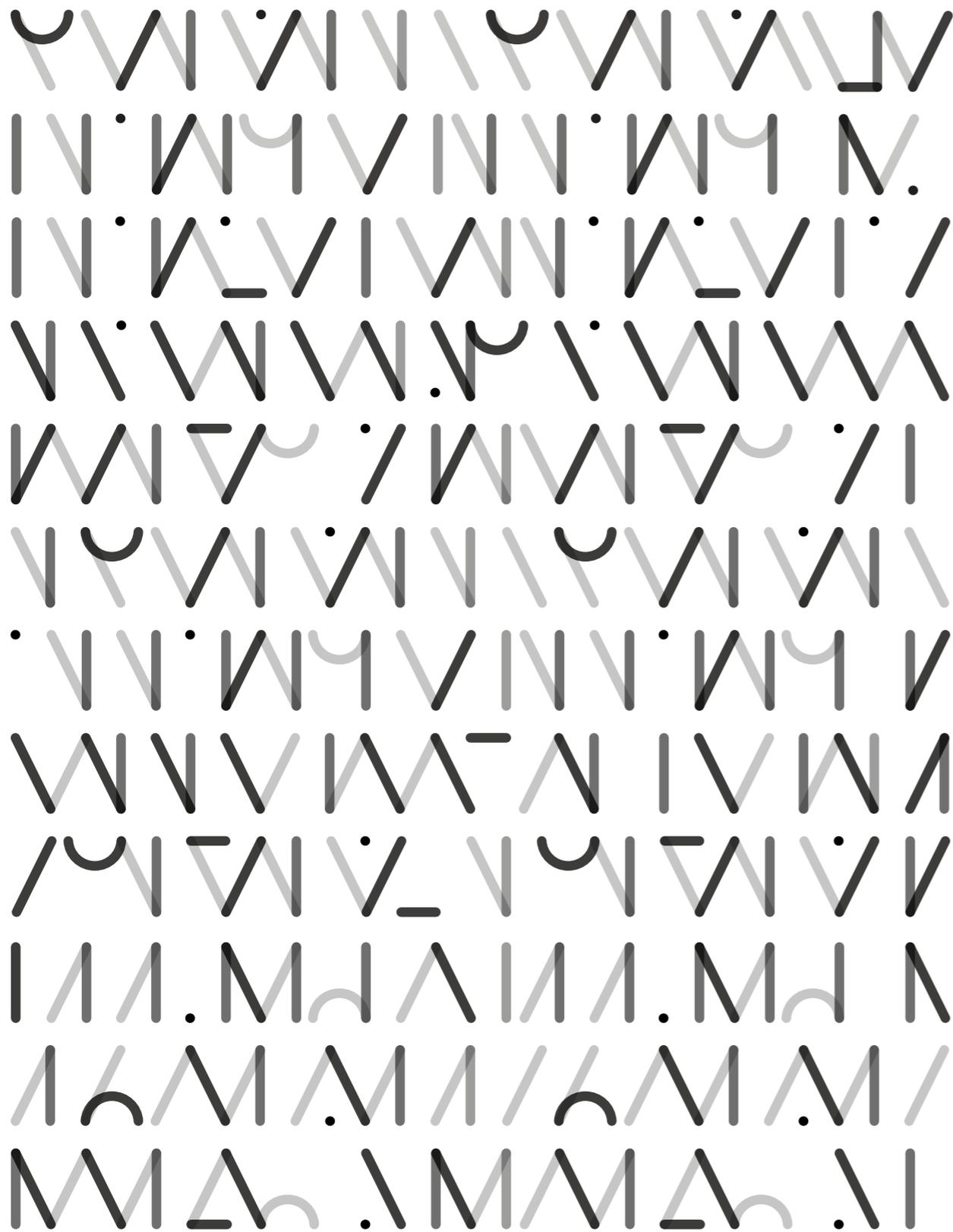


L · U · M · I

Lieu à Usages Multiples et Innovants





LUMI, Lieu à Usages Multiples et Innovants est un manifeste

« Ce bâtiment regroupe l'ensemble des recherches de notre agence sur l'habitat, les espaces tertiaires et les espaces éducatifs en relation avec notre monde d'aujourd'hui.

Lumi est la synthèse de notre réflexion sur le bien-être des habitants, sur la façon d'agir urbainement et spatialement en prenant en compte l'évolution de la vie, par la conception d'espaces singuliers qui se transforment et s'agrandissent tout au long de la vie.

Ce bâtiment conçu pour accueillir de multiples usages, bureaux, logements et services devient un véritable espace urbain d'échanges, propice à créer un lieu de vie où plusieurs générations pourront vivre ensemble. Cette conception architecturale innovante, où l'humain est au cœur du projet, a été le fruit d'une intelligence collective.

C'est pour les bureaux, une nouvelle façon de travailler où le bien-être et le plaisir sont présents.

Chaque entité possède sa propre identité : une terrasse, une vue sur la Garonne, sur le jardin de l'Ars ou encore une pièce complémentaire à aménager. »

SBBT Architecture,
Sophie Berthelier

« Cette architecture définie, prend sa place dans un ensemble cohérent composé de 4 programmes différents, où le vocabulaire commun mis en place a laissé une liberté d'expression à chaque concepteur, en évitant toute monotonie. Ce vocabulaire a créé un canevas fertile, assurant à l'opération une homogénéité vibrante.. »

LAHAT Architectes, Alain Triaud

« Nous imaginons que ces espaces seront propices à créer plus qu'un lieu pour habiter, un lieu de vie où plusieurs générations pourront vivre ensemble. Conçu autour de deux valeurs : la convivialité et le bien-être, il s'agit de créer une vie collective à l'échelle du bâtiment, ainsi que des qualités de vie exceptionnelles, de vue et d'espaces extérieurs »

Lambert Lénack Architectes, Adrien Lambert



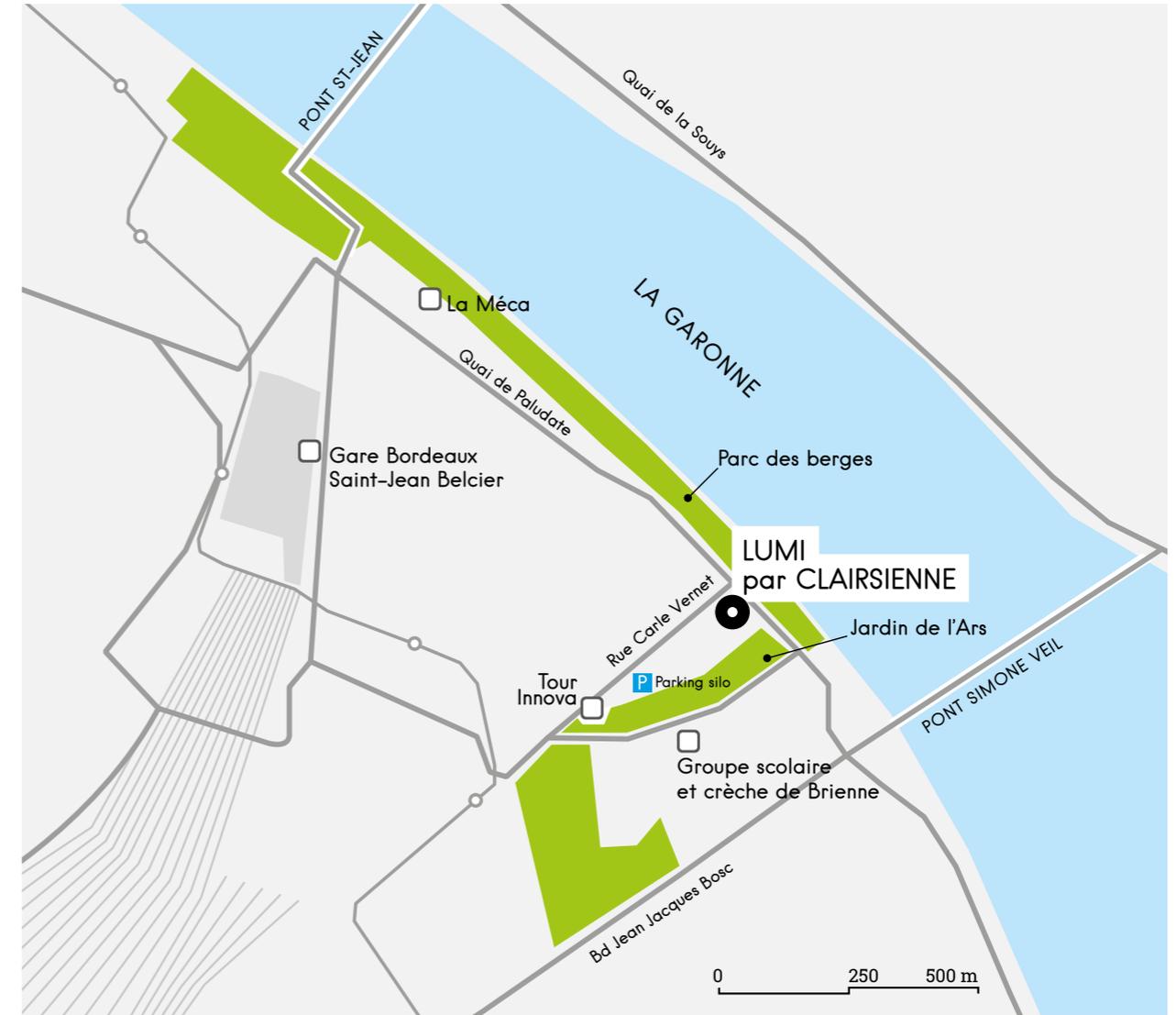
Bordeaux-Euratlantique : une nouvelle centralité

Bordeaux-Euratlantique est l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France avec plus de 730 ha sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Opération d'intérêt national (OIN), elle permet l'émergence d'une nouvelle centralité d'agglomération et participe au positionnement européen de la métropole bordelaise en reliant Paris à 2h05 de Bordeaux, Toulouse à 1h et Bilbao à 1h50.

Avec une programmation de 2 500 000 m² de logements, bureaux et équipements publics, ce sont à terme 40 000 nouveaux habitants et 30 000 nouveaux emplois qui sont attendus sur ce territoire au sud de la métropole bordelaise.

Au cœur de cette dynamique et du territoire de projet Saint Jean Belcier, le quartier de l'Ars constitue la nouvelle entrée sud du centre-ville de Bordeaux. À la jonction des berges, du boulevard Bosc et du nouveau pont Simone Veil se structure un parc de 11ha composé du jardin de l'Ars et du bois de Gattebourse.

Ce « nouveau poumon vert de la rive gauche » constitue l'environnement d'exception dans lequel s'intègre Lumi. Dans ce quartier familial et convivial, Lumi bénéficie du développement d'équipements publics structurants, d'un tissu de commerces et de services de proximité, de nombreux moyens de transport et d'un accès facilité.



Accessibilité et transports

- Bus liane 11, arrêt Brienne Vernet à 10 mètres
- Tramway ligne C, station Carle Vernet à 10 min
- Stations VCUB
- Accès immédiat à la rocade et aux cheminements doux
- Parking de 700 places
- Parking de 550 places dans le jardin de l'Ars

Équipements de proximité

- Crèche, centre de loisirs, piscine, clinique, maison médicale
- 300 m² de Café / Restauration
- 825 m² de surface alimentaire

Équipements publics

- Nouveau groupe scolaire de Brienne
- Nouveau collège
- Salle de spectacle Bordeaux Métropole Arena de 11 000 places



LUMI, Lieu à Usages Multiples et Innovants à Bordeaux-Euratlantique

Bordé par les futurs jardins de l'Ars dans la ZAC Saint-Jean Belcier et face à la Garonne, ce programme multifonctionnel et intergénérationnel de 21 500 m² accueillera des bureaux dont le futur siège social de Clairsienne, une crèche, 189 logements en location sociale, en accession sociale et une résidence intergénérationnelle, autour d'espaces partagés et d'un jardin de 1 200 m² en cœur d'îlot.

Inscrit dans une démarche de développement durable exemplaire, LUMI est le support d'innovations et d'expérimentations pour concevoir une nouvelle façon d'habiter, de travailler et de partager autour du concept d'évolutivité, intégrant lien social, qualité d'usage, bien-être et santé des habitants : espaces de vie et de travail évolutifs, colocation intergénérationnelle, jardins partagés, espaces mutualisés, conciergerie, construction bioclimatique, habitat sain...



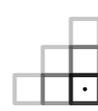
Multifonctionnel



Intergénérationnel



Bioclimatique

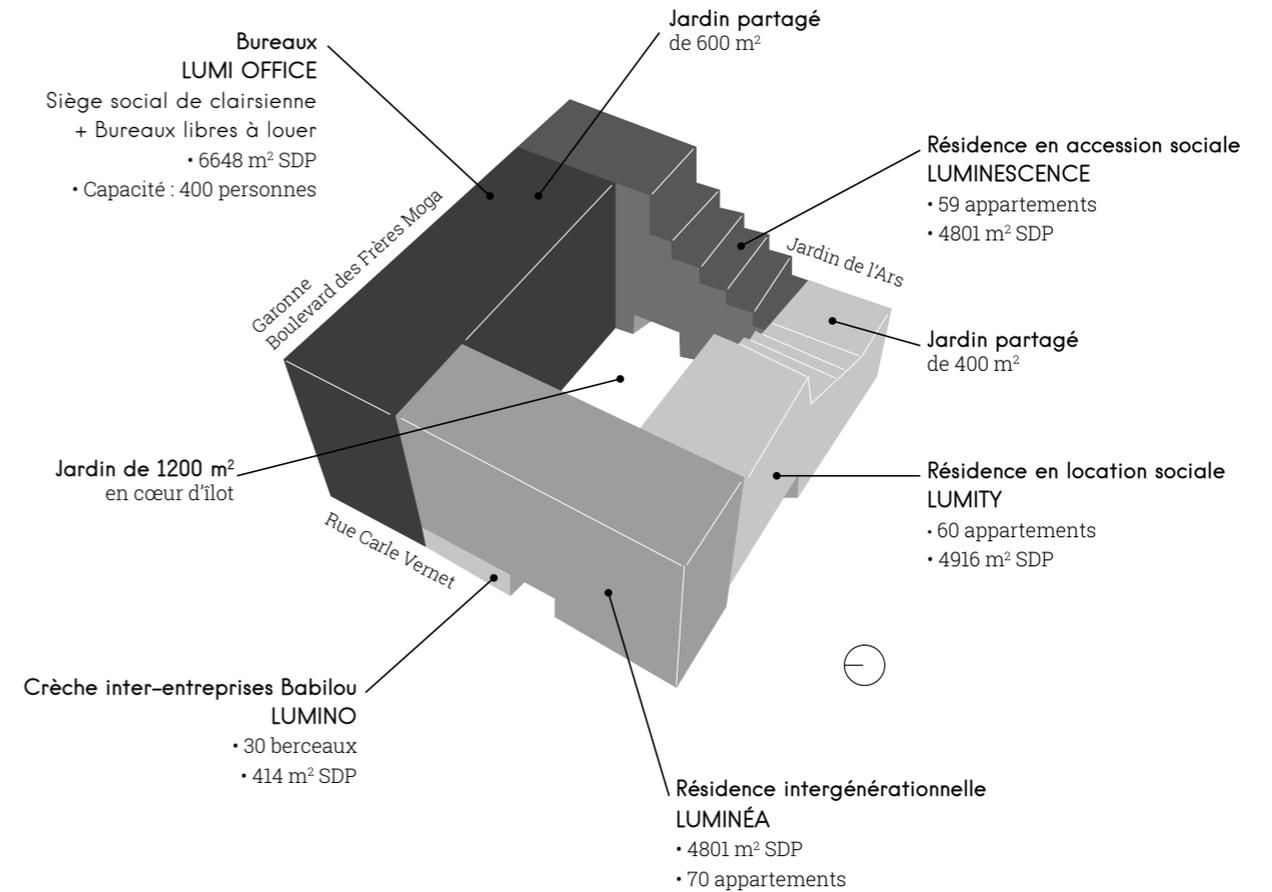


Evolutif



Habitat sain

UN LIEU MULTIFONCTIONNEL



SERVICES & ESPACES PARTAGÉS



Une conciergerie



Un parking mutualisé de 210 places



Un service d'auto-partage



4 locaux à vélos



Un jardin de 1200 m² en cœur d'îlot

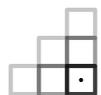


LUMIÈRE



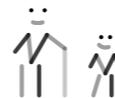
Lumineux, le bâtiment est identifiable par les matières utilisées, en osmose les unes avec les autres. Le blanc éclatant, l'irisé et le translucide reflètent la lumière. Ces matériaux miroitants sont en résonance avec le paysage et la Garonne. Un lieu imaginé par l'architecte Sophie Berthelier, mandatée par Clairsienne pour coordonner et animer une équipe d'architectes afin d'assurer une cohérence architecturale aux programmes, tout en préservant la spécificité de chaque façade. Ainsi, chaque architecte a apporté une réponse adaptée à partir d'un canevas commun. Ce canevas joue aussi avec les profondeurs et les excroissances pour donner toujours plus aux habitants : jardins d'hiver, terrasses, salons en suspension sur le jardin de l'Ars.

ÉVOLUTIF



Installés sur une trame unique conçue en structure poteaux poutres, tous les espaces de Lumi sont évolutifs pour s'adapter aux usages à chaque étape de la vie. Les bureaux peuvent se transformer en logements et les logements peuvent s'agrandir en utilisant une partie des espaces extérieurs. Lumi propose ainsi des appartements évolutifs et intergénérationnels, des loggias modulables permettant de préserver l'intimité ou de partager un instant de convivialité avec son voisin, un hall d'accueil réversible en lieu d'exposition ou de rencontre et des bureaux modulables.

INTERGÉNÉRATIONNEL



Pour répondre aux situations liées au vieillissement, en facilitant et en prolongeant le maintien à domicile des seniors, Lumi accueille l'une des premières expérimentations sur Bordeaux Métropole d'appartements adaptés et évolutifs labélisés @Agelib avec l'appui de Vivalib. Ce projet pilote a été lauréat de l'appel à projet de la Carsat en 2016, sur le maintien des seniors dans la vie sociale. Les logements intègrent des équipements domotiques.

BIOCLIMATIQUE



Réalisé en architecture bioclimatique, Lumi ambitionne le « zéro énergie » et vise des certifications exemplaires. Classé BEPOS (Bâtiment Energie Positive), il sera BREEAM* niveau « very good » pour le tertiaire et QUALITEL RT 2012 pour l'habitat. Cette ambition a orienté le choix de la lumière naturelle ou encore de l'acier miroir qui renvoie les reflets du soleil. Les espaces sont rafraîchis durant l'été par la ventilation naturelle et des matériaux sains et recyclables tels que le béton, dont on notera l'absence de toxicité ou encore le verre acrylique. Utilisé dans le domaine médical, ce verre protège du soleil grâce à sa légèreté et à sa blancheur et peut être recyclé en mobilier ou en objet. L'énergie est assurée en partie par des panneaux photovoltaïques.

HABITAT SAIN



En matière de santé dans l'habitat, Clairsienne met en œuvre depuis 2015, une démarche innovante et responsable pour réduire l'impact négatif des produits chimiques issus des matériaux de construction, de décoration et d'entretien sur la qualité de l'air intérieur. Accompagné par un docteur en santé environnementale, un cahier des charges préconise le choix des matériaux, des produits et des procédés de mise en œuvre afin d'offrir un lieu sain et respectueux de l'environnement.

USAGES RESPONSABLES



Afin de favoriser les comportements et les pratiques responsables, une collaboration va s'étendre avec des associations partenaires de Clairsienne sur la gestion et l'animation des espaces et jardins partagés, le télétravail et la participation active des salariés seront encouragés, le tri sélectif avec Elise et la démarche de nettoyage sain auprès des habitants sera poursuivie, la mobilité douce encouragée et la démarche écologique sera évaluée pour visualiser les bénéfices offerts aux habitants... et à la planète.

* Méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments qui certifie la garantie de respecter au mieux l'environnement de la conception des plans jusqu'à la fin de vie des bâtiments.

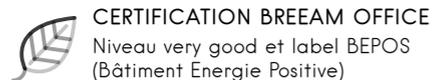


LUMI OFFICE

Siège social de Clairsienne et bureaux à louer

Les 6 650 m² de bureaux sont situés en première ligne face à la Garonne et le long de l'avenue des Frères Moga. Ils accueilleront les 5 090m² de bureaux du siège social de Clairsienne pour une capacité de 300 personnes ainsi que 1 558m² de bureaux libres à louer pour une capacité de 100 personnes.

Ces bureaux sont évolutifs et disposent de terrasses abritées et plantées ou de mezzanines. Ils s'articulent autour du jardin en cœur d'îlot et d'espaces mutualisés : un hall d'entrée modulable permettant d'accueillir des événements, un auditorium, trois espaces de co-working, une cafétéria et une toiture-terrasse.



LUMINO

Crèche inter-entreprises par Babilou

La crèche inter-entreprise de 414 m² se situe en RDC et R+1 de la résidence intergénérationnelle Luminea. Elle proposera 30 berceaux et disposera d'une terrasse-jardin sécurisée de 120 m² en cœur d'îlot.



Lumino est confié à Babilou, 1^{er} groupe de crèches d'entreprises et de collectivités en France.



LUMINEA

Résidence intergénérationnelle

Luminea est une résidence intergénérationnelle de 70 appartements dont 32 logements évolutifs et connectés Agelib® par Vivalib avec vue sur la Garonne et le jardin en cœur d'îlot.

Sur le jardin en cœur d'îlot, sont implantées des logements pour seniors groupés autour de grandes loggias partagées en double hauteur. Quatre appartements se partagent un espace extérieur généreux, en plus de leurs balcons individuels et arborés afin d'organiser une vie commune.

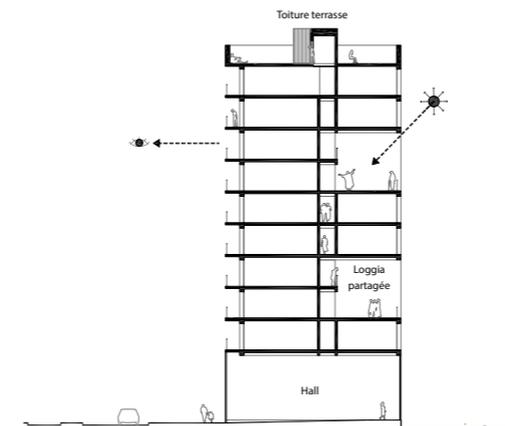
Sur la façade extérieure côté Garonne, sont implantés des appartements familiaux. Ces logements sont organisés autour d'une grande baie vitrée. La façade est plissée et offre deux rapports différents au grand paysage : intimiste ou panoramique selon le déplacement des séparatifs qui isolent tour à tour une séquence convexe ou concave pour créer des séjours en bow-window ou en creux, dans l'épaisseur des balcons.



LAURÉAT 2016 de l'appel à projet Carsat sur le maintien des seniors dans la vie sociale

« Notre collaboration vise à faire de cette résidence intergénérationnelle une opération pilote avec en vue l'excellence et l'exemplarité. L'enjeu est de faire naître un modèle pérenne adapté au bien vieillir, autour du concept d'évolutivité, intégrant lien social, qualité d'usage et ergonomie sur la base d'une architecture bienveillante et de l'usage raisonné du numérique au service des habitants, notamment de leur santé. »

Guillaume LARROSE-RÖDEL,
Directeur général de VIVALIB



Des espaces communs sont également offerts aux locataires : un hall en double hauteur, une salle d'animations polyvalente de 180 m², une toiture terrasse partagée, des circulations larges et lumineuses.

La résidence dispose également d'un point accueil clientèle avec gardien. Elle est vouée à accueillir une pluralité de résidents : étudiants en studio ou en colocation, personnes âgées et familles.



LUMITY

Résidence en location sociale

La résidence en location sociale de 60 appartements, bénéficie d'une double orientation. L'une sur le jardin de l'Ars, l'autre sur le jardin en cœur d'îlot.

Les appartements « Duplex » s'ouvrent sur des balcons arborés et seront proposés à la colocation.

Les appartements « traversants » proposent des balcons devant les chambres, des loggias appropriables devant les séjours et une modularité grâce aux panneaux coulissants.

Les appartements « terrasses » proposent une grande terrasse extérieure où est implantée la cuisine. Véritable trait d'union entre l'extérieur et l'intérieur, cette cuisine transforme la terrasse en séjour d'été.

A l'angle de la résidence en location sociale et de la résidence en accession sociale, une grande surface de terrasse sera destinée à accueillir un jardin partagé ouvert à tous.

Les locataires bénéficieront également d'un point accueil avec gardien et d'une salle d'animations polyvalente de 180 m².



LUMINESCENCE

Résidence en accession sociale

La résidence en accession sociale de 59 appartements a une triple orientation : vues sur le jardin de l'Ars, le jardin en cœur d'îlot et la Garonne.

Les appartements sont évolutifs. Les ateliers proposent des volumes libres aménageables en duplex ou des espaces ouverts appropriables. Les appartements sont traversants et disposent de terrasses arborées.

Les propriétaires bénéficieront également des espaces et jardins partagés.



LUMI, des paysages à vivre

Le jardin en cœur d'îlot de 1 200 m² propose une surface équivalente à celle de la place Saint-Pierre à Bordeaux.

Sa taille permet une diversité d'usages : espaces de vie ou de jeux, espaces de rencontres ou de contemplation et sa situation au centre de la parcelle crée un lien avec l'ensemble des programmes qui le bordent (bureaux, crèche et les résidences).

Ouvert sur la rue Carle Vernet, le jardin de l'Ârs et ses cheminements piétons, ce jardin central favorise les transitions entre les espaces publics et privés et propose un réseau de cheminements à travers l'espace et des parcours à travers les porches.

« Le paysage de LUMI, par la densité et qualité de sa végétation, ancre solidement l'opération dans le large paysage de bord de Garonne. La mise en place de plateformes flottantes, sur lesquelles les enfants jouent, les usagers se rencontrent et se rassemblent, favorise le lien entre les différents usagers de LUMI. »

A+R Paysagistes, Rémi Salles

Ce jardin est composé de plus de 700 végétaux comprenant des arbres et arbustes à fleurs, à feuillages persistants et caduques, des graminées qui dans leur diversité animent l'espace tout au long de l'année. La végétation grimpe dans les étages pour coloniser les balcons et les deux jardins partagés de 600 m² et 400m². Cette végétation apporte de la fraîcheur à ces différents espaces et crée des filtres visuels qui permettent de gérer l'intimité des programmes.





MAITRISE D'ŒUVRE

Sophie Berthelier et Benoît Tribouillet, SBBT Architecture, Architectes coordonnateurs de L.U.M.I - Bureaux, crèche et résidence en accession sociale.
 Alain Triaud et Luc Arsène Henry, Architectes, Résidence en location sociale.
 Adrien Lambert et Etienne Lénack, Architectes et urbanistes, Résidence intergénérationnelle.
 A+R, Architectes paysagistes, Espaces extérieurs.

CALENDRIER

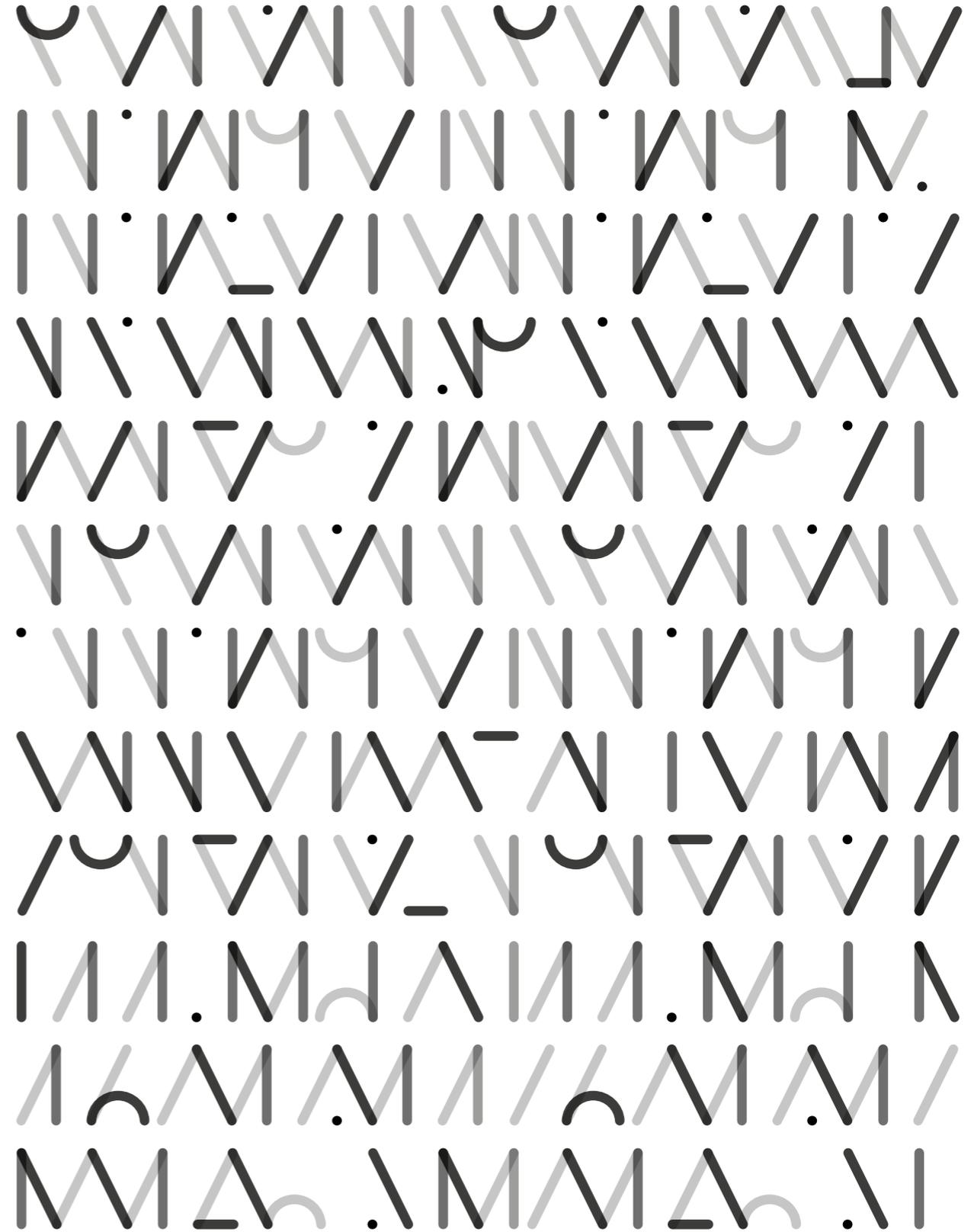
Obtention Permis de Construire : 25 novembre 2015
 Mise à disposition du terrain et acte authentique : 1 décembre 2017
 Démarrage des travaux : Décembre 2017
 Livraison : Mars 2020

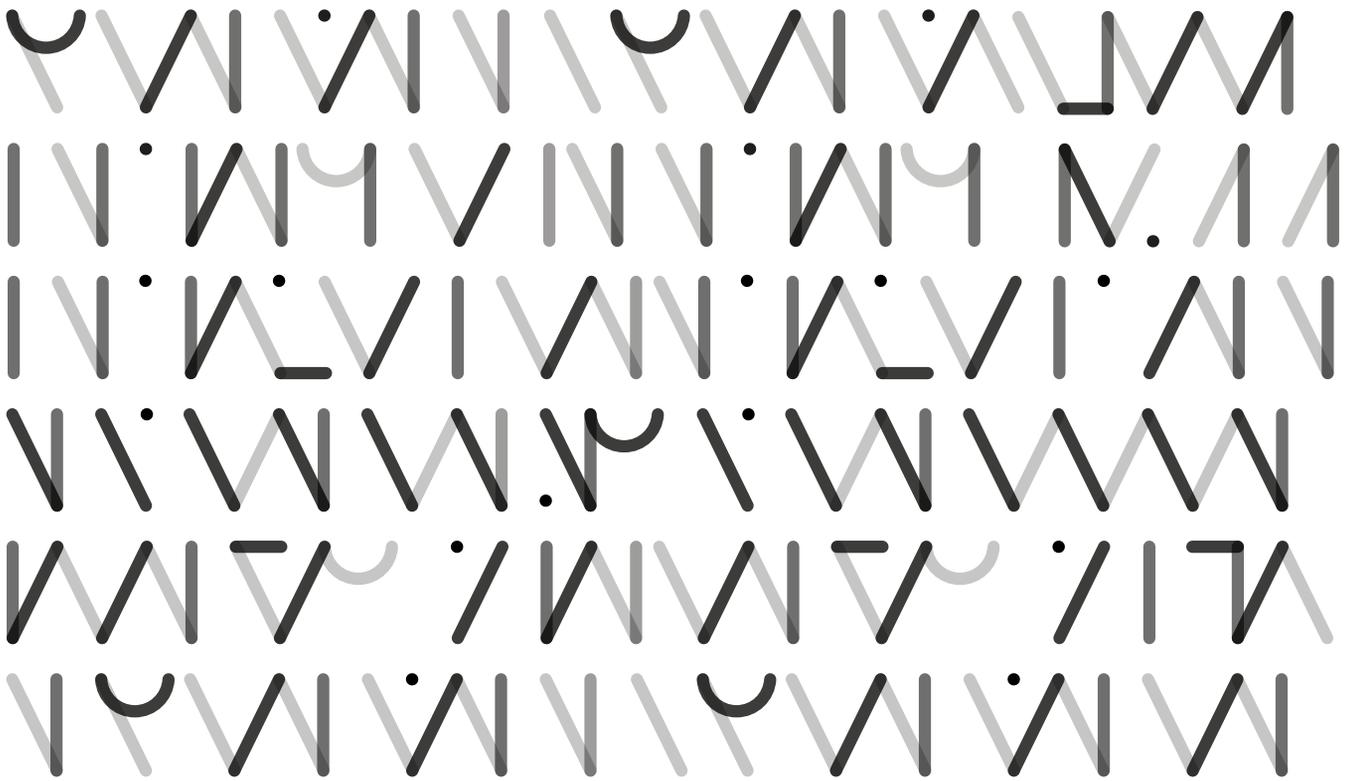
PARTENAIRES

Partenaires : Babilou, Vivalib, OSE
 Avec la participation financière de : Action Logement, Agirc-Arrco, Bordeaux Métropole, Carsat, Clairsienne, Conseil départemental de la Gironde, EPA Bordeaux-Euratlantique, Etat, Ville de Bordeaux.

L · U · M · I

Suivez le chantier de Lumi en direct : www.travaux-euratlantique.fr/chantiers-en-direct





L.U.M.I, Lieu à Usages Multiples et Innovants

Clairsienne

223 avenue Émile Counord

33081 Bordeaux Cedex

Tél : 05 56 292 292

www.clairsienne-lemag.fr

Clairsienne 
Groupe ActionLogement

bordeaux
euratlantique

ActionLogement 

RETRAITE COMPLÉMENTAIRE
agirc et arcco

Babilou
Grandir ensemble

 **BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Carsat Retraite & Santé
au travail
Aquitaine

 **Gironde**
LE DÉPARTEMENT

 **Liberté • Égalité • Fraternité**
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BORDEAUX


ivo
lib