

## Création d'un tiers lieux dans un bâti existant

Conseil préalable à réhabilitation  
valant fiche programmatique



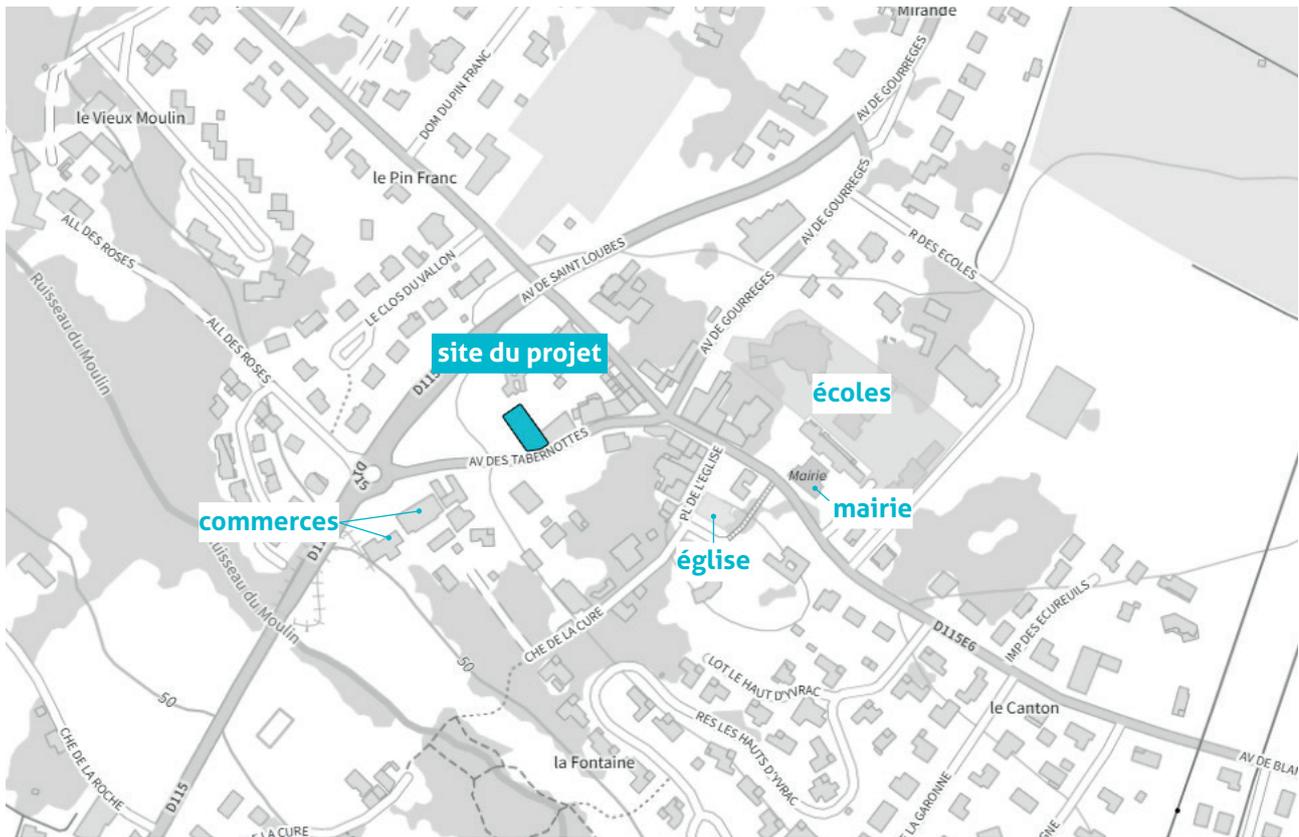
**Stanislas ROBERT**

Architecte-conseiller

version 1 - 09 / 2022

**version 2 - 04 / 2025**

Les propositions ou les estimations formulées dans ce document n'ont qu'une valeur de conseil et ne peuvent engager la responsabilité du CAUE ou des rédacteurs. Les croquis ou les plans présentés ici ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être utilisés directement pour la construction, ni pour les demandes d'autorisation de construire ou d'aménager. Il appartient au maître de l'ouvrage de faire réaliser les études de maîtrise d'œuvre dans le cadre d'un marché public.



LE BOURG D'YVRAC



LE SITE DU TIERS LIEUX ET SES ABORDS

## CONTEXTE

### la commune d'Yvrac .....

Située à 10 km à l'Est de Bordeaux, Yvrac est une commune du Nord de l'Entre-Deux-Mers habitée par environ 2.800 habitants. Le bourg est entouré de terres agricoles et raccordé à la voie rapide Bordeaux-Libourne.

Autrefois vivant et commerçant, le bourg d'Yvrac a perdu en vitalité au cours des dernières décennies. Certains commerces ont fermé, d'autres se sont déplacés un peu à l'écart, notamment dans la zone commerciale située le long de la voie rapide.

Depuis les années 2010 la municipalité a cherché à contrer ce phénomène en rapatriant services et commerces dans le coeur du village, avec la création d'une médiathèque dans l'ancienne poste aujourd'hui fermée, avec l'amélioration des espaces publics et en encourageant plus largement au maintien des commerces et à l'ouverture de nouvelles activités dans le bourg.

C'est dans ce contexte que l'équipe municipale d'Yvrac souhaite la création d'un tiers-lieu, lieu hybride accueillant à la fois des activités économiques et de loisirs, dans l'objectif d'insuffler une dynamique, d'établir un espace d'échange et de rencontre pour la population. L'ambition est de renforcer l'attractivité du bourg, d'en assurer la vitalité sociale, culturelle, économique.

S'inspirant de différents tiers-lieux qu'ils ont visité, les élus ont choisi de s'appuyer sur un collectif qui, à terme, s'occupera de gérer le lieu en se structurant sous forme de SCIC. Des enquêtes et une réunion publique ont été organisées afin de définir au mieux les usages attendus.

### choix du lieu .....

La commune dispose d'un bâtiment à l'entrée ouest du bourg (actuellement les ateliers municipaux) qui se prête à l'installation du nouveau tiers-lieu :

- / par ses dimensions généreuses, permettant l'accueil d'usages variés dans un même espace
- / par son positionnement dans le bourg, à proximité de la mairie, de la médiathèque, de l'église, des commerces, de la salle de fêtes, des écoles...
- / par le point de vue qu'il offre sur le paysage, avec sa terrasse surplombant l'entrée du village
- / par les possibilités de stationnement existantes et potentielles
- / par la possibilité de donner une troisième vie à ce bâtiment existant, dans un esprit de frugalité.

### la question du stationnement et des liaisons douces .....

Pour un tel projet dont la vocation est de recevoir en un même endroit des usages très divers (activités économiques, culturelles, de loisirs, etc.) la question de la desserte du bâtiment est essentielle.

#### / liaisons douces

Des cheminements piétons sécurisés doivent permettre aux habitants de parcourir le bourg et ses différents services à pied, avec une facilité de déambulation pour les personnes à mobilité réduite : personnes âgées ou handicapées, parents avec des poussettes...

Des liaisons cyclables doivent laisser la possibilité aux habitants plus éloignés de venir en vélo et de se garer de manière sécurisée.

Actuellement, de telles liaisons douces n'existent pas vraiment sur le site : les trottoirs sont étroits, les traversées piétonnes ne sont pas optimisées pour l'accès aux différents services. A terme, **une requalification de la petite branche de l'avenue des Tabernottes** (D115E15) permettrait d'améliorer la fluidité, la sécurité et la qualité paysagère des cheminements. L'esprit des aménagements réalisés autour de l'église et de la médiathèque pourrait être repris, avec des espaces publics apaisés largement accompagnés par le végétal. *Un projet de végétalisation est en cours dans la partie haute de la rue, autour de l'église et de la médiathèque.*



L'AVENUE DES TABERNOTTES, PARTIE BASSE



L'AVENUE DES TABERNOTTES, PARTIE HAUTE



LE PARKING PUBLIC AU BAS DE LA PARCELLE



LE CENTRE COMMERCIAL VOISIN



LE PIGNON LATÉRAL DU BÂTIMENT (NIVEAU BAS)



LA RAMPE D'ACCÈS



LE TALUS ET LE TRANSFORMATEUR ÉLECTRIQUE

### / deux roues

Un parking pour scooters électriques en libre service est en cours de création dans le centre bourg.

### / stationnement voitures

Pour les personnes éloignées ou de passage, les places de stationnement doivent être disponibles en nombre suffisant. Un parking public existe déjà à proximité immédiate de la parcelle. Sa réorganisation pourrait permettre de gagner quelques places supplémentaires. A moins de 100 mètres, les stationnements de l'église et de la salle des fêtes peuvent offrir des places aux usagers du futur tiers lieux.

*A noter qu'un stationnement spécifique est à prévoir pour les personnes à mobilité réduite à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment.*

## PROGRAMMATION

Le lieu a vocation à recevoir des usages complémentaires de manière à favoriser une fréquentation soutenue:

### Des activités de loisirs

- / salle d'activités de bien-être (yoga, pilate)
- / ateliers pour des activités manuelles
- / salle d'exposition

### Des activités économiques

- / un snack, restauration simple pour le midi
- / des espaces de coworking
- / des boutiques éphémères, recyclerie
- / un fab lab

### Des activités en extérieur, tirant profit de la terrasse et de la parcelle

- / terrasse pour le snack
- / potager partagé, etc.

La municipalité tient à l'installation d'activités économiques qui permettront de dégager un loyer. Celui-ci participera, au moins partiellement, au remboursement des frais de réhabilitation engagés par la commune.

Compte-tenu du caractère hybride et évolutif des usages, les aménagements doivent être conçus avec un **esprit de modularité** (évolution des occupations dans l'espace et au fil du temps).

Les espaces et les ambiances créés doivent se montrer **accueillants** notamment pour favoriser la venue des **familles avec enfants**.

### étude de faisabilité .....

Une étude de faisabilité a été réalisée par Rosalie GILLES, titulaire du diplôme d'architecte, afin d'accompagner la réflexion des élus. Le présent document s'appuie sur les plans et surfaces y figurant. Il a pour vocation d'apporter des éclairages et des hypothèses de travail complémentaires.



FAÇADE PRINCIPALE DU BATIMENT



LA TERRASSE ET SA VUE



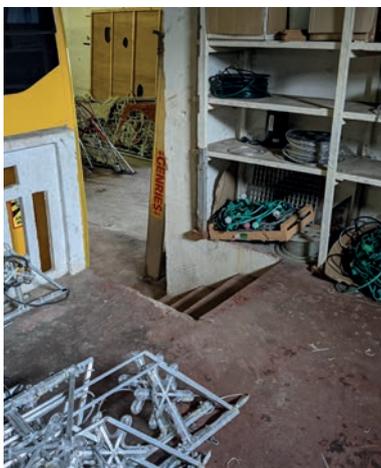
INTERIEUR DU VOLUME EN APPENTIS



CHARPENTE DE LA NEF



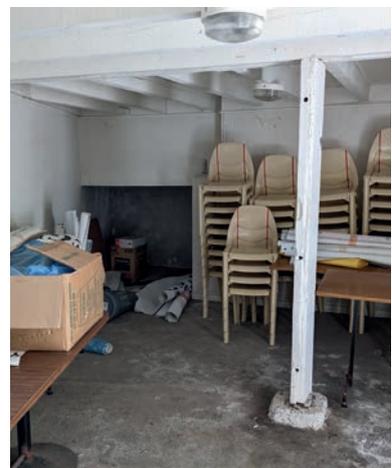
VOLUME DE LA NEF



ESTRADE BÉTON



ESTRADE EN BOIS



STOCKAGE AU NIVEAU BAS

## LE BÂTIMENT

Le bâtiment est construit sur un site dont la topographie est relativement marquée. En situation de promontoire sur l'entrée du village, il donne sur une terrasse bitumée accessible depuis l'avenue des Tabernottes par une rampe à l'inclinaison assez forte.

### historique .....

A l'origine, le bâtiment abritait une salle des fêtes. La municipalité en a fait l'acquisition à la fin des années 1950, avant de finalement construire une nouvelle salle des fêtes. L'édifice est alors devenu un dépôt et un atelier municipal (stockage de matériel, stationnement des véhicules, réparations...)

### composition .....

Le bâtiment est constitué de plusieurs parties :

- / une grande nef principale de ~ **140 m<sup>2</sup>**
- / des anciens sanitaires de ~ **16 m<sup>2</sup>**, lieu où se trouvent les réseaux (eau, évacuations)  
*soit une surface de plain pied de ~ 156 m<sup>2</sup>.*
- / un espace latéral de ~ **27 m<sup>2</sup>** surélevé de 80 cm : scène d'origine construite en plancher béton
- / un espace de ~ **55 m<sup>2</sup>** surélevé de 84 cm : seconde scène, construite en plancher bois
- / un espace semi-ouvert de ~ **62 m<sup>2</sup>**, situé à un niveau inférieur de 45 cm.  
Cet espace présente une structure distincte du reste du bâti (charpente bois, toit en appentis)
- / sous la seconde scène on trouve un ancien dépositoire d'environ **30 m<sup>2</sup>** avec un accès par un escalier + un accès depuis l'avenue des Tabernottes, et disposant d'une hauteur sous plafond de seulement 2m.  
*soit une surface totale de ~ 300 m<sup>2</sup> au niveau principal et ~ 30 m<sup>2</sup> au niveau bas.*

### aspect ERP .....

#### / **accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

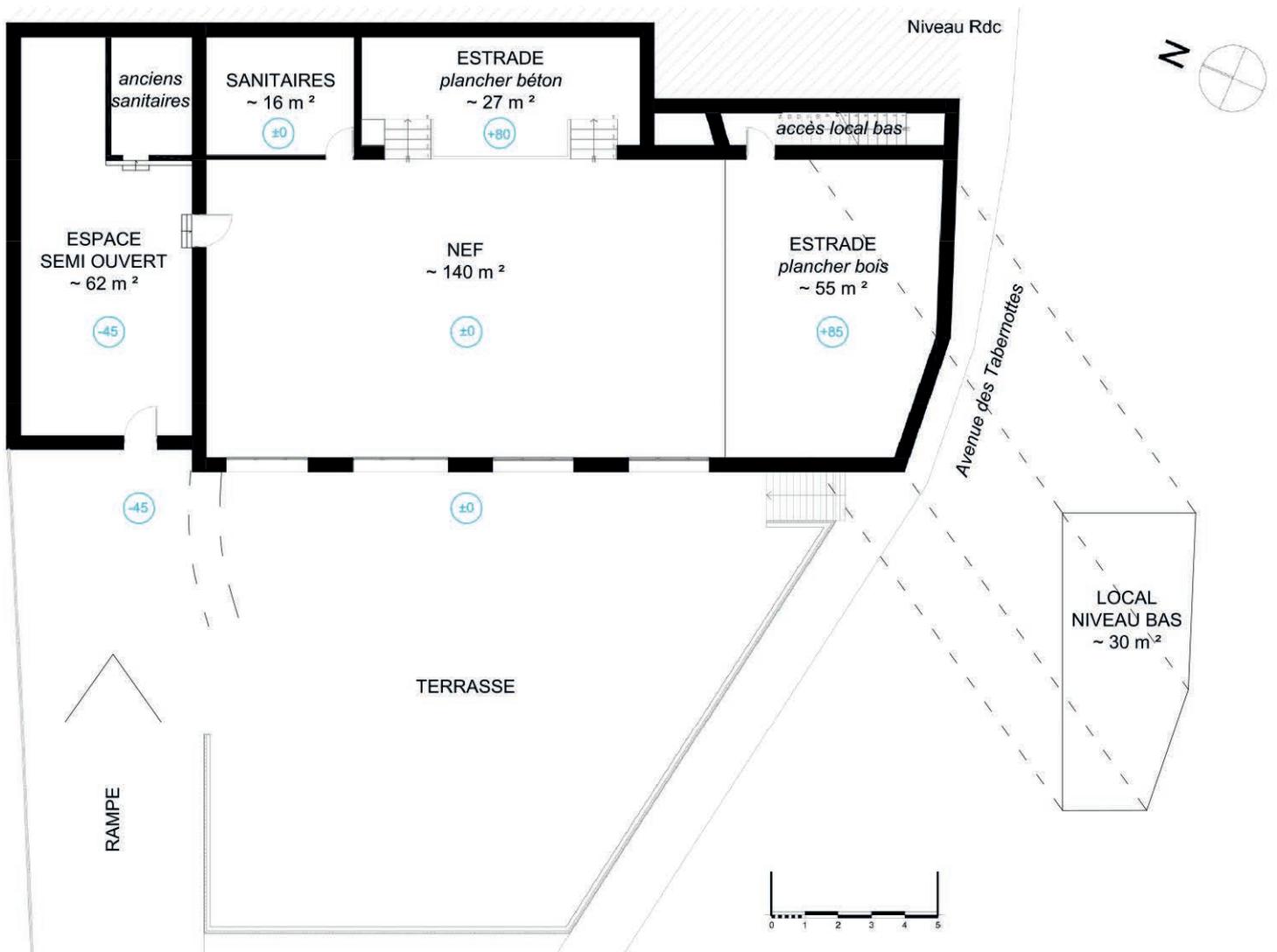
La construction présente des niveaux altimétriques différents qui devront être pris en compte avec soin lors de la conception du projet architectural. Les personnes à mobilité réduite devront pouvoir stationner à proximité immédiate du bâtiment (place de parking à prévoir sur la terrasse) puis accéder de plain pied aux différents usages ouverts au publics.

Dans un objectif d'optimisation des espaces et des coûts de travaux, il pourra être judicieux d'utiliser la grande nef pour les usages ouverts au publics et d'implanter les parties techniques là où existent des différences de niveaux.

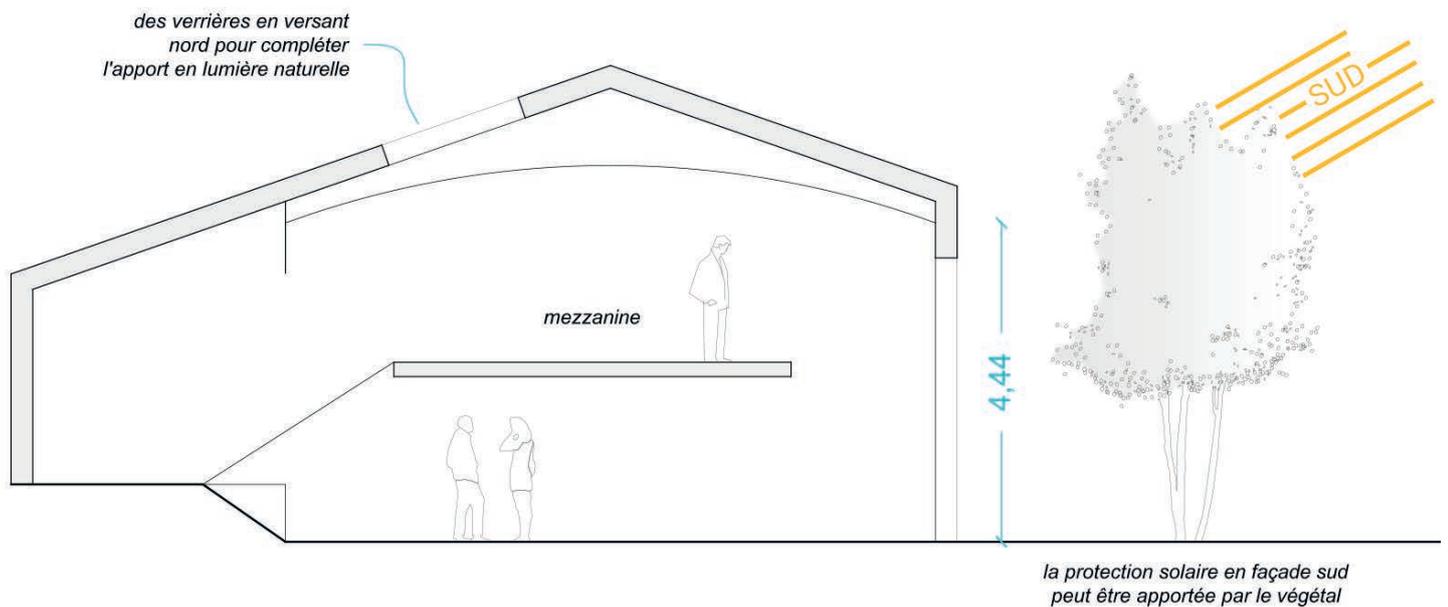
#### / **sécurité incendie**

Les nouveaux aménagements devront respecter les règles en matière de sécurité incendie. Les contraintes dépendront du classement de l'établissement (déterminé en fonction de l'activité et de l'effectif du lieu), notamment concernant le nombre et la largeur des sorties.

Le bâtiment présente une situation relativement enclavée, avec les façades Ouest et Nord en mitoyenneté et la façade Est en surplomb sur la rue. Seule la façade Sud peut offrir de réelles possibilités de sorties. A l'intérieur, les aménagements organisés en cul de sac sont à proscrire.



PLAN SCHÉMATIQUE D'ÉTAT DES LIEUX



COUPE DE PRINCIPE  
le volume disponible permet la création d'espaces en mezzanine

## état du bâti, ampleur des travaux de réhabilitation .....

Des diagnostics réalisés par des professionnels qualifiés sont nécessaires pour vérifier l'état des murs, des planchers, de la charpente, de la couverture et de la zinguerie (dispositifs de récupération des eaux de pluie). Certains diagnostics techniques sont obligatoires avant tout démarrage des travaux de démolition et de curetage (amiante, plomb, termites).

Actuellement le bâtiment présente une enveloppe relativement sommaire compte tenu de son usage d'atelier municipal :

- / plancher béton et plancher bois pour la scène principale
- / façades en maçonneries enduites avec des grandes portes de garage
- / charpente constituée de fermes métalliques industrielles sur lesquelles repose une simple couverture de tuiles

Une requalification lourde et globale du bâtiment est à prévoir, pour renforcer la structure et l'enveloppe, et pour les adapter à leurs nouveaux usages :

- / reprise de la couverture (couverture photovoltaïque à envisager) avec une isolation performante, éventuellement des **verrières** pour apporter de la lumière naturelle, plutôt sur le pan de toiture orienté Nord-Est afin d'éviter les surchauffes en hiver.
- / renforcement de la charpente (nécessité de fermes supplémentaires à déterminer). Il serait intéressant de supprimer les faux plafonds pour gagner en volume (possibilité alors de créer des **mezzanines**) et pour donner à voir la charpente (sous réserve des contraintes de sécurité incendie).
- / vérification des murs de façade, isolation, création de menuiseries (dans les ouvertures existantes de manière à minimiser les coûts), pose de protections solaires, création d'ouvertures en pignon Est.
- / habillage éventuel de la façade pour en améliorer l'aspect esthétique, par exemple en parallèle d'une isolation par l'extérieur (bardage bois, panneaux à calepiner, etc.)
- / vérification des planchers, reprise du plancher bois, etc.

Tout le second oeuvre à prévoir, avec un objectif de modularité et d'évolutivité des espaces.

## tirer profit de la volumétrie .....

La **création de mezzanines** est envisageable compte-tenu de la hauteur disponible sous les fermes de charpente (voir coupe schématique). Pour éviter l'installation coûteuse d'un ascenseur tout en se conformant à la réglementation en matière d'accessibilité, ces mezzanines pourront accueillir des usages existants également au rez-de-chaussée (espaces supplémentaires de coworking par exemple). La **pose de verrières** en toiture, sur le versant nord, permettrait d'éclairer ces espaces surélevés.

## aspect environnemental .....

La commune souhaite intégrer des **panneaux photovoltaïques** ou autres dispositifs de production d'énergie de manière à favoriser l'autonomie énergétique du bâtiment (intégration architecturale à étudier avec soin).

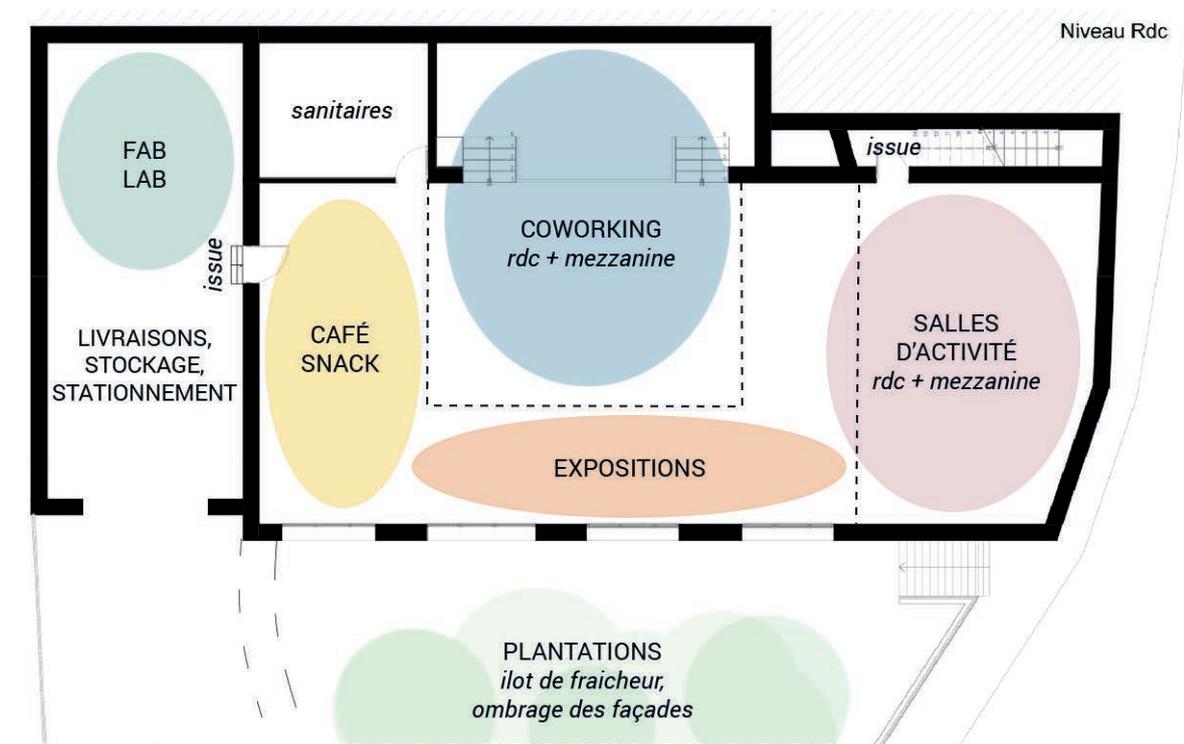
Les matériaux employés lors des travaux de réhabilitation devront également avoir un **faible impact carbone** : matériaux bio et géosourcés à privilégier, conformément aux objectifs de la réglementation environnementale 2020.

## aménagement paysager, déplacement du transformateur .....

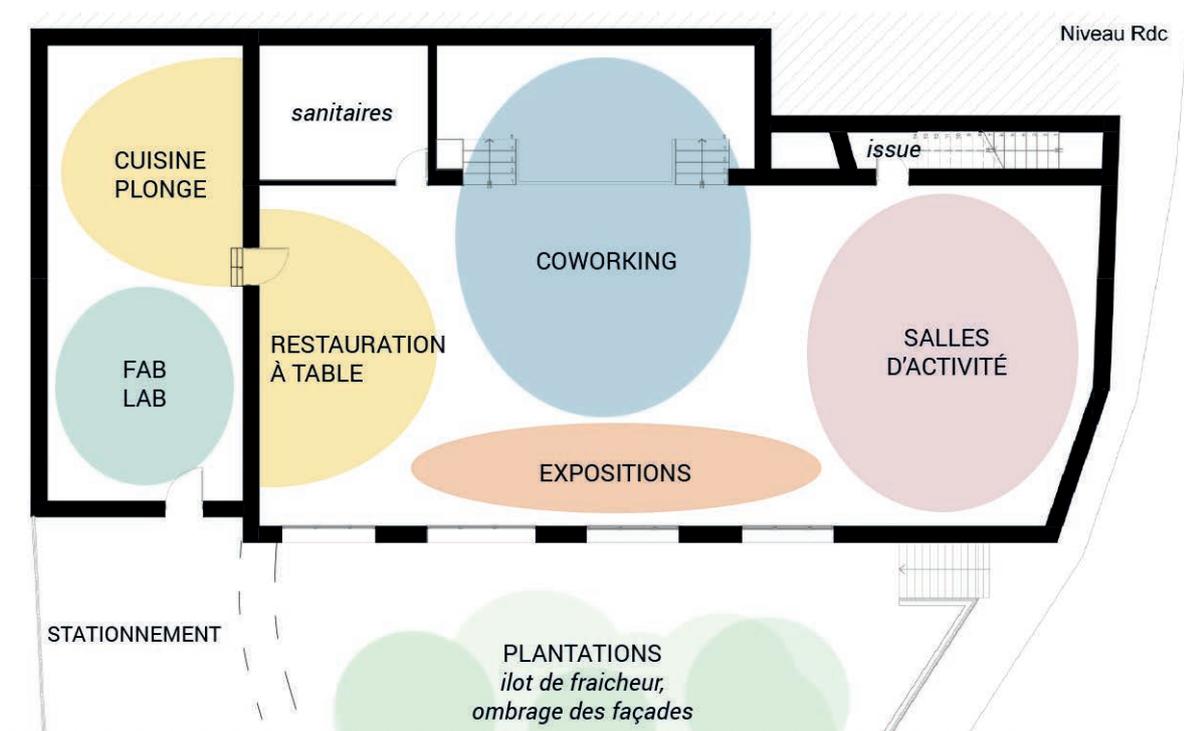
A terme, la terrasse faisant face au bâtiment mériterait une requalification et une déminéralisation pour gagner en qualité paysagère, en confort thermique (suppression îlot de chaleur, plantations d'arbres apportant de l'ombre et de la fraîcheur) et en usages (création de potager, d'espaces «d'expérimentation», de convivialité).

Au bas de la rampe d'accès au site, le transformateur électrique existant s'intègre très mal dans le paysage d'entrée du bourg. Dans l'idéal, son déplacement serait à prévoir. L'ajout de plantations sur le talus peut aussi être envisagé pour dissimuler cet équipement technique disgracieux. Cet aspect est à prendre en compte dans les choix de requalification de l'avenue des Tabernottes (voir plus haut «la question des stationnements et des liaisons douces»).

SCÉNARIO A  
mise à profit du volume disponible



SCÉNARIO B  
espaces de plain-pied



## BUDGET PRÉVISIONNEL À ENVISAGER

### scénario A

#### Aménagement partiel du bâtiment, en mettant à profit l'importante volumétrie de la nef.

- / Le volume annexe en appentis semi-ouvert présente une altimétrie plus basse, son aménagement complique l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Il est ici utilisé en partie pour le fab lab et en partie comme espace de stationnement, livraison, stockage.
- / Le plancher bois de l'estrade principal est supprimé et remplacé par un nouveau plancher de plain-pied avec la nef. Le local de stockage au-dessous est alors condamné, mais l'issue reste empruntable.
- / Deux mezzanines sont créées pour augmenter les surfaces de salles d'activité et de coworking (par exemple avec des espaces ouverts au RDC et des espaces fermés à l'étage). Les prestations proposées à l'étage sont les mêmes que celles proposées au RDC pour éviter l'installation d'un ascenseur, sans pour autant discriminer les PMR.
- / La restauration, sans locaux de préparation et de plonge, se limite à un simple service de café snack.

|                           |   |                       |
|---------------------------|---|-----------------------|
| réhabilitation            | ~ 240 m <sup>2</sup> x 1950 € HT / m <sup>2</sup> | ≈ 470 000 € HT        |
| mezzanines                | ~ 100 m <sup>2</sup> x 1100 € HT / m <sup>2</sup> | ≈ 110 000 € HT        |
| frais annexes             | 10 à 20 %   | ≈ 85 000 € HT         |
| <b>enveloppe générale</b> |   | <b>≈ 665 000 € HT</b> |

### scénario B

#### Aménagement de l'emprise totale du bâtiment avec des aménagements de plain-pied.

- / Le volume annexe en appentis semi-ouvert présente une altimétrie plus basse, il est utilisé en partie pour le fab lab (côté terrasse) et en partie pour les espaces techniques de la restauration (cuisine, plonge).
- / La restauration dispose de davantage d'espace et peut proposer une cuisine plus élaborée.
- / Le plancher bois de l'estrade principal est supprimé et remplacé par un nouveau plancher de plain-pied avec la nef. Le local de stockage au-dessous est alors condamné, mais l'issue reste empruntable.

|                           |   |                       |
|---------------------------|---|-----------------------|
| réhabilitation            | ~ 300 m <sup>2</sup> x 1950 € HT / m <sup>2</sup> | ≈ 585 000 € HT        |
| frais annexes             | 10 à 20 %   | ≈ 90 000 € HT         |
| <b>enveloppe générale</b> |   | <b>≈ 675 000 € HT</b> |

*Compte tenu du caractère enclavé du bâtiment, une étude approfondie est nécessaire sur l'aspect sécurité incendie pour valider l'organisation des espaces et la faisabilité des aménagements.*

*Le budget travaux est estimé avec des ratios de prix au mètre carré. Les travaux d'aménagement extérieurs (cheminements, désimperméabilisation, etc.) ne sont pas inclus.*

*Dans le contexte actuel d'augmentation des coûts des matériaux, les montants ici estimés doivent être considérés avec précaution. Par ailleurs, l'ampleur des travaux dépendra de l'état du bâti. La réalisation des diagnostics permettra d'envisager plus précisément les besoins.*

*Les frais annexes correspondent aux frais de diagnostics, d'études, de maîtrise d'oeuvre, d'assurance, etc.*



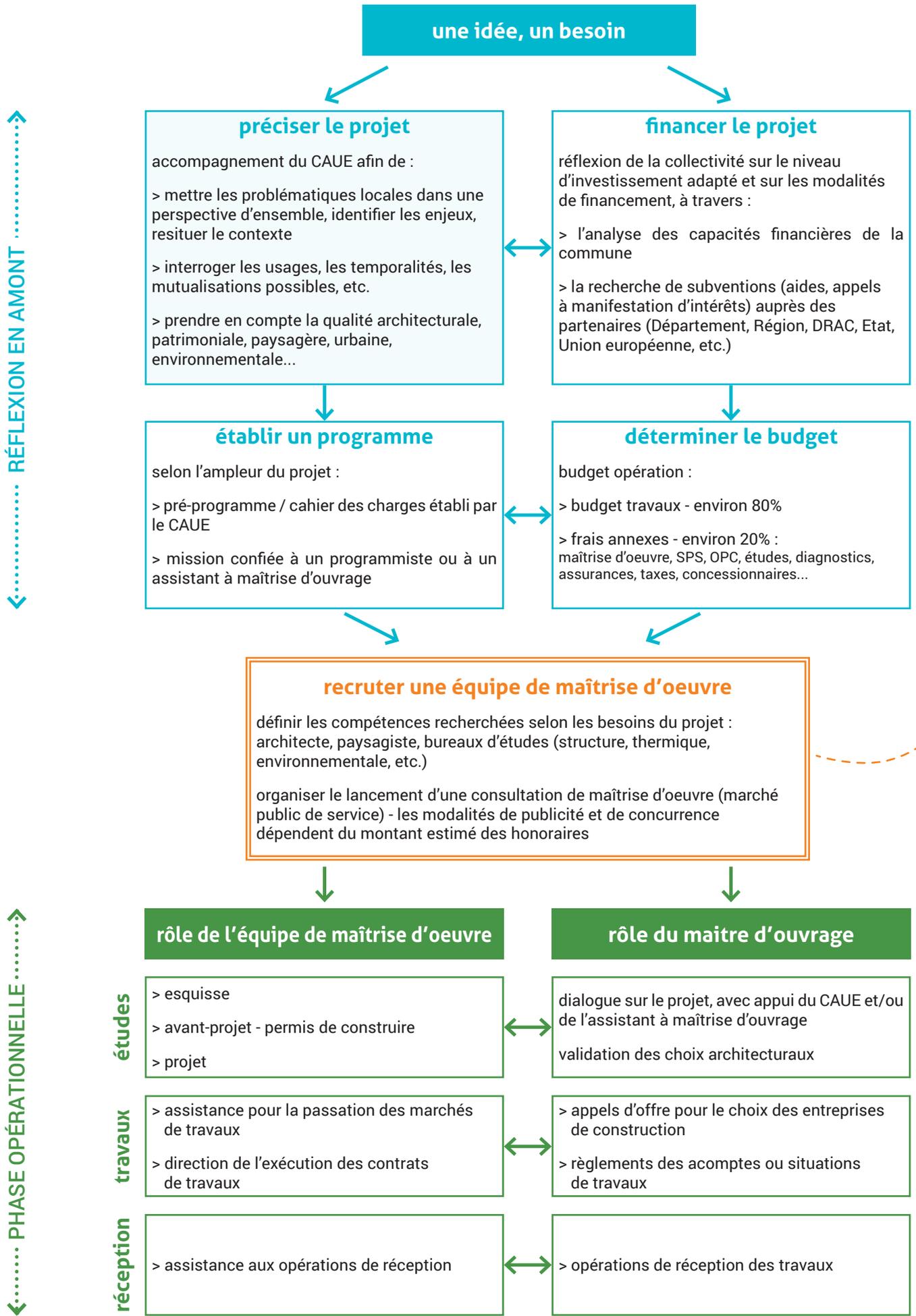
## SUITES À DONNER

En prolongement de cette étude préalable, il est d'usage que la commune se positionne par rapport aux propositions d'aménagement faites par le CAUE afin de voir si elles sont à même de répondre d'une part à ses attentes et à celles de ses usagers, et d'autre part aux moyens financiers qu'elle souhaite allouer à cette opération.

### Proposition d'accompagnement du CAUE .....

Le CAUE reste à l'écoute du maître d'ouvrage pour l'assister, dans la durée, au fil de ces prochaines étapes (voir chronologie d'un projet ci-après) :

- / du partage de l'étude avec le conseil municipal à la participation à organisation de la consultation et au choix d'une équipe de maîtres d'œuvres concepteurs (présent dossier de conseil valant fiche programmatique et appui technique du CAUE en commission d'appel d'offre),
- / de l'assistance aux choix de ces bureaux d'études à l'appui au suivi des études en tant que personne qualifiée.



↑ RÉFLEXION EN AMONT ↓

↑ PHASE OPÉRATIONNELLE ↓



## recruter une équipe de maîtrise d'oeuvre

↑ ..... RECRUTEMENT DE LA MAITRISE D'OEUVRE ..... ↓

### préparer la consultation

- > choisir une procédure compatible avec les seuils réglementaires  
procédures formalisées et techniques d'achat  
*concours, accord cadre, procédure avec négociation, dialogue compétitif, marché global*  
procédure adaptée (MAPA)  
marché sans publicité ni mise en concurrence préalable (montants faibles)
- > finaliser le programme
- > fixer l'enveloppe financière prévisionnelle des travaux
- > rédiger le règlement de consultation

### diffuser le marché ≈ 1 mois

choisir un mode de publicité et de dématérialisation compatible avec les seuils réglementaires

#### PROCÉDURE OUVERTE

##### analyse des offres

selon les critères définis dans le règlement de consultation

#### PROCÉDURE RESTREINTE

##### analyse des candidatures

**tour 1** : sélection de candidats appelés à remettre une offre + une éventuelle prestation rémunérée

##### analyse des offres

**tour 2** : classement des offres

négociation éventuelle

notification aux candidats non retenus

↓ 11 jours

notification du marché au lauréat

établissement du contrat

signature CCAP, CCTP, Acte d'engagement

démarrage de la mission de maîtrise d'oeuvre

