


# AAW

L'Architecture d'Aujourd'hui 433

 Un bon logement  
doit offrir plus d'espace  
que de surface.

Logement social, une exception française ? 





**Retour  
à Bègles**  
Back to  
Bègles





À Bègles, au sud de Bordeaux, la résidence des Hauts Plateaux peut être résumée ainsi : 50% de surface habitable, 25% de surface affectée au jardin et 25% de possible extension du bâti.

In Bègles, South of Bordeaux, the residence of Hauts Plateaux can be summarised as follows: 50% of living space, 25% of gardens and 25% of possible building extension.

Page de droite : la phase 1 du projet livrée en 2015 borde une parcelle qui devait accueillir une deuxième phase (à droite de l'image) qui n'a finalement pas été réalisée.

On the right: phase 1 of the project, completed in 2015, borders a plot that was to host a second phase (on the right of the image) which has not been completed.



**L'innovation dans le logement social ? L'équation, complexe, trouve parfois sa résolution dans la rencontre entre un architecte engagé et un élu éclairé. Le projet des Hauts Plateaux, à Bègles, est un exemple à la fois singulier et symptomatique de cette relation fragile, capable de basculer à tout moment.**

ADRIEN POUILLAIN

L'histoire commence en 2008. Alors que l'architecte français Christophe Hutin travaille en Afrique du Sud sur les problématiques d'accès au logement et de résorption des bidonvilles de Soweto, il prend conscience combien la conception européenne du logement est binaire et standardisée. D'un côté, il n'est question que d'empilement d'appartements identiques en immeubles, de l'autre, de juxtaposition de maisons individuelles sur des kilomètres, qui aboutit au phénomène d'étalement urbain. «*En abordant la question du logement, on tombe invariablement dans deux extrêmes : l'ultra-collectivisme ou l'ultra-individualisme*», souligne l'architecte. De retour en France en 2010, il développe un modèle théorique de lotissement vertical, censé concilier les qualités du logement individuel avec celles du collectif : des logements pavillonnaires groupés qui

mutualisent les services et limitent drastiquement leur emprise au sol. Son dessin ? Une structure en béton minimaliste intégrant les réseaux et les distributions, laissant la liberté aux habitants de construire leur propre logement dans un volume restreint. L'autoconstruction est, pour Christophe Hutin, l'opportunité de «*rendre l'architecture aux habitants*», mais aussi un moyen de baisser les prix de sortie des logements dans un contexte immobilier devenu déraisonnable.

Ayant eu vent du projet, le groupe Lafarge, soucieux de redorer une image ternie par les scandales écologiques, s'embarque dans l'aventure aux côtés de l'architecte. Intéressé par l'idée que le béton puisse trouver une application vertueuse, le centre de recherche de la multinationale dépêche des économistes et des ingénieurs structure pour soutenir le projet. L'architecte bordelais convainc ensuite le bailleur social Domofrance, qui accepte de réaliser ce programme en accession sociale à la propriété sur une de ses parcelles dans le sud de Bègles. Quelques années auparavant, Hutin avait approché Noël Mamère, alors député-maire de Bègles, pour l'interpeler sur la destruction de tours Hlm qu'il jugeait injustifiée. Plus convaincant que la première fois, il parvient à rallier l'élu écologiste à son projet de lotissement vertical. «*Le maire voulait vraiment que le projet voie le jour*», se souvient Christophe Hutin. Noël Mamère s'en est effectivement emparé, convaincu des intérêts urbains comme écologiques, au point d'en devenir le principal moteur. «*Le rôle de l'élu est déterminant dans ce genre d'initiative ; s'il n'y a pas la volonté politique, rien ne se fait*», confie à son tour Noël Mamère.

La bonne volonté de l'équipe se heurte rapidement à la réalité technique : les logements sociaux en accession à la propriété devaient impérativement être vendus en Vefa, ce qui rendait juridiquement impossible un projet d'autoconstruction.

Innovation in social housing? This complex equation is one that sometimes resolves in the meeting of a committed architect and an enlightened elected official. The Hauts Plateaux project in Bègles (South of Bordeaux) serves as an example that is both singular and symptomatic of this fragile relationship, which can change from one moment to the next.

ADRIEN POUILLAIN

The story begins in 2008. French architect Christophe Hutin is in South Africa, working on the challenge of access to housing, and planning responses to informal settlements, in Soweto. He realises how binary and uniform European models are regarding housing. On one hand, buildings stack one identical apartment onto another, and on the other, it means arranging individual houses across kilometres of land, resulting in urban sprawl. "When you're looking at the housing subject, answers tend to two extremes: ultra-individualism or ultra-collectivism", says the architect. On his return to France in 2010, Hutin went on to develop a theoretical model of vertical subdivision, intended to reconcile the qualities of individual housing with those of the collective: grouped residential units that pool services and drastically reduce their building footprint.

The design he produced consisted of a minimalist concrete structure that integrates bulk utilities and distribution, leaving inhabitants with the freedom to construct their own homes within a limited volume. For Hutin, self-built homes are an opportunity to "give architecture back to the inhabitants", but also a way of lowering the price of housing in a real estate context that has become unreasonable.

The Lafarge Group, keen to restore a corporate image tarnished by environmental scandals, caught wind of the project and joined the architect in his venture. The multinational was interested in the idea that concrete could be used in such a virtuous way, and despatched economists and engineers from its research centre to support the project. The Bordeaux-based architect then convinced Domofrance, a social housing landlord, to take on the programme as an assisted home-purchase scheme on one of the parcels of land South of Bègles. Some years earlier, Hutin had approached Noël Mamère, then mayor of Bègles, to question the demolition of rent-controlled (HLM) residential tower blocks, which he thought unwarranted. This time, Hutin was more convincing; he succeeded in rallying the Green official to his vertical subdivision project. "The mayor really wanted a political approach to the project," recalls Hutin. Mamère then took hold of it with both hands, convinced of the urban and environmental benefits, and became its driving force. "The role of the elected official is key in this type of initiative. If there is no political will, nothing gets done," says Mamère.

The team's goodwill quickly met with technical realities: assisted home-purchase schemes can only be sold off-plan, making a self-build approach legally impossible. It was therefore decided to carry out an initial project that, while less ambitious, would demonstrate the value of certain options before taking the big leap.



**« Le rôle de l'élu est déterminant dans ce genre d'initiative ; s'il n'y a pas la volonté politique, rien ne se fait. »**



Ainsi fut-il décidé de conduire une première opération, qui permettrait de valider certains choix avant de réaliser une deuxième phase, plus ambitieuse. La première étape du projet était lancée : une structure en béton fine et de grande portée accueillant dix-sept logements sur cinq niveaux. Tous traversants, les appartements bénéficient de 50% de surface habitable, 25% de terrasse-jardin et 25% de surface intermédiaire assurant une possibilité d'extension du bâti ou du jardin. À l'intérieur, les espaces sont partitionnables selon les besoins et les finitions ont été laissées au choix des usagers. Enfin, à tous les niveaux, se déploient de larges jardins sur dalle comprenant 30 cm d'épaisseur de terre. Le tout dans une économie très maîtrisée. « Nous avons pu déconstruire la question du logement avec ces notions transversales, sans être contraints par les normes », témoigne Christophe Hutin.

Fort de cette expérience, l'équipe se remet au travail avec pour ligne de mire la réalisation de la deuxième phase, le lotissement vertical tel qu'imaginé à ses débuts par l'architecte. Avec l'aide d'avocats, notaires et géomètres, Christophe Hutin lève les derniers obstacles en inventant un montage juridique spécifique. Le bâtiment ne sera pas une copropriété, mais bien un empilement de monopropriétés, permettant ainsi une véritable autoconstruction. « On doit être capable de proposer, dans les structures urbaines, dans la métropole, une capacité de construction équivalente à ce que l'on fait à 20 ou à 30 km de Bordeaux. Sinon, on ne fera jamais revenir les gens en ville et l'étalement urbain continuera », poursuit Christophe Hutin. Ainsi, ce nouveau projet à l'intérieur de la rocade, à proximité du tramway et du nouveau lycée de Bègles, propose quinze volumes individuels, mais mitoyens : 130 m<sup>2</sup> à construire soi-même sur deux niveaux, adossés à une structure commune en béton. Tous possèdent un jardin privatif et chacun des lots coûte 120 000 € aux acquéreurs.

Tout se passe alors comme prévu : le permis de construire est obtenu, les lots sont commercialisés, le chantier s'apprête à démarrer... mais voilà qu'en juin 2017, l'aventure s'interrompt brutalement. Noël Mamère quitte ses fonctions à la mairie de Bègles. Un mois plus tard, le bailleur social résiliait son contrat avec l'architecte : la direction de Domofrance avait changé et ne croyait plus à ce projet bien trop contraignant. En l'absence de soutien politique, plus rien ne l'obligeait à poursuivre l'histoire, qui s'arrêta sans préavis. Aujourd'hui, l'utopie des Hauts Plateaux demeure donc partiellement réalisée. Seule reste cette première expérience, à mi-chemin sur la voie des maisons hors-sol, bien habitées et appréciées par ses occupants qui se sont largement appropriés les lieux en aménageant les jardins ou en déplaçant les cloisons. Christophe Hutin ne se décourage pas pour autant : « Je l'ai proposé à d'autres. Je suis en discussion avec une grande entreprise française. Nous cherchons des partenaires pour reprendre ce concept qui est très intéressant sur le plan économique. Donc je cherche d'abord des gens en mesure de le porter, de le construire et de le vendre, mais aussi des élus et des collectivités pour s'en emparer parce que le soutien politique est indispensable ! » ■

À l'intérieur des logements, les planchers diffèrent en fonction des charges appliquées aux trois zones : l'appartement, le jardin d'hiver et la terrasse, celle-ci comprenant un jardin en pleine terre. Les surfaces de ces zones peuvent varier d'un logement à l'autre selon les souhaits des occupants.

Inside the dwellings, the floors differ according to the loads applied to the three different zones: the apartment, the winter garden and the terrace, which includes an open garden. The areas' surfaces may vary from one dwelling to another, according to the occupants' wishes.



The project's first phase was launched: a thin, wide-span concrete structure housing seventeen units on five levels. Every apartment is dual-aspect, and boasts living space across 50% of its surface area, with 25% for a garden terrace and 25% for an intermediate surface that can be used to extend either the living space or garden. Inside, spaces can be partitioned according to need, and finishes have been left to residents. Lastly, every level has large gardens, on a soil bed 30 cm thick. All of this has been achieved through careful adherence to budget. "We were able to deconstruct the idea of housing by means of these cross-cutting concepts, without being constrained by standards," says Hutin.

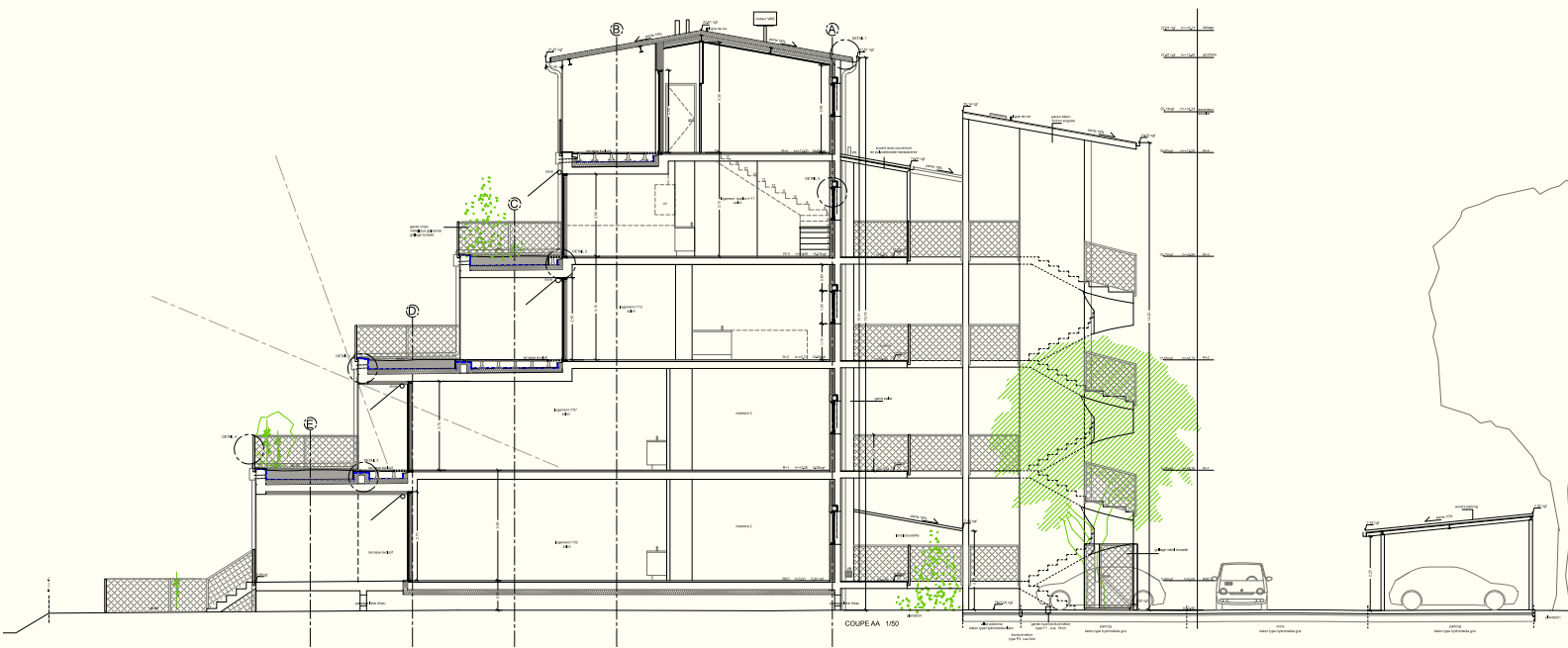
On the strength of this experience, the team returned to work, with the ambition of building the second phase of the project, a vertical subdivision as initially envisaged by the architect. With the help of lawyers, notaries and surveyors, they removed the last of the roadblocks in their way by creating a specific legal framework. The building would not be a commonhold, but a stack of individual properties, which made real self-building possible. "We must be able to offer, within urban structures, within the metropolitan area, a construction capacity equivalent to what we do 20 or 30 km from Bordeaux. Otherwise, people will never come back to the city, and urban sprawl will continue," says Hutin. For that reason, this new project inside the ring road, near the tramway and Bègles' new high school, offered fifteen individual but adjoining volumes: 130 sq.m of self-build surface area across two levels, backing onto a common concrete structure. All of them would have a private garden, costing their buyers no more than €120,000.

From there, everything went according to plan: the building permit was granted, the lots were sold, construction was about to start - and then, in June 2017, the adventure came to a sudden

**"The role of the elected official is key in this type of initiative. If there is no political will, nothing gets done."**

halt. Mamère left his position at the municipality of Bègles. A month later, the social housing company terminated its contract with the architect. At Domofrance, management had changed, and no longer believed in the project, which was viewed as far too burdensome. Without political support, Domofrance was no longer required to pursue the process, which ended without notice. Today, the utopia of Hauts Plateaux is still partially completed. Only the initial experiment remains, at a halfway point to high-rise housing; it is well-loved and lived in by its residents, who have made the place their own with gardens and new partitions. Christophe Hutin has not lost hope. "I have proposed this to other parties. I am in talks with a large French company. We are looking for partners to take up this concept, which is very attractive from a financial point of view. So I'm looking first and foremost for people who can carry it out, build it and sell it, but also for elected officials and communities to take it on, because the political will is essential!" ■





Coupe transversale.  
Cross section.

Les Hauts Plateaux, première phase.

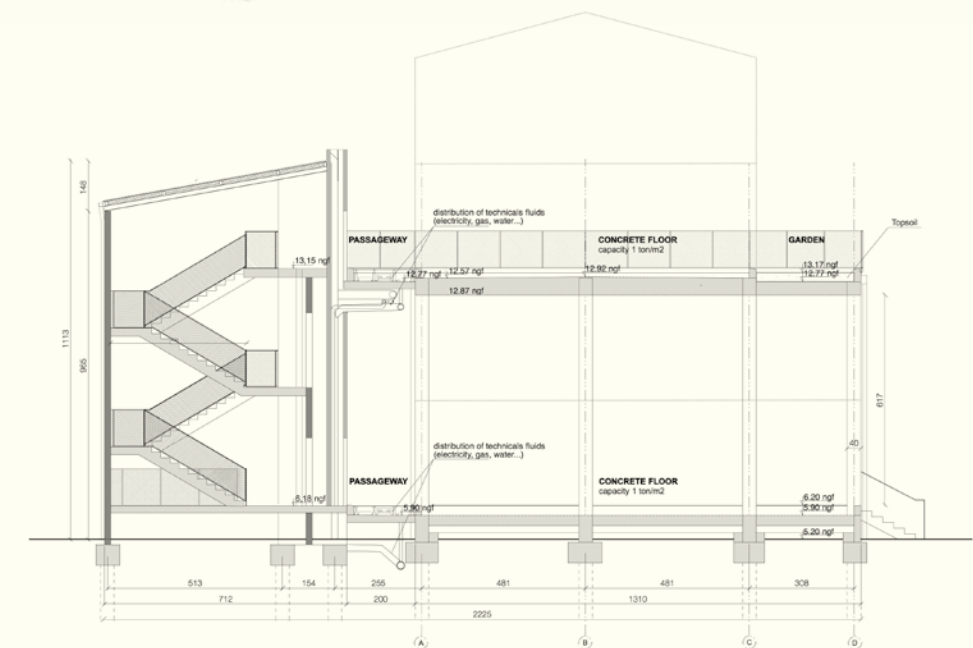
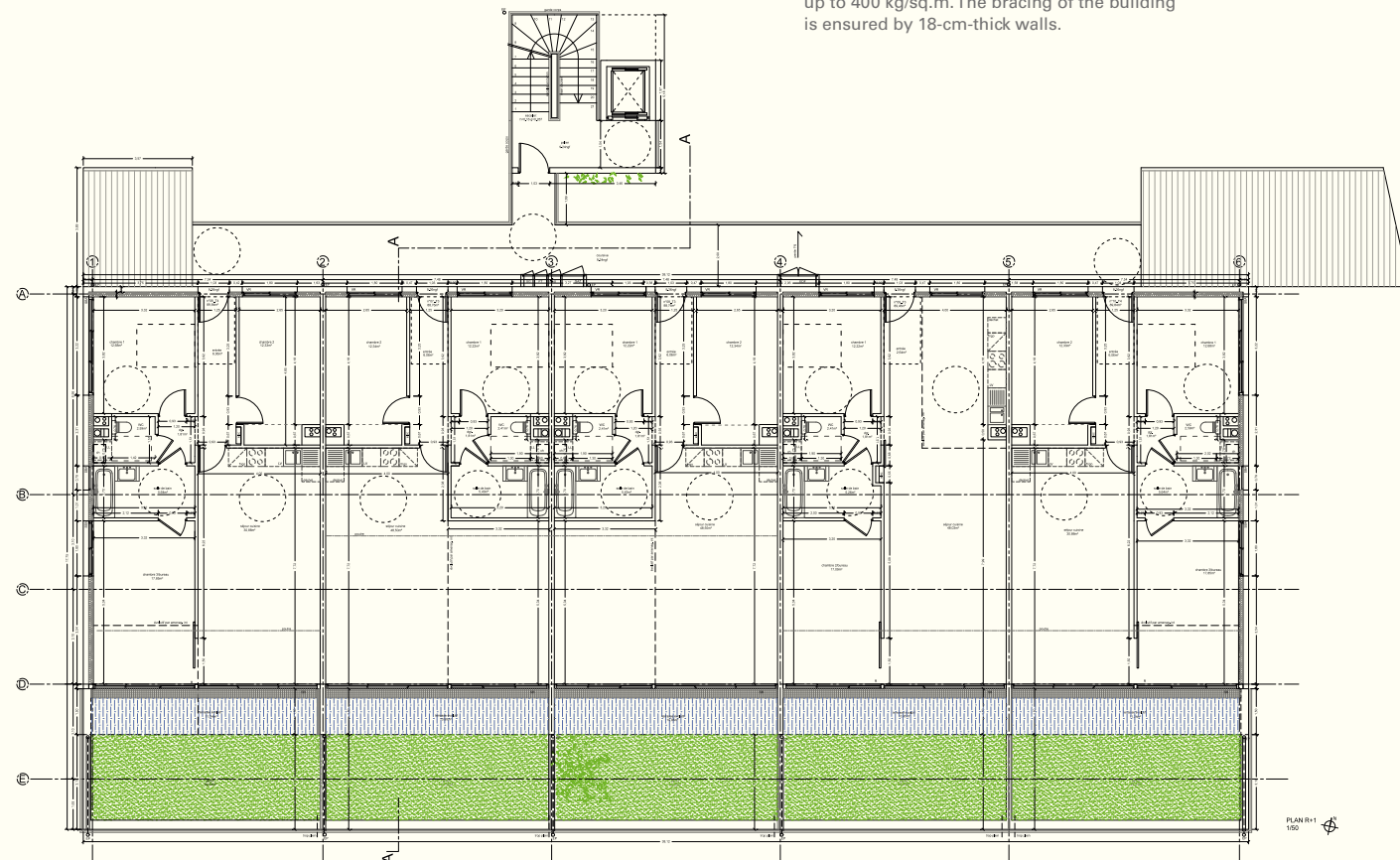
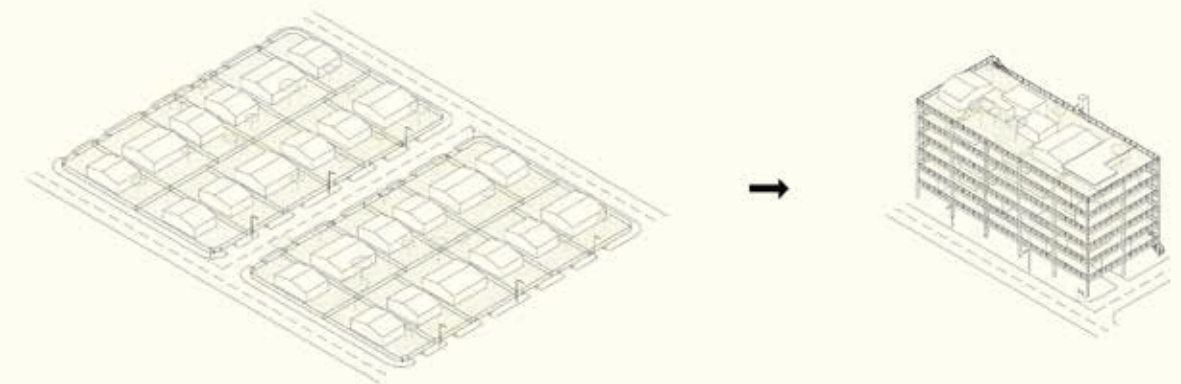
L'ossature porteuse du bâtiment est réalisée en béton armé. Les dalles constituant les planchers peuvent porter jusqu'à 400 kg/m<sup>2</sup>. Le contreventement du bâtiment est assuré par des voiles de 18 cm d'épaisseur.

The load-bearing frame of the building is made of reinforced concrete. The floor slabs can carry up to 400 kg/sq.m. The bracing of the building is ensured by 18-cm-thick walls.



La deuxième phase des Hauts Plateaux prévoyait deux dalles de béton de 390 m<sup>2</sup> chacune, l'une superposée 6 mètres au-dessus de l'autre, et sur lesquelles le futur acquéreur pouvait construire la maison de son choix.

The second phase of the Hauts Plateaux project planned two concrete slabs of 390 sq.m each, one 6 meter above the other, on which the future buyer could build the house of his/her choice.





Les Hauts Plateaux, phase 1  
Bègles, Gironde, France

**Maitrise d'ouvrage**  
Domofrance

**Architectes**  
Christophe Hutin  
avec Saskia Frankenberger  
Stéphanie Gasparini

**BET**  
Bollinger + Grohmann (structure)  
Artec (thermique et fluides)  
Apave (contrôle)

**Programme**  
17 logements en accession sociale

**Superficie**  
1700 m<sup>2</sup>

**Coût**  
2,4 millions d'euros HT

**Livraison**  
2015



En 2010, l'architecte Christophe Hutin imagine un lotissement vertical conciliant les qualités du logement individuel avec celles du collectif. Ce sera la deuxième phase du projet des Hauts Plateaux à Bègles, qui n'a finalement pas été réalisée.

In 2010, architect Christophe Hutin designed a vertical housing model reconciling the qualities of individual housing with those of collective housing. This will become the second phase of the Hauts Plateaux project in Bègles, which has not been completed.