

7<sup>ème</sup> édition - LE OFF 2023  
« Osez Faire Frugal »  
Appel à projets et démarches  
de Réhabilitations, de territoires ou de Paysages

-  
Projets/Démarches ancrés dans les territoires et pionniers en termes de frugalité,  
de transition écologique, sociale et culturelle  
-

Projet de réhabilitation, LE TIERS-LIEU L'ARCHIPEL

Maitrise d'ouvrage : Association Il était une fois dans l'Est

Architecte maitre d'œuvre : m.archi

BET fluids et électricité : Ecliss & Qui Plus Est

# Projet de réhabilitation en Tiers Lieu Billère (64)

Réemploi, réhabilitation énergétique et biosourcée, projet en concertation

Livraison : 2022

Maîtrise d'ouvrage : privée

Montant des travaux : 110 000€HT

Surface : 210m<sup>2</sup>



## Intro / Contexte et Ambition

*« A l'heure des bouleversements climatiques, de l'effondrement de la biodiversité et de la crise des ressources, un changement radical s'impose. Dans ce contexte nous appelons à la frugalité pour répondre à l'urgence et poser collectivement les bases d'une autre voie pour l'avenir. »*

Dans un contexte environnemental où les modes de vie et d'usages nécessitent d'être questionner et réinventer, le réemploi des matériaux constitue l'une des réponses pour réduire la quantité de déchets de chantier et limiter l'impact environnemental du bâtiment.

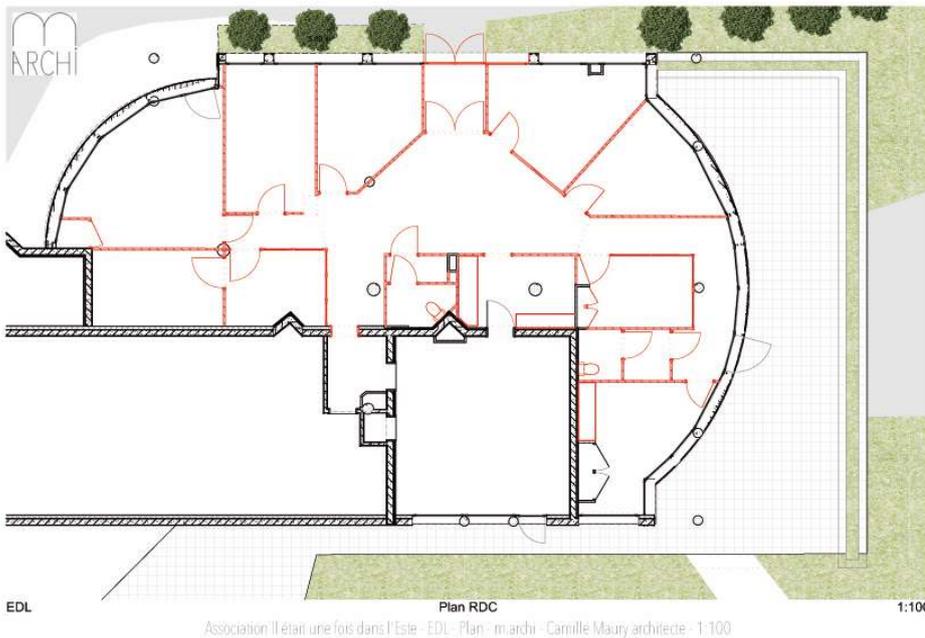
Adhérente d'une charte éco-responsable, le projet de rénovation du Tiers-lieu l'Archipel s'inscrit dans une démarche globale humaine et environnementale en offrant un regard neuf avec du « vieux et recyclé » support de pédagogie d'une manière de faire différemment.

Installé dans un rez-de-chaussée vacant d'un bâtiment typique des années 90, ce projet, largement soutenu par le bailleur social propriétaire des murs, permet d'apporter un peu de vie au cœur d'un quartier de logements sociaux tout en (re)valorisant des espaces existants. En effet, cette réhabilitation est animée par un programme mixte qui s'ouvre autant aux usagers quotidiens, coworkers porteurs du lieu, qu'au quartier et à l'agglomération (salle gratuite pour les associations, exposition, ateliers, formations...)

De la conception à la réalisation des travaux, ce projet a pu multiplier les actions pour réduire son impact, s'intégrer au plus proche de son environnement et offrir un « nouveau lieu » pour tous.

## 1/ Implantation et Origine de la démarche de réhabilitation « Un projet réintégré dans son quartier »

Le projet, situé en plein cœur d'un quartier résidentiel autrefois QPV et composé essentiellement d'immeuble de logements des années 90 entrelacés dans un système de voiries et de parking verdoyants, a dû réorganiser complètement ses espaces pour pouvoir s'ouvrir sur l'extérieur et adapter ses locaux aux usages et usagers présents et à ceux projetés et à venir.



En effet, situé en rez-de-chaussée et anciennement composé de bureaux « strictes » et d'espaces cloisonnés, le local nécessitait un réaménagement pour répondre à des contraintes de polyvalences et de modularité pour permettre de multiples appropriations.

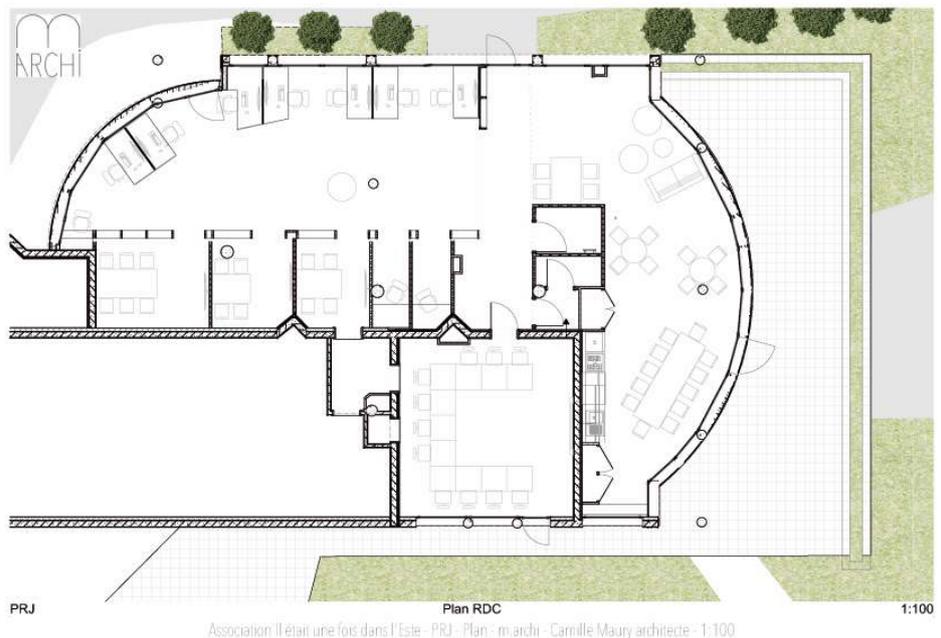
En partant d'un existant quasi immuable, il s'agissait donc pour ce rez-de-chaussée de se purger de ses éléments non porteurs pour retrouver les deux dalles béton haute et basse et un vaste open space en poteaux poutres baigné de lumière grâce à un linéaire périphérique entièrement vitré.

Par le biais d'une observation attentive des usages présents et d'un regard bienveillant envers tous les usagers (co-workers, voisinages, ...), le ton est donné avec de nouveaux espaces décroisonnés qui s'ouvrent largement sur l'extérieur pour apporter conjointement lumière et convivialité.

Plusieurs typologies sont introduites au sein du local de manière à offrir la possibilité à des activités diverses et variées de s'implanter ponctuellement ou de façon plus pérenne.

Ainsi on retrouve des espaces plus intimistes capable d'accueillir des groupes de travail ou simplement de passer un appel au calme, mais aussi un vaste espace de co-working associé à un espace de convivialité, tous largement ouverts et connectés avec l'extérieur.

La transition entre le local et l'espace public est assurée par des jardinières existantes plantées côté rue de la Pléiade, et sur ses autres façades, côté cœur d'îlot, les espaces verts communs ainsi que la terrasse située dans le prolongement de l'espace de convivialité viennent renforcer l'écrin de verdure qui ceinture le local. Ce rez-de-chaussée est désormais bien ancré dans son quartier où depuis la rue et jusqu'au cœur d'îlot, les invitations à découvrir ce lieu ne manquent pas.





L'écrin de verdure existant qui encercle le local permet de le distancier de la voirie tout en conservant un lien permanent avec l'extérieur. L'espace de co-working ouvert sur la rue de la Pléiade attise la curiosité des passants, l'espace de convivialité situé dans le prolongement de l'espace de travail et à cheval entre la rue et le cœur d'îlot, s'ouvre quant à lui vers le quartier et incite la rencontre et le partage avec les habitants.

En venant modifier et adapter ses espaces et en s'appuyant sur un existant et sur des ressources humaines et matérielles déjà bien ancrées, le projet apporte ainsi au quartier un nouveau pôle qui complète l'offre des équipements déjà présents sur le site tels que la Médiathèque, le Sporting d'Este ou le collège du Bois d'amour.

A l'image d'une place de quartier, les anciens bureaux multiplient désormais « leurs casquettes » ; un lieu de travail mais aussi un lieu de rassemblement et de convivialité qui valorise et met l'accent sur l'échange et le partage.

## 2/ Réhabilitation engagée issue d'une concertation - « Un projet humanisé et adapté pour tous »

Dans la continuité d'une démarche plus humaine et durable, ce projet de réhabilitation s'est largement inspiré de son « contexte matériel » tout en ayant la volonté d'impliquer et d'intégrer la participation étendue à tous les utilisateurs et voisins de manière à réellement offrir un projet pour tous.

Membres actifs de l'association « Il était une fois dans l'Este », habitants et usagers ponctuels, partenaires publics et privés, tous ont été conviés à la démarche de projet suivant de multiples modalités adaptées en fonction de chaque étape du processus de projet et de leurs enjeux et contraintes respectifs.

Plus qu'un simple espace de travail, le projet met en avant la volonté des utilisateurs de se mélanger, d'échanger et de s'ouvrir vers l'extérieur à travers un Tiers-lieu capable d'accueillir tous types d'activités.

Volonté qui s'est faite ressentir à chaque étape de projet ;

- Avant toute démarche, la création initiale du projet s'est appuyée sur une consultation des utilisateurs grâce à des questionnaires adressés au quartier et aux premiers sympathisants.
- Au moment de la déconstruction jusqu'à l'élaboration de mobilier, les chantiers participatifs intégraient et mixaient artisans locaux, habitants et tous types de volontaires,



- Depuis le retour dans les locaux, suite à l'inauguration et avec la reprise des repas partagés chaque premier vendredi du mois, diverses activités et programmes ont déjà pu être expérimentés,
- Bien installés et toujours prêts à s'améliorer, la gouvernance partagée et horizontale permet d'actualiser régulièrement les besoins de tous les utilisateurs et de ceux à venir, pour permettre une appropriation des lieux par tous, de manière ponctuelle ou plus pérenne...

Ce projet de réhabilitation place les enjeux environnementaux mais aussi humains au cœur de son processus de construction. En apportant un soin particulier aux usagers directs mais aussi aux voisinages, ce projet s'inscrit dans une démarche valeureuse qui respecte à fois l'environnement mais aussi tous les usagers.

### 3/ Processus et Implication- « Sobriété d'un projet économe et soucieux de son impact »

Réintégré dans son contexte par le biais d'une concertation collaborative impliquant des acteurs multiples, ce projet de réhabilitation s'inscrit dans une démarche soucieuse de son environnement et adopte plusieurs stratégies pour réduire son impact.

En intégrant dans sa conception toutes les ressources disponibles in situ, en favorisant le réemploi in- et ex-situ et en se tournant vers des systèmes plus low-tech, ce projet multiplie les moyens pour réduire considérablement son impact dans sa conception mais aussi dans son utilisation future.

Pour exploiter au maximum les qualités du bâtiment, le projet prévoit notamment de ne pas réinstaller le système de climatisation des anciens locaux et de privilégier un système plus sobre : une meilleure orientation des locaux de travail et l'exploitation des propriétés thermiques du béton.



Le béton existant retrouvé après la purge et laissé brut sur une grande partie du projet n'est plus uniquement structurel et participe aux comforts d'usages, notamment au confort d'été grâce à son inertie naturelle qui diminue les pointes de température.

Cette stratégie couplée à une utilisation raisonnée du chauffage appliquée aux usages permet de limiter et réduire au maximum les émissions de gaz à effet de serre liées à l'utilisation quotidienne du local. En remplacement de la climatisation, seule la salle Ouest, qui dispose d'une orientation défavorable et d'une moins bonne ventilation naturelle, reçoit un brasseur d'air.

Cette optimisation des matériaux immuables présent sur le site n'est pas la seule stratégie low-tech mise en application dans ce projet. En effet, la déconstruction soignée des anciens locaux exécutée lors des chantiers participatifs a permis un inventaire large des éléments et matériaux qui pourraient être conservés et réutilisés dans le projet.

Cloisonnement, plaques de faux-plafonds et isolation, menuiseries (châssis fixe bois, portes intérieures, huisseries aluminium), luminaires (mis à jour pour une compatibilité LED), signalétique incendie, câbles, interrupteurs, radiateurs, sanitaires, [...] autant de ressources présentes in situ qui sont directement réinjectées dans le projet et qui permettent une double économie monétaire et environnementale. Le remplacement des ventilo-convecteurs a été réalisé grâce à des radiateurs à eau réemployés.

Quelques chiffres pour illustrer ;

Plaques de faux-plafonds :  
Isolation :  
Cloisonnement :  
Menuiseries réemployées :  
Electricité :  
Plomberie :



1,64<sup>e</sup>+02 kg eq CO2  
2,09<sup>e</sup>+02 kg eq CO2  
1,94<sup>e</sup>+03 kg eq CO2  
1,40<sup>e</sup>+03 kg eq CO2  
1,14<sup>e</sup>+04 kg eq CO2  
1,48<sup>e</sup>+03kg kg O2

Le réemploi a permis sur ce projet de réhabilitation une économie financière de 26 664 euros HT soit 24,24% du montant total des travaux.

Concernant la réduction de l'empreinte carbone du projet, on observe que l'utilisation du réemploi a permis sur ce projet une économie de 16,6 tonnes eq CO2.

L'impact du réemploi pour ce projet de réhabilitation, associé à une réflexion globale sur l'optimisation de l'existant, a pu offrir des économies non négligeables que ce soit du point de vue monétaire comme du point de vue environnemental. Cela permet au Tiers Lieu, grâce à son rayonnement, d'être le témoin relais d'une manière qualitative et frugale d'agir sur le bâti existant.