

Appel à idées

« Dessine-moi une maison en ville »

Direction de l'habitat
Pôle Développement économique et urbain
Brest métropole



PRÉAMBULE - LE CONTEXTE DE L'APPEL A IDÉES

- ➔ Enjeu démographique : atteindre les objectifs de production de logements inscrits au SCOT et au PLUIHD
Etre en capacité à accueillir les 800 ménages supplémentaires chaque année dans la métropole.
→ Concilier deux objectifs majeurs du PLU Facteur 4 : **maintenir ou accueillir de nouvelles familles** (toutes catégories sociales confondues) **en ville**, en leur proposant un habitat individuel de qualité et à un prix abordable, et **promouvoir le renouvellement urbain**.
- ➔ Diversité d'offre
→ Développer une offre de logements neufs diversifiés, pour répondre aux attentes de tous.
→ Préserver un cadre de vie de qualité : Accompagner le développement des villes à taille humaine qui se renouvellent depuis une dizaine d'années ; créent de nouveaux quartiers, réorganisent leur centralité et donnent ainsi accès à tous à un habitat réinventé et accessible en prix.
- ➔ Renouvellement urbain
Concilier le renouvellement urbain, l'attractivité résidentielle et la satisfaction de l'attente des ménages.
 - ➔ Encourager à la production de maisons en ville, pour donner envie de vivre en ville.

POURQUOI UN APPEL A IDÉES ?

L'idée :

→ laisser la créativité des architectes s'exprimer (souplesse) sans trop de contraintes opérationnelles (ne pas être obligé de faire),

UN MAÎTRE MOT : Donner envie d'habiter en ville

LE DÉFI PROPOSÉ AUX ARCHITECTES : les incontournables à prendre en compte

- Réinterpréter, réécrire, imaginer les futures maisons de ville à destination des familles : devenir propriétaire d'une maison moderne, innovante, à coût abordable et adaptée aux usages d'aujourd'hui et de demain,

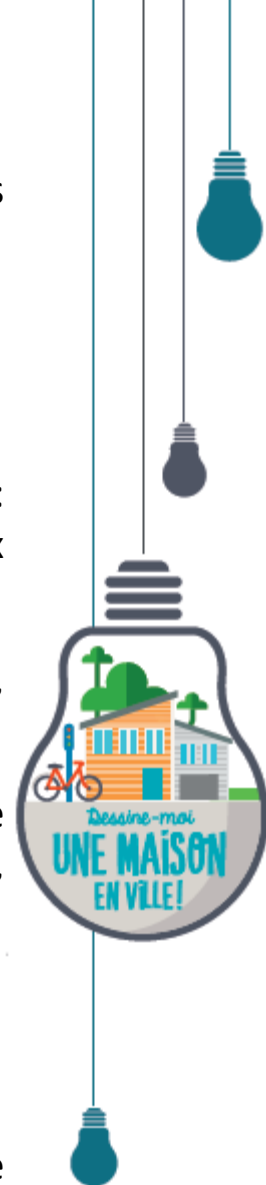
- Répondre aussi bien à des critères de qualité de l'habitat que d'innovations techniques, redonnant envie d'habiter en ville.

- Concilier personnalisation, singularité de l'unité d'habitat avec l'harmonie urbaine générale d'un ensemble de maisons de ville. Être bien dans sa maison, dans son quartier, en ville,

- Concilier densité et intimité

- Proposer des solutions d'habitat évolutif

Des initiatives supplémentaires pouvaient être prises dans le respect de la philosophie de l'appel à idées : « donner envie à des familles de vivre dans une maison à coût abordable en ville ».





LE DÉROULEMENT

- **Qui pouvait participer ?** : ouvert aux architectes habilités à la maîtrise d'oeuvre (DPLG, HMONP, ou équivalent), installés en leur nom propre ou salariés d'une agence résidant ou exerçant sur le territoire de la Bretagne administrative.
- **Phase 1 : 18 avril – 6 juin 2017** : Sélection de 9 concepts d'habitat individuel, créatif, innovant, renouvelant l'image de la maison de ville et donnant envie aux habitants (sélections anonymes).
- **Phase 2 : 19 juin – 8 septembre 2017** : Approfondissement par les 9 candidats nommés pour la phase 2 des 9 concepts retenus, intégration urbaine sur un site d'études pour contextualiser les concepts d'habitat, proposant des combinaisons de maisons illustrant une singularité individuelle dans un ensemble harmonieux, avec les dessertes, les communs...

Contribution clé de la métropole : 8 fonciers publics identifiés comme sites d'études, avec potentiellement la possibilité de voir s'y développer la phase opérationnelle dans un troisième temps.



Partenaires :

- l'Ordre Régional des architectes de Bretagne,
- la Maison de l'Architecture et des espaces en Bretagne,
- les services de Brest métropole (foncier, atelier d'études urbaines, communication)

Dont partenaires financiers :

- la Caisse des Dépôts
- le Crédit mutuel de Bretagne





LE DÉROULEMENT

- Mise en ligne des 9 concepts nominés pour le vote du public du 15 septembre au 15 octobre 2017 (388 votes enregistrés) : prix « coup de cœur du public »,
 - Remise des 5 prix aux lauréats de l'appel à idées le 20 octobre 2017 lors de Questions d'habitat, rencontre des acteurs de l'habitat de la métropole brestoise. Première édition ouverte au public.
 - **Le grand prix BTMJ** (« Bronzer Tranquille dans Mon Jardin »)
Cofinancé, aux côtés de Brest métropole, par la Caisse des Dépôts.
 - **Le prix de l'innovation constructive et/ou environnementale**
Cofinancé, aux côtés Brest métropole par le Crédit Mutuel de Bretagne.
 - **Le prix de l'insertion urbaine**
 - **Le prix de l'innovation architecturale**
 - **Le prix « coup de cœur du public »**
 - **Mention « jeune architecte »**

→ retrouvez les 9 projets présentés par leurs auteurs, dont les 5 projets lauréats, dans la plaquette réalisée « Appel à idées pour la maison de demain à Brest métropole ».

- Président du jury : Jean Guervilly, architecte.

9 membres représentant les élus de Brest métropole, les services de Brest métropole, l'ADEUPa (agence d'urbanisme Brest-Bretagne), l'ordre régional des architectes, la maison de l'architecture et des espaces en Bretagne.



Le grand prix BTMJ MKS Architecture (Vannes)



Prix « coup de cœur du public » Agence Briand-Renault (Rennes)



Prix de l'insertion urbaine Équipe : Yannick JEGADO, Isabelle NEVEZ et Claire BERNARD (Brest)



Prix de l'innovation architecturale

Agence Laboratoire d'Architecture de Bretagne (Brest)



Prix de l'innovation constructive et/ou environnementale

Équipe : Catherine LE PERRON, Orelina TIXIER, Laëtitia BILLANT et Marie-Jo MENOZZI (Brest)



LES SUITES OPÉRATIONNELLES

Une étape pré-opérationnelle préalable est en cours pour définir l'ensemble des conditions de réalisation de la phase opérationnelle à terme.

Cette mission inclut :

- une analyse technique des sites,
- une analyse affinée avec les 5 lauréats de leurs concepts d'habitat sur les sites sélectionnés,
- l'identification et la décomposition de l'ensemble des coûts opérationnels, dont les coûts d'aménagement site par site,
- l'identification des conditions juridiques de réalisation des projets d'architectes lauréats de l'appel à idées
- la proposition d'un montage opérationnel en capacité à concilier les objectifs recherchés
- la proposition du nombre (ou fourchette) de maisons réalisables sur les 4 sites prioritaires, dont 25 % (sur l'ensemble) à coûts abordables
- la proposition d'un prix de cession du foncier des sites tenant compte des éléments précédents
- la proposition de l'organisation du suivi de la mission en phase opérationnelle
- la proposition d'un calendrier de production opérationnelle

Arbitrage par Brest métropole quant à la méthodologie opérationnelle retenue et la définition d'un prix de cession des fonciers publics.



EN RÉSUMÉ

Le défi proposé a été relevé. La qualité des projets architecturaux et urbains des lauréats permet de conclure cette première étape sur de belles perspectives pour l'habitat résidentiel de demain. Les participants à l'appel à idées ont été ravis d'avoir cette opportunité et attendent le prochain.

➔ Facteurs de réussite :

- Identification en amont :
 - ❖ des enjeux du territoire (à quoi l'appel à idées va chercher à répondre ?)
 - ❖ des attendus de l'appel à idées (quels sont les éléments à inscrire dans le règlement ?)
 - ❖ du format choisi et ce qu'il implique : appel à idées, appel à projet ... (quelle définition juridique ? Opérationnelle ?)
 - ❖ Des outils à utiliser : choix d'être accompagné par un prestataire extérieur pour récupérer les planches, enregistrer les votes du public ...
- Travail en transversalité avec les différents services de la collectivité et des partenaires associés : partage d'expériences menées dans d'autres services (et par d'autres collectivités), mutualisation de compétences entre services.
- Disponibilité quotidienne auprès des participants dès le lancement et jusqu'à la fin de la démarche.

➔ Point de vigilance :

- Bien mesurer le temps de travail des architectes et ce qu'ils en retirent afin de susciter leur intérêt.

