

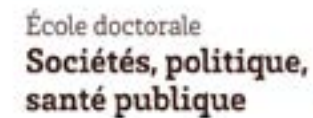
# L'architecture au service de la production des *communs* dans les tiers-lieux ruraux de Nouvelle Aquitaine

**Camille Breton**

doctorante au laboratoire CED/PAVE  
deuxième année de doctorat  
sous la direction d'Olivier Chadoin

**14 juin 2023**

10 ans de la Coopérative Tiers-Lieux  
Tarnos





**mon parcours**



## mon parcours



2012  
diplôme d'état d'architecte  
ENSA Nantes

2016  
habilitation à la maîtrise  
d'oeuvre en nom propre  
ENSA Nantes



## mon parcours



2012  
diplôme d'état d'architecte  
ENSA Nantes

2016  
habilitation à la maîtrise  
d'oeuvre en nom propre  
ENSA Nantes



2012-2016  
travail en agence  
Paris/Bordeaux

2016-2022  
architecte en libéral  
Bordeaux



## mon parcours



2012  
diplôme d'état d'architecte  
ENSA Nantes

2016  
habilitation à la maîtrise  
d'oeuvre en nom propre  
ENSA Nantes



2012-2016  
travail en agence  
Paris/Bordeaux

2016-2022  
architecte en libéral  
Bordeaux



2021  
inscription en thèse  
de sociologie

2023-2025  
contrat doctoral  
Ministère de la culture



**mon sujet**



**mon sujet**



les tiers-lieux



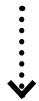
une définition controversée  
le reflet d'une société en mutation  
un outil d'innovation sociale



**mon sujet**



les tiers-lieux



une définition controversée  
le reflet d'une société en mutation  
un outil d'innovation sociale



les territoires ruraux



une notion subjective  
une grande diversité de territoires  
l'enjeu de la revitalisation

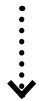




**mon sujet**



les tiers-lieux



une définition controversée  
le reflet d'une société en mutation  
un outil d'innovation sociale



les territoires ruraux



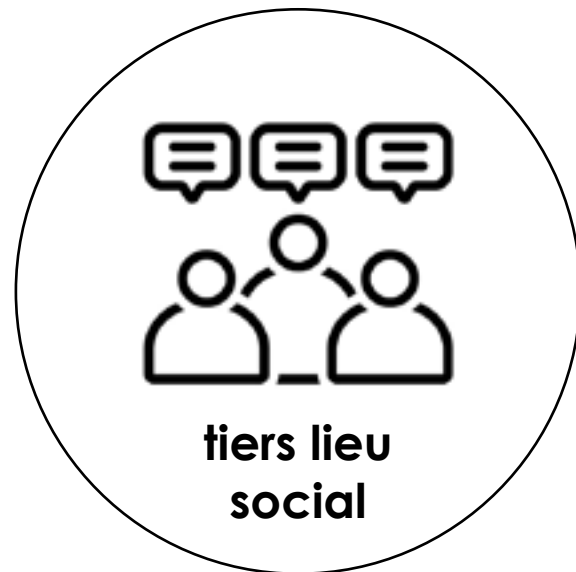
une notion subjective  
une grande diversité de territoires  
l'enjeu de la revitalisation

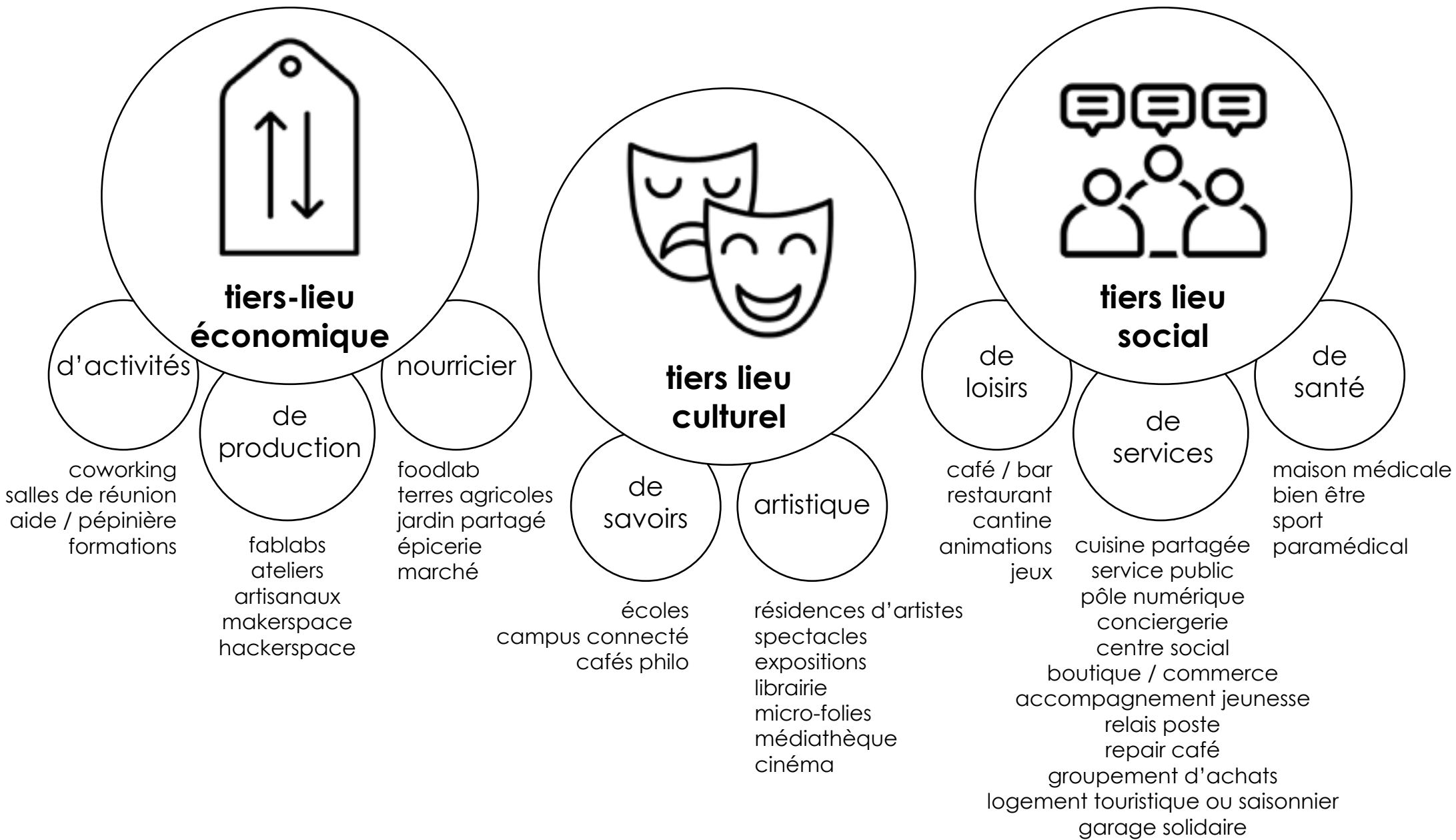


les architectes



une profession en mutation  
des méthodes innovantes  
le collectif et la participation





**pas un modèle... mais des exemples multiples**



choix d'un **cadre théorique**  
pour cette étude sociologique et architecturale



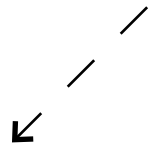
## le tiers

la dimension politique  
l'innovation sociale



choix d'un **cadre théorique**  
pour cette étude sociologique et architecturale

le « **tiers-lieu** » comme



expérience des **communs**  
grâce à une gouvernance horizontale



## le tiers

la dimension politique  
l'innovation sociale



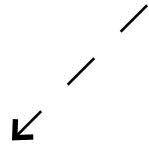
## le lieu

la dimension pragmatique  
l'espace physique

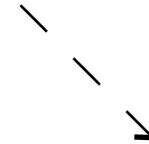


choix d'un **cadre théorique**  
pour cette étude sociologique et architecturale

le « **tiers-lieu** » comme



expérience des **communs**  
grâce à une gouvernance horizontale

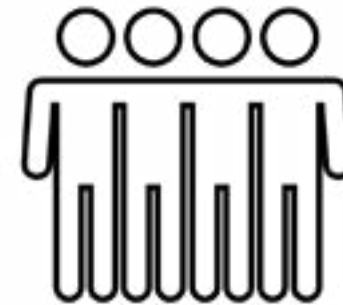


équipement à **programme hybride**  
où la mutualisation permet la convivialité

les « **communs** »  
au sens d'Elinor Ostrom



**une ressource**  
**à préserver**  
qui sert de socle de valeurs



**une gestion**  
**horizontale**  
par un groupe de citoyens



**transition  
écologique**

***à échelle globale***

vecteur de transitions sociales et  
environnementales

*Besson 2018*

modèle de bonnes pratiques :  
flux, circuits courts...

rénovation du patrimoine bâti  
des petites communes

*Madec 2021*





## **transition écologique**

### **à échelle globale**

vecteur de transitions sociales et  
environnementales

*Besson 2018*

modèle de bonnes pratiques :  
flux, circuits courts...

rénovation du patrimoine bâti  
des petites communes

*Madec 2021*



## **dynamisme territorial**

### **à l'échelle du territoire**

externalités économiques,  
touristiques et numériques

*Besson 2018, Liefoghe 2018*

réinvention de l'action publique

*Baudet 2020, Besson 2018*

*Gheorghiu 2021*

renouvellement de l'identité  
de territoire



## **transition écologique**

### **à échelle globale**

vecteur de transitions sociales et  
environnementales

*Besson 2018*

modèle de bonnes pratiques :  
flux, circuits courts...

rénovation du patrimoine bâti  
des petites communes

*Madec 2021*



## **hybridation et communs**

### **à l'échelle locale**

hybridations et services  
plus nombreux en milieu rural

*Baudet 2020*

expérimentation et utopie  
d'une gouvernance alternative :  
les communs

*Bazin 2019, Burret 2021, Idelon 2022*



## **dynamisme territorial**

### **à l'échelle du territoire**

externalités économiques,  
touristiques et numériques

*Besson 2018, Liefoghe 2018*

réinvention de l'action publique

*Baudet 2020, Besson 2018*

*Gheorghiu 2021*

renouvellement de l'identité  
de territoire



## **transition écologique**

### **à échelle globale**

vecteur de transitions sociales et  
environnementales

*Besson 2018*

modèle de bonnes pratiques :  
flux, circuits courts...

rénovation du patrimoine bâti  
des petites communes

*Madec 2021*



## **hybridation et communs**

### **à l'échelle locale**

hybridations et services  
plus nombreux en milieu rural

*Baudet 2020*

expérimentation et utopie  
d'une gouvernance alternative :  
les communs

*Bazin 2019, Burret 2021, Idelon 2022*



## **dynamisme territorial**

### **à l'échelle du territoire**

externalités économiques,  
touristiques et numériques

*Besson 2018, Liefoghe 2018*

réinvention de l'action publique

*Baudet 2020, Besson 2018*

*Gheorghiu 2021*

renouvellement de l'identité  
de territoire

**l'architecture un écueil dans l'état de l'art ?**

## **l'architecture un écueil dans l'état de l'art ?**



**non**

importance du choix du lieu  
comme identité et ressource  
*Azam, Chauvac et Cloutier 2015*

espace idéal-type  
*Bazin 2015*

absence de typologie  
*Balai 2017*

flexibilité des espaces  
*Movilab*

dimension foncière  
*Coopérative Tiers-Lieux*

## **l'architecture un écueil dans l'état de l'art ?**



**non**

importance du choix du lieu  
comme identité et ressource  
*Azam, Chauvac et Cloutier 2015*

espace idéal-type  
*Bazin 2015*

absence de typologie  
*Balai 2017*

flexibilité des espaces  
*Movilab*

dimension foncière  
*Coopérative Tiers-Lieux*



**oui**

aucune analyse  
poussée des espaces :  
aménagement, appropriation,  
transformations ...

pas de questionnement  
autour du processus de  
conception architecturale :  
participation, jeu d'acteurs,  
matériaux,  
réemploi, chantier ...

dénigrement  
de l'importance du lieu

..... **Hypothèse de départ** .....

Le bâtiment est central dans la configuration en tiers-lieu car il est à la fois la concrétisation physique du projet et le laboratoire de l'expérience sociale.

..... **Hypothèse de départ** .....

Le bâtiment est central dans la configuration en tiers-lieu car il est à la fois la concrétisation physique du projet et le laboratoire de l'expérience sociale.

..... **Problématique** .....

Dans quelle mesure l'architecture est-elle un vecteur essentiel à la construction d'une culture des *communs* ?



..... **Hypothèse de départ** .....

Le bâtiment est central dans la configuration en tiers-lieu car il est à la fois la concrétisation physique du projet et le laboratoire de l'expérience sociale.

..... **Problématique** .....

Dans quelle mesure l'architecture est-elle un vecteur essentiel à la construction d'une culture des *communs* ?



**HYPOTHESE « spatialité »**

L'architecture incarne  
les *communs*  
et leur donne une réalité.

..... **Hypothèse de départ** .....

Le bâtiment est central dans la configuration en tiers-lieu car il est à la fois la concrétisation physique du projet et le laboratoire de l'expérience sociale.

..... **Problématique** .....

Dans quelle mesure l'architecture est-elle un vecteur essentiel à la construction d'une culture des *communs* ?



**HYPOTHESE « spatialité »**

L'architecture incarne les *communs* et leur donne une réalité.



**HYPOTHESE « processus »**

Les processus de projet stimulent la naissance du projet collectif.

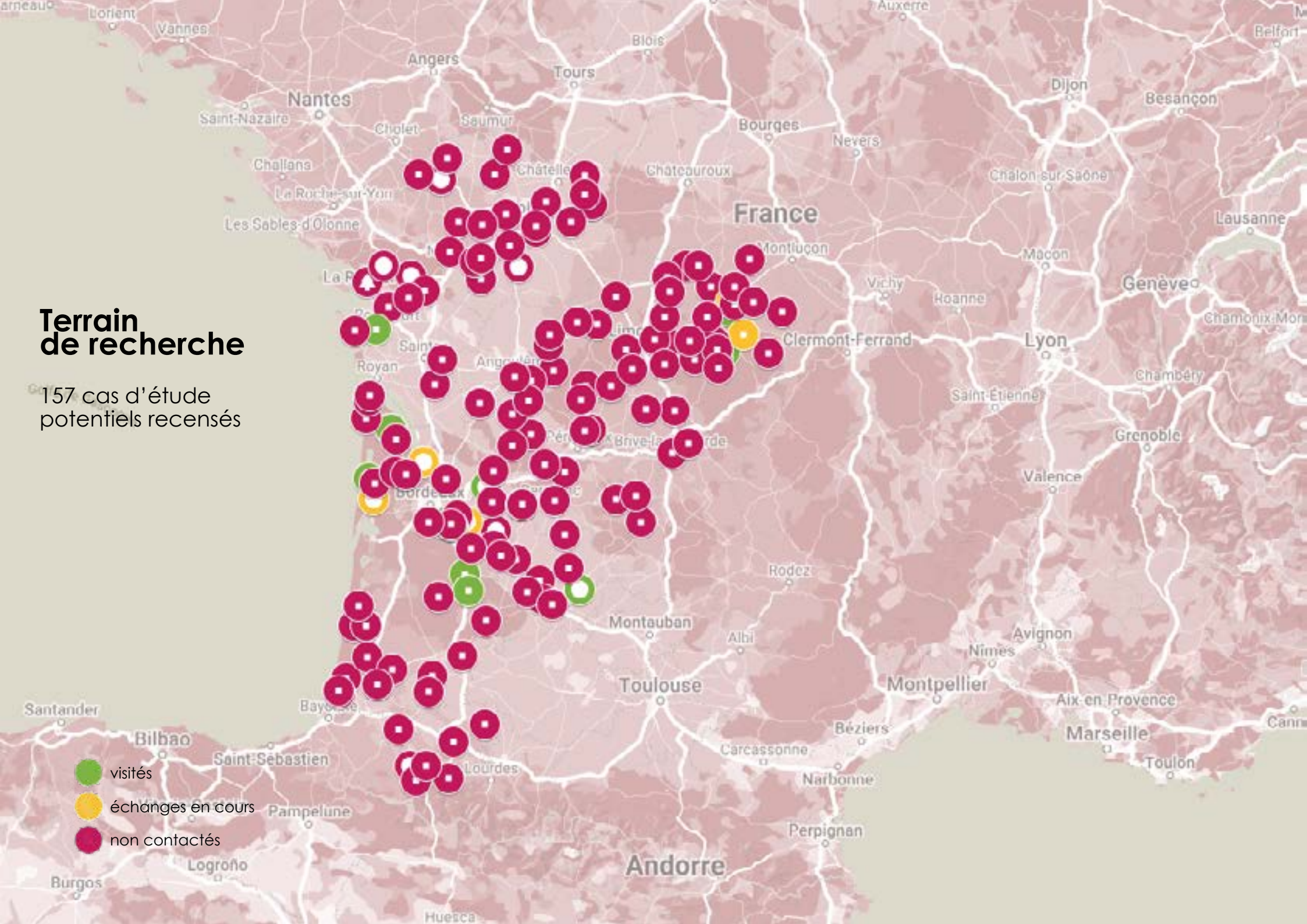


**Etat d'avancement**  
terrain et méthodologie

## Terrain de recherche

157 cas d'étude potentiels recensés

- visités
- échanges en cours
- non contactés





## **méthode quantitative**

***à l'échelle de la région  
avec « Tilter »***

travail de définition  
recensement régional  
questionnaires



## **méthode quantitative**

***à l'échelle de la région  
avec « Tilter »***

travail de définition  
recensement régional  
questionnaires



## **méthode qualitative**

***env. 20 tiers-lieux  
observés à court terme***

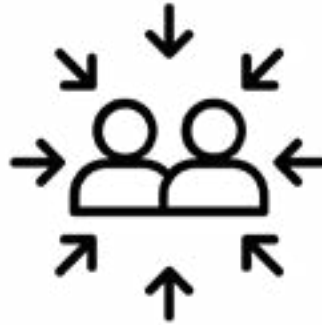
visite des bâtiments  
recueil de données  
entretiens ciblés  
comparaison internationale



## **méthode quantitative**

***à l'échelle de la région  
avec « Tilter »***

travail de définition  
recensement régional  
questionnaires



## **méthode ethnographique**

***4 cas d'études  
observés à long terme***

observation participante  
analyse des bâtiments  
entretiens avec acteurs  
et usagers



## **méthode qualitative**

***env. 20 tiers-lieux  
observés à court terme***

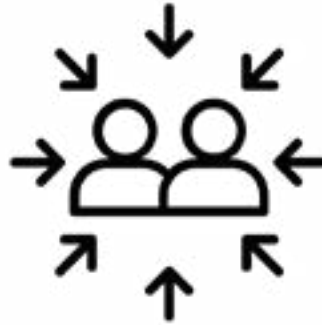
visite des bâtiments  
recueil de données  
entretiens ciblés  
comparaison internationale



## **méthode quantitative**

***à l'échelle de la région  
avec « Tilter »***

travail de définition  
recensement régional  
questionnaires



## **méthode ethnographique**

***4 cas d'études  
observés à long terme***

observation participante  
analyse des bâtiments  
entretiens avec acteurs  
et usagers



## **méthode qualitative**

***env. 20 tiers-lieux  
observés à court terme***

visite des bâtiments  
recueil de données  
entretiens ciblés  
comparaison internationale





**la Maison Forte**  
*« ressource » culturelle  
en Lot et Garonne*



**la Renouée**  
*« ressource » sociale  
dans la Creuse*



**la Maison du Commandant**  
*« projet » culturel  
en Gironde*



**la Caze Majou**  
*« projet » social  
en Gironde*

## 4 cas d'études



## **la Maison Forte** *tiers-lieu « ressource »* **Lot et Garonne**

tiers-lieu à dominante culturelle  
(résidences d'artistes, événements...)

rénovation par phases  
d'un bâtiment patrimonial  
(château médiéval)

centre-bourg de Monbalen (437 hab)  
agriculture, proche d'Agen

gérée par une association  
depuis 2017

bâti acheté par une SCI  
dont les membres sont résidents  
du tiers-lieu

label « Fabrique de Territoire »





## **la Renouée**

***tiers-lieu « ressource »***  
**Creuse**

tiers-lieu à dominante sociale  
(marché, épicerie, animations...)

rénovation complète  
d'une maison de bourg  
(ancienne gendarmerie)

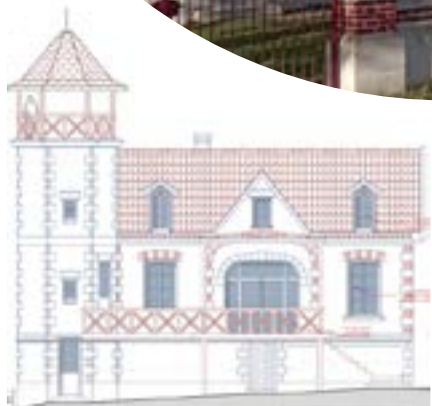
centre-bourg de Gentioux (391 hab)  
très isolé

gérée par une association  
depuis 2013

achat par le biais d'une SCIC

réseau TELA





## **La Java** **tiers-lieu « projet »** **Gironde**

tiers-lieu à dominante culturelle  
(résidence d'artistes, restaurant,  
expositions, librairie, guinguette...)

en cours d'études pour une  
rénovation de tout le site  
(cinq bâtiments)

Lacanau (5500 hab)  
tourisme du littoral

gouvernance associative  
portée par deux personnes

bâtiment communal  
(gros oeuvre déjà rénové)

projet avec architectes

hors réseaux tiers-lieux



## la Caze Majou

*tiers-lieu « projet »*  
Gironde

tiers-lieu à dominante sociale  
(animations, hébergement pour  
saisonniers...)

en cours de préfiguration des usages  
projet de rénovation complète  
d'un bâtiment communale  
(ancienne boulangerie)

centre-bourg de Lussac (1240 hab)  
tourisme et viticulture

gouvernance par une association  
de professionnels du territoire

projet avec diplômés en architecture  
(programmation et préfiguration)  
collectif Trois Tiers



	<b>La Maison Forte</b>		<b>La Renouée</b>	<b>La Java</b>	<b>La Caze Majou</b>
<b>éléments de base</b>	dénomination	Fabrique coopérative des Transitions	Lieu de vie et d'activité	Espace de vie culturel	Lieu de vie et tiers-lieu
	typo TL	culturel	social	culturel	social
	ancienneté	2018	2013	projet	projet
<b>architecture</b>	typo archi	patrimonial château de Monbalen (XIVe – XVIIIe) : grande maison fortifiée + chapelle/tour de guet, grange, corps de ferme, hangar du XXe (séchage à pruneaux)	domestique maison de bourg avec jardin, ancienne gendarmerie	patrimonial première base militaire de l'armée américaine (1917)	commercial boulangerie
	insertion urbaine	centre bourg sur un promontoire rocheux, bord du lac, ancienne place de marché	centre bourg dans la rue principale, proche de la place principale	bord de lac	entrée de bourg sur rue importante
	architecte	du patrimoine	non	PC	oui
	autres constructeurs	conseils Pierre et Terre + maçons spécialisé dans l'ancien	artisans (électriciens et plombiers)	collectif d'architectes/constructeurs pour workshop	non
	propriété	SCI avec les fondateurs (location aux habitants et à l'association)	SCIC L'Arban (location à l'association)	mairie	mairie
<b>travaux</b>	<b>travaux réalisés</b>	rénovation légère du bâtiment principal	rénovation du bâtiment sans grands changements de distribution (sauf aménagement des combles)	rénovation gros oeuvre déjà réalisée par la mairie	peinture et mobilier dans une pièce au rez de chaussée + aménagement du jardin
	<i>surface impactée</i>			300 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
	<i>budget</i>		80 000€		
	<b>travaux projetés</b>	rénovation patrimoniale en question + urgence réfection des réseaux	aucun	second oeuvre, décoration, aménagement extérieur	réhabilitation complète du bâtiment
	<i>surface impactée</i>		-	300 m <sup>2</sup>	
	<i>budget</i>		-		
	ERP	non concerné (accessible uniquement aux adhérents)			
	dimension environnementale	eaux retraitées sur le site (toilettes sèches par séparation + système de phytoépuration + chauffage à l'eau de source) éco rénovation des logements	peu présente sauf matériaux biosourcés très peu mise en avant	« exemplarité environnementale » de la conception à l'exploitation partenariat ADEME, ONF, AREMACS matériaux bois et réemploi, circuits courts	
	dimension patrimoniale	inscription en cours	périmètre 3 monuments	site inscrit (étangs girondins)	non
	choix esthétiques	traces du passé très aparentes, mise en scène de la frugalité et du réemploi	récupération, esthétique peu travaillée		récupération
	enseigne/logo	graphisme simple mais travaillé, apparent uniquement à l'entrée sur site	graphisme simple et fait maison	graphisme très travaillé	graphisme simple et fait maison
	signalétique	réemploi et peinture			
mobilier	meubles de récupération, pièces choisies et en bon état, effet brocante disparatre avec plein d' époques mélangées	meubles de récupération bon marché disparatres	meubles créés sur place en réemploi	meubles de récupération et créés sur place par les bénévoles	
<b>méthodologie de projet</b>	faisabilité / programmation	en interne	en interne	en interne	en interne
	préfiguration des usages	18 mois de tests sur les activités	non asuf expérience préalable du marché	envie d'un an de préfiguration	préfiguration en cours
	permis de construire	non	oui	oui	oui
	chantier	réalisé par l'équipe de bénévoles	réalisé par l'équipe de bénévoles	réalisé par des professionnels	
	appropriations et évolutions // projet				

# **Premières hypothèses** à mettre en discussion

# Premières hypothèses à mettre en discussion

CADRE LEGAL





# Premières hypothèses à mettre en discussion

CADRE LEGAL



FONCIER



# Premières hypothèses à mettre en discussion

CADRE LEGAL



FONCIER



ACCUEIL



# Premières hypothèses à mettre en discussion

CADRE LEGAL



FONCIER



ACCUEIL



ESTHETIQUE



# Premières hypothèses à mettre en discussion

CADRE LEGAL



FONCIER



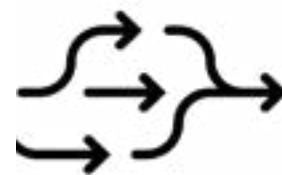
ACCUEIL



ESTHETIQUE



FLEXIBILITE



CADRE LEGAL





Les **établissements recevant du public** (ERP) sont des bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes extérieures sont admises. L'accès est payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation.



[Art. R. 111-19-7 du code de la construction et de l'habitation](#)

Est considéré comme **accessible** aux personnes handicapées un **établissement recevant du public** existant ou créé dans un cadre bâti existant ou une installation ouverte au public existante permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande **autonomie** possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été conçu. **Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides** ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.



[Art. L. 141-1 du code de la construction et de l'habitation](#)

Les bâtiments sont implantés, conçus, construits, exploités et entretenus dans l'objectif d'assurer la **sécurité des personnes** :

- 1° En contribuant à éviter l'éclosion d'un incendie ;
- 2° En cas d'incendie, en permettant de limiter son développement, sa propagation, ses effets sur les personnes et en facilitant l'intervention des secours.





[Art. L. 141-1 du code de la construction et de l'habitation](#)

Les bâtiments sont implantés, conçus, construits, exploités et entretenus dans l'objectif d'assurer la **sécurité des personnes** :

- 1° En contribuant à éviter l'éclosion d'un incendie ;
- 2° En cas d'incendie, en permettant de limiter son développement, sa propagation, ses effets sur les personnes et en facilitant l'intervention des secours.

Pour l'application du règlement de sécurité incendie, les ERP sont classés par **catégorie** (capacité d'accueil) et par **type** (nature des activités pratiquées).

Lorsqu'un même bâtiment abrite plusieurs activités, les mesures de prévention et de sauvegarde de sécurité de chaque activité s'appliquent à la partie du bâtiment qu'elle occupe.



### Procédures d'autorisation de travaux

Si les travaux nécessitent un **permis de construire**, la demande de permis est accompagnée du dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique. Elle est examinée par les commissions de sécurité et d'accessibilité qui rendent un avis au maire.

Délai d'instruction : 5 mois



### Procédures d'autorisation de travaux

Si les travaux nécessitent un **permis de construire**, la demande de permis est accompagnée du dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique. Elle est examinée par les commissions de sécurité et d'accessibilité qui rendent un avis au maire.

Délai d'instruction : 5 mois

Si les travaux sont soumis à **déclaration préalable**, la demande est accompagnée d'une demande d'autorisation, de construire, d'aménager ou de modifier un ERP qui permet de vérifier la conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique.

Délai d'instruction : 4 mois



### Cadre du permis de construire (ERP)

- > Agrandissement dont la **surface** de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> (ou 40 m<sup>2</sup> si PLU)
- > Modification des **structures porteuses** ou de la **façade** du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination
- > Travaux portant sur un **immeuble inscrit** au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé
- > Travaux de mise en **conformité totale** aux règles d'accessibilité



### Procédures d'autorisation de travaux

Une **autorisation d'ouverture** au public doit être demandée au maire par l'exploitant de l'établissement recevant du public, une fois l'autorisation d'urbanisme obtenue, les travaux réalisés et l'attestation de conformité envoyée à la préfecture (+DAACT si permis de construire).



### Procédures d'autorisation de travaux

Une **autorisation d'ouverture** au public doit être demandée au maire par l'exploitant de l'établissement recevant du public, une fois l'autorisation d'urbanisme obtenue, les travaux réalisés et l'attestation de conformité envoyée à la préfecture (+DAACT si permis de construire).

La commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA) effectue des **visites de contrôle** à la construction, à l'ouverture et au cours de l'exploitation de l'ERP.



[Recours à l'architecte](#)  
[Art. L431-1 du code de l'urbanisme](#)

Les personnes morales (entreprises, associations, collectivités...) doivent recourir aux services d'un architecte pour établir leur **projet architectural** quel que soit le projet de construction ou de travaux.

Par « projet architectural », on entend nécessité d'un **permis de construire**, le recours à l'architecte n'est donc pas obligatoire dans le cas d'une déclaration préalable.



*exemples d'application du cadre légal ...*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**





*exemples d'application du cadre légal ...*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



première phase  
de travaux  
sans architecte

deuxième phase  
avec architecte  
du patrimoine



*exemples d'application du cadre légal ...*

**La Maison Forte**



première phase  
de travaux  
sans architecte

deuxième phase  
avec architecte  
du patrimoine

**La Renouée**



DP + AT  
sans architecte  
pour le rdc

**La Java**

**La Caze Majou**



*exemples d'application du cadre légal ...*

**La Maison Forte**



première phase  
de travaux  
sans architecte

deuxième phase  
avec architecte  
du patrimoine

**La Renouée**



DP + AT  
sans architecte  
pour le rdc

**La Java**



PC en cours  
avec architecte

**La Caze Majou**



*exemples d'application du cadre légal ...*

**La Maison Forte**



première phase  
de travaux  
sans architecte

deuxième phase  
avec architecte  
du patrimoine

**La Renouée**



DP + AT  
sans architecte  
pour le rdc

**La Java**



PC en cours  
avec architecte

**La Caze Majou**



première phase  
de travaux  
sans architecte

deuxième phase  
avec architecte  
(études en cours)





*... entre remise en question et contournements*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



*... entre remise en question et contournements*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



éviter les  
contraintes  
de l'ERP...

... en limitant  
l'accueil aux  
adhérents



... entre remise en question et contournements

**La Maison Forte**



éviter les  
contraintes  
de l'ERP...

... en limitant  
l'accueil aux  
adhérents

**La Renouée**



s'appuyer sur  
un socle de  
compétences  
internes ...

... pour éviter  
l'architecte ?

**La Java**

**La Caze Majou**





... entre remise en question et contournements

### La Maison Forte



éviter les  
contraintes  
de l'ERP...

... en limitant  
l'accueil aux  
adhérents

### La Renouée



s'appuyer sur  
un socle de  
compétences  
internes ...

... pour éviter  
l'architecte ?

### La Java



mobiliser les  
compétences des  
architectes...

... au delà du  
cadre légal ?

### La Caze Majou



... entre remise en question et contournements

**La Maison Forte**



éviter les contraintes de l'ERP...

... en limitant l'accueil aux adhérents

**La Renouée**



s'appuyer sur un socle de compétences internes ...

... pour éviter l'architecte ?

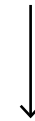
**La Java**



mobiliser les compétences des architectes...

... au delà du cadre légal ?

**La Caze Majou**



quand les professionnels de la construction ...

... sont eux même les porteurs de projet et les bénévoles

FONCIER



FONCIER



*des différences par rapports aux tiers-lieux urbains ...*



*des différences par rapports aux tiers-lieux urbains ...*

> Le **prix** du foncier est une contrainte forte dans les grandes villes.  
En milieu rural, l'acquisition du bâti peut être plus accessible.



*des différences par rapports aux tiers-lieux urbains ...*

- > Le **prix** du foncier est une contrainte forte dans les grandes villes. En milieu rural, l'acquisition du bâti peut être plus accessible.
- > En ville, le patrimoine communal est peu **disponible** pour les projets de tiers-lieux à cause de la pression immobilière. Le « petit patrimoine » des villages peut présenter une opportunité à la fois pour la commune propriétaire (rénovation et entretien) et pour les porteurs de projet (location à moindre coût).

FONCIER



... à relativiser

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**

FONCIER



... à relativiser

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



acquisition privée  
(SCI) d'un grand  
domaine à un prix  
raisonnable



FONCIER



... à relativiser

### La Maison Forte



acquisition privée  
(SCI) d'un grand  
domaine à un prix  
raisonnable

### La Renouée



grande évolution  
de la disponibilité  
et du prix de  
l'immobilier  
depuis le COVID

-  
première  
expérience  
locative

### La Java

### La Caze Majou



... à relativiser

### La Maison Forte



acquisition privée  
(SCI) d'un grand  
domaine à un prix  
raisonnable

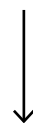
### La Renouée



grande évolution  
de la disponibilité  
et du prix de  
l'immobilier  
depuis le COVID

-  
première  
expérience  
locative

### La Java



mairie  
propriétaire  
et premiers travaux  
déjà réalisés

### La Caze Majou



... à relativiser

### La Maison Forte



acquisition privée  
(SCI) d'un grand  
domaine à un prix  
raisonnable

### La Renouée



grande évolution  
de la disponibilité  
et du prix de  
l'immobilier  
depuis le COVID

-  
première  
expérience  
locative

### La Java



mairie  
propriétaire  
et premiers travaux  
déjà réalisés

### La Caze Majou



difficulté à trouver  
un bâtiment  
disponible dans la  
communauté de  
communes

FONCIER



*le choix du bâtiment comme premier pas stimulant ...*



*le choix du bâtiment comme premier pas stimulant ...*

> Le choix du bâtiment est souvent le tournant qui marque la **concrétisation** du projet.



*le choix du bâtiment comme premier pas stimulant ...*

- > Le choix du bâtiment est souvent le tournant qui marque la **concrétisation** du projet.
- > A partir d'une accumulation d'idées, les contraintes spatiales du bâtiment retenu permettent de faire des **choix programmatiques** majeurs. C'est parfois l'occasion de revoir à la baisse (ou à la hausse !) le projet initial.



*le choix du bâtiment comme premier pas stimulant ...*

- > Le choix du bâtiment est souvent le tournant qui marque la **concrétisation** du projet.
- > A partir d'une accumulation d'idées, les contraintes spatiales du bâtiment retenu permettent de faire des **choix programmatiques** majeurs. C'est parfois l'occasion de revoir à la baisse (ou à la hausse !) le projet initial.
- > L'emplacement et la façade du bâtiment ne sont pas des choix anodins. Ils feront **vitrine** en terme de valeurs.

FONCIER



**La Caze Majou**  
*la vitrine*





*le choix du bâtiment comme premier pas stimulant ...*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



l'esthétique  
et l'histoire du  
bâtiment ont  
rempli le cahier des  
charges au delà  
des attentes



*le choix du bâtiment comme premier pas stimulant ...*

### **La Maison Forte**



l'esthétique  
et l'histoire du  
bâtiment ont  
rempli le cahier des  
charges au delà  
des attentes

### **La Renouée**



l'emplacement et  
la configuration  
ont été des choix  
stratégiques

### **La Java**

### **La Caze Majou**

FONCIER



**La Renouée**  
*depuis la rue*



*le choix du bâtiment comme premier pas stimulant ...*

### **La Maison Forte**



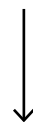
l'esthétique  
et l'histoire du  
bâtiment ont  
rempli le cahier des  
charges au delà  
des attentes

### **La Renouée**



l'emplacement et  
la configuration  
ont été des choix  
stratégiques

### **La Java**



ce bâtiment  
emblématique  
de la commune  
et ce cadre idéal  
concentre toutes  
les ambitions du  
projet

### **La Caze Majou**



*le choix du bâtiment comme premier pas stimulant ...*

### **La Maison Forte**



l'esthétique  
et l'histoire du  
bâtiment ont  
rempli le cahier des  
charges au delà  
des attentes

### **La Renouée**



l'emplacement et  
la configuration  
ont été des choix  
stratégiques

### **La Java**



ce bâtiment  
emblématique  
de la commune  
et ce cadre idéal  
concentre toutes  
les ambitions du  
projet

### **La Caze Majou**



les nombreuses  
contraintes  
spatiales sont  
un casse-tête  
par rapport au  
programme initial

FONCIER



*... malgré de lourdes contraintes financières et techniques*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**

FONCIER



*... malgré de lourdes contraintes financières et techniques*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



nécessité de tout  
financer en fond  
propre car les  
banques ne  
suivent pas



*... malgré de lourdes contraintes financières et techniques*

**La Maison Forte**



nécessité de tout  
financer en fond  
propre car les  
banques ne  
suivent pas

**La Renouée**

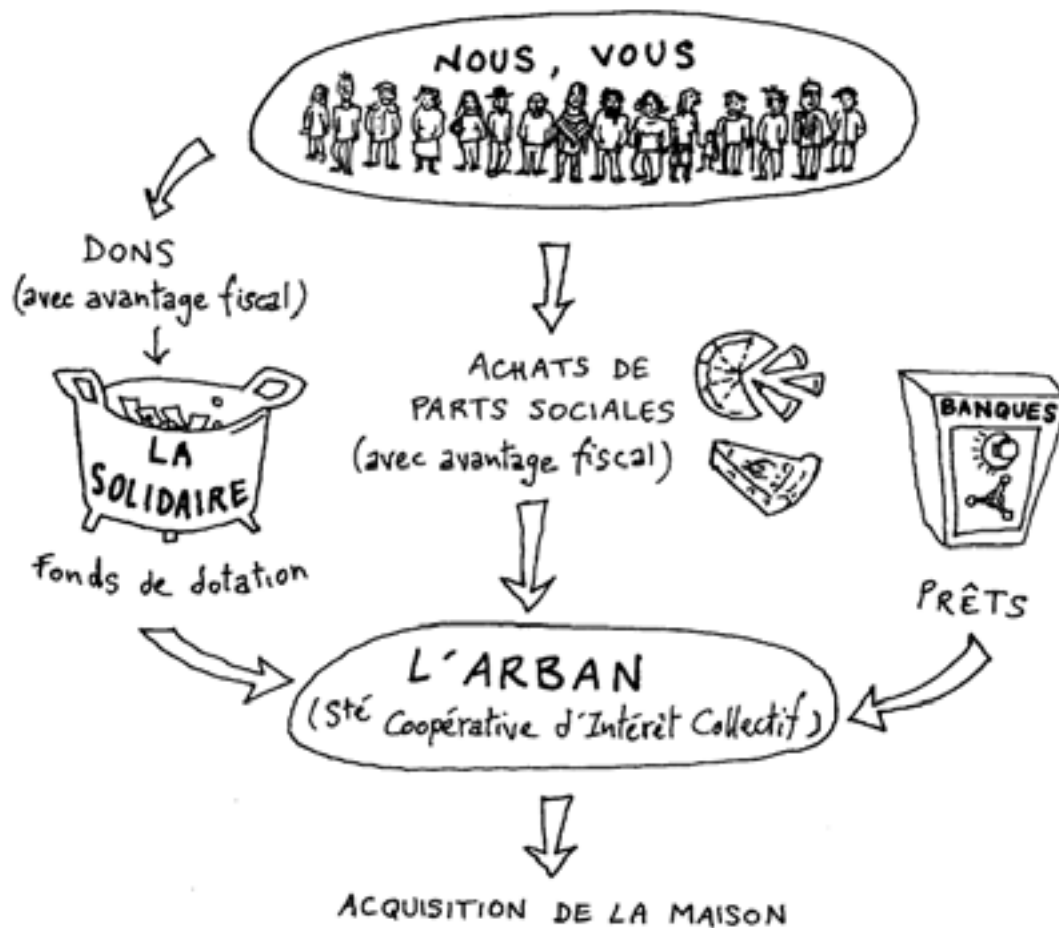


nécessité  
de se faire  
accompagner  
par une ingénierie  
immobilière

**La Java**

**La Caze Majou**







... malgré de lourdes contraintes financières et techniques

### La Maison Forte



nécessité de tout financer en fond propre car les banques ne suivent pas

### La Renouée



nécessité de se faire accompagner par une ingénierie immobilière

### La Java



coût des travaux élevés = rentabilité à assurer rapidement

### La Caze Majou



... malgré de lourdes contraintes financières et techniques

### La Maison Forte



nécessité de tout financer en fond propre car les banques ne suivent pas

### La Renouée



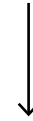
nécessité de se faire accompagner par une ingénierie immobilière

### La Java



coût des travaux élevés = rentabilité à assurer rapidement

### La Caze Majou



complexité du montage financier : appel à un bailleur social privé

ACCUEIL



ACCUEIL



*la mise en scène de l'ouverture ...*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**

ACCUEIL



*la mise en scène de l'ouverture ...*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



une nécessaire  
« remise en scène »  
à la belle saison

-  
garder les portes  
ouvertes

ACCUEIL



**La Maison Forte**  
*remise en scène*

# ACCUEIL



*la mise en scène de l'ouverture ...*

## **La Maison Forte**



une nécessaire  
« remise en scène »  
à la belle saison  
-  
garder les portes  
ouvertes

## **La Renouée**



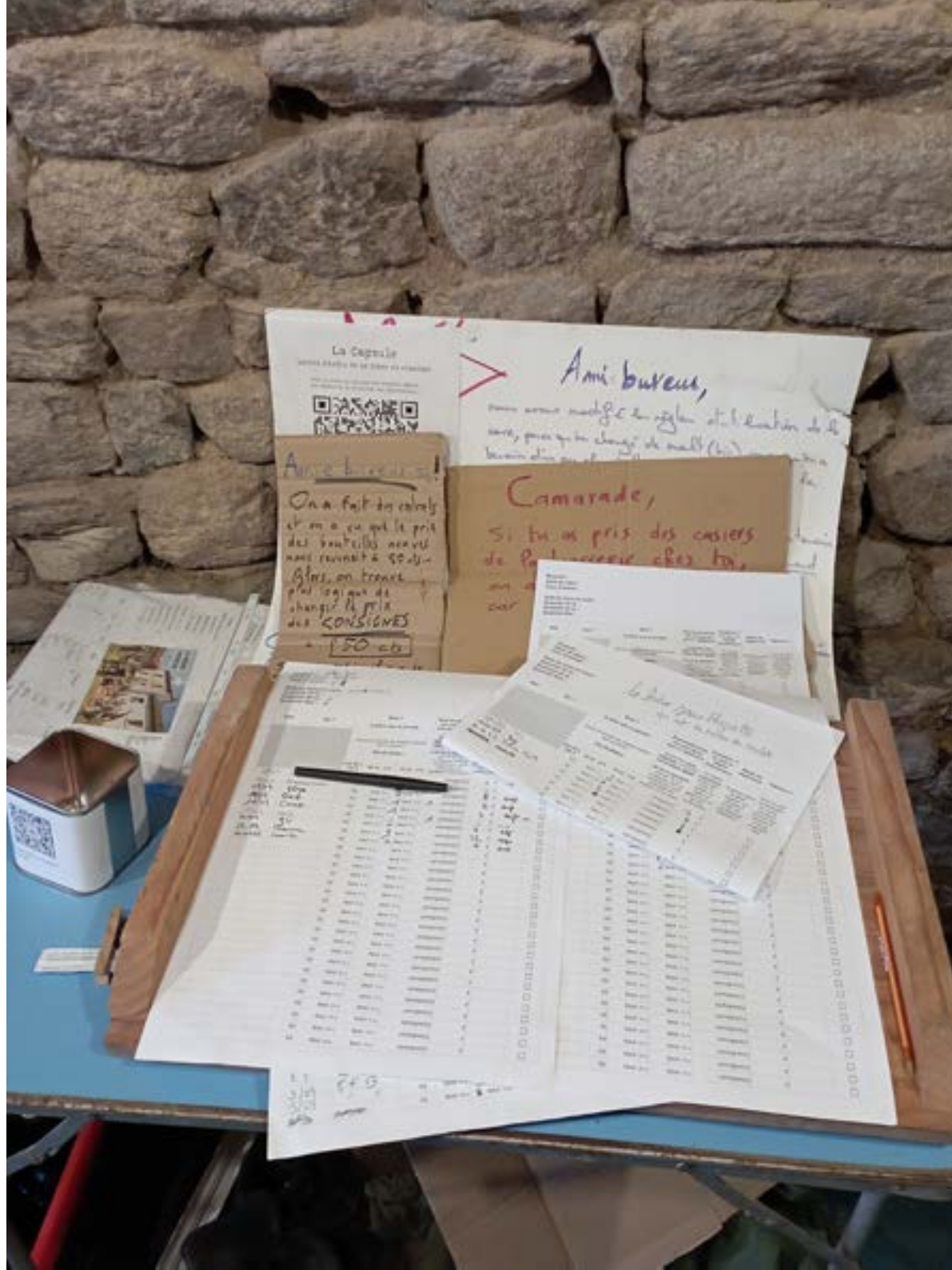
« l'accueil  
implicite »  
-  
le réseau  
territorial

## **La Java**

## **La Caze Majou**



ACCUEIL



**La Renouée**  
accueil implicite

ACCUEIL



**La Renouée**  
affichages

# ACCUEIL



*la mise en scène de l'ouverture ...*

## **La Maison Forte**



une nécessaire  
« remise en scène »  
à la belle saison  
-  
garder les portes  
ouvertes

## **La Renouée**



« l'accueil  
implicite »  
-  
le réseau  
territorial

## **La Java**



tous les publics  
à toutes saisons

## **La Caze Majou**

# ACCUEIL



*la mise en scène de l'ouverture ...*

## **La Maison Forte**



une nécessaire  
« remise en scène »  
à la belle saison  
-  
garder les portes  
ouvertes

## **La Renouée**



« l'accueil  
implicite »  
-  
le réseau  
territorial

## **La Java**



tous les publics  
à toutes saisons

## **La Caze Majou**



l'art de  
la simplicité

ACCUEIL



... pour palier à la tentation de l'élitisme urbain :

les « néos » versus les « du cru »

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**

ACCUEIL



... pour palier à la tentation de l'élitisme urbain :

les « néos » versus les « du cru »

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



manque de  
dialogue avec  
les autres acteurs  
locaux de la  
culture



... pour palier à la tentation de l'élitisme urbain :

les « néos » versus les « du cru »

**La Maison Forte**



manque de  
dialogue avec  
les autres acteurs  
locaux de la  
culture

**La Renouée**



lieu du  
contre-pouvoir  
politique et des  
modes de vie  
alternatifs

**La Java**

**La Caze Majou**



... pour palier à la tentation de l'élitisme urbain :

les « néos » versus les « du cru »

**La Maison Forte**



manque de dialogue avec les autres acteurs locaux de la culture

**La Renouée**



lieu du contre-pouvoir politique et des modes de vie alternatifs

**La Java**



importation d'une culture de ville pour un public de touristes urbains

**La Caze Majou**





... pour palier à la tentation de l'élitisme urbain :

les « néos » versus les « du cru »

**La Maison Forte**



manque de dialogue avec les autres acteurs locaux de la culture

**La Renouée**



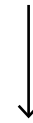
lieu du contre-pouvoir politique et des modes de vie alternatifs

**La Java**



importation d'une culture de ville pour un public de touristes urbains

**La Caze Majou**



tout se fait par des professionnels de l'art de bâtir et peu par des locaux

ESTHETIQUE



ESTHETIQUE



*l'usage récurrent du vocabulaire domestique  
et l'esthétique du « comme à la maison »*



*l'usage récurrent du vocabulaire domestique  
et l'esthétique du « comme à la maison »*

> Le salon, la bibliothèque, la cave, la chambre, le grenier...

ESTHETIQUE



**La Maison Forte**  
*le grand salon*

ESTHETIQUE



**La Maison Forte**  
*la bibliothèque*

ESTHETIQUE



**La Maison Forte**  
*le salon jaune*



*l'usage récurrent du vocabulaire domestique  
et l'esthétique du « comme à la maison »*

- > Le salon, la bibliothèque, la cave, la chambre, le grenier...
- > La **cuisine** est au centre du bâtiment. C'est le point d'accueil et de raliement pour tous les usagers du quotidien.



ESTHETIQUE



**La Maison Forte**  
*la cuisine*

ESTHETIQUE



**La Renouée**  
*la cuisine*



*l'usage récurrent du vocabulaire domestique  
et l'esthétique du « comme à la maison »*

- > Le salon, la bibliothèque, la cave, la chambre, le grenier...
- > La **cuisine** est au centre du bâtiment. C'est le point d'accueil et de raliement pour tous les usagers du quotidien.
- > La **cheminée** au coeur.

ESTHETIQUE



**La Maison Forte**  
*le poêle*

ESTHETIQUE



**La Renouée**  
*la cheminée*



*l'usage récurrent du vocabulaire domestique  
et l'esthétique du « comme à la maison »*

- > Le salon, la bibliothèque, la cave, la chambre, le grenier...
- > La **cuisine** est au centre du bâtiment. C'est le point d'accueil et de raliement pour tous les usagers du quotidien.
- > La **cheminée** au coeur.
- > Le **jardin** prend une grande place dans la vie du collectif. C'est un endroit pour faire des expériences et des fêtes. Il y a souvent un coin potager.

ESTHETIQUE



**La Maison Forte**  
*le jardin*

ESTHETIQUE



**La Renouée**  
*le jardin*



ESTHETIQUE



**La Caze Majou**  
*le jardin*

ESTHETIQUE



*une esthétique de l'inachevé*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**

ESTHETIQUE



*une esthétique de l'inachevé*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



pour raconter les  
histoires passées  
et stimuler  
l'imaginaire

ESTHETIQUE



**La Maison Forte**  
*le vestibule*

ESTHETIQUE



*une esthétique de l'inachevé*

**La Maison Forte**



pour raconter les  
histoires passées  
et stimuler  
l'imaginaire

**La Renouée**



pour faciliter la  
transmission  
entre générations

**La Java**

**La Caze Majou**

ESTHETIQUE



*une esthétique de l'inachevé*

**La Maison Forte**



pour raconter les  
histoires passées  
et stimuler  
l'imaginaire

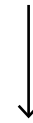
**La Renouée**



pour faciliter la  
transmission  
entre générations

**La Java**

**La Caze Majou**



pour stimuler  
l'envie de faire  
sans intimider

ESTHETIQUE



*une tendance à la frugalité ...*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**

ESTHETIQUE



*une tendance à la frugalité ...*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



par engagement  
dans une  
dynamique de  
transitions



ESTHETIQUE



*une tendance à la frugalité ...*

**La Maison Forte**



par engagement  
dans une  
dynamique de  
transitions

**La Renouée**



par nécessité  
financière et  
réflexe écologiste

**La Java**

**La Caze Majou**



*une tendance à la frugalité ...*

**La Maison Forte**



par engagement  
dans une  
dynamique de  
transitions

**La Renouée**



par nécessité  
financière et  
réflexe écologiste

**La Java**



par engagement  
envers un certain  
public ?

**La Caze Majou**



*une tendance à la frugalité ...*

**La Maison Forte**



par engagement  
dans une  
dynamique de  
transitions

**La Renouée**



par nécessité  
financière et  
réflexe écologiste

**La Java**



par engagement  
envers un certain  
public ?

**La Caze Majou**



par nécessité  
financière  
et réflexe  
professionnel



*une tendance à la frugalité ...*

**La Maison Forte**



par engagement  
dans une  
dynamique de  
transitions

**La Renouée**



par nécessité  
financière et  
réflexe écologiste

**La Java**



par engagement  
envers un certain  
public ?

**La Caze Majou**



par nécessité  
financière  
et réflexe  
professionnel

*... qui pourrait amplifier une fracture culturelle*

ESTHETIQUE



**La Maison Forte**  
*les toilettes*

FLEXIBILITE



FLEXIBILITE



*une certaine flexibilité malgré les contraintes spatiales de l'existant*

FLEXIBILITE



*une certaine flexibilité malgré les contraintes spatiales de l'existant*

> des configurations adaptables entre **quotidien** et **événementiel**



FLEXIBILITE



**La Renouée**  
*soir de marché*

# FLEXIBILITE



*une certaine flexibilité malgré les contraintes spatiales de l'existant*

- > des configurations adaptables entre **quotidien** et **événementiel**
- > des usages nomades, en particulier les **réunions**



*une certaine flexibilité malgré les contraintes spatiales de l'existant*

- > des configurations adaptables entre **quotidien** et **événementiel**
- > des usages nomades, en particulier les **réunions**
- > mais une flexibilité spatiale relative  
(peu de **dispositifs évolutifs** à part du mobilier)



*une certaine flexibilité malgré les contraintes spatiales de l'existant*

- > des configurations adaptables entre **quotidien** et **événementiel**
- > des usages nomades, en particulier les **réunions**
- > mais une flexibilité spatiale relative  
(peu de **dispositifs évolutifs** à part du mobilier)
- > et peu d'**évolutions** d'usages à moyen terme

FLEXIBILITE



*passer par une préfiguration d'usages ...*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**

FLEXIBILITE



*passer par une préfiguration d'usages ...*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



18 mois de tests  
pour trouver  
la bonne  
programmation

FLEXIBILITE



*passer par une préfiguration d'usages ...*

**La Maison Forte**



18 mois de tests  
pour trouver  
la bonne  
programmation

**La Renouée**



d'abord un  
premier lieu  
pour tester la  
réception de  
l'idée de marché

**La Java**

**La Caze Majou**

FLEXIBILITE



*passer par une préfiguration d'usages ...*

**La Maison Forte**



18 mois de tests  
pour trouver  
la bonne  
programmation

**La Renouée**



d'abord un  
premier lieu  
pour tester la  
réception de  
l'idée de marché

**La Java**



retarder les travaux  
pour passer par  
une période test

**La Caze Majou**



FLEXIBILITE



*passer par une préfiguration d'usages ...*

### **La Maison Forte**



18 mois de tests  
pour trouver  
la bonne  
programmation

### **La Renouée**



d'abord un  
premier lieu  
pour tester la  
réception de  
l'idée de marché

### **La Java**

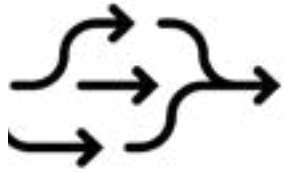


retarder les travaux  
pour passer par  
une période test

### **La Caze Majou**



habiter le  
chantier en  
aménageant une  
pièce et le jardin



*passer par une préfiguration d'usages ...*

**La Maison Forte**



18 mois de tests  
pour trouver  
la bonne  
programmation

**La Renouée**



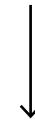
d'abord un  
premier lieu  
pour tester la  
réception de  
l'idée de marché

**La Java**



retarder les travaux  
pour passer par  
une période test

**La Caze Majou**

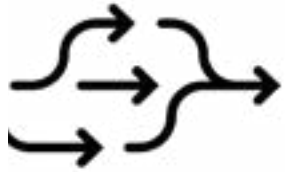


habiter le  
chantier en  
aménageant une  
pièce et le jardin

*... pour réussir à impliquer les usagers ?*

*ou pour permettre une reconfiguration des espaces ?*

FLEXIBILITE



*les frontières entre intimité et communs*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**

FLEXIBILITE



*les frontières entre intimité et communs*

**La Maison Forte**

**La Renouée**

**La Java**

**La Caze Majou**



hiérarchisation  
implicite  
des espaces

-

complexité de  
l'hébergement  
sur place

FLEXIBILITE



*les frontières entre intimité et communs*

**La Maison Forte**



hiérarchisation  
implicite  
des espaces

-

complexité de  
l'hébergement  
sur place

**La Renouée**



sphère intime  
laissée à l'écart  
sauf urgences

**La Java**

**La Caze Majou**

FLEXIBILITE



*les frontières entre intimité et communs*

**La Maison Forte**



hiérarchisation  
implicite  
des espaces

-

complexité de  
l'hébergement  
sur place

**La Renouée**



sphère intime  
laissée à l'écart  
sauf urgences

**La Java**



jusqu'où peut aller  
l'implication personnelle  
des fondateurs ?

**La Caze Majou**





*les frontières entre intimité et communs*

**La Maison Forte**



hiérarchisation  
implicite  
des espaces

-

complexité de  
l'hébergement  
sur place

**La Renouée**



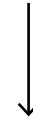
sphère intime  
laissée à l'écart  
sauf urgences

**La Java**



jusqu'où peut aller  
l'implication personnelle  
des fondateurs ?

**La Caze Majou**



*y'a-t-il une spatialité  
des communs ?*



## **Atelier participatif**

Est ce qu'une typologie architecturale génère  
une typologie d'usages dans les tiers-lieux ?