



À l'occasion du prix international décerné à l'opération GHI au Grand-Parc, à Bordeaux, Bernard Blanc, directeur général d'Aquitanis, revient sur l'importance du logement social et la démarche atypique menée par l'organisme HLM.

Propos recueillis par **Benoît Hermet**

DE L'HABITAT MILITANT

Quelle place occupe le logement social en France ?

Il existe sur l'ensemble du territoire 730 organismes HLM qui logent 11 millions de personnes. Une étude a montré qu'un Français sur deux au cours de sa vie est locataire HLM ! Toutefois, la tendance européenne nous impose de plus en plus un marché immobilier ouvert à la libre concurrence. La France est le dernier pays à conserver des opérateurs dits « spécialisés » d'une politique publique solidaire en matière d'habitat. Aquitanis se bat pour préserver cette spécificité car les organismes HLM sont les seuls à produire des loyers véritablement abordables. À Bordeaux, le marché ne correspond pas au revenu moyen des ménages... Pour être en phase, il faudrait une production en logement locatif social et en accession sociale à la propriété correspondant à une part beaucoup plus importante de l'offre nouvelle !

Comment se caractérise votre démarche ?

Depuis presque cent ans, Aquitanis est un opérateur très présent sur le territoire bordelais. Notre patrimoine est situé dans la ville historique et les communes de la rive droite de la Garonne, Bassens, Cenon, Floirac, Lormont... Nous avons engagé une démarche de responsabilité sociétale d'entreprise, labellisée en 2016, qui se poursuit autour d'un modèle atypique et militant, celui de la transition. La qualité architecturale

et la qualité d'usage sont devenues notre fer de lance. D'une part, nous entretenons et requalifions les ensembles hérités des années 1960 et 1970 pour qu'ils soient encore modernes. D'autre part, les opérations neuves doivent mieux s'intégrer dans le tissu urbain. Nous avons fait appel à de nombreux architectes talentueux¹, très souvent locaux, en portant une attention particulière à la mixité des programmes, aux matériaux, à la relation du dedans et du dehors, tout en répondant aux normes de performance énergétique.

Quelles évolutions apportez-vous dans l'habitat ?

Nous pensons qu'à l'heure actuelle, un rééquilibrage doit s'opérer dans les métropoles entre les ressources naturelles, l'agriculture urbaine, le logement, les déplacements et, surtout, les liens entre les personnes. Pour réinventer nos métiers d'aménageur, de constructeur et de gestionnaire, nous menons des expérimentations dans la métropole.

« Ce n'est plus le design des façades qui compte mais la spatialité qui permet la rencontre, des coursives, des terrasses, des potagers... »

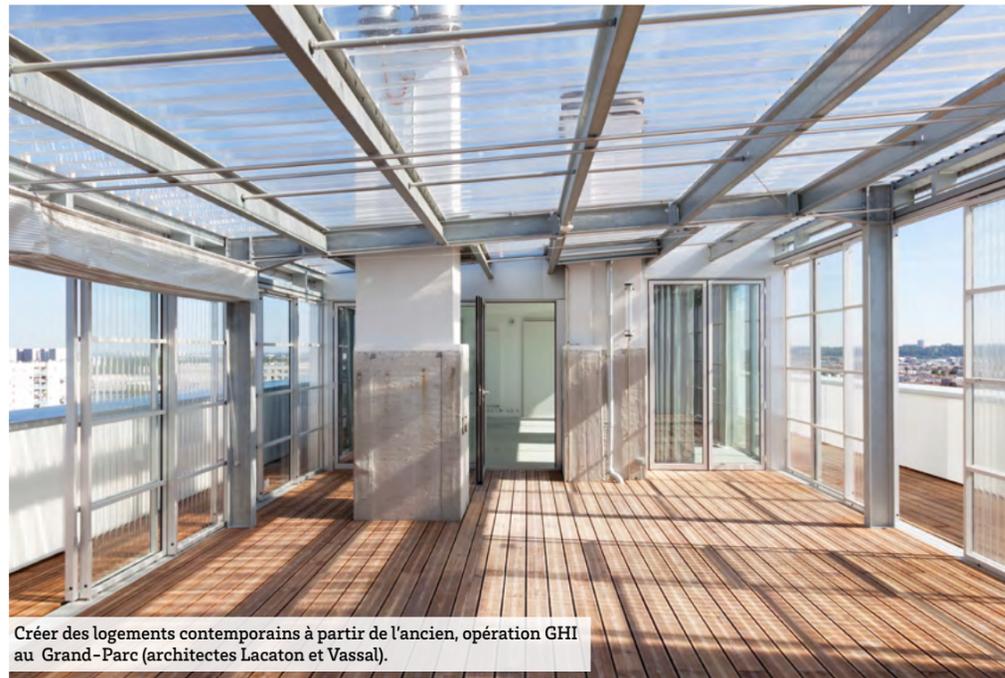
Nous observons par exemple que les jardins partagés mis en place dans nos résidences recréent du lien entre les populations. Ce n'est plus le design des façades qui compte mais la spatialité qui permet la rencontre, des coursives, des terrasses, des potagers... Certaines réhabilitations ont été l'occasion de concevoir des jardins avec les habitants qui les gèrent aujourd'hui.

Quels autres exemples d'innovation menez-vous ?

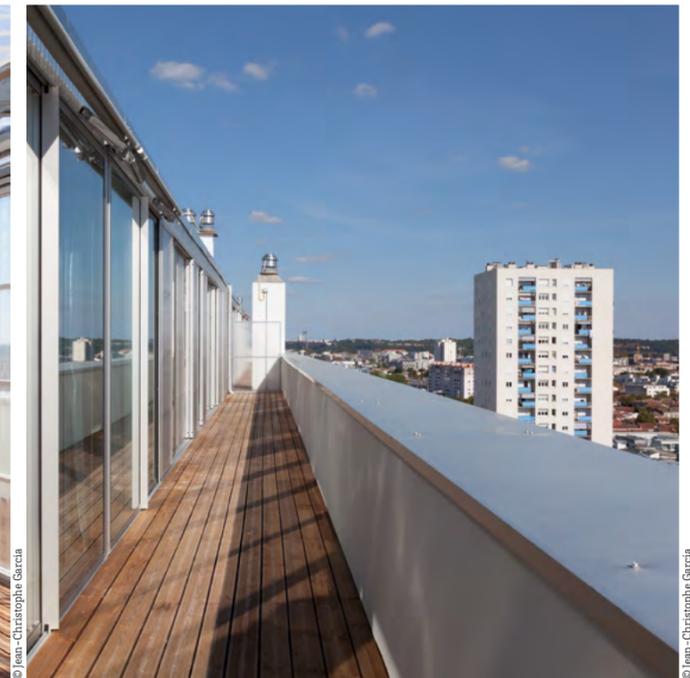
Nous voulons créer de l'habitat participatif sur tous types de logements, du neuf, de l'accession, dans le parc ancien, sur du locatif... Dans le programme VIM, réalisé à la Benaugue avec l'Atelier Provisoire architectes,

nous proposons un plateau libre et les locataires décident du cloisonnement de leur appartement. Ils disposent également d'une pièce supplémentaire, aménageable par la suite. Cette

évolutivité correspond à des besoins actuels où des parents âgés logent leurs enfants qui ne trouvent pas d'emploi.



Créer des logements contemporains à partir de l'ancien, opération GHI au Grand-Parc (architectes Lacaton et Vassal).



Atelier participatif avec les habitants, programme VIM (Atelier Provisoire architectes).



Jardins partagés de la résidence intergénérationnelle OREA au Bouscat. (Éo toutes architectures).

À Lormont, nous terminons les Folies, 24 logements destinés à des entrepreneurs créatifs. Chaque maison possède un jardin et comprend également une pièce pour exercer son activité. L'idée est de pouvoir travailler chez soi mais aussi de créer des synergies avec ses voisins, dans un quartier social en plein renouvellement.

Vous avez été récompensés pour l'opération GHI au Grand-Parc... De quoi s'agit-il ?

Le Grand-Parc incarnait la modernité urbaine des années 1970. Après le « désamour » des décennies suivantes, les bâtiments G, H et I devaient être détruits au début des années 2000. Ils regroupent 530 logements dans des barres de seize niveaux, mais avec une très belle qualité de construction. Nous avons décidé de les transformer radicalement pour enclencher la mue du Grand-Parc. Les architectes, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal², ont proposé une structure autoportée qui enveloppe les bâtiments existants. Sous son apparente simplicité, cette intervention très complexe double la surface des appartements avec une grande pièce supplémentaire qui permet aussi le réglage bioclimatique.

Nos locataires ont été très impliqués dans ce projet pour lequel ils ont voté à 80 % avant son démarrage. Exceptionnel par son ampleur, le GHI démontre que l'on peut générer un habitat contemporain dans des immeubles anciens. Le prix The Living Places-Simon Architecture Prize, décerné par la Fondation Mies Van der Rohe, a récompensé les architectes et le maître d'ouvrage, ce qui est rare !

1. Parmi tant d'autres, Patrick Arotcharen, Éo toutes architectures, Fabre & de Marien, Flint, Lanoire & Courrian, Leibar & Seigneurin, Philippe Madec, Teisseire & Touton, whyarchitecture...

2. En collaboration avec Frédéric Druot et Christophe Hutin.

Aller plus loin

Présentation du projet des Folies le 6 mars à 18 h au 308, Maison de l'Architecture. L'aventure du GHI au Grand-Parc est retracée dans un livre publié aux éditions Le Festin.