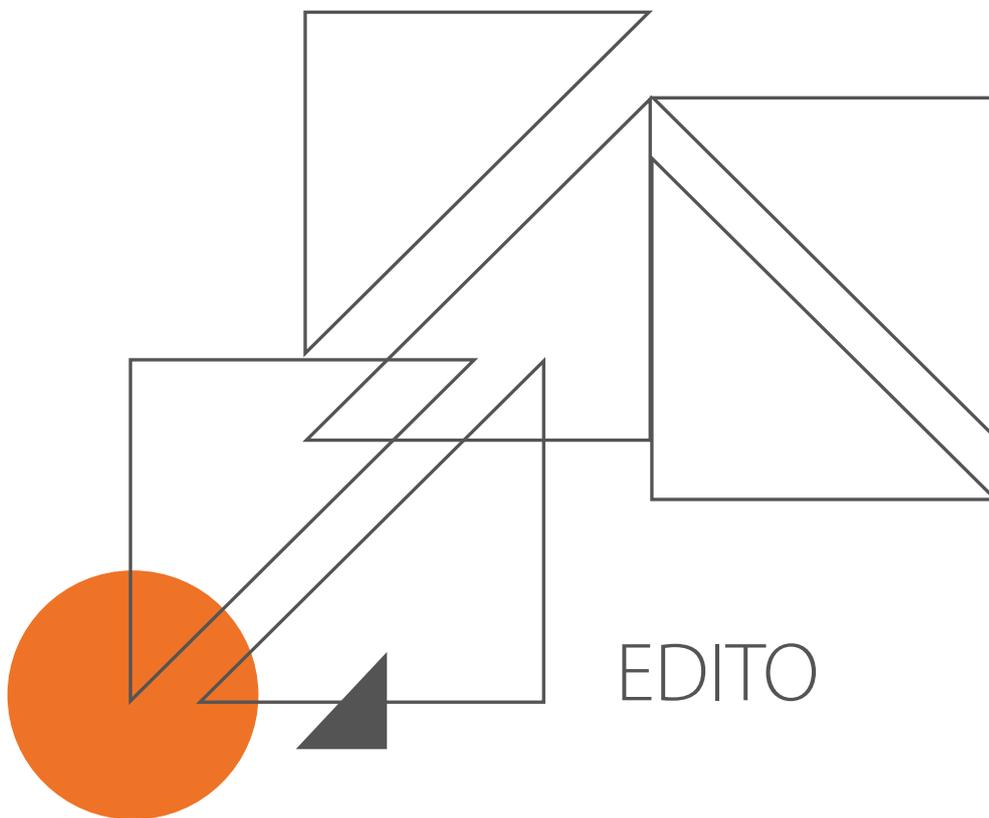


Quels habitats *pour les jeunes ?*

Restitution
de la démarche
participative

Novembre 2022



Aquitais, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, poursuit depuis plus de 100 ans une mission de service public pour l'habitat : aménager, construire, réhabiliter et gérer des sites d'habitats au service des territoires et des citoyens, notamment des plus vulnérables d'entre eux. Nous l'exerçons avec fierté et conviction. Notre entreprise a toujours su adapter sa production et ses modes de gestion aux évolutions de la société en proposant une offre diversifiée qui répond aux besoins du plus grand nombre.

Depuis près de 15 ans, dans le cadre de notre démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE), nous réinterrogeons nos activités et nos pratiques au regard des enjeux économiques, sociétaux et environnementaux en constante évolution. Dans un contexte actuel particulièrement perturbé, les équipes d'aquitais agissent au quotidien pour remédier à des situations toujours plus urgentes et complexes. Leur engagement donne encore plus de sens au message que nous portons et aux valeurs que nous défendons à travers notre raison d'être :

« Parce que nous équipes d'aquitais, sommes convaincues qu'habiter le monde en respect des hommes et du vivant est possible, nous nous engageons en coopération avec celles et ceux qui vivent et font vivre les territoires à créer des réponses solidaires et responsables. Nous faisons le choix de l'essentiel et nous croyons au pouvoir d'agir collectivement ».

C'est guidés par ces mots qui orientent notre manière d'être et d'agir, que nous avons engagé une réflexion collective autour de l'habitat pour les jeunes. Etudiants, salariés précaires, jeunes en apprentissage... ont en effet de plus en plus de difficultés à accéder à un logement, facteur-clé d'insertion sociale.

La restitution dans les pages suivantes de cette démarche participative, propose des pistes d'actions concrètes, solidaires et responsables, tournées vers l'avenir et l'émancipation des jeunes.

Ces réponses, nous le souhaitons, doivent ouvrir des voies de réflexion pour de futures stratégies d'action en coopération avec tous les acteurs engagés dans ce domaine.

Jean-Luc Gorce
Directeur Général d'Aquitais



Sommaire

Pages **4**

Présentation de la démarche

6

Les tendances

8

Note de veille

10

Le double mixte

12

Place au pouvoir d'agir

14

Objectif : sobriété alternative

16

À l'épreuve des usages

18

Engagez-vous !

20

Le temps de la flexibilité

22

Les ateliers

24

Résidence **Baudelaire**

30

Résidence **Tivoli**

36

Résidence **Bassins à flot**

42

Maison **Lafargue**

48

Annexes – Séquences des ateliers

Présentation de la démarche

Accéder au logement fait partie des étapes clés de l'autonomie, cette étape n'en est pas moins parfois difficile, notamment dans les métropoles. Pour les moins de 30 ans, cela peut s'avérer être une véritable gageure. Difficulté d'accès à l'emploi et précarité de leur statut s'accumulent face à une réalité immobilière : pénurie de logements, hausse des prix, vétusté des habitations abordables, etc. La crise sanitaire a, quant à elle, redistribué certaines cartes en renforçant la vulnérabilité des jeunes, en générant des problématiques alimentaires, de santé et un isolement difficile à supporter engendrant, parfois, des retours dans le cocon familial. Une fracture sociale qui se creuse avec à un nombre de plus en plus important de jeunes - en 2021, on a dénombré en France près de 7,5 millions de jeunes de 20 à 29 ans.

Aquitanis, en tant que bailleur social engagé et responsable, a cherché à se saisir du sujet en allant plus loin dans la mise en œuvre de réponses concrètes à la demande de logement des jeunes de moins de 30 ans sur le territoire métropolitain et plus largement sur la région Nouvelle-Aquitaine. Il s'agit d'un engagement pour l'égalité des chances, pour la réduction des fractures sociales et plus largement, de la prise en compte des vulnérabilités.

La réflexion d'Aquitanis a été menée en deux étapes. La première a consisté à **prendre le pouls de la problématique** et surtout des tendances pouvant être dégagées de réponses aujourd'hui mises en œuvre ici et là par des acteurs très variés, publics ou privés, bien installés ou en émergence.

C'est riche de cette veille qu'Aquitanis a mis en place la seconde étape de sa démarche, guidé par la volonté d'appliquer des pratiques de **coopération et**

de participation. En effet, travailler sur la question du logement des jeunes signifie les associer à sa réflexion, tout comme les acteurs institutionnels et de terrain, associations pour l'habitat, concepteurs de logement... C'est ainsi qu'une session de trois heures a été construite pour amener à **définir des offres pertinentes d'habitat pour des jeunes sur la métropole bordelaise** avec un parti-pris : ne pas travailler hors-sol. En effet, la démarche d'Aquitanis a été de chercher des solutions pour orienter son offre et non de dicter ce que doit être le logement des jeunes. Le terrain d'application : quatre sites très différents qui, à court ou moyen terme, pourraient devenir des lieux de logements dédiés totalement ou partiellement aux étudiants, jeunes, actifs, jeunes isolés, etc. Les participants ont ainsi travaillé en quatre ateliers sur les sites suivants : une petite résidence des années 1990 à côté du campus (Atelier Baudelaire), un ex-Ehpad dans un parc arboré (Atelier Tivoli), une maison vacante en limite de la cité Claveau (Atelier Lafargue) et une future résidence étudiante neuve (Atelier Bassins à flot). Après le partage de la note de veille à tous les participants, chaque atelier a été animé en séquences pour faire naître des idées d'agencement, de réhabilitation, d'organisation et de pilotage, à partir des contraintes de l'existant. L'ensemble de ces échanges a été condensé dans une synthèse sous différents formats qui a été présentée à l'ensemble des participants.

Ces synthèses et les éléments qui ont été travaillés pendant les ateliers ont été repris dans cette restitution. Elle s'entend comme une feuille de route opérationnelle pour permettre à Aquitanis de mener des actions concrètes sur les quatre sites choisis afin d'en faire des lieux adaptés aux besoins et aspirations des jeunes.

UNE DÉMARCHE CO-CONSTRUITE POUR LE LOGEMENT DES JEUNES

AUTOMNE 2021

NOTE DE TENDANCES

- > panorama raisonné d'initiatives logements des jeunes

INCARNÉ

LES MARQUEURS FORTS DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

APPRENANTE

avec des allers-retours
entre la réflexion et l'action

1 MARS

Typologie de lieux pour les projets travaillés en atelier d'intelligence collective :

- > Opération sur du patrimoine Aquitanis existant (maison individuelle)
- > Opération sur du patrimoine Aquitanis existant (résidence)
 - > Opération sur résidence neuve en VEFA
 - > Projets « feuille blanche » démonstrateur

ATELIER D'INTELLIGENCE COLLECTIVE

- > étudiants et jeunes professionnels représentants aquitanis

OCTOBRE 2022

PRODUCTION DOCUMENT D'ÉCLAIRAGE

- > les tendances
- > des pistes de réponses

Des pistes à explorer
sur des cas concrets
situés

Présentation et remise
du document aux acteurs
concernés

FINALITÉ OPÉRATIONNELLE

- > nourrir la réflexion pour tester, expérimenter sur site

MERCI À

Nicole CONCORDET de l'agence
d'architecture **Nicole ConcorDET**

Anne DE KERMOYSAN du **CRJ**
(Centre régional d'information
Jeunesse) **Nouvelle-Aquitaine**

Anne-Cécile DOCKÈS de l'**ACLEF**
(Association de Coopération pour le
Logement des Etudiants de France -
Logement Étudiant Coopératif)

Abdel EDAOUI de **Jeunesse
Habitat Solidaire**

Thomas ESTEINOU de **L'AFEV**
(Association de la Fondation
Étudiante pour la Ville)

Louis FURTADO du **CROUS** (Centre
Régional des Œuvres universitaires
et scolaires) de **Bordeaux**

Éric LAFLEUR de la **Mission locale
de Bordeaux**

François-Xavier LEURET
de **SOLIHA** (Solidaire pour l'Habitat
- Habitat privé à vocation sociale)

Guylaisne MANSON du **CLLAJ**
(Comité Local du Logement
Autonome des Jeunes)

Maxime TOURTEL de la
**Convention de Coordination
Territoriale (CCT) inter-
établissements du supérieur**

**Clara, Amélie, Laurie, Aline, Elise,
Jonathan, Lise, Elisabeth, Dionis,**
qu'ils ou qu'elles soient étudiant.es,
jeunes actifs ou en insertion

Pour Aquitanis :

Pierre BAMBOU, Directeur
Communication, Développement
durable & Accompagnement des
Transitions

Sébastien DAMAS, Responsable
de la cellule Logement des jeunes

Frank EYCHENIÉ, Responsable
du service VEFA et Ingénierie
immobilière

Claire GELAIN, Responsable de
pôle Gestion Locative et Solidarités

Irène SABAROTS, Directrice
Patrimoines, Directrice Générale
Adjointe





Les *tendances*

- > Le double mixte
- > Place au pouvoir d'agir
- > Objectif : sobriété alternative
- > À l'épreuve des usages
- > Engagez-vous !
- > Le temps de la flexibilité

Note de veille

L'habitat des jeunes, à la rencontre d'initiatives inspirantes

Les jeunes regroupent une diversité de parcours et de profils (étudiants, salariés précaires, jeunes isolés, premier emploi...) avec, pour point commun, d'être nombreux en quête d'un logement autonome, par nécessité mais aussi par volonté d'émancipation du logement familial. Rappelons que **le logement, facteur-clé d'insertion dans la société, est une condition à l'emploi pour 8 jeunes français sur 10**. Ces jeunes éprouvent une réelle difficulté d'accès au parc locatif social ou libre particulièrement dans les zones urbaines les plus prisées. En plus de statuts souvent fragiles, il existe d'autres freins à la location : la difficulté de mobiliser des cautions familiales, la recherche des contrats locatifs sur de courtes durées du fait de la mobilité étudiante et professionnelle, la volonté de vivre en colocation.... De manière plus positive, les jeunes ont de nouvelles attentes que ce soit en matière de services, d'aménagement de l'habitat, d'implication dans la vie de leur résidence ou de leur quartier.

Face à cette réalité de nombreux acteurs se mobilisent pour proposer des logements aux jeunes avec l'objectif de leur donner accès à des lieux de vie de qualité à des prix accessibles. Pour Aquitanis, il était important de se pencher sur ces réponses, de prendre de la hauteur et de voir ce que celles-ci disent de notre époque, comment elles peuvent ouvrir des voies de réflexion pour de futures stratégies d'action.

Pour conduire ce travail, observatoires, études et enquêtes ont été dans un premier temps lus et analysés pour objectiver les faits et les mettre en perspective. Puis, l'investigation a consisté à partir en quête d'initiatives menées ici ou là, quels que soient les types d'acteurs, publics ou privés, à but non lucratif ou marchand, incontournables ou confidentiels.

Aucune prétention à l'exhaustivité, pas d'a priori dans l'établissement de ce panorama, mais un exercice de veille pour dégager de grandes tendances. A force de recoupements, 6 familles ont été dégagées des quelques 60 exemples collectés et pour chacune, 3 initiatives ont été retenues comme illustratives des tendances.

- **Double mixte** : la mixité sociale et générationnelle gagnant/gagnant
- **Objectif sobriété alternative** : vers des logements résilients et à impact positif
- **A l'épreuve des usages** : des cellules logements et des parties communes reconfigurées
- **Le temps de la flexibilité** : optimiser les bâtiments et les logements pour multiplier les offres
- **Place au pouvoir d'agir** : l'implication des jeunes dans la gestion de leur habitat
- **Engagez-vous !** : accès au logement et acteurs des quartiers.

Cette veille qui s'est faite avec le concours de l'agence O tempora, a permis de définir une base de réflexion pour aller plus loin en appréhendant les initiatives en phase avec les valeurs d'Aquitanis. Une matière qui a confirmé que se pencher sur la question du logement jeune impliquait aussi de prendre en compte les notions de vivre-ensemble, d'urbanisme, d'interactions sociales et de quête de sens, mais aussi de précarité – sociale comme alimentaire –, le tout dans un contexte de changement climatique. Aujourd'hui un lieu de vie ne se définit plus seulement par la seule cellule logement mais aussi à travers son environnement. L'habitat de demain doit aussi se penser globalement.

Découverte d'actions concrètes, parfois engagées, toujours tournées vers l'avenir et l'émancipation des jeunes.

Repères

4,6 millions de jeunes

En 2018, 4,6 millions de jeunes métropolitains de moins de 30 ans ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté¹.

40 % des jeunes demandeurs sont pauvres

Selon l'Union sociale pour l'habitat, 40 % des candidats à un logement social vivent sous le seuil de pauvreté, 50 % sont des personnes seules, jeunes, étudiantes².

21 % des jeunes sont isolés

En janvier 2021, après la crise sanitaire, 21% des jeunes de 15-30 ans étaient en situation d'isolement. 54 % des jeunes disaient se sentir abandonnés, inutiles, exclus³.

60 % du budget = logement

En moyenne la part du budget d'un étudiant consacrée à son logement à proximité du campus est de 60 % sur la métropole bordelaise⁴.

42 000 allocataires étudiants

À la rentrée 2018-2019, la Caf recense 42 000 allocataires se déclarant comme étudiants sur la métropole bordelaise. 31 % de ces allocataires sont des étudiants boursiers⁵.

1. INJEP, Les chiffres-clé de la jeunesse 2021

2. Le Monde, 29 septembre 2021

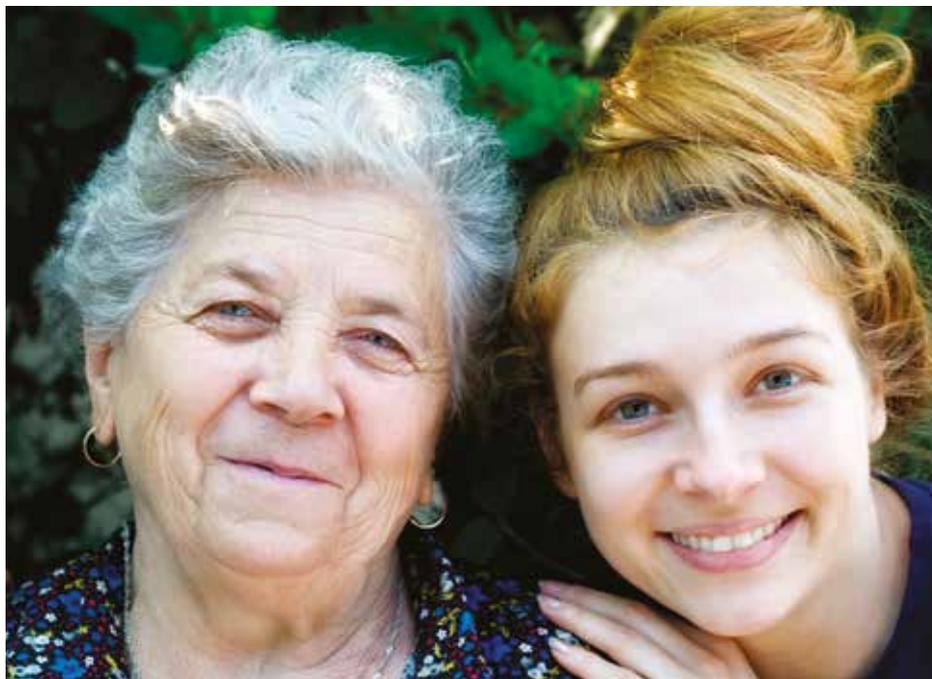
3. Les solitudes en France, étude par le Crédoc pour la Fondation de France, 2021

4. Le Contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la métropole bordelaise 2020-2030

5. Le logement des étudiants dans Bordeaux Métropole – Observatoire de l'habitat et des modes de vie – a'urba, 2021

Tendance

Le Double mixte



Mettre en œuvre une mixité sociale et générationnelle gagnant/gagnant sur le plan financier comme de la richesse des relations humaines.

Ouverture

Solidarité intergénérationnelle

Lien rural / urbain

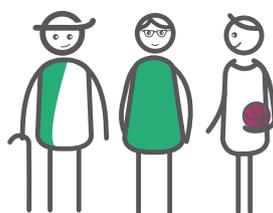
Optimisation du parc de logement

CHIFFRES-CLÉ

Les territoires ruraux accueillent 18 % de la population française mais seulement 14 % des jeunes, soit 1 600 000 personnes de 15 à 29 ans.



Source : Livre Blanc Logement des jeunes 2018



Le potentiel resserré des seniors qui pourraient accueillir un jeune chez eux est de **plus de 900 000**, ou **400 000** si on se limite aux villes universitaires.

Le potentiel économique de la cohabitation intergénérationnelle solidaire, Cohabils, mai 2022

61 % des jeunes pensent que la solidarité des jeunes vis-à-vis des seniors est fragile et même insuffisante.



Baromètre sur la Solidarité et la Solidarité Intergénérationnelle en France – Cabinet Elabe, 2021

Des réalisations

L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Le logement chez un senior (Maillâges, Vivre Avec) ou dans une résidence seniors (Part'âges) à titre gracieux se développe en échange d'un engagement contractuel ou moral de temps de présence, de partages voir d'animation.

*Association Vivre Avec – Bordeaux Maillâges – Région Sud-Ouest
Domytis / Programme Part'âges – partout en France*

➔ **Un accès au logement avec contreparties**



CAMPUS VERT, QUAND LES ÉTUDIANTS SE METTENT AU VERT

Un réseau d'agriculteurs propose un cadre de vie à loyer modéré (studios meublés et activités de services et de loisirs) aux étudiants en périphérie des villes pour valoriser leur patrimoine, diversifier leur activité et s'ouvrir aux autres.

*Campus Vert, Fédération des associations des Fermes d'accueil en
Chambre d'étudiants – Hauts-de-France, Bretagne, Île-de-France*

➔ **Désengorger les aires urbaines
et valoriser les zones rurales**



LAZARE, UN MODE DE VIE SOLIDAIRE

Des lieux de vie permettent la cohabitation entre jeunes actifs et personnes sans domicile fixe avec en référent une famille responsable de la maison pour donner un toit à ceux qui en ont besoin et tisser de véritables liens.

Fondation Lazare – partout en France

➔ **Un engagement fort
pour faire vivre des valeurs**



Tendance

Place du pouvoir d'agir



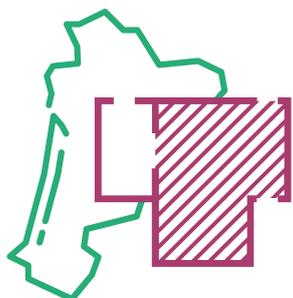
Permettre aux jeunes de s'impliquer dans la gestion de leur habitat et de cultiver leur autonomie

Émancipation
Vivre ensemble

Coopérative
Co-responsabilité

CHIFFRES CLÉS

En Nouvelle-Aquitaine, 9 400 logements étudiants (soit 10 % des logements étudiants décohabitants) sont occupés en colocation.



Insee - Analyses Nouvelle-Aquitaine - n°100, sept 2021 (chiffres de 2017)



Ce qui attire le plus dans le concept de la colocation est de **rencontrer de nouvelles personnes (pour 73 %)**, **réduire son budget (pour 53 %)** et **vivre en communauté (pour 31 %)**.

Observatoire 2020 de la colocation par LocService

Des réalisations

HABITAT PARTICIPATIF CHERCHE JEUNES

Des projets d'habitat participatif intègrent des chambres étudiantes gérées par un acteur extérieur au sein d'appartements de seniors ou des appartements réservés à des jeunes en insertion accompagnés par une association.

*Village Vertical – Ailoj – Villeurbanne
Village Sarah – Le Col – Bordeaux*

➔ **Nouvelles solidarités pour un participatif élargi**



L'AUTOGESTION EN XXL

Coopérative d'habitation autogérée et participative pour des personnes en formation, La Cigüe compte 500 étudiants dans des colocations à bon marché réparties en logements de 2 à 15 chambres. Partage des tâches, gestion quotidienne des appartements et maintenance confiées aux locataires / coopérateurs.

La Cigüe - Genève

➔ **S'investir et investir dans son logement**



UNE PIERRE DEUX COUPS

Un projet de développement d'un parc coopératif propose un modèle de « propriété partagée ». Ici le loyer payé se transforme en part sociale, le locataire devient coopérateur, participe aux décisions relatives à son logement et se constitue un patrimoine.

1P2C – Aclef – Île-de-France

➔ **Économie, participation et patrimoine**



Tendance

Objectif : *sobriété alternative*



Explorer
d'autres voies
pour des
logements
résilients et à
impact positif

Eco-résidence

Vivre-ensemble

Minimalisme

Détournement

CHIFFRES CLÉS

Près de **40 %** des gaz à effet de serre sont émis par les domaines d'actions des professionnels du bâtiment et de l'aménagement du territoire



Manifeste pour une frugalité heureuse et créative, 2018



67 % des jeunes de 18-30 ans estiment pouvoir personnellement jouer un rôle dans la protection de l'environnement.

Parmi eux **79 %** pensent qu'il n'est pas trop tard et que beaucoup de solutions peuvent être mises en place pour améliorer les choses.

INJEP - Analyses & Synthèses - n°43. Déc 2020

Des réalisations

HABIT@T21, LA SECONDE VIE VERTE DES CONTAINERS

La résidence basse consommation en containers maritimes propose un mode de vie respectueux de l'environnement (prêt de vélos, jardin partagé, panneaux photovoltaïques, ...).

Kiha Conception - Bègles

➔ **Recycler et créer un logement pour demain**



TINY HOUSES, MINI-MAISONS, MAXI-USAGES

Création d'une alternative séduisante, fonctionnelle et économe pour des jeunes en formation à l'année et pour les personnes restant sur de courts séjours, voire pour des touristes l'été.

*Crous Bordeaux Aquitaine - Pau
Ty Village - Saint-Brieuc*

➔ **Un mode de vie atypique construit rapidement et à bas coût**



ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS

Développer avec les jeunes résidents d'Habitat Jeunes diverses initiatives pour engager le changement : jardins potagers, ateliers-cuisine en circuit court, ateliers de réparation de vélos, économie circulaire avec monnaie locale, auto-réhabilitation.

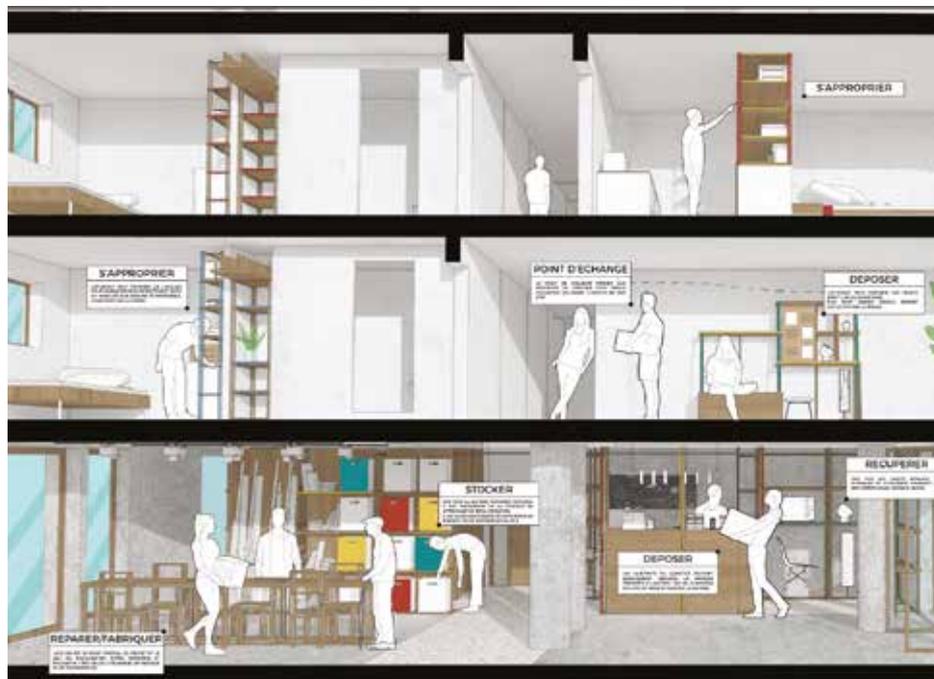
Habitat Jeunes - partout en France

➔ **Faire des espaces partagés
des « incubateurs » de transitions**



Tendance

À l'épreuve des usages



Réinterroger la configuration du logement (parties privatives et communes) pour répondre à de nouvelles attentes

© ENSAD Paris - Crous Cachan

Coopération
Innovation

Évolution
Design d'espace et de services

CHIFFRES-CLÉ

Les étudiants comme les actifs ont une idée précise des services pratiques en lien avec leur logement qui pourraient sensiblement améliorer leur qualité de vie

- 50 % (50 % étudiants / 50 % actifs) des personnes interrogées plébiscitent la mobilité et les facilités de déplacement (parking, vélos et trottinettes à disposition, service de covoiturage, etc...).



Habitat Junior - Étude Inkidata pour Open Partners - 2019



- Pour 31% (étudiants comme actifs) il s'agit de l'entretien, le ménage, un espace buanderie/laverie.

Des réalisations

HABITAT JUNIOR, LA RÉSIDENCE SERVICES

Des résidences juniors transcendent les clivages juridiques mixant des étudiants et des jeunes actifs, offrent des surfaces optimisées et un haut niveau de services. Elles sont nées de la réflexion d'Open Lab – incubateur intégré pluridisciplinaire.

Open Partners – Région parisienne, Angers, Le Mans

➔ **Travailler en commun**



CO-LIVING : LA COLOCATION D'INSPIRATION HÔTELIÈRE

Elle se présente comme une maison ou un grand appartement, parfois thématique, avec chambre privée meublée avec salle d'eau et de nombreux espaces partagés (cuisine, salon, laverie, home-cinéma, salle de gaming, patio...).

Donna – Île-de-France / Sud Ouest – Coloc33 Gironde

➔ **Produire et partager du commun**

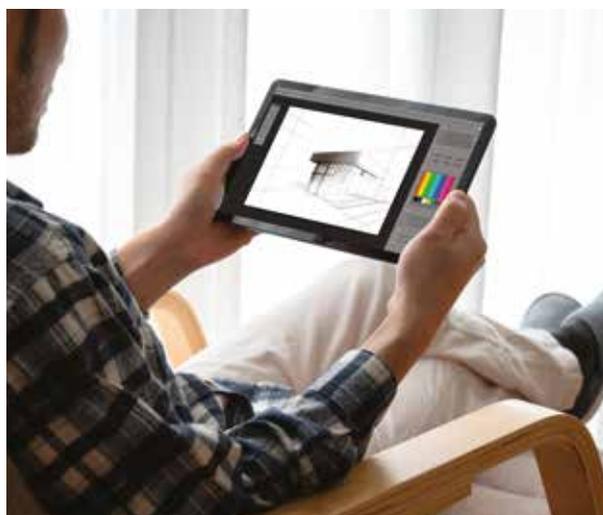


UN CAMPUS D'APPLICATION DU LOGEMENT ÉTUDIANT DE DEMAIN

Recherches, formations et expérimentations sur un campus avec des regards croisés étudiants-écoles-professeurs-professionnels pour répondre aux évolutions du logement étudiant et anticiper ses besoins de modularité.

Crous/EnsaD – ENSAPM Malaquais – Campus de Cachan

➔ **Un commun comme alternative
aux tiers de confiance**



Tendance **Engagez-vous !**



Conjuguer accès
au logement et
engagement
dans les quartiers
pour grandir et
participer à la
qualité de vie

Solidarité

Expérience de vie

Sens

Mixité sociale

CHIFFRES-CLÉ

87 % des 16-25 ans considèrent que leur génération doit « agir pour améliorer le monde ».



Enquête Ipsos pour WISE, 2020

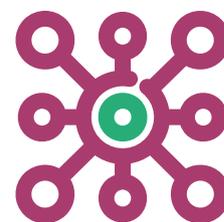
Plus d'1 jeune*/5 est engagé bénévolement dans le domaine associatif.

Plus d'1 jeune*/3 pense que c'est une façon de donner du sens à sa vie.

60 % des jeunes non-engagés dans une association répondent avoir envie de le faire. Ils évoquent comme principaux obstacles : manque de temps, d'occasion et méconnaissance de ce qu'il est possible de faire près de chez soi.

* 15-34 ans

Étude SolidaiME de Médiamétrie, 2019



Des réalisations

KAPS D'AGIR DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE

Ces logements sociaux en colocation sont proposés à des prix très modérés aux 18-30 ans, dans les QPV, avec en contrepartie, l'engagement des « Kapsers » dans leur quartier (quelques heures hebdomadaires pour du soutien scolaire, l'accompagnement des jeunes, entretien de jardins partagés, ...).

Association AFEV – Partout en France

➔ **Une expérience collective unique et mixité de liens sociaux**



MA1SON, TOUT UN PROGRAMME D'ENGAGEMENT ET D'APPRENTISSAGE

Ouvertes à des étudiants boursiers motivés, ces résidences permettent de réaliser des projets à impact positif (jardin de l'amitié, soutien scolaire, organisation de débats, sensibilisation aux discriminations, etc.) accompagnés par des professionnels et de participer à des ateliers de développement de compétences.

Association Article 1 - Île-de-France

➔ **Favoriser l'égalité des chances au nom de la responsabilité citoyenne**



L'AUTRE SOIE, UN GRAND PROJET DE LA SOLIDARITÉ URBAINE

Un ancien quartier industriel de la soie, est réinventé avec différentes formes d'habitats réhabilités ou neufs (locatifs, accession, habitat participatif, hébergement pour sans-abris, foyers solidaires...) soit plus de 280 logements dont 70 étudiants, une salle de concert, des bureaux, des espaces pour l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), un tiers-lieu...

GIE La Ville Autrement (Alynea, Fondation Aralis, Est Métropole Habitat, Rhône Saône Habitat, Société Villeurbanaise d'Urbanisme)

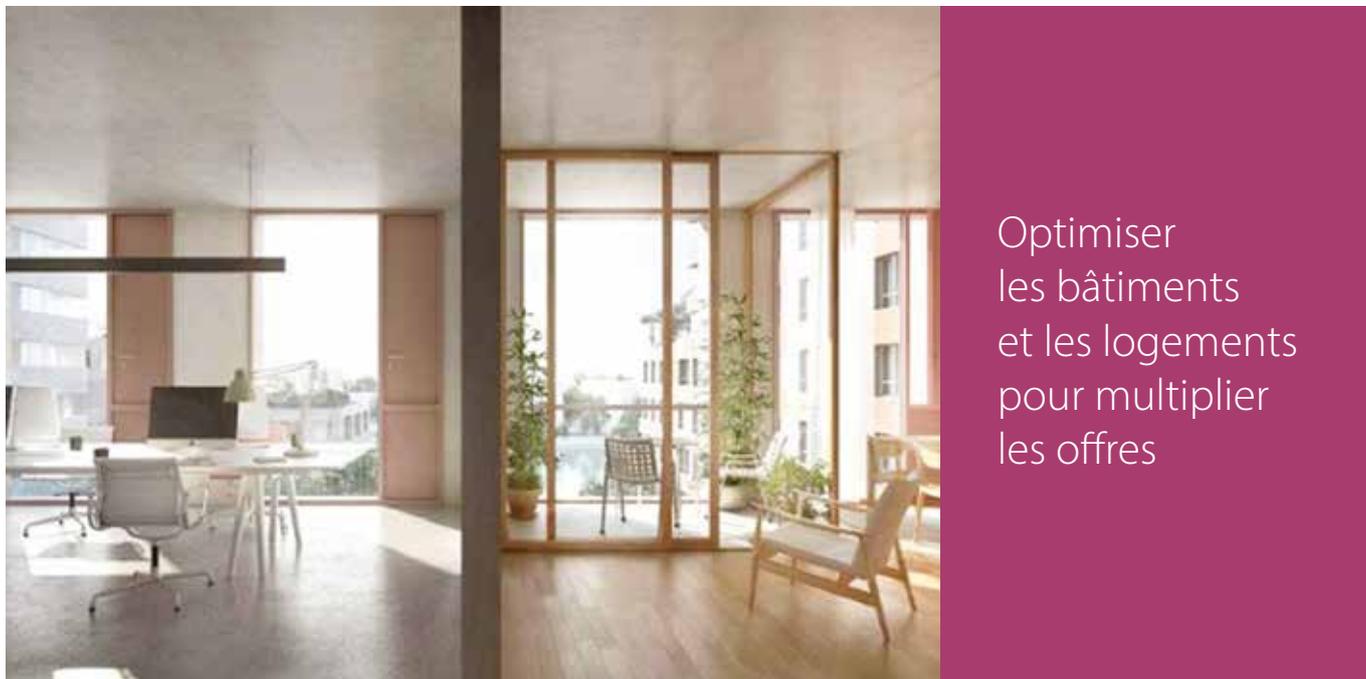
CCO (Laboratoire d'Innovation Sociale et culturelle) – Villeurbaine (Métropole Lyonnaise)

➔ **Une ville pour tous, basée sur la participation et l'inclusion des plus vulnérables**



Tendance

Le temps de la flexibilité



Saisonnalité

Durabilité

Lutte contre la vacance

Mutation

CHIFFRES-CLÉ

La loi Elan du 23 novembre 2018 article 109, prévoit la **réserve de logements locatifs sociaux aux moins de 30 ans** avec un bail de un an maximum renouvelable.



Légifrance



Au 1^{er} janvier 2020, le parc de logements français compte **36 millions de logements**, dont **8 % sont vacants**.

Le LABoratoire Économique du Logement de la FNAIM, publication mars 2021

Des réalisations

DORMIR AU BUREAU

Ce projet propose la réhabilitation de deux immeubles de bureaux ayant connu de nombreuses mutations en 422 logements dont, 30 % pour les jeunes – étudiants et jeunes actifs – en studios et colocations.

RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris) - Paris

➔ **Jouer sur la réversibilité
de l'immobilier d'entreprise**



BON PLAN EN CITÉ U

Week-end, stages, jobs d'été,... une solution pour séjourner partout en France dans l'une des résidences universitaires en profitant de prix attractifs sur des courts séjours lors des périodes creuses. À réserver sur la plateforme bed&crous.

26 Crous – Partout en France

➔ **Maximiser l'occupation des logements
et répondre à des besoins**



DES COLOCATIONS DANS LE PARC SOCIAL

Quand de grands appartements qui ne trouvent pas de locataires sont confiés par les bailleurs sociaux partenaires pour devenir des colocations meublées étudiantes à prix serrés, c'est CoopColoc.

L'Aclef – Bordeaux et Paris

➔ **Transformer la vacance en offres abordables
et adaptées**







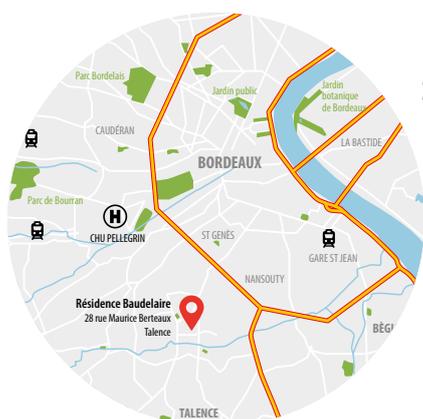
Les *ateliers*

- > Résidence **Baudelaire**
- > Résidence **Tivoli**
- > Résidence **Bassins à flot**
- > Maison **Lafargue**

« Réenchanter le quotidien d'une résidence »

Résidence Baudelaire, 28 rue Maurice Berteaux, Talence

Présentation de la résidence



SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La résidence est située au cœur de Talence, ville universitaire, culturelle et sportive. Construite dans un quartier résidentiel calme et familial, la résidence Baudelaire se situe à deux pas du centre-ville, le Forum, qui bénéficie d'une belle offre de commerces (marché, bars, restaurants, librairie, supermarchés, banques) et de loisirs (parc, infrastructures sportives, cinéma). Ce centre est dynamisé par sa proximité avec le campus et la desserte du tram.

À PROXIMITÉ DES TRANSPORT EN COMMUN :

> Tram :

400 m (5min à pied) d'un arrêt du **tram B** Pessac centre/Pessac Alouette (avec arrêts sur le campus) – Berges de Garonne/Claveau (avec arrêts La Victoire et Bordeaux centre).

> Bus :

140 m d'un arrêt de **bus, Liane 43** Talence Centre – Bègles Vaclav Havel.

350 m (5 min à pied) d'un arrêt de bus :

10 – Bx Jardin Botanique – Gradignan par Gare St Jean, CREPS, STAPS, V5, V6, eurofac.

20 – Talence Thouars – Victoire (Pasteur).

Tbnight – Bx Base sous-marine – Gradignan – Village 5 par Village 1, 2, 4, 5 et 6.



LA RÉSIDENCE

Baudelaire est une résidence livrée en 1991 et réhabilitée à la fin des années 2000. Elle compte 73 logements dont 72 T1 et un T2.

La résidence n'a pas été financée comme du logement étudiant à proprement parler, mais la typologie des appartements et l'emplacement « attirent » naturellement des profils jeunes et étudiants.



Fin 2021, l'occupation de la résidence est la suivante :

53 % des occupants ont moins de 30 ans,

33 % des occupants sont étudiants (dont 1 apprenti et un étudiant de + de 30 ans),

29 % des occupants ont entre 31 et 40 ans,

15 % des occupants ont plus de 41 ans.

DESRIPTIF DE LA RÉSIDENCE

La résidence est composée de deux bâtiments quasi-identiques de 4 étages qui comptent respectivement 36 et 37 logements et du stationnement en surface.



LOYERS ET CHARGES

Les loyers des T1 se situent entre 286 et 330 €/ mois et les charges sont de 93 € environ.

LES ATOUTS

- Résidence d'un parc social (loyer modéré)
- Parking
- Résidence à taille humaine
- Un nombre de logements permettant proximité et échange
- Proximité d'équipements sportifs culturels et associatifs et moyens de transports
- Parties communes repeintes en 2021

LES POINTS FAIBLES

- Pas d'espaces verts liés à la résidence
- Mais un vrai potentiel de transformation d'une partie des parkings
- Typologie des logements
- Des T1 qui sont destinés à des personnes seules

La commande aux participants de l'atelier

Imaginer comment enchanter cette résidence très banale, sans singularité, pour en faire un concept d'habitat avec une identité forte basée sur les liens sociaux entre les habitants.

Il s'agit ainsi de mobiliser les habitants, jeunes et moins jeunes, pour co-concevoir ensemble un projet de résidence qui propose bien plus qu'un simple toit.

Pour cela, l'atelier va suivre plusieurs étapes pour aboutir à un livrable qui sera présenté aux autres sous-groupes en fin d'atelier : **un poster d'appel à mobilisation des habitants actuels pour la première réunion de mise en œuvre participative du projet de résidence dessiné par le groupe.**

Attention, il ne s'agit pas de modifier la structure du bâtiment, ni les logements. En revanche, une partie du parking peut être convertie en espace vert, en lieu d'activité (installations légères). Un logement T1 peut éventuellement être consacré à la vie commune en profitant du départ d'un locataire.

N.B : Vous pouvez décider de conserver la mixité intergénérationnelle actuelle de la résidence, ou de faire évoluer sa population au gré des relocations, en destinant les logements aux moins de 30 ans par exemple. Question de projet.

L'ATELIER BAUDELAIRE, Réenchanter le quotidien d'une résidence

Qu'est-ce qui fait qu'une résidence n'est qu'un toit ?

Autrement dit, qu'est-ce qui fait qu'un habitat reste une construction architecturale sans « supplément d'âme » ?
La réflexion de cet atelier a débuté autour de ces questions.

En termes de vie

- La présence d'un gardien, d'une ascendance de la sécurité sur la liberté
- Un ensemble artificiel, rigide et froid
- L'impossibilité de personnaliser, de s'approprier certains espaces de la résidence
- L'absence de matériel (chaises, transats, tables,...) pour tous

En termes d'architecture (intérieure et extérieure)

- L'absence de lieux de communauté
- La multiplication des accès, des ascenseurs, des lieux de passages
- Le cloisonnement des appartements, la destination figée de chaque espace
- L'absence d'extérieurs, des zones circonscrites
- La standardisation

En termes d'environnement

- Une fermeture de la résidence sur l'extérieur
- L'absence d'activité / temps collectif pouvant mixer habitants de la résidence et du quartier

COMMENT FÉDÉRER LES RÉSIDENTS ACTUELS AUTOUR D'UN PROJET QUI VA TRANSFORMER LA VIE DE LA RÉSIDENCE ET LUI DONNER UN SUPPLÉMENT D'ÂME ?

Si la vie en résidence bénéficie d'une représentation de vie « en communauté » pour les jeunes, celle-ci nécessite un cadre et des pratiques pour pouvoir prendre racine. Bien que la résidence Baudelaire n'ait pas été conçue avec cette priorité, il est possible de travailler à des adaptations légères et d'insuffler une nouvelle dynamique de vie « collective », pour s'inscrire dans les modes d'habitat actuels.

Rappel : Les résidences des années 1990 sont l'héritage d'une autre de façon de vivre, la résidence Baudelaire en étant un parfait exemple. Urbanisation et bétonisation, mobilité en voiture, l'individualisme et la société de consommation... une construction pensée autour de la rationalisation des espaces plus que de leur optimisation dans la perspective de créer du lien social. Ainsi, ce bâti contient en lui-même des freins pour en faire « plus qu'un toit » : une absence de lieux communs, des extérieurs seulement techniques, une architecture standardisée, des appartements cloisonnés, des zones de circulation circonscrites, etc. Une conception finale relativement rigide avec pour atout, sa localisation – proximité du campus et du centre de Talence –, un nombre de logements qui en fait une résidence à taille humaine, et une construction sur le principe de la « praticité » (parkings, pas d'espaces verts à entretenir, appartements identiques). Ce type de construction a été la réponse à un besoin urgent de logements ; elle n'est cependant plus celle des habitats de demain.



L'ENJEU : CRÉER DE LA VIE COLLECTIVE PAR LE SENTIMENT D'APPARTENANCE

Pour en faire plus qu'une adresse où l'on vit, la réflexion s'est portée sur la vie en collectivité. Autrement dit, comment donner corps à une communauté de personnes qui vivent chacune chez elles, mais sur un même site ? En faisant naître un sentiment d'appartenance et en développant des communs, pour faire de Baudelaire, un lieu avec une valeur ajoutée.

Les pistes travaillées par le groupe

Des conditions préalables : implication des habitants, temps dédiés, règles partagées

Pour créer un sentiment d'appartenance, il faut que les habitants deviennent acteurs de leur lieu de vie au-delà de leur propre logement. Et pour donner les moyens à cet esprit de communauté de naître, il faut un cadre.

L'enjeu est de rassembler les habitants, premiers concernés, autour de temps collectifs pour débattre d'idées et d'initiatives qui seraient à appliquer sur la résidence.

Tout d'abord, il faut des **règles de vie**. Répertoriées par exemple dans une charte, elles formeraient un engagement moral de bien-vivre ensemble qui permettrait de développer des outils et une animation de la résidence dans le respect de l'autre.

En pilotage, un collectif d'habitants (formalisé ou non dans une association) réuni sur la base du volontariat peut élaborer et faire vivre cette charte qui pourrait être revotée annuellement afin qu'elle réponde au mieux aux besoins des locataires.

Par ailleurs, des bonnes pratiques de vie en communauté ont été évoquées avec notamment un système de parrainage pour l'accueil de chaque nouveau locataire. Car la vie dans une résidence est cyclique. La résidence Baudelaire accueille des locataires de toutes générations avec le turn-over inhérent à la population étudiante.

Nota : pendant l'atelier, le groupe avait la possibilité de faire de Baudelaire une résidence spécifiquement dédiée aux jeunes, mais a choisi à l'unanimité de faire de la mixité intergénérationnelle une force. Ces différents profils de résidents impliquent aussi des temporalités de vie distinctes - impactées par la scolarité, les carrières professionnelles, les projets personnels, etc.

Création d'une charte d'engagement (respect de l'intimité de chacun et du collectif)



Afin de renforcer ce sentiment d'appartenance, il est envisagé de **donner à chaque locataire l'opportunité de participer, à son échelle, selon ses possibilités et envies, à la vie de la résidence**. Pour favoriser l'incarnation des lieux, des propositions de « dé-standardisation » ont été faites : la possibilité de repeindre certains murs, la création de mobilier commun, la participation à un appel à projet pour repeindre les façades du bâtiment, l'entretien de communs qui seraient créés (voir ci-après), etc. Le but est d'offrir la possibilité à tous les locataires de « laisser une trace » dans cette résidence et de leur permettre de s'approprier, le temps de leur location, un peu de Baudelaire.

LES PROPOSITIONS : PERMETTRE LA VIE COLLECTIVE EN CRÉANT DES COMMUNS

La convivialité naît dans le partage d'espaces et de temps. Face aux contraintes structurelles, la question a été de savoir comment reconquérir de l'espace pour permettre des temps de partage qui vont alimenter la vie collective.

Les extérieurs

Tout d'abord au niveau de la composition. Le site en deux bâtis sur une zone bétonnée et prolongée de parkings n'invite pas à la rencontre. Reconvertir une partie du terrain en zone végétalisée, avec potager et/ou jardin partagé, permettrait de **créer des espaces où passer du temps**. Sont proposés : la création d'un cabanon (rangement d'assises propriété de la résidence), un terrain de pétanque, la plantation d'arbres, etc. En créant une pergola sur caillebotis entre les deux bâtiments, la résidence aurait un espace extérieur central, qui pourrait être végétalisé, et qui permettrait de rassembler ses locataires. Pour entretenir cet espace végétalisé, le groupe propose la mise en place de récupérateurs d'eau ou la création d'un composteur. Ces initiatives seraient à soumettre aux autres habitants pour les amener à participer à la désartificialisation des extérieurs et à s'emparer de ces futurs aménagements.

L'ensemble de ces actions réduirait le nombre de places de parking. Une réalité qui fait sens avec la localisation de la résidence et la tendance vers une mobilité plus douce. Baudelaire est en effet très bien située en la matière : transports en commun, pistes cyclables. Le groupe envisage la possibilité de mettre à disposition des habitants, une petite flotte de vélos ou d'internaliser la location d'une ou deux voiture(s) au niveau de la résidence afin de l'inscrire dans une démarche sociale et environnementale.

Un espace partagé à l'intérieur

La possibilité d'aménager des communs à l'extérieur s'articule avec la nécessité de créer **un espace de rencontre à l'intérieur**. La résidence Baudelaire n'en bénéficie pas aujourd'hui. L'hypothèse est de transformer un ou deux appartement(s) en espace commun. Cet espace pourrait être imaginé en salle de sport, lieu de réception, salle pour des ateliers... Dans la surface qui est celle d'un T1, on peut envisager une cuisine partagée, un espace de « troc », des ateliers en petits groupes, etc.



Créer de la vie en communauté grâce à un espace partagé qui pourrait servir de cuisine, salle pour les repas, salle de bricolage, salle de sports, ateliers...)

Des temps communs

Ces aménagements ont vocation à offrir un cadre nécessaire à la vie en collectivité mais ce n'est pas suffisant. Pour un projet social fédérateur, à l'unanimité, est apparu le besoin de mettre en place **des temps partagés plus ou moins ritualisés dans ces espaces de convivialité.**

Organiser des déjeuners mensuels, proposer des ateliers en fonction de ses compétences, des temps de rencontres, etc. Les entrées des deux bâtiments pourraient également accueillir un tableau d'annonces pour promouvoir ces temps partagés, mais aussi servir les besoins de chacun (offres d'emploi, petites annonces, « le BonCoin de Baudelaire », etc.). C'est un ensemble complémentaire qui permettrait de mettre en œuvre ce projet social et qui entretiendrait le sentiment d'appartenance.

S'inscrire dans le quartier

La mixité intergénérationnelle, point assumé de l'identité de la résidence, offre une diversité de parcours qui enrichit la vie collective à l'intérieur de la résidence. Mais celle-ci peut également être animée par **la recherche d'une meilleure porosité avec l'extérieur**, pour inscrire la résidence et ses habitants dans une vie de quartier.

Des temps d'« ouverture » de la résidence aux gens qui vivent dans le quartier pourraient être soumis à débat à travers différentes formes : proposer à un commerce de bouche d'occuper le parking de façon hebdomadaire, organiser des déjeuners de quartier, des tournois, des trocs... L'ensemble de ces démarches va contribuer à faire de la résidence Baudelaire un lieu de rencontres référence dans le quartier et à faire rayonner une identité choisie et ouverte sur les autres.

Faire vivre cette identité est aussi nécessaire pour capter de futurs locataires qui connaissent et adhèrent à ce « nouveau Baudelaire ».

C'est la complémentarité de ces aménagements qui va donner les clés de la réussite à ce projet de vie collective dans une résidence à la base non faite pour cela. En travaillant à différents endroits dans une logique d'ouverture aux autres, la résidence Baudelaire peut offrir un concept d'habitation aux jeunes inscrit dans son temps et évolutif. En incluant les habitants actuels dans une démarche de mutation de la résidence, le sentiment d'appartenance n'en sera que plus fort, et la concrétisation du projet, au plus proche des réalités des locataires.

LIVRABLE DU GROUPE

APPEL À MOBILISATION / IMAGINEZ DEMAIN

Pour vous un projet de résidence (et ses marqueurs forts) c'est quoi ?

- Des espaces partagés avec des extérieurs pensés dans une démarche écologique (naturels et conviviaux avec des aménagements spécifiques : tables, terrain de pétanque, ouverture sur le quartier)
- Une participation des habitants dans le relooking de la résidence
- Un espace intérieur collectif (comme une salle de sport)
- Des services partagés (système d'échanges local de matériel et partage des moyens de déplacement)
- Une gestion participative de la résidence par les habitants
- Organisation d'événements en commun
- Une résidence mixte (mixité intergénérationnelle et sociale)

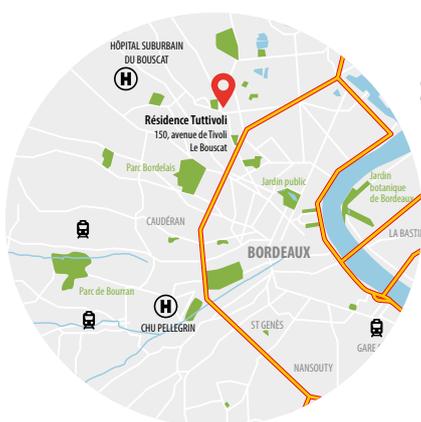
C'est avec vous que cela va être dessiné, choisi. Nous vous proposons de devenir de véritables acteurs de votre lieu de vie au-delà de votre propre logement

Un projet contraint dans lequel il est possible de faire de la place à une autre manière d'habiter.

Un site démonstrateur de la ville pour tous

Résidence Tivoli, 150 avenue de Tivoli, Le Bouscat

Présentation de la résidence



SITUATION GÉOGRAPHIQUE

L'Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) les Balcons de Tivoli est situé au Bouscat et jouxte le joli parc de l'Ermitage de 2,5 hectares, à l'angle de l'avenue de Tivoli et du cours Louis Blanc. Une situation idéale à 850 mètres des boulevards et à 500 mètres du centre-ville de la commune (commerces, services, médiathèque...).

À PROXIMITÉ DES TRANSPORT EN COMMUN :

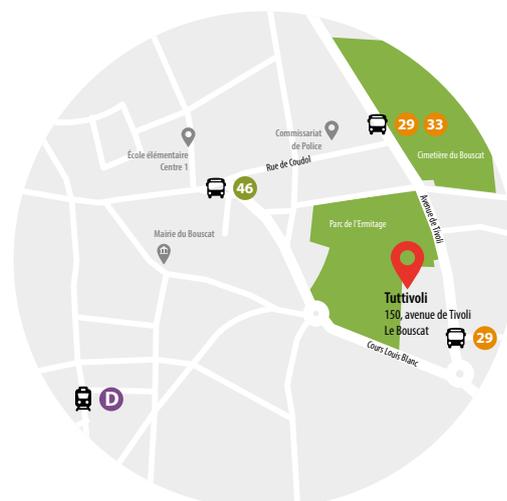
> Tram :

Tram D à 10 minutes à pied – arrêt Calypso – qui dessert le centre-ville de Bordeaux et la Gare de Bordeaux (15 minutes).

> Bus :

Ligne 29 devant le domaine (vers Bordeaux Préfecture ou Bruges / Eysines)

A proximité immédiate des bus 33 (vers Mérignac Soleil ou Bordeaux Lac) et 46 (vers Bordeaux Grand Parc).



DESRIPTIF DE LA RÉSIDENCE

Le site actuel se présente sous la forme d'une belle parcelle de 8 293m².



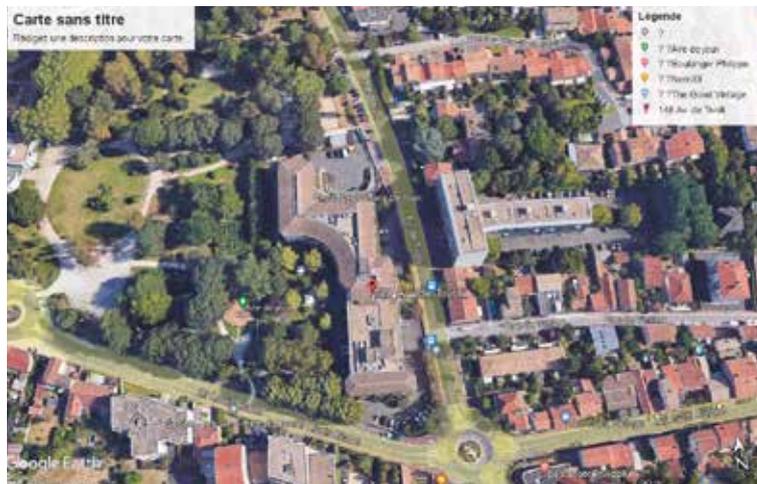
L'EHPAD comporte plusieurs bâtiments contigus construits en 2 phases (1982 et 1997). Les constructions reposent sur un niveau partiel en sous-sol et s'élèvent en R+3. Elles peuvent accueillir 204 personnes réparties dans 134 chambres à 1 lit de 17 m² et 35 chambres à 2 lits de 22 m² toutes équipées de douche privative.

Il existe de nombreux lieux de vie communs :

- > dans les étages - 5 salles à manger / salons, 1 salle de soins, 1 salle de kiné, 1 salle de télé-médecine... mais aussi des tisaneries, des offices, des vestiaires du personnel...
- > en rez-de-chaussée - un salon de détente, une salle de télévision, une salle de restauration pour les résidents et une autre pour le personnel, une salle polyvalente (pôle d'activité et de soins adaptés) un salon de coiffure, un hall d'accueil. On trouve également des bureaux, la cuisine centrale, des vestiaires, des salles de réunion pour le personnel.

En sous-sol, sont situés des locaux techniques (buanderie, locaux de stockage, chaufferie...).

Mitoyens au Parc de l'Ermitage, Les Balcons de Tivoli sont ouverts sur un grand jardin avec une terrasse, de beaux arbres et une pelouse. Des places de parking sont également disponibles en surface.



Mis en vente, l'EHPAD Les Balcons de Tivoli a été acheté dans la perspective de le réhabiliter et de transformer les bâtiments existants pour proposer sur le site, une nouvelle offre de logements. Le règlement d'urbanisme impose un minima de 40 % de logements sociaux mais aussi un nombre minimal de places de parking estimé à 130 places (dont 70 environ à créer en sous-sol, le reste en surface, sans toucher l'espace en pleine terre).

LOYERS ET CHARGES

7420 m² de surface habitable

Bâtiment ancien V44 édifié en 1982					
NIVEAU	SHOB	Balcons, terrasses	Locaux techniques	SHON	Surface utile
RDC	678,55 m ²	0,00 m ²	25,12 m ²	653,43 m ²	543,64 m ²
R+1	678,55 m ²	0,00 m ²	22,56 m ²	655,99 m ²	569,67 m ²
R+2	678,55 m ²	0,00 m ²	22,56 m ²	655,99 m ²	569,67 m ²
R+3 (terrasse)	99,58 m ²	0,00 m ²	99,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
TOTAL	2 135,23 m²	0,00 m²	169,82 m²	1 965,41 m²	1 682,98 m²
Extension construite en 1997					
NIVEAU	SHOB	Balcons, terrasses	Locaux techniques	SHON	Surface utile
SOUS SOL	978,24 m ²	85,17 m ²	89,90 m ²	803,17 m ²	790,47 m ²
RDC	1 842,88 m ²	156,21 m ²	23,46 m ²	1 663,81 m ²	1 582,40 m ²
R+1	1 841,45 m ²	165,18 m ²	23,46 m ²	1 652,81 m ²	1 521,17 m ²
R+2	1 841,45 m ²	159,61 m ²	23,46 m ²	1 658,38 m ²	1 521,17 m ²
R+3 (terrasse)	1 383,20 m ²	142,14 m ²	23,46 m ²	1 217,60 m ²	1 176,66 m ²
TOTAL	7 887,22 m²	708,31 m²	183,74 m²	6 995,77 m²	6 591,87 m²
Surfaces Totales de l'EHPAD	10 022,45 m²	708,31 m²	353,56 m²	8 961,18 m²	8 274,85 m²

LES ATOUTS

- la localisation à proximité du centre-ville du Bouscat
- la proximité directe avec le Parc de l'Ermitage et l'environnement résidentiel paisible
- la desserte en transports en commun
- la qualité du bâti et des éléments de structure
- la qualité de l'entretien du site
- la taille du site
- les capacités d'évolution, de transformation du bâti existant

LES POINTS FAIBLES

- l'optimisation de la réhabilitation compte tenu de la largeur du bâtiment
- la requalification des façades existantes et des espaces extérieurs obligatoires pour la qualité de vie des futurs occupants
- un quartier résidentiel pas en prise directe avec l'animation de la ville
- le coût des travaux de réhabilitation

La commande aux participants de l'atelier

Régénérer Les Balcons de Tivoli, qui sans être un site d'intérêt patrimonial, présente des potentialités et des volumes habitables intéressants, pour créer un lieu démonstrateur de ce que pourraient être des modes d'habiter pour et avec des jeunes... mais pas que ! Sobriété, participation et connexion avec la nature doivent être des marqueurs du lieu.

Pour cela, l'atelier va suivre plusieurs étapes pour aboutir à un livrable qui sera présenté aux autres sous-groupes en fin d'atelier : un poster de présentation des partis-pris définis à destination de tous ceux qui s'intéressent à une nouvelle manière d'habiter avec les jeunes.

ATELIER TIVOLI, Un site démonstrateur de la ville pour tous

Comment régénérer un lieu pour qu'il incarne un mode d'habitat pour et avec les jeunes ?

Site avec une qualité de vie

Site qui propose une programmation animée

Site avec plusieurs usages

Site qui valorise le réemploi

Site pour différents publics



L'OPPORTUNITÉ D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION DU BÂTI

Cette transformation d'un EHPAD avec espaces extérieurs de qualité, jouxtant un parc et dans un quartier résidentiel d'une commune de la première couronne de Bordeaux, peut constituer un vecteur d'innovation sociale générateur d'un nouveau mode d'habiter pour et avec des jeunes.

À ce stade, contrairement aux 3 autres projets travaillés lors de l'atelier participatif « Habitat des jeunes », il n'était pas possible d'aller sur le plan opérationnel. Il s'agissait plutôt ici de **mettre en exergue les grands marqueurs de ce qui pourrait faire l'identité de ce lieu régénéré.**

Améliorer la qualité de vie, permettre une vie sociale dense mais choisie, lutter contre l'isolement, proposer une alternative face à la baisse du pouvoir d'achat, etc., il est entendu que ces problématiques concernent toutes les générations et particulièrement les jeunes et les seniors. À cela s'ajoute la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux.

Le projet de Tivoli devient alors une feuille blanche sur laquelle projeter des réponses à une échelle locale, afin de penser un lieu pour les jeunes, mais pas que.

Si dans les autres projets l'enveloppe était contrainte par l'existant sur lequel il n'était pas question d'intervenir autrement qu'à la marge, il est ici possible de réinsuffler un projet tant au niveau du bâti que de l'aménagement, avec la volonté de faire de Tivoli un démonstrateur d'un programme pouvant être essaimé. **Le projet Tivoli a été imaginé d'après les trois piliers de la démarche RSE d'Aquitanis.**

L'ENJEU : TRADUIRE CONCRÈTEMENT LES PRINCIPES DIRECTEURS

Les différentes idées qui ont émergé durant l'atelier ont convergé vers ce qui pourrait diriger la réhabilitation du lieu. Il s'agit de la sobriété, la connexion à la nature et la participation habitante.

La sobriété

Il s'agit de se concentrer sur l'essentiel dans une logique de frugalité et pour cela, il est capital de définir des objectifs clairs et d'établir les nécessités comme les besoins auxquels il est impératif de répondre. Un lieu sobre met à disposition ce qui est indispensable à **un cadre de vie et fait primer l'efficacité sur l'artifice**. Cela revient ici à rénover selon des normes écologiques maximales en matière énergétique, de qualité des matériaux... **Et si la sobriété s'invite dans les façons de se loger, par extension, elle doit s'appliquer à la façon de vivre** : promotion d'une mobilité douce, création de solidarités alimentaires et encouragement des circuits-courts. En facilitant la sobriété et en internalisant des productions, le projet de Tivoli inscrirait la transition au cœur de son modèle.

La sobriété sera rendue possible grâce à des objectifs clairement définis et des compromis

La connexion à la nature

Elle valorise la qualité de vie par le cadre offert mais aussi, par la capacité qu'offre la nature, de par les activités pratiquées, **à générer du lien entre les personnes, entre les générations**. Jardins partagés et espaces extérieurs sont des catalyseurs de vie. Ils permettront de réaliser des projets en commun, d'être le lieu d'activités tout au long de l'année et constitueront une véritable plus-value pour les logements. Par ailleurs, le développement de jardins et potagers amènera à ancrer des usages et participera de la sobriété du site, de sa capacité de résilience face au réchauffement climatique.

Le site de Tivoli dispose déjà d'espaces extérieurs conséquents à l'arrière des bâtiments, rendus plus imposants par le parc qui longe le terrain et bénéficiant de l'existence d'une végétation variée. Il s'agit d'un atout de base à travailler.

Le projet valorisera les extérieurs comme espaces intergénérationnels

La participation habitante

Un lieu participatif est **un lieu où chacun se sent à sa place, a un droit à la parole et à l'action**, où sont respectés les idées comme celles et ceux qui les émettent. En amont, au niveau de la conception du site, le projet doit inclure les réflexions des parties prenantes sur des temps collectifs afin d'échanger et de se fixer sur un projet viable, en accord avec les besoins en logements et les attentes des futurs habitants sur les offres et les services. Puis, au fil de l'eau, avec la création d'espaces de partage et de rencontres, la possibilité sera donnée aux habitants de se rassembler et d'être initiateurs de projets et d'activités qui feront vivre la résidence. En parallèle, un lieu participatif comme celui-ci doit prévoir **une gouvernance pour pérenniser le projet** en garantissant sa conformité aux principes fondateurs et permettre sa mise en musique au quotidien. Faire participer tout le monde est aussi le gage d'un projet générateur d'un sentiment d'appartenance.

Un projet qui a vocation à évoluer en fonction des projets proposés

LES PROPOSITIONS : CRÉER UN LIEU QUI MET L'HABITANT AU CŒUR DU PROJET

Un pouvoir d'agir favorisé

En réhabilitant l'existant, le projet Tivoli cherche à donner un second souffle à un lieu demain vide. Le réemploi s'inscrit dans la continuité du principe de sobriété, qui implique de ne pas tout refaire mais de prioriser la transformation. C'est une démarche qui intègre des dimensions participatives et écologiques qui peuvent se poursuivre dans la conception du lieu de vie, avec la mise en place d'un lieu de réparation, d'une ressourcerie de matériaux/équipements issus de la rénovation, etc. **Le réemploi** peut devenir une ligne directrice du projet pouvant être essaimée.

Tivoli a vocation à être le porte-drapeau d'une autre façon d'habiter avec les autres, entre générations. Plus qu'un logement, le projet offrira sur place d'autres usages : travail, loisirs, repos, création... Il est imaginé par le groupe comme un lieu où l'on peut se régénérer, où l'on peut partager, rencontrer, créer et vivre.

De ce fait, Tivoli n'est pas qu'une réponse à une problématique de logement, mais un projet global pensé par différents acteurs pour **optimiser la qualité de vie**. Comment ? En créant un **site fonctionnel, pratique et accessible**, en optimisant la générosité des espaces. En terme spatial, il faut pouvoir envisager **différents usages collectifs au-delà des appartements** : événements, ateliers, activités créatives ou de loisirs, etc. Il faut aussi inventer des espaces pour permettre aux futurs habitants de se projeter pleinement dans cette résidence. Le lieu doit être agréable à vivre, beau et permettre de pousser loin le curseur d'un projet engagé.



L'ensemble des mots-clé qui participent à définir le Tivoli de demain sont les suivants :

publics et usages

qualité de vie

santé

fonctionnalité

partage

beau

énergie

festif

participation

alimentation

entraide

ouverture

Une porosité dedans / dehors

Et cette vie facilitée par le bâti va être insufflée par ses habitants. Le concept d'habitat intergénérationnel permet une mixité, mais celle-ci doit également être stimulée par une ouverture sur le quartier et l'accueil de personnes extérieures sur des temps événementiels ou plus longs, ou lors de l'ouverture des jardins.

Tivoli doit s'inscrire dans son environnement et permettre une plus grande vie sociale. Peuvent y être développés des partenariats avec des associations, des clubs, des acteurs locaux ; l'enjeu est de ne pas développer une vie hors sol avec son propre fonctionnement mais de **faire de Tivoli un lieu de partage et de communs**. C'est une identité tournée vers « l'autre ». Véritable lieu d'expérimentation, il impliquera la création d'un modèle de gestion unique du site habité ouvert sur l'extérieur.

Le bien-vivre ensemble laisse place au « mieux-vivre ensemble ». Aujourd'hui, le logement s'intègre dans un écosystème où il est bon de vivre avec les autres, tout en préservant son intimité.

POSTER LIVRABLE

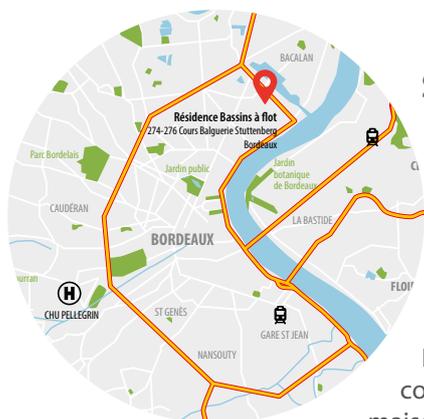


En somme, des grandes lignes qui dessinent un projet ambitieux et enthousiasmant.

Le dessein d'une résidence étudiante de demain

Résidence Bassins à flot, 274-276 Cours Balguerie-Stuttenberg, Bordeaux

Présentation de la résidence



SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Cette résidence neuve se situera dans le quartier des Bassins à flot en proximité des quais et du pont Chaban.

L'immeuble est bordé par trois voies : le cours Balguerie-Stuttenberg, la rue Bourbon et la rue de la Faïencerie. Le tissu urbain alentour est constitué d'immeubles et de maisons en pierre pour la partie Sud vers l'Ouest, tandis que du Nord vers l'Est, l'architecture est plus contemporaine, dans la droite ligne du quartier des Bassins à Flot.



Le passé industriel et portuaire du quartier se réinvente depuis quelques années avec la construction de bureaux, d'établissements d'enseignement supérieur, d'hôtels, de logements, de commerces, de restaurants, de boîtes de nuit... Aux portes des Chartrons, à proximité du centre ville et bien desservi par les transports en commun, le quartier commence à trouver une nouvelle identité forte d'une mixité sociale et architecturale et de la présence des bassins et comme du fleuve..

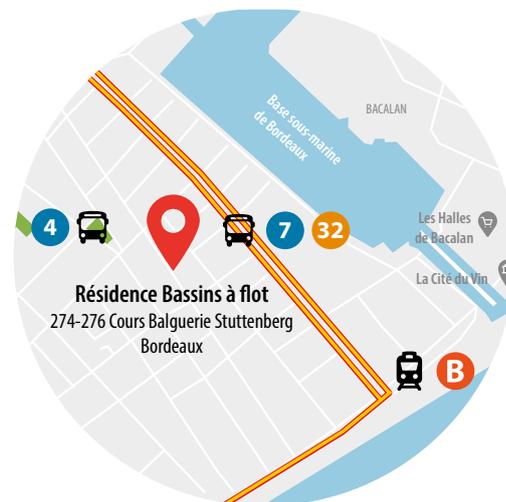
À PROXIMITÉ DES TRANSPORT EN COMMUN :

> Tram :

700 m, (9 min à pied) de l'arrêt Cité du Vin (arrêt Les Hangars à 850 m)
Tram B Claveau – Pessac Centre/Pessac Alouette (dessert tout le centre ville et le campus de Talence/Pessac)

> Bus :

Liane 4 : à 170 m (Bordeaux Bassins à flot - Pessac Magonty)
Liane 7 (Bordeaux Lac - Ambarès-et-Lagrave) et 32 (Cenon Gare - Bouliac) à 500 m



DESCRIPTIF DE LA RÉSIDENCE

Sur ce site, Aquitanis achète en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) à un promoteur 51 logements étudiants pour proposer une résidence universitaire qui sera livrée en 2026. Le financement implique que 100 % des locataires soient des étudiants dont 51 % devront être boursiers (le projet social souhaite aller au-delà de ce seuil).

Il y aura 47 studios (de 19 m² à 24 m²) et 4 T3 de 47 m².

La résidence s'inscrit dans la continuité des résidences universitaires telles que définies dans la loi ELAN, avec notamment, des équipements collectifs. Les installations suivantes sont prévues :

- une salle commune de convivialité de 45 m² au rez-de-chaussée (dans laquelle, une cuisine pourra être créée si cela est jugé nécessaire)
- un jardin partagé relié au quartier
- une laverie équipée de deux lave-linges et de deux sèche-linges utilisables avec jeton ou recharge monétaire.



Exemple de plan d'un niveau



LOYERS ET CHARGES

Les logements sont prévus meublés (lit, cuisine, table et table de chevet) - sauf si avis contraire de l'atelier - afin de faciliter l'arrivée des étudiants et chaque logement aura un accès à internet dont les prix négociés par le bailleur seront intégrés dans la quittance.

Les loyers avec charges (eau, chauffage, électricité, internet) iront pour les studios de 394 euros à 454 euros (selon la superficie).

Une attention particulière sera portée à la sélection des locataires, ainsi qu'à la quittance de loyer, afin que l'offre soit accessible à tous.

LES ATOUTS

- Loyer modéré
- Possibilité de se garer
- Résidence avec la création d'espaces et d'équipements collectifs
- Résidence située dans un quartier dynamique, proche du centre ville

LES POINTS FAIBLES

- Quartier encore en quête de son identité
- Principalement des logements individuels

La commande aux participants de l'atelier

Imaginer un projet de résidence étudiante singulier pour ce programme neuf et abordable qui permette d'y habiter différemment que dans une résidence classique en donnant la part belle à :

- > la convivialité, la rencontre entre les locataires eux-mêmes et en lien avec le quartier,
- > la transition, en favorisant notamment l'économie circulaire, le réemploi et l'accès à une alimentation saine et de saison.

Pour cela, l'atelier va suivre plusieurs étapes pour aboutir à un livrable qui sera présenté aux autres sous-groupes en fin d'atelier : **un document d'information destiné aux futurs habitants de la résidence.**

Attention, il ne s'agit pas de modifier la structure du bâtiment. En revanche, en lien avec la commande, le groupe pourra avantagement travailler sur le jardin partagé et ouvert sur le quartier, la salle de vie commune et sur le fait que les logements pourront être proposés vides ou meublés (avec ameublement standard ou non), selon ce qui vous semble le plus à propos.

ATELIER BASSINS À FLOT, Le dessein d'une résidence étudiante de demain

OUVRIRE DES POSSIBLES

Avec ce programme de résidence étudiante en VEFA déjà défini, Aquitanis souhaite tirer parti des espaces disponibles pour permettre des usages augmentés inscrits dans leur temps et laissant **la part belle aux initiatives de transition et aux liens sociaux**. Ici, il s'agit de penser l'optimisation des espaces communs intérieurs ou extérieurs mais aussi d'englober dans la réflexion l'aménagement de la « cellule logement ».

En ligne de mire, la volonté de répondre aux aspirations de nombreux jeunes à un mode de vie plus solidaire et plus engagé, mais aussi d'amener des jeunes pas nécessairement en attente sur ces sujets sociétaux, à prendre conscience des enjeux et de leur pouvoir d'agir.

La qualité de boursiers de la majorité des étudiants locataires constitue un paramètre important ; le projet devant non seulement prendre en compte leur pouvoir d'achat limité mais également, aller plus loin en proposant **des réponses qui améliorent le quotidien en dépit de cette contrainte financière**. C'est avec les jeunes eux-mêmes qu'il est nécessaire d'affiner le projet, notamment avec les premiers locataires, afin que ceux-ci s'approprient pleinement leur lieu de vie. Il ne s'agit pas de prédéfinir des usages peut-être fantasmés ou déconnectés des attentes, cela mettrait les étudiants dans une posture « consommatrice » et non pas « actrice » de leur lieu de vie. Il s'est agi pour le groupe de travail de penser des usages pour ouvrir des possibles, permettre de bouger des lignes.



LES PROPOSITIONS : DES INITIATIVES POUR HABITER AUTREMENT DANS UN PROGRAMME NEUF

Un lien avec le quartier

Pour le groupe, le projet doit se construire en considérant la résidence comme un lieu situé dans un quartier assez hétérogène en termes de population et de fréquentation de jour comme de nuit. Il est devenu, côté Bassins, un nouveau pôle étudiant avec de nombreuses formations et attire plus largement en soirée par son offre de loisirs (cinéma, restaurants, bars, boîtes de nuit). L'environnement est marqué également par des résidences neuves où vivent des familles mais aussi, côté Bordeaux Nord / Chantecrit, par des rues plus modestes avec des ensembles d'habitat social plus anciens. La résidence étudiante s'inscrit elle-même dans la continuité d'une résidence neuve partie de la même opération. Il est remarqué que le quartier est très minéral avec peu d'espaces verts, alors que la résidence comporte un jardin ouvert sur l'ensemble de l'îlot.

Cette situation particulière, au croisement de différents mondes, implique pour le groupe que la résidence ne soit pas « travaillée » comme un objet isolé uniquement tourné sur lui-même et ses habitants. **Elle doit participer des ambitions de mixité sociale et urbaine dans un rapport donnant-donnant dans un quartier en quête d'identité.**

Cette insertion dans le quartier pourrait se traduire à différents niveaux :

- > mettre en relation les étudiants avec les associations du quartier, nombreuses et sur des champs différents (sportif, social, culturel), et faire connaître les ressources locales aux étudiants qui les ignorent souvent,
- > construire des partenariats avec certaines associations pouvant proposer des gratuités contre des investissements en compétence/temps, des missions rémunérées ou bénévoles, des stages... et ainsi créer des liens privilégiés et un engagement sur le quartier, et faire des étudiants des « ambassadeurs » des associations,
- > concevoir des événements au sein de la résidence ouverts aux habitants du quartier (exemple : forum des associations, fête aux initiatives locales),
- > soutenir l'émergence d'initiatives étudiantes en lien avec des dispositifs existants et des structures locales.

« Alimenterre »

La résidence a vocation à s'inscrire dans une économie circulaire grâce à une construction qui prévoit 45 m² d'espace partagé et un jardin. L'un des piliers du projet de résidence pourrait être l'alimentation, qui correspond à une préoccupation croissante des étudiants à petits revenus et qui est en lien aussi avec des enjeux écologiques (bilan carbone, revenus des agriculteurs...) et de santé publique (malbouffe).

Avec la création d'un potager / verger cultivé en bio / permaculture dans le jardin de la résidence, pourraient être produits sur place des légumes, des herbes aromatiques et des fruits grâce à l'investissement d'étudiants bénévoles et d'autres habitants de l'ilot ainsi qu'avec l'appui d'une association spécialisée.

Pour piloter cette activité, une association de gestion du jardin devra être mise en place. Les récoltes seraient partagées entre les jardiniers, voire distribuées plus largement.

L'aménagement initial du jardin devra prévoir un local pour le matériel, tandis que divers équipements pourront être montés avec les bénévoles du jardin (composteurs, récupérateurs d'eau, petites serres...). Pour accompagner cette démarche sur l'alimentation, il a été évoqué l'accueil hebdomadaire d'une AMAP, avec la proposition d'un tarif social, d'une distribution Vrac Université, un lien avec la MIAM (Maison interculturelle de l'alimentation et des mangeurs - Centre social Bordeaux nord à 5 minutes à pied), le tout en direction des étudiants de la résidence mais pas seulement.

Ouverture sur le quartier

Partenariats
Réciprocité

Identité de quartier
Dynamisme



Un espace polyvalent

L'espace partagé sera à la main des habitants. Des temps dédiés pourraient être également ouverts au public extérieur, comme des propositions de cours ou de soutien scolaire par les étudiants pour les enfants du quartier. La pièce intérieure partagée de 45 m² (jugée un peu petite à l'échelle de la résidence) pourrait être une salle modulable avec du mobilier qui se déplace et se range facilement, permettant de donner vie à plusieurs projets en un même lieu : temps conviviaux, ateliers, événements, co-working (salle d'étude pour les étudiants). Cela nécessiterait d'y installer une cuisine afin de créer un pont avec le jardin pour des repas partagés entre les habitants et pourquoi pas, des ateliers cuisine... Toutes ces dispositions viendront enrichir la vie collective de la résidence.

Vers la sobriété

Un autre marqueur exploré pour la résidence, en cohérence avec le « jardin nourricier », est l'**antigaspiillage et la récupération**. L'objectif est ici à la fois de préserver les finances des étudiants et de sensibiliser à un autre mode de consommation. Alors que la résidence sera neuve, une réflexion s'est portée sur la capacité à intégrer une démarche d'upcycling dans son aménagement en prenant le contrepied des équipements actuels. Il est remarqué que souvent, l'aménagement des meublés étudiant neufs sont sans personnalité, avec une esthétique fonctionnelle, proche de celle d'autres modes d'hébergement

(hôtels d'entrée de gamme, EHPAD...). Si certains équipements de base pourraient être livrés (lit, salle d'eau, cuisinette), il pourrait être proposé aux locataires de compléter avec des meubles de seconde main upcyclés. Pour permettre cette démarche, un accord avec une recyclerie (type Etu'Récup) et des ateliers de bricolage/bricothèque pourraient être mis en place. À leur départ de la résidence, les étudiants pourraient à leur tour alimenter les réserves de la ressourcerie. Cette démarche responsable pourrait s'appliquer également au jardin et à l'aménagement de la salle polyvalente commune.

Upcycling

*Savoir-faire
Optimisation des ressources
Réemploi*

La qualité de vie s'entend aussi par ce qui est facilitant et la question de la mobilité en fait partie. Si des places de parking sont prévues, la mobilité douce doit être encouragée : création d'un local vélo sécurisé et pourquoi pas, des vélos partagés à l'échelle de la résidence.

Une charte de vie commune

La signature de la charte est un engagement individuel de respect de l'autre mais aussi de participation à la vie collective.

Un cadre bien installé

Un tel projet de résidence ne peut fonctionner dans la durée que s'il est accompagné et piloté. Une association de résidents (indépendante éventuellement de celle du jardin, ouverte aux non-locataires des lieux) doit gérer l'organisation de la vie collective. D'abord au niveau des droits et des devoirs qu'impliquent la vie sur le site.

Afin que chacun s'y engage, il faudrait co-créer avec les premiers résidents **une charte** qui régira le fonctionnement général de la résidence. Un engagement individuel de respect de l'autre et des équipements mais aussi, de participation à la vie collective doit y figurer. L'esprit de la résidence et les valeurs portées doivent y figurer. En fonction des profils et des compétences, **tous les étudiants, selon le groupe, devraient s'engager à apporter quelque chose à la résidence** (vie associative, jardin, organisation d'activités, bricolage, etc.). Une journée pour l'embellissement du site pourrait de plus être organisée annuellement pour créer un temps dédié au lieu de vie durant lequel les petits travaux pourront seraient faits collectivement. Au fil des relocations, le projet vivra différemment, chacun interprétant à sa manière le socle d'intentions.

Des outils numériques

Afin de faciliter le fonctionnement de la résidence, et sans venir supplanter les rapports et la convivialité générés par les activités et les espaces partagés, peuvent être mis en place **des outils numériques pour le partage d'informations et l'organisation**. Ont été cités un planning en ligne de la salle partagée et une réservation à distance de l'espace pour organiser un atelier, un événement, etc. De la même façon, un groupe Facebook pourrait être créé pour partager les actualités de la résidence, dont la médiation serait gérée par l'association. D'autres outils pourraient être intéressants à imaginer avec les résidents.

Outils numériques

*Faciliter la vie en collectivité
Capitaliser sur l'utilisation par les jeunes de ces outils
Toucher toute la résidence*

C'est l'investissement des jeunes et leur capacité à innover dans un lieu qui fera de la résidence des Bassins à flot un site vivant unique. Mais cette mobilisation ne peut partir de rien, il est nécessaire que le bailleur pose des bases d'organisation, un mode et des moyens d'accompagnement, initie des partenariats et, sur le plan matériel, de proposer les premiers aménagements qui donnent envie, qui permettent d'embarquer les résidents dans le projet. Ce « package » pourrait constituer le prototype d'une résidence étudiante « nouvelle génération ».

En conclusion, les figures imposées par la résidence, aboutie dans sa programmation, ont permis de poser le socle d'un projet intéressant mais, comme cela a été noté, il pourrait prendre plus d'épaisseur en l'intégrant dès la conception de la résidence. Cela permettrait de proposer des typologies de logements plus riches et moins formatées dans la vision de la cellule logement : petites colocations, logements individuels, logements pour couples. Les espaces partagés pourraient être plus nombreux (chambre d'amis partagée pour accueillir la famille ou des amis venus d'ailleurs, salle accessible directement depuis l'extérieur pour activités ouvertes sur le quartier, salle spécifique pour « co-working »).

Enfin, comme dans l'ensemble des 4 projets proposés aux participants à l'atelier participatif « Habitat des jeunes », la résidence étudiante est à envisager à 3 échelles : celle du logement, celle de la résidence et celle du quartier.

LIVRABLE DE L'ATELIER

APPEL AUX FUTURS RÉSIDENTS

Une résidence où souffle le vent du large et de l'ouverture ! Mais aussi un lieu qui fait sa part et sait prendre soin des uns et des autres

Si vous êtes :

- étudiant et en priorité boursier

Si vous souhaitez :

- participer à la vie collective régie par une charte d'engagement du vivre bien ensemble chacun chez soi
- vivre dans une résidence pensée avec et pour les jeunes

Vous trouverez :

- Engagement collectif
 - l'obligation de s'impliquer dans la vie de la résidence (vie associative, jardin, organisation d'activités, bricolage, etc.)
 - participation à une journée annuelle d'embellissement de la résidence
- Communication
 - un réseau social interne à la résidence

- un outil de gestion des espaces partagés
- une application zéro déchets
- un accueil des nouveaux résidents

• Ouverture sur le quartier

- Partenariat avec les associations de quartier pour implication bénévole
- Loisirs, offres culturelles à proximité et à tarifs préférentiels
- Jardin partagé, composteurs ouvert aux riverains et géré par une association d'habitants
- Système de récupération des eaux pluviales pour alimenter le jardin en eau
- Ramassage des légumes, fruits et herbes aromatiques et partage entre les habitants

• Nature en ville

- Accueil hebdomadaire d'une AMAP ou équivalent avec tarif social

• Économie circulaire

- « Bricothèque »
- Frigo solidaire
- Ameublement en réemploi
- ameublement possible des logements en réemploi via un partenariat avec une ressourcerie
- équipements des parties communes en upcycling (meubles palettes)

• Espaces communs

- Salle commune modulable (cuisine, co-working, salle d'atelier...).
- laverie collective

• Mobilité

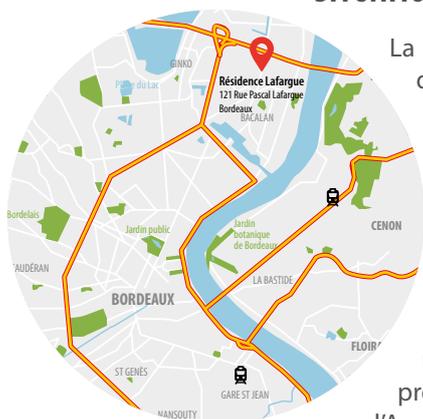
- encouragement au covoiturage
- vélos partagés

Une colocation connectée... aux autres

Maison Lafargue, 121 Rue Pascal Lafargue, Bordeaux

Présentation de la résidence

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



La maison est située à Bacalan non loin de l'ancienne base sous-marine, aux abords du quartier en transition de Claveau, réhabilité avec les habitants dans une démarche participative et dans lequel existe une dynamique collective forte.

ZOOM SUR CLAVEAU

La cité Claveau, construite dans les années 1950, est une cité-jardin de 245 maisons et petits immeubles avec d'importants espaces communs paysagers et une organisation en petits îlots dispersés. Des équipements comme la piscine Tissot et une école maternelle sont au centre du quartier tandis qu'un centre d'animation se trouve à l'entrée près de l'arrêt de tram. Un esprit village sans la campagne en quelque sorte ! Patrimoine d'Aquitainis en grande partie, la cité-jardin a fait l'objet d'un grand programme de réhabilitation

pour moderniser ce quartier très populaire et vieillissant et afin d'apporter le confort nécessaire à ceux qui y vivent, tout en conservant l'esprit des lieux.

Ainsi, la rénovation de chaque maison a été pensée avec les habitants qui ont pu participer au chantier. Le projet a également permis de faire naître des liens inédits dans le quartier autour d'une pépinière, de la base-vie (salle commune permettant d'accueillir des ateliers, des conférences, des fêtes...). De nouvelles activités se sont installées sur le quartier avec PLATAU, un collectif engagé pour l'agriculture urbaine et l'environnement.

De petites résidences neuves ont été construites sur le quartier et ont permis à de nouveaux habitants de s'installer.



À PROXIMITÉ DES TRANSPORT EN COMMUN :

> Tram :

800 m (10 min à pied) d'un arrêt du **tram B** Claveau – Pessac Centre/ Pessac Alouette (desserte du campus)

> Bus :

450 m (6 min à pied) d'un arrêt de bus de la **ligne 9** Gare St Jean – Brandebourg

Bus 76 Parempuyre Landegrand / Bordeaux Brandenburg

Bus 25 Bordeaux Brandenburg / Parc des Expositions



DESCRIPTIF DE LA MAISON

Il s'agit d'une maison T6 sur 2 niveaux + combles d'une surface totale de 142,57 m² avec 3 chambres. Elle est mitoyenne des deux côtés sans jardin mais avec un grand garage de 50 m² (non compté dans la surface du logement).

Au rez-de-chaussée :

- un garage
- une buanderie
- un cellier
- une entrée et un dégagement
- une chambre

Au premier niveau :

- une chambre équipée de placards
- une pièce sur laquelle donne l'escalier qui mène à l'étage dont la destination pourrait être un espace de travail partagé entre les locataires...
- une salle de bain, des toilettes
- une cuisine
- une salle de séjour
- un dégagement
- une véranda contigüe à la salle de séjour et à la cuisine

Au deuxième niveau

- (combles aménagés équipés de velux) :
- deux chambres équipées de placards
 - un coin toilette avec receveur de douche et lavabo

LOYERS ET CHARGES

Le logement a été financé en 2003 pour reloger une famille de 6 enfants ayant des difficultés à vivre en collectif, il va redevenir disponible et peut être transformé en une colocation pour 4 jeunes.

Le loyer avec charges représente 930 euros par mois pour la maison. Le logement n'est pas conventionné APL mais est éligible aux Allocations Logement qui peuvent faire chuter le reste à charge pour les locataires.

LES ATOUTS

Loyer modéré

Environ 232 € par colocataire hors AL (base 4 colocataires), simulateur CAF : AL peut varier entre 68 et 108 € ; soit un reste à payer entre 164 € et 124 €

Garage

Permettant que les vélos/trottinettes soient en sécurité et possibilité vu la taille de trouver d'autres usages (atelier bricolage...)

Proximité

avec des équipements sportifs, culturels et associatifs et des moyens de transports

Vie de quartier dynamique

avec de nombreuses associations et possibilités de s'investir

Véritable identité de quartier

LES POINTS FAIBLES

Pas d'espace extérieur

Proximité de l'avenue de Labarde (nuisances sonores possibles)

Quartier mal connu à l'image encore dégradée et où demeurent encore des problématiques sociales (incivilités...)

La commande aux participants de l'atelier

Imaginer dans cette maison un principe de « colocation solidaire et participative » idéale, qui pourrait être mise en œuvre dans d'autres lieux dans la ville, c'est-à-dire où les locataires du logement :

- contribuent à la vie du quartier et au soutien de ceux qui en ont besoin,
- instaurent entre eux une forme d'entraide et de gestion collective du lieu.

Ce concept doit pouvoir perdurer dans le temps au-delà des premiers colocataires.

Pour cela, l'atelier va suivre plusieurs étapes pour aboutir à un livrable qui sera présenté aux autres sous-groupes en fin d'atelier : **un poster d'appel à candidates et candidats pour venir vivre dans cette colocation particulière.**

Attention, il ne s'agit pas de modifier la configuration de la maison qui reste telle que décrite, mais le garage et la pièce sans destination du premier étage peuvent trouver des usages en lien avec le fonctionnement du concept que vous allez imaginer.

L'ATELIER LAFARGUE

Une colocation connectée... aux autres

Comment mettre en œuvre une colocation « solidaire et participative » ?

La réflexion de cet atelier a porté à la fois sur la maison en tant qu'habitat mais aussi sur ceux qui y vivent et le modèle de colocation. Trois entrées pour réaliser ce projet.

*Penser un lieu adapté au projet
et co-construire sa destination*

*Instaurer une prise de décision
commune pour la vie de la
maison (démocratie)*

*Donner une identité
à la colocation et l'inscrire
dans le quartier*

PLUS QU'UNE COLOCATION

Faire le choix de la colocation, c'est investir un lieu de vie qui conjugue un espace privatif, sa chambre (voire sa salle d'eau) et des espaces communs (cuisine, salle de bain, sanitaires, salon voire, espace extérieur). Pour les jeunes, la solution de la colocation peut être l'opportunité de bénéficier d'une surface plus grande et à un coût moindre que s'ils habitaient seuls mais aussi, de vivre une vie sociale plus riche. **Le projet de la Maison Lafargue n'est pas seulement d'être le lieu d'une colocation mais, de proposer un mode de**

vie en petite communauté guidé par des principes de solidarité, de participation et d'ouverture sur le quartier, en l'occurrence la Cité Claveau.

Au-delà d'un projet situé, l'objectif est pour Aquitanis de poser les bases d'un concept qui pourrait être essaimé dans d'autres quartiers populaires.

La réflexion de l'atelier s'est portée d'une part, sur les leviers qui font qu'un lieu est plus qu'une simple colocation et d'autre part, sur le profil des jeunes qui pourraient trouver place dans le projet.



L'ENJEU : DÉFINIR LES INGRÉDIENTS DE BASE DU PROJET

L'esprit vie de quartier

À Bacalan, à l'ombre du pont d'Aquitaine, la cité-jardin de Claveau construite dans les années 1950 écrit un nouveau chapitre de son histoire tout en entretenant son identité. Elle s'ouvre aussi sur d'autres acteurs attirés par la vitalité de la Base-Vie, sorte de tiers lieu, ou en lien avec les différents acteurs de PLATAU (cf supra page 42). Le quartier est ainsi un terreau fertile et propice à la mise en œuvre d'une « colocation responsable », guidée par les principes de solidarité et de durabilité. Cette **insertion dans un environnement porteur** en termes d'énergie mais aussi, **demandeur** en matière de soutiens bénévoles, est posée comme l'une des fondements du projet et de sa répliquabilité.



De même, la **taille moyenne de la colocation**, ici de 4 personnes, est perçue comme un facteur de réussite pour rester dans un esprit de « maison » permettant le développement de projets communs, d'un pouvoir d'agir respectueux de chacun et des prises de décisions collectives. Ainsi, la colocation peut se révéler non seulement comme un levier d'implication citoyenne dans la ville mais aussi, d'apprentissage de l'exercice de cette citoyenneté. La traduction opérationnelle des principes de base se fera avec les colocataires selon leurs profils et désirs de s'investir. Il est cependant convenu qu'elle devra se faire tant au niveau de la vie commune au sein de la Maison Lafargue qu'au niveau du quartier.

Une feuille de route pour une vie en communauté

Pour structurer ce projet, il est important que les jeunes puissent s'appuyer sur un cap donné dès le départ par le bailleur et ses partenaires (cf infra-valeurs intégrées à la charte) mais aussi, sur l'**accompagnement** par un acteur du territoire aguerris en soutien à l'initiative des jeunes. Mais au-delà de cette condition organisationnelle, il a été défini la nécessité de doter la colocation d'un **espace facilitant la porosité avec la cité**, à la fois partie intégrante de la Maison, mais ouvert aux autres. En cela, ce concept de colocation solidaire et responsable présente 3 types d'espaces : les privatifs individuels (les chambres), les privatifs partagés (salon, cuisine...) et les « communautaires » relevant de la colocation avec un usage élargi (mais régulé et cadré) aux habitants du quartier.

Ces derniers espaces dépendent de la configuration des lieux. Ici sur la Maison Lafargue, il s'agit du **garage**, qui peut être aménagé en lieu d'agriculture urbaine (cave à champignons par exemple, en lien avec le travail de Platau), en atelier de bricolage (type Repair café) ou encore, en une salle pouvant accueillir des cours et/ou des ateliers. En tous les cas, il s'agira d'un aménagement modulable et évolutif pour accueillir des usages diversifiés selon les projets portés par la colocation. Il a été proposé que cet espace ne soit pas livré prêt à l'usage : ce serait plutôt aux premiers colocataires de co-construire ensemble, avec l'appui de la structure accompagnatrice et du matériel du bailleur, les caractéristiques du lieu selon la destination qu'ils en imaginent, tout en respectant la nécessité qu'il soit demain appropriable facilement par les colocataires suivants. Une approche d'éco-aménagement est aussi à travailler.

Les grands principes de fonctionnement

Entraide

Partage

Essaimage

LES PROPOSITIONS : DES PROFILS ET UN CADRE POUR DONNER VIE AU PROJET

Les colocataires potentiels

Pour que le concept de colocation soit viable, il est indispensable que soient réunies des personnes qui ont en commun la recherche d'un autre mode d'habiter fait de liens sociaux forts, de sens dans leur projet de vie, de conscience sociale et écologique.

Vivre en colocation est une décision personnelle orientée par des considérations économiques et sociales.

La capacité à bien « recruter » sur le projet va conditionner la vie de la colocation et lui donner une identité ainsi qu'une dynamique.

A cela, le groupe de travail ajoute qu'il est intéressant que le projet soit un levier d'émancipation, d'autonomie mais aussi de connaissance de soi, de consolidation de jeunes en situation instable. En tout état de cause, il s'agira de lancer une campagne d'appel à candidatures à travers les réseaux de type Mission locale, CRIJ, Unicités, associations d'appui au projet des jeunes... et de travailler un traitement des demandes avec un comité partenarial à définir.

Après avoir discuté des parcours de vie potentiels et des besoins, la réflexion a permis d'identifier des critères qui orienteraient le choix des candidats : **une mixité hommes et femmes et des jeunes de 18 à 30 ans actifs et/ou en insertion (pas d'étudiants).**

Ce public spécifique peut être en situation précaire économiquement mais parfois aussi, dans un vide d'opportunités. Lors de leur candidature, leur logement actuel peut être pris en compte afin d'analyser si l'intégration dans la colocation serait une opportunité appréciable pour changer de cadre de vie et/ou de se loger convenablement.

- Sans être originaire de Bordeaux, les candidats doivent y vivre depuis plusieurs années. La Maison Lafargue, comme ce qui pourra être essaimé, est ancrée sur le territoire et doit bénéficier à ses habitants.
- Chaque futur locataire doit faire preuve de différentes qualités : sociabilité, volontarisme, dynamisme, ouverture.

Un savoir-être tourné vers les autres qui peut s'exprimer dans leurs loisirs ou leurs engagements (association, club, etc). Avoir un « savoir » ou « talent » (cuisine,

bricolage, dessin, sport, etc.) est un plus permettant à chaque locataire d'avoir une place particulière dans la vie collective et de partager ses compétences avec les autres colocataires et le quartier.

- Le modèle de la Maison Lafargue doit être une solution de logement à loyer modéré pour des jeunes en situation peu stable (service civique, insertion, stage, emploi précaire, etc.) et constituer le moyen d'améliorer leur qualité de vie (sortir de l'isolement, prendre confiance en soi, rupture familiale, difficultés sociales, etc.). Il appartiendra à veiller dans le traitement des candidatures à cet équilibre entre qualités/compétences espérées et main tendue à des jeunes qui en ont besoin.
- Enfin, les candidats doivent manifester de la conviction et un réel désir d'investissement dans le projet de la Maison Lafargue, à savoir qu'il ne s'agit pas d'une colocation d'opportunité, mais d'un projet qui doit apporter aux locataires comme au quartier. Chacun est accepté en tant qu'individu mais doit tendre vers un projet commun.

Les premiers colocataires impulseront la destination du garage (cf page 45), définiront la charte (cf page 47). Il faudra qu'ils soient créatifs et investis dans ce lancement. D'où, une attention particulière sur ce premier « recrutement » ; l'expérience acquise permettra par la suite d'affiner les profils souhaités.

Les valeurs à partager par les colocataires : respect mutuel, liberté de parole, bienveillance

Un cadre formalisé et évolutif

L'objectif est que la Maison Lafargue soit gérée collectivement par les colocataires, ce qui constitue en soi **une expérience de coopération, d'exercice de la citoyenneté dans les modes de décisions et d'ajustements des besoins et envies des uns et des autres.**

Pour outiller les jeunes, le groupe a acté le principe d'une charte de colocation garante dans la durée des intentions du concept de « colocation solidaire et participative » et co-conçue avec le premier groupe de locataires. Celle-ci constitue le cadre de référence d'un projet à co-construire et qui sera amené à évoluer au fil des colocations.

Cette charte formalise les valeurs de la Maison Lafargue, les engagements des colocataires comme la manière dont se gère la vie quotidienne :

- elle rappelle les pièces communes qui sont à la disposition de tous : cuisine, séjour, véranda et bureau,
- elle impose le respect de l'intimité de chacun,
- elle pose le partage des tâches domestiques, propose une gestion des courses d'alimentation mutualisée avec engagement de prioriser, dans la mesure du possible, les commerces du quartier (NDLR : en particulier l'épicerie solidaire et le groupement d'achat VRAC pour une alimentation saine et de qualité),
- elle stipule qu'un règlement pourra être mis en place selon la volonté des colocataires pour le partage d'outils, d'ustensiles de cuisine, ou de vélos,
- elle donne vie aux notions de solidarité, de participation et d'ouverture au sein de la colocation, en rappelant la nécessité de l'attention à l'autre, l'obligation de partager des temps réguliers de repas, de soirées, ou d'activités pour entretenir le collectif,
- elle impose que chaque colocataire s'engage à inscrire la Maison Lafargue dans la vie de la Cité, en proposant du temps et des compétences (exemples : accompagnement scolaire, activités artistiques, aide aux personnes âgées). Le garage, véritable poumon de la maison, impliquera tous les colocataires dans sa gestion et son animation pour que ce lieu soit créateur de valeurs pour le quartier.

Il a été rappelé que les contraintes d'implication s'entendent au regard de la possibilité d'être logé à très petit prix mais aussi, parce que cela vise à créer du lien social, à se sentir utile en transmettant des compétences et des expériences. Toutes ces activités ne doivent pas constituer un « travail » mais être l'opportunité de donner et de recevoir d'un point de vue humain et social. L'enjeu est de trouver un équilibre entre développement personnel et engagement dans un projet collectif avec du sens.

Avec ce projet de colocation solidaire et participative, la Maison Lafargue entend permettre à chaque colocataire de grandir et de cultiver par la suite des valeurs éprouvées en son sein. Chaque nouvelle colocation permettra de faire évoluer la vision sociale concrète du projet.

LIVRABLE DU GROUPE

APPEL À CANDIDATURE

Si vous êtes :

- un.e jeune homme.femme entre 18 et 30 ans actifs ou en insertion
- que vous aimez transmettre, partager
- que vous êtes dynamique, sociable, solidaire, bienveillant

Si vous recherchez / souhaitez :

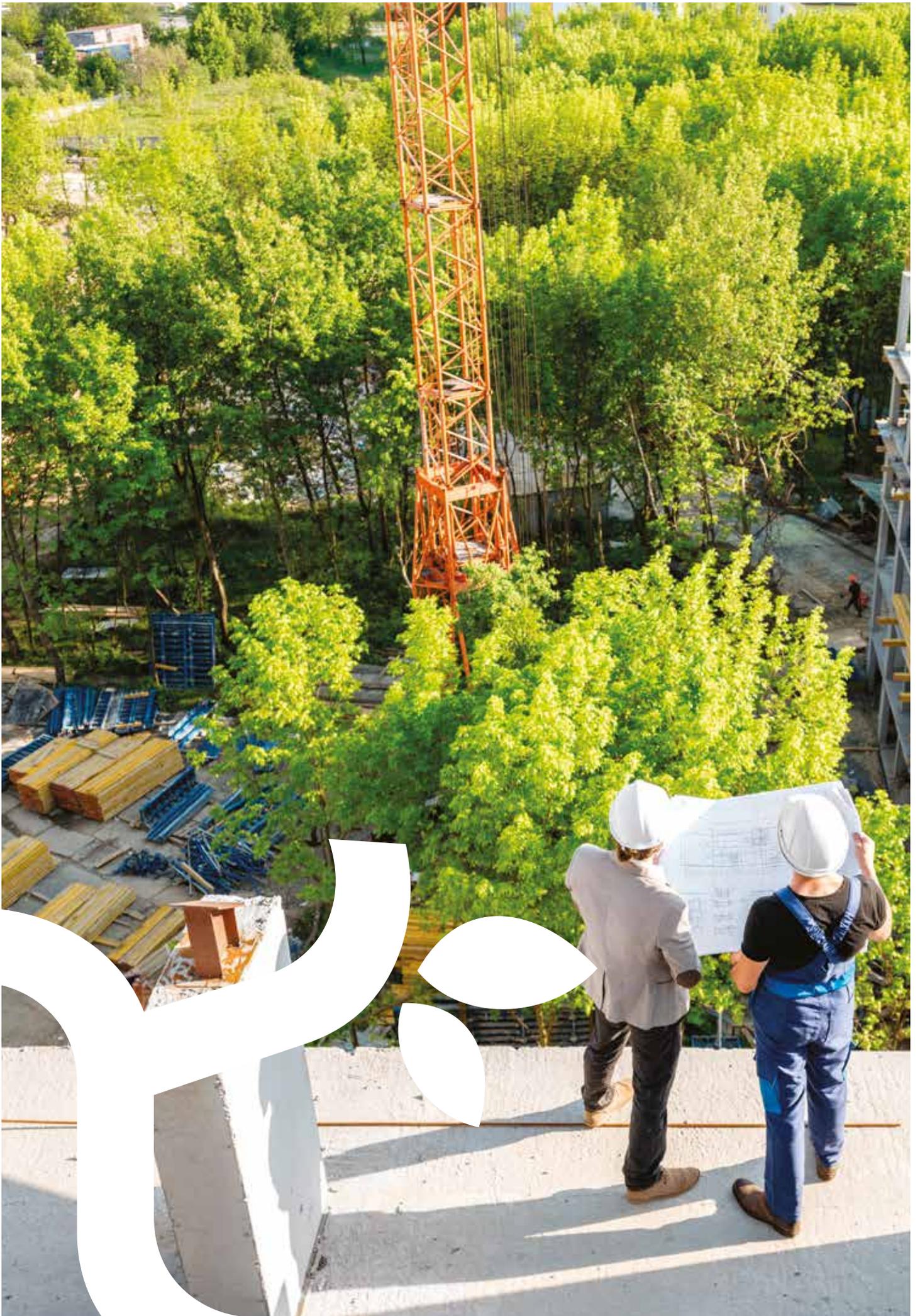
- une colocation autour d'un projet commun ouvert sur le quartier et qui s'inscrit dans la durée
- rompre votre isolement et partager votre expérience, vos connaissances
- un logement sur Bordeaux dans un quartier vivant et associatif, accessible facilement par les transports en commun

La Maison Lafargue vous propose

- un projet de vie de colocation participative et solidaire ouvert sur le quartier

Ses plus :

- des espaces privatifs et partagés dans une maison à quelques pas de la Cité jardin de Claveau, quartier historique et emblématique proche des berges de la Garonne
- une salle ouverte sur le quartier pour l'organisation d'activités
- un projet à construire
- un lieu avec une charte d'engagement : les règles sont posées collectivement et acceptées ; elles impliquent de s'engager activement dans la vie du quartier et de porter attention aux autres colocataires





Les *annexes*

Séquences des ateliers

Pour chaque atelier, différents profils de participants ont été rassemblés autour d'une table pour travailler sur les potentialités de chaque site en séquences. Celles-ci ont été pensées autour de questions posées à l'ensemble des participants afin qu'ils puissent, d'abord individuellement puis ensemble, proposer des aménagements, des cadres de vie, des partenariats, etc. qui pourraient s'appliquer sur chaque lieu de vie et répondre aux besoins et aspirations des jeunes. Les pages qui suivent reprennent les réponses de chaque séquence d'atelier propre à chaque cas pratique.

Atelier BAUDELAIRE

SÉQUENCE

1

MOTS-CLÉS

Rigidité

Absence de communs

Standardisation

Cloisonnement

Absence d'extérieurs

Anti-problème

Évoquer un problème opposé à celui sur lequel les participants doivent travailler au final pour permettre de mettre en exergue des évidences et des pistes de réflexion par la suite.

Quels sont les facteurs conduisant à une résidence sans âme, sans lien entre les habitants ?

En termes d'architecture (intérieure et extérieure)

- L'absence de lieux de communauté
- La multiplication des accès, des ascenseurs, des lieux de passages
- Le cloisonnement des appartements, la destination figée de chaque espace
- L'absence d'extérieurs, de zones circonscrites
- La standardisation

En termes de vie

- La présence d'un gardien, d'une ascendance de la sécurité sur la liberté

- Un ensemble artificiel, rigide et froid
- L'impossibilité de personnaliser, de s'approprier certains espaces de la résidence
- L'absence de matériel (chaises, transats, tables) pour tous

En termes d'environnement

- Une fermeture de la résidence sur l'extérieur
- L'absence d'activités / temps collectif pouvant mixer habitants de la résidence et ceux du quartier

SÉQUENCE

2

NOTIONS CLÉS

L'ouverture sur l'extérieur

Le commun : espaces verts, partagés

Les initiatives pour le bien-vivre ensemble

Tempête d'idées

Générer des idées individuellement sur une thématique précise et les mettre en commun pour voir les concordances et faire ressortir des tendances communes.

Cette nouvelle résidence Baudelaire a une identité forte basée notamment sur les liens sociaux entre ses habitants parce que concrètement c'est...

Une résidence qui favorise le partage

- Créer des espaces communs
- Consacrer un appartement pour le transformer en salle partagée (cuisine, salle de repas, salle de bricolage, ateliers, sport...)
- Créer du lien entre les habitants : maintenir l'habitat intergénérationnel
- Des services : partages d'expériences, ateliers, échanges (trocs)
- Temps communs : repas, jeux
- Proposer des activités (créatives, bricolage)

Une résidence qui prend en compte les espaces extérieurs

- Aménager les espaces extérieurs pour les rendre plus attractifs
- La possibilité d'aménager les couloirs / les paliers comme des prolongements de son logement
- Jardin partagé, assises, tables, etc.
- Peindre la façade

Une résidence qui implique ses habitants

- Déstandardiser le lieu pour que les habitants se l'approprient : peinture, ateliers
- Parrainage
- Création d'une charte d'engagement (respect de l'intimité de chacun et du collectif)
- Une résidence qui a une âme

Une résidence intégrée dans son environnement

- Ouverture hebdo/mensuelle des extérieurs aux habitants du quartier
- Animation d'ateliers ouverts aux habitants + extérieurs
- Déjeuners communs
- Proposition d'un commerce de bouche hebdo

Une résidence avec des démarches pour l'environnement

- Mobilité : vélos et location de voiture (et diminuer l'espace parking au profit de jardins et d'espaces partagés collectifs)
- Démarche écologique (récupérateur d'eau, composteur)

Atelier TIVOLI

SÉQUENCE

1

Tempête d'idées

Générer des idées individuellement sur une thématique précise et les mettre en commun pour voir les concordances et faire ressortir des tendances communes.

Que met-on derrière les mots sobriété, nature et participation ?

Sobriété

- Le nécessaire et l'indispensable
- Désartificialisation
- Valorisation de la mobilité douce (tram, co-voiturage, voiture partagée)
- Frigo solidaire
- Construction/rénovation selon les normes écologiques maximales
- Retour à l'essentiel et simplicité
- Autosuffisance
- Sobriété possible grâce à des objectifs clairement définis, des compromis
- Energie maîtrisée

Nature

- Valorisation
- Jardin partagé
- Utilisation du jardin pour des activités
- Saisonnalité
- Boue
- Nature intégrée
- Réalisation du projet d'aménagement du jardin en commun
- Nature connectée
- Utilisation de vélos partagés

Participation

- Mélange de générations
- Nouvelles gouvernances
- Inclusif
- Festif
- Entraide
- Possibilité de proposer des actions, des ateliers
- Lieux de vie
- Communication
- Espaces de partage et de rencontres
- Évolution en fonction des projets proposés

SÉQUENCE

2

Parce que

Répondre individuellement à une phrase à trou pour ensuite mettre en commun les idées et faire ressortir des grands principes de mise en œuvre.

Tivoli, lieu régénéré et démonstrateur sera réussi parce que...

Qualité de vie

- Site fonctionnel, pratique et accessible
- Site agréable par son cadre de vie
- Des aménagements pour la qualité de vie
- Un site où se régénérer, où vivre heureux

Pilotage

- Aquitanis a la main pour donner le ton
- Un projet global pensé pour tous (bailleur, habitant, promoteur)
- Projet global

Programmation en acte

- Lieu animé et vivant (par ses actions, ses habitants, ses événements, etc)
- Réflexion sur le spatial au service du projet
- Des espaces à inventer
- Lieu régénérateur parce qu'on s'y projettera

Usages

- Régénérateur parce que plus qu'un logement
- Multiplicité d'utilisation (habitat, loisirs, bureau)

- Mixité d'usages (logement, plaisir,...)
- Générosité des espaces (aussi bien en logement que dehors)
- Régénérateur parce qu'il sera un espace de vie, de rencontres, de création

Expérimentation

- Parce qu'il saura s'intégrer dans son environnement
- Nouveau projet de gestion de lieu
- Lieu d'expérimentation toujours ouvert

Réemploi

- Réhabiliter en conservant l'existant
- Intégrer des dimensions participatives, écologiques et naturelles
- Engager le changement, seconde vie des matériaux, jardins partagés, économie circulaire, site de réparations

Publics

- Lieu ouvert sur le quartier
- Lieu intergénérationnel

- Il sera régénérateur parce que d'autres publics que les publics cibles voudront y aller ou s'y rendre sur un temps plus long

Mixité des publics

- Mélange des générations : lutter contre l'isolement et favoriser le partage (prendre soin des uns et des autres)
- Permettre une plus grande vie sociale, augmentation de la cohabitation/ colocation
- Se loger convenablement
- Promotion de l'inclusivité

En résumé

- Qualité de vie
- Santé
- Fonctionnel
- Partage
- Beau
- Énergie
- Festif
- Participation
- Alimentation
- Entraide

Atelier **BASSINS À FLOT**

SÉQUENCE

1

Anti-problème retourné

Évoquer un problème opposé à celui sur lequel les participants doivent travailler pour au final avoir une réflexion globale sur une question et émettre des évidences et des pistes de réflexion.

Quels sont les facteurs qui pourraient favoriser la convivialité dans une résidence étudiante ouverte sur son quartier ?

- Des modes de vie compatibles
- Un logement isolé, assez grand et bien conçu
- Une résidence bien desservie
- Susciter des occasions de rencontres
- Un moyen de communication entre les locataires
- Des espaces communs dont les usages peuvent évoluer
- Volontariat, des œuvres en lien avec les autres
- Quelqu'un sur place pour créer du lien
- Une résidence bien entretenue
- Des espaces communs bien calibrés, bien réfléchis selon les usages
- Animations pensées selon les différents modes de vie
- Donner des occasions de sortir dans le quartier
- Des espaces extérieurs ou intérieurs ouverts sur le quartier
- Des services bien choisis
- Une résidence dans un quartier mixte

SÉQUENCE

2

Parce que

Répondre individuellement à une phrase à trous pour ensuite mettre en commun les idées et faire ressortir des grands principes de mise en œuvre.

Cette résidence est réussie en termes de convivialité, de solidarité et d'ouverture sur le quartier parce que...

Activité

- La journée pour l'embellissement
- Un outil de partage / d'entraide entre habitants

Ouverture sur le quartier

- Partenariat avec les associations de quartier
- Loisirs, offres culturelles à proximité : prévoir des activités/événements communs
- Quartier en quête d'identité : élan qui donne envie de s'engager
- Utiliser le jardin comme une opportunité
- Jardin partagé
- Composteurs
- Création d'une association du jardin
- Système de récupération des eaux pluviales pour alimenter le jardin en eau
- Ramassage des légumes et partage
- Tarifs de groupe avec des partenariats

Économie circulaire

- Accueil hebdomadaire d'une AMAP ou équivalent avec tarif social
- « Bricothèque »

Frigo solidaire

- Ameublement en réemploi
- Ressourcerie
- Équipement de seconde main, upcycling

Espace de convivialité / partage

- Salle commune modulable
- Espace de co-working
- Association de résidents
- Cuisine

Mobilité

- Moyen de se garer
- Location de vélos/vélos partagés

Réseaux au service du lien

- QR code pour gestion du planning pour un accès à une salle partagée
- Groupe FB
- Application Zéro Déchet

Atelier LAFARGUE

SÉQUENCE

1

Tempête d'idées

Générer des idées individuellement sur une thématique précise et les mettre en commun pour voir les concordances et faire ressortir des tendances communes.

Quels sont les bons ingrédients pour cette colocation ?

1. Le projet

- Penser la fondation du lieu
- Le garage a une destination à co-construire : atelier vélos/réparation, jardin partagé (en lien avec les associations du quartier), culture de champignons, accueil d'associations dans le garage
- Transmission de compétences, de savoir-faire et d'expériences
- Surface raisonnable qui implique des coûts « raisonnables » et une facilité dans le partage des tâches
- Des espaces partagés (cuisine, séjour, véranda, bureau)
- Une colocation qui s'insère dans son milieu, à l'écoute de ses résidents
- Croire dans le projet, le tourner vers l'extérieur, inclure le quartier
- Envie d'innover et faire avancer le projet
- Donner une identité à la colocation

2. Des valeurs

- Lieu à investir ensemble pour inviter des amis
- Maison à taille humaine (facilite la gestion), tournée vers l'extérieur
- Une colocation solidaire parce qu'humaine
- Consommer autrement (avec une association avec Platau)
- Le jeune développe à long terme une vision, la colocation n'est pas de passage : pas de « consommation de colocation ».
- Être colocataire n'est pas un 2^{ème} travail
- S'inscrire dans l'identité du quartier, être acteur et dans les associations
- Mixité de jeunes actifs et en insertion, pas d'étudiants
- Faire un casting, colocation autour du projet : les ambassadeurs, essayeurs
- Mutualiser les ressources
- Démocratie, partage, transmission

3. Une charte (pour être concret)

- Engagement formalisé sur la qualité du vivre ensemble : charte autour du projet de vie
- Les personnes se respectent mutuellement
- Être libre de prendre / proposer des initiatives
- Toutes les propositions sont soumises au vote
- Des décisions quant aux achats de meubles et de courses sont prises en commun
- Utilisation libre des produits et objets partagés
- Le partage équitable des tâches domestiques
- Des repas sont pris en commun, des moments conviviaux sont organisés chaque semaine

SÉQUENCE

2

Définition des candidats

À partir d'une grille répertoriant des caractéristiques et typologies de profils, définissez quatre personas (représentation non-réelle) de colocataires qui pourraient intégrer la Maison Lafargue.

Personae 1

- Elodie, 22 ans, arrivée à Bordeaux à 18 ans, après son bac, en service civique éducation jeunes enfants. Loge dans le centre-ville dans un studio vétuste (loyer cher). Titulaire du bac obtenu en Gironde et d'un DUT carrières sociales obtenu à Bordeaux centre
- Loisirs/engagements : Basket, « Nous toutes Bdx », AMAP
- Qualités : bon relationnel, tolérante, dans le partage, dynamique
- Besoins spécifiques/ éventuels : équipements sportifs, ateliers créatifs
- Ce qu'il/elle peut apporter : soutien scolaire, éveil au sport des jeunes
- Ses attentes : des échanges, être utile, préserver son intimité et créer des liens

Personae 2

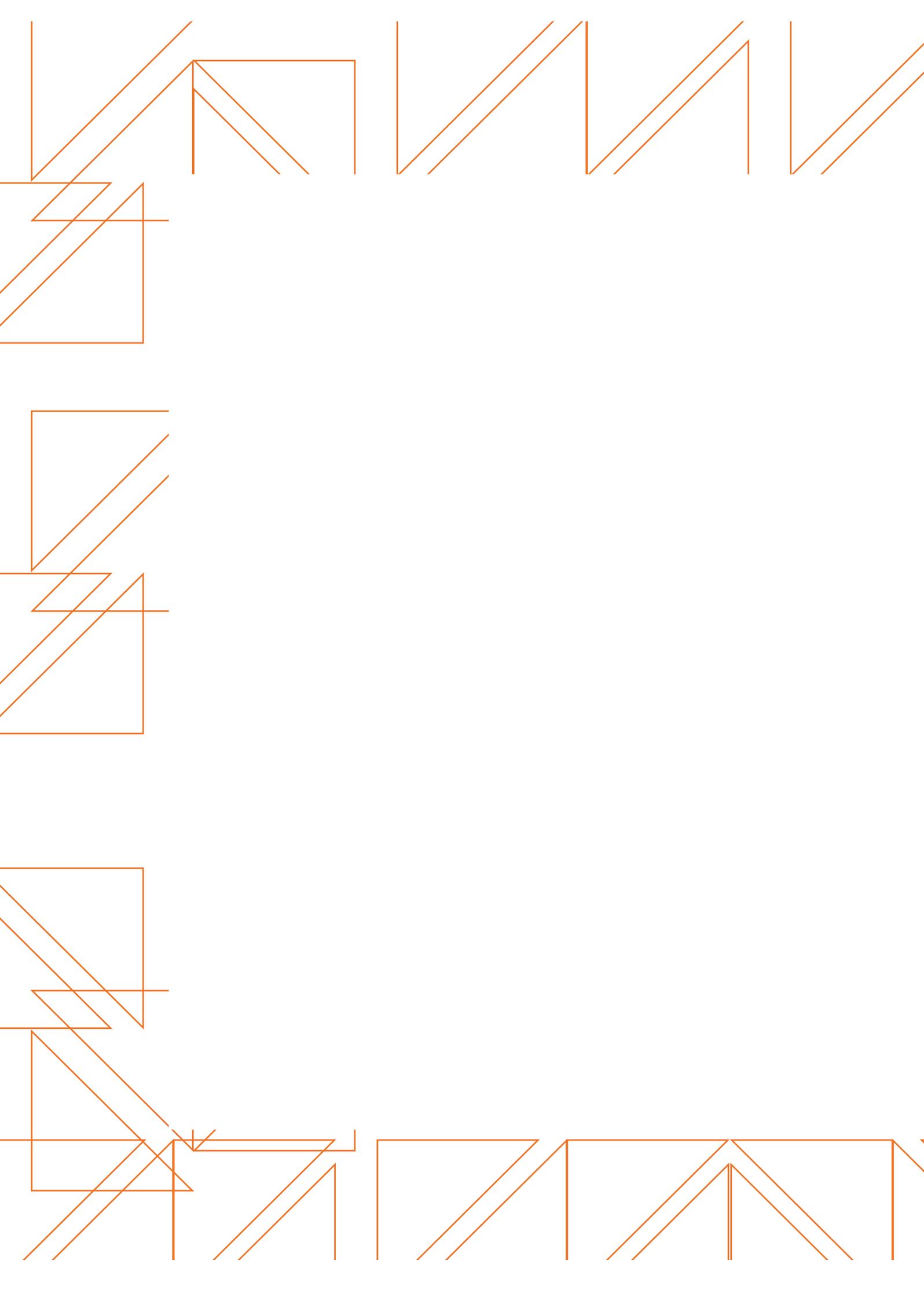
- Julien, 24 ans arrivé à Bordeaux en 2015, a son bac, est sans domicile fixe (en rupture familiale, soutien amical)
- Grandes étapes de son parcours : petits boulots (courtier, restauration, ...)
- Loisirs/engagements : Unicité contrat d'engagement jeunes, service civique, boxe, cinéma, bénévolat, est musicien
- Ses qualités : sociable, volontaire, ouvert, aime cuisiner
- Besoins spécifiques/éventuels : reprendre confiance
- Ce qu'il/elle peut apporter : initiation à la boxe, à la guitare, cuisine
- Ses attentes : des échanges, partages, rompre avec son isolement

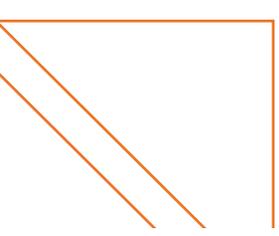
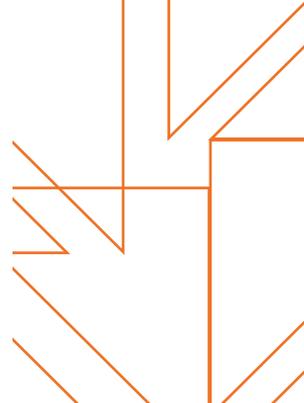
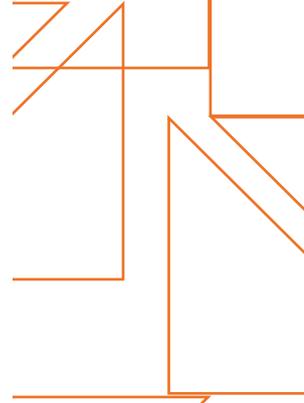
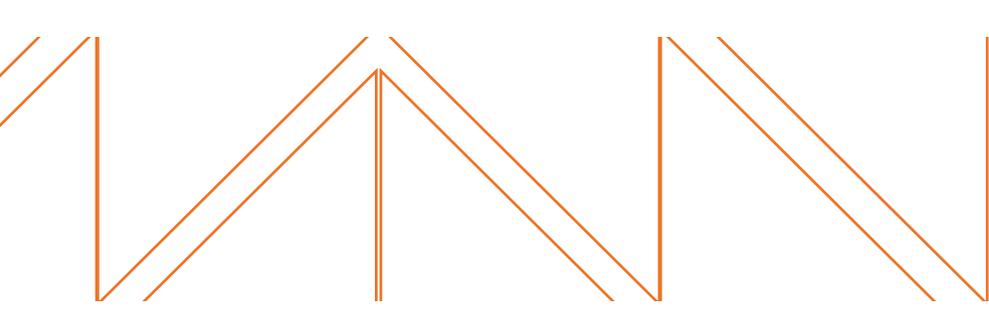
Personae 3

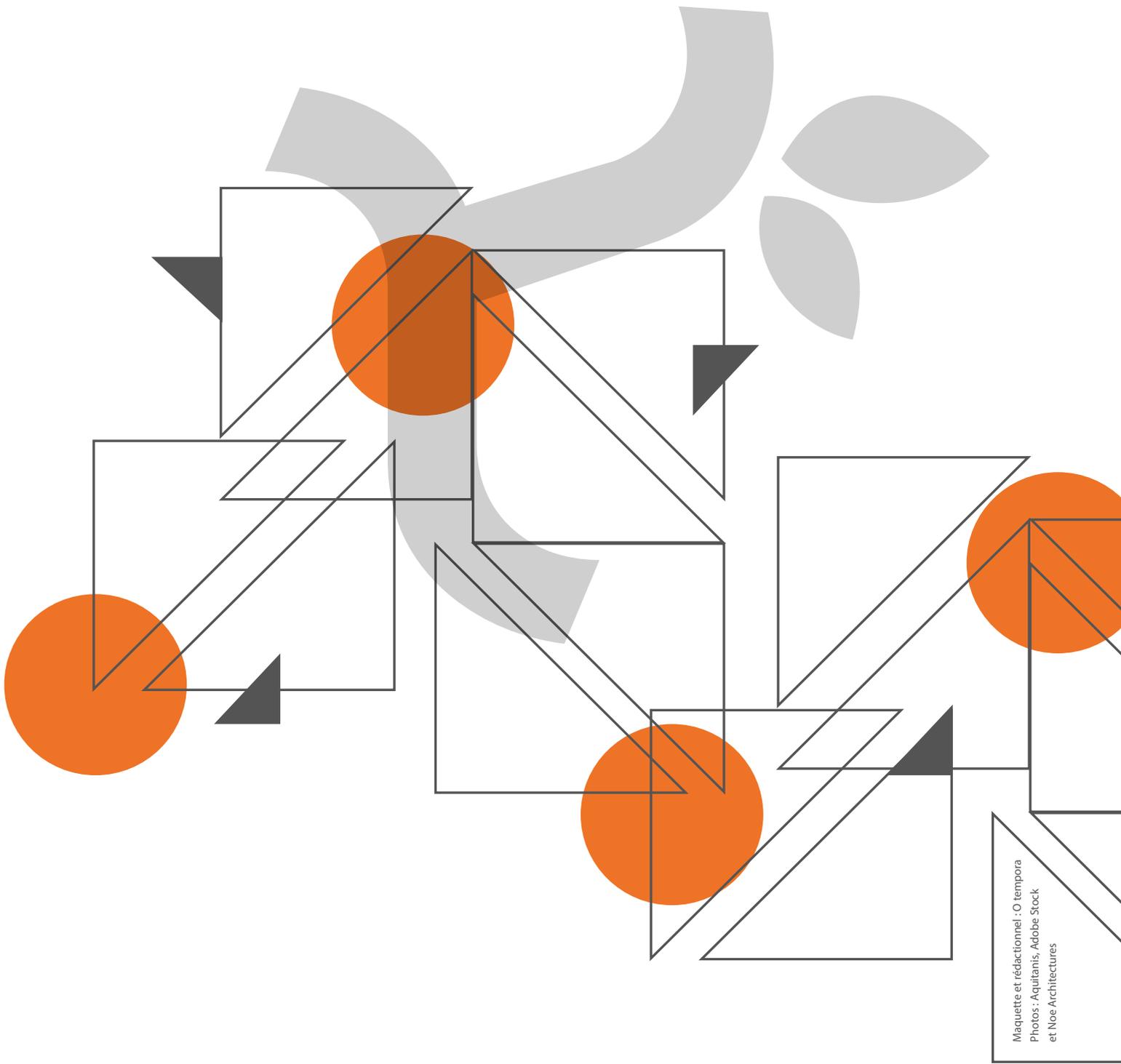
- Lucie, 21 ans, arrivée à Bordeaux en 2019, vit actuellement en foyer (Garantie jeunes)
- Placée depuis l'âge de 5 ans, elle souhaite se loger à moindre coût et est engagée dans une association
- Ses qualités : sérieuse, assidue, dynamique
- Besoins spécifiques/éventuels : reprendre confiance
- Ce qu'il/elle peut apporter : capacités à dessiner et à peindre
- Ses attentes : rencontrer des jeunes et avoir sa propre chambre

Personae 4

- Loïc, 23 ans, arrivé à Bordeaux en 2020, loge dans un studio dans le centre Bordeaux, est titulaire d'un Bac technique/pro puis a suivi une reconversion métier passion avec une activité de cuisinier
- Loisirs/engagements : sport, sport co
- Ses qualités : sociable, attentif, bricoleur, aime transmettre
- Besoins spécifiques/éventuels : besoin de partager
- Ce qu'il/elle peut apporter : maturité, réflexion, intelligence collective
- Ses attentes : partager ses expériences, l'interaction avec autrui, s'inscrire dans une dynamique collective







Maquette et rédactionnel : O tempora
 Photos : Aquitanis, Adobe Stock
 et Noe Architectures



Aquitanis - Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole
 1 avenue André Reinson
 CS 30239 - 33028 Bordeaux cedex
 T. 05 56 00 50 50
 aquitanis.fr



AMÉNAGER
 CONSTRUIRE
 GÉRER
 RÉHABILITER
 COOPÉRER
 ACCOMPAGNER
 INNOVER



aquitanisphere.com

