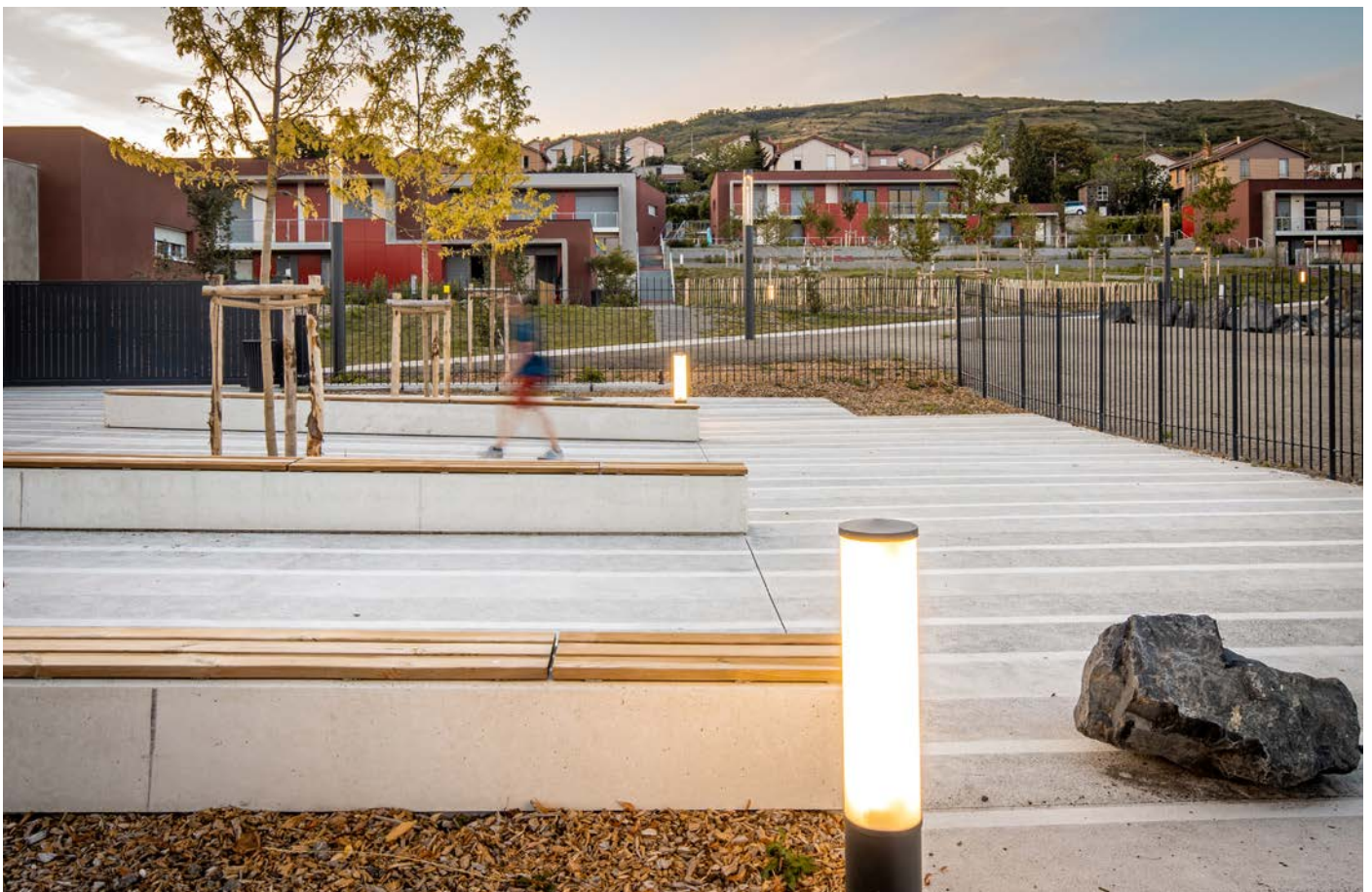


Le Clos des Vignes, village
intergénérationnel et solidaire
à Clermont-Ferrand
Un rêve partagé

DOSSIER DE PRESSE



Press release

Studio LOSA architectes
37 rue Gonod
63000 Clermont-Ferrand
04 73 27 31 81
contact.losa@orange.fr

Contact Presse :
Alice Rolland
alice.rolland@annerolland.fr

*Le Clos des Vignes,
an intergenerational
and inclusive village in
Clermont-Ferrand*
A shared dream



Richesse des espaces extérieurs & implantation au coeur d'une ancienne Cité Michelin /
A wealth of outdoor spaces located in the heart of a former Michelin City

Programme : Village intergénérationnel et son parc

Localisation : Allée des Pêcheurs, 63100 Clermont-Ferrand

Maître d'ouvrage : CCAS de Clermont-Ferrand

Livraison : février 2020

SHAB : 2581 m²

Salle commune : 154 m²

Jardins & espaces extérieurs partagés : 3570 m²

Parc : 3900 m²

Montant des travaux : 6,3 M€ dont 5€

pour les bâtiments et 1,3€ pour les aménagements extérieurs

Architectes mandataires : Studio LOSA architectes

Architecte co-traitant : Arch I Design

Paysagistes : Big Bang Office

BET Structure : ITC

BET Fluides : Algotharm

BET Thermique : Héliasol

BET acoustique : Agna

BET Voiries & réseaux divers : VRD Ingénierie

Economiste du bâtiment : Cs2

Photographe : Nicolas Grosmond

Conception, rédaction et relation presse :

aR. communication

alice.rolland@annerolland.fr

Programme: Intergenerational Village and its grounds

Location: Allée des Pêcheurs, 63100 Clermont-Ferrand

Developer: CCAS of Clermont-Ferrand (social action community centre)

Delivery: February 2020

Habitable floor area: 2581 m²

Common area: 154 m²

Gardens & common outdoor spaces:

3570 m²

Grounds: 3900 m²

Costs of the work: €6,3m including €5 for the buildings and €1,3 for the outdoor facilities

Leading architect: Studio LOSA Architects

Co-contracting architect: Arch I Design

Landscape architects: Big Bang Office

Structural design: ITC

Fluid engineering: Algotharm

Thermal engineering: Héliasol

Acoustic engineering: Agna

Roads and Utilities Networks:

VRD Ingénierie

Construction economist: Cs2n

Photographer: Nicolas Grosmond

Design, drafting and press relations:

aR. communication

alice.rolland@annerolland.fr

Studio Losa architectes et le Centre Communal d'Action Sociale de Clermont-Ferrand* portent avec conviction, depuis ses prémices, un projet intergénérationnel et solidaire ambitieux : le village du Clos des Vignes. Quarante logements et une salle polyvalente forment une cité-jardin nouvelle génération au nord-est de Clermont-Ferrand. Sur les anciennes parcelles de la cité Michelin de Chanturgue, elle héberge des personnes âgées autonomes et des populations issues du public social ou en situation de handicap.

Utilisant le fort dénivelé du site, huit petits bâtiments s'installent parfaitement dans la pente comme un village contemporain, profitent des vues spectaculaires sur le Puy de Dôme et les Monts du Livradois-Forez inspirent de nouveaux modes de vie entre partage et intimité.

*Le CCAS de Clermont-Ferrand est un des plus conséquents de France avec plus de 810 agents en situation de gérer l'équivalent d'une commune de 40 000 à 80 000 habitants.

Since its inception, Studio Losa Architects and the Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) of Clermont-Ferrand* have been fervent supporters of the Clos des Vignes' village, an ambitious intergenerational and inclusive project. Its forty units and multi-functional hall comprise a new generation of garden city northeast of Clermont-Ferrand. It is home for independent seniors, beneficiaries of public assistance and disabled persons on the former tracts of the Cité Michelin in Chanturgue.

The eight small buildings form a contemporary village that fits neatly into the steep slope of the site, offering spectacular views of the Puy de Dôme with the Monts du Livradois-Forez inspiring new lifestyles that incorporate sharing and togetherness.

* CCAS (centre communal d'action sociale) is a social action community centre. With over 810 agents, the CCAS of Clermont-Ferrand is one of France's largest, managing the equivalent of a municipality of 40,000 à 80,000 inhabitants.



Vue en 3D du site avant le chantier / 3D view from the site before the commencement of work



Élaboration du programme et insertion urbaine : la naissance d'un lieu

En 2013, les acteurs engagés du CCAS de Clermont-Ferrand imaginent un programme inédit : concevoir des logements pour une population vieillissante en créant une alternative à la résidence à domicile et à l'hébergement en EPHAD. Après avoir effectué des études approfondies auprès de la population locale, ils recensent différents besoins et priorités : assurer une politique d'accompagnement à domicile pour les personnes âgées tout en maintenant leur vie sociale, garantir l'autonomie et la solidarité entre les habitants, défendre leur qualité de vie tout en limitant les consommations énergétiques des logements pour atteindre un niveau passif.

Les services de la Ville ont par ailleurs souhaité développer la gestion domotique du parc de logements, facilitant ainsi la lisibilité des consommations, l'automatisation de certains équipements et s'assurer de la sécurité des personnes. Des prototypes ont été spécialement conçus et développés pour ce projet. Ils sont couplés à des tablettes qui offrent un accès direct à une plateforme CCAS pour les soins, les services et l'animation.

In 2013, the actors involved in the CCAS of Clermont-Ferrand conceived an unprecedented programme aimed at designing housing for an ageing population through the creation of an alternative to living at home or in homes for dependent elderly persons (EPHAD). Following thorough studies conducted with the local population, they identified different needs and priorities: promoting a policy of home support for the elderly while preserving their social life, ensuring self-reliance and support among the residents, and protecting their quality of life while limiting the energy consumption of the residences so as to reach a passive level.

The various City services also wished to develop smart home management for the housing stock to facilitate the visibility of consumption, the automation of certain amenities and provide for personal safety. Prototypes were specially designed and developed for this project that are linked to tablets that provide direct access to a CCAS platform for care, services and group activities.



Plan masse / Ground plan



Programme development and urban integration: a new location comes to life

À l'échelle urbaine, l'intention était de redynamiser ce territoire aux franges du centre-ville et reconquérir ces coteaux autrefois plantés de pommiers puis de vignes. Au nord, les maisons de l'historique cité ouvrière témoignent du passé social et industriel de la ville et créent une ambiance pavillonnaire compensée par une nature généreuse.

Au sud, le boulevard Mayer, amené à être requalifié, marque la limite avec le quartier de Champfleuri. Des commerces situés de part et d'autre et les infrastructures liées aux transports vont créer une dynamique naturelle entre quartiers. La maison pour tous prend place naturellement dans le bas du terrain, en lien avec cette centralité émergente. Agrandie d'un parvis, elle est propice à différentes manifestations, dédiées en priorité aux habitants du Clos.

Le site bénéficie de deux atouts majeurs : son orientation et ses vues sur le grand paysage. Ils seront les guides du projet architectural et urbain.

On an urban scale, the intention was to breathe new life into this area on the outskirts of the city centre and recover the hills that were once covered with apple trees and grape vines. To the north, the houses in the workers' housing estate illustrate the city's social and industrial history with its suburban atmosphere amidst the abundance of nature.

Mayer Boulevard – soon to be reclassified – marks the southern boundary with the Champfleuri neighbourhood. Businesses located here and there and transport infrastructures will create a natural capillarity between the neighbourhoods. The community centre (Maison pour Tous) is quite naturally located on the lower ground as befits the emergence of this new centre. With the addition of a portico, it lends itself to various types of events centred around the residents of the Clos.

Two key assets of the site guide the architectural and urban project: its exposure and its sweeping views of the landscape.





Le programme est ambitieux : quarante hébergements, répartis pour moitié entre T2 et T3, dont trente pour des personnes âgées et dix logements pour des étudiants ou de jeunes couples affectés suivant différents niveaux de ressources*. Pour être parfaitement juste dans une volonté de mixité sociale, tous les logements et tous les espaces jardinés sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Cette dernière condition a été particulièrement difficile à mettre en place dans un terrain dont le dénivelé atteint 10% avec quinze mètres de différence entre le haut et le bas. L'intégralité du site étant hyper-adapté au handicap, 30% des locataires sont à mobilité réduite et ont choisi ce site en parfaite connaissance de cause.

**4 niveaux de ressources : 7 PLAI, 10 PLUS, 18 PLS et 5 loyers libres, soit 35 logements sociaux.*

The ambitious programme sports forty housing units, half of which are 1-bedroom apartments with another half comprising 2-bedroom units. Thirty units are intended for seniors and another ten for students or young couples depending on their different resource levels. To be perfectly fair from a standpoint of social diversity, all of the units and garden spaces are accessible to persons with reduced mobility. It was particularly difficult to integrate this last condition on steep terrain with a 10% gradient with a drop of fifteen metres between the upper and lower portions. Some 30% of the tenants with reduced mobility were well aware that the entire site is thoroughly adapted for the handicapped and chose the site base on this criterion.*

**4 levels of resources: 7 Rental loan - housing assistance (PLAI), 10 Rental loan - For Social Benefits (PLUS), 18 Rental Housing Loans (PLS) and 5 market rents, for a total of 35 social housing units.*



Coupe transversale du Clos des Vignes / Cross section of Le Clos des Vignes



Façades / Facades



Quand l'architecture se prête au paysage

Face à ces enjeux majeurs, « ou valeurs » comme aiment le préciser les architectes, ils imaginent un éco-quartier sous la forme de huit bâtiments comme un village.

Chacun se répartit sur une ligne de pente, réglée au plus proche du terrain. L'histoire se retourne et la topographie, un temps envisagé comme une difficulté, devient la force du projet.

Quatre lignes s'étagent dans la pente. Les « clos » formés de deux étages sont accessibles au nord par une coursive en caillebotis ou au sud directement par une terrasse privative. Chaque édifice surplombe celui d'en-dessous, offrant un cadre unique sans vis-à-vis pour chaque logement et des vues imprenables.

Entre deux bandes construites, sur chaque palier ou restanque, des jardins partagés sous la forme de potagers. Accélérateurs incontestables de mixité et de sociabilité, ils sont déjà très investis par les habitants depuis leur arrivée et la période du confinement. Ils sont longés par des chemins accessibles PMR qui traversent le site et multiplient les promenades possibles. Tous convergent vers la grande diagonale du parc, une rampe qui relie directement les coteaux au parvis.

Before these major issues or 'values' as architects would have it, they conceived an eco-district, a cluster of eight buildings forming a village of sorts.

Each one is distributed over a slope that most closely matches that of the land. The pendulum of history has swung for, once considered an obstacle, the topography has now become a key feature of the project.

Four lines form terraces on the slope. The 'courtyards' comprising two levels are accessible from the north by a slatted passageway or directly from the south via a private terrace. Each building overlooks the one below with no vis-à-vis for each unit, offering stunning views in this unique setting.

Vegetable gardens fill two built strips at each level or between retention walls. Undeniably congenial catalysts for diversity, they are already popular with residents since their arrival and the confinement period. Paths accessible to PRM running alongside them offer a multitude of possibilities for strolls throughout the site, with all of them leading to the park's huge diagonal formation, a ramp that directly connects the hills to the portico.



When architecture blends into the landscape

Tout autour, le parc de 4 000 m² est ouvert au public le jour et privé la nuit, proposant un espace sécurisé, et déjà, une polyvalence entre partage et intimité. Les ambiances sont multiples pour accueillir de nombreuses activités : prairie de détente, potagers, parvis, terrain de boules, place pour le repos et la contemplation.

Les revêtements de sols sont choisis pour leur résistance et leur faible demande d'entretien : enrobé, béton sablé, stabilisé renforcé à la chaux ou barrette de basalte. La palette végétale, avec les mêmes critères, s'organise en strates de plantations basses et arbustives à partir d'essences indigènes.

Les stationnements sont limités à deux poches, en haut et en bas du tènement, afin de garantir une parcelle totalement piétonne.

The surrounding 4,000 m² grounds are open to the public during the day and closed at nightfall to ensure a safe space fit for sharing and privacy alike. A variety of atmospheres are suited for relaxing on the prairie, gardening, a courtyard, a pétanque court, and an area for resting or quiet contemplation.

The ground coverings are chosen for their resistance and their low maintenance requirements: resin-coated, sandblasted concrete, reinforced lime concrete or basalt strips. The floral range displays the same criteria, forming a mosaic of low plants and shrubs of native species.

Parking is limited to two small areas above and below the complex for giving free reign to pedestrians.





Glissé dans la pente, le projet est peu visible pour le voisinage et lui offre même de nouveaux cônes de vues. Vu du boulevard Mayer, il se veut démonstratif sans être ostentatoire, et porteur d'une dynamique précieuse et ambitieuse. L'insertion urbaine naturelle et très précise du Clos des Vignes a donné naissance à un lieu à part entière qui promulgue un nouvel élan pour la ville. Il inspire une dynamique de logements alternatifs et devient une référence unique en termes de conception intergénérationnelle et sociale.

En phase concours, une réserve foncière pour un EHPAD s'installait à l'angle du boulevard et de l'allée des pêcheurs. Le projet abandonné laisse place à une grande prairie fleurie.

Discretely inserted on the slope, the project is hardly noticeable by the neighbours and even offers new view frustums. Without being ostentatious, viewed from Mayer Boulevard, its special features fully display its ambition. The natural yet highly precise integration into the urban fabric of Le Clos des Vignes has breathed new life into this part of the city that has come into its own. It has given new meaning to alternative housing, becoming a unique reference in terms of intergenerational and social design.

During the tender process, a land reserve for an EPHAD was located at the corner of the boulevard and the Allée des Pêcheurs. The abandoned project has now left flowers dotting the prairie.



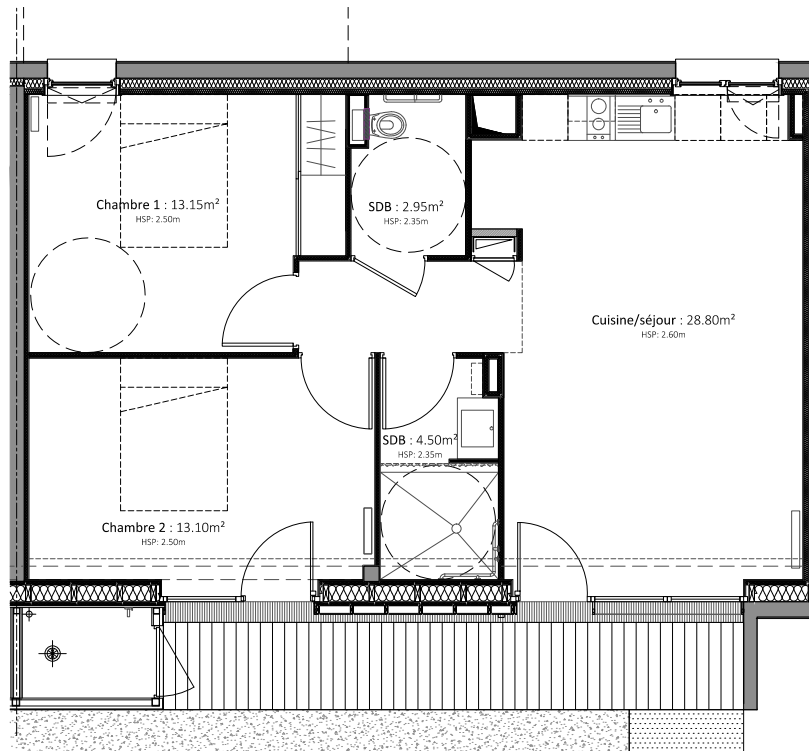
Un village de petites maisons, la conception du clos

La conception architecturale des logements est volontairement simple pour permettre la lisibilité et l'appropriation du projet par les usagers. Chacun est conçu comme une maison individuelle unique, en béton et en acier. Son organisation privilégie l'intimité de tous.

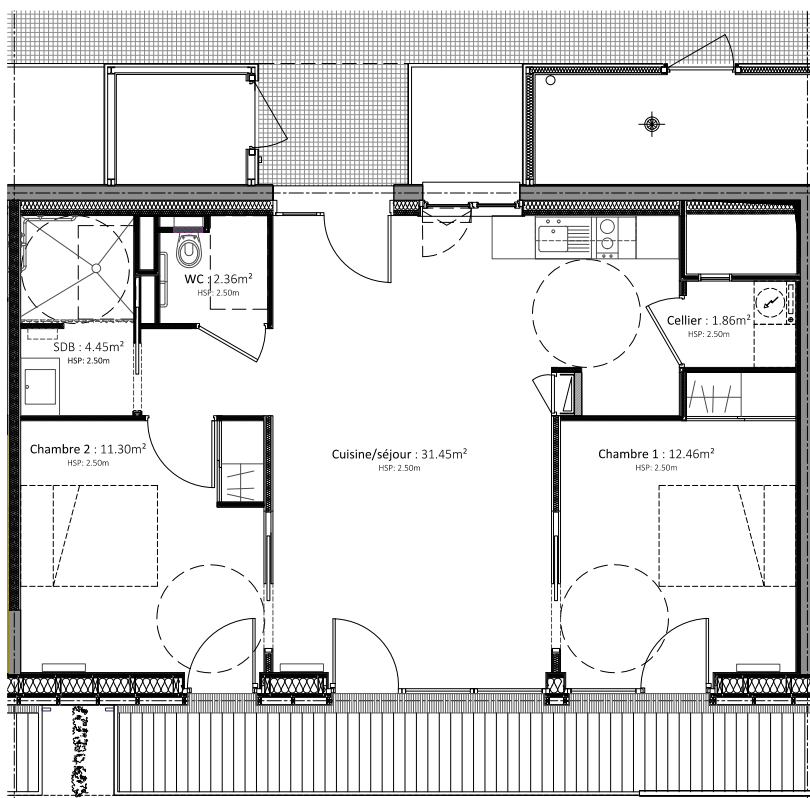
Cinq bâtiments en R+1 comprennent entre quatre et dix logements chacun, et deux bandes de maisons intègrent chacune trois habitations en rez-de-chaussée. Tous les logements sont traversants nord-sud. À l'étage, l'entrée s'effectue au nord sous un porche couvert qui libère des extérieurs propices au confort d'été. Côté sud, tous possèdent une terrasse généreuse avec des vues dégagées sur le plateau de Gergovie, les Puys de la petite Limogne, le Puy de Dôme et le Livradois-Forez.

The architectural design of the units is intentionally simple so that users may more readily understand and adopt the project. Each one is designed as a unique individual house, in concrete and in steel, organised in such way as to ensure privacy for everyone.

Five buildings on the first floor comprise between four and ten units each. Two strips of houses each have three ground floor units. Oriented north-south, the entrance is at the top floor of all of the units beneath a covered porch opening up to the summer comforts of the great outdoors. Southwards, each one is equipped with a broad terrace with unobstructed views of the Gergovie Plateau, the Puys de la Petite Limogne, the Puy de Dôme and the Livradois-Forez.



Plan appartement T3 A / *Layout of 2-bedroom apartment A*

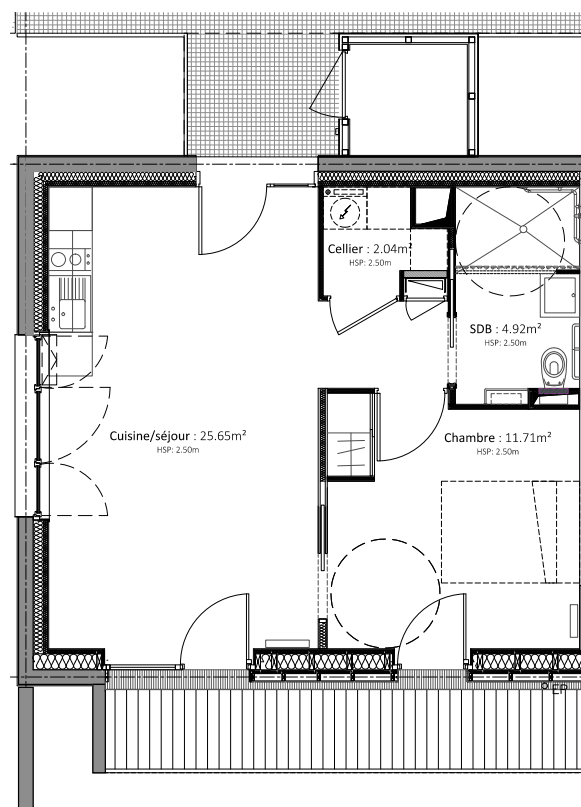


Plan appartement T3 B / *Layout of 2-bedroom apartment B*

A village of small houses, the design of the courtyard

Plusieurs typologies sont proposées pour répondre aux différents scénarios envisagés par le CCAS. Les logements sont compacts avec une organisation simple et lisible et des espaces faciles à meubler. Pour les T2, les pièces de vie s'organisent au sud alors que les espaces servants (salle de bain, WC, celliers et cuisine) s'orientent au nord. Pour les T3, les chambres peuvent s'aligner avec le séjour au sud ou s'accoler et former une séparation jour / nuit plus traditionnelle. L'utilisation de parois mobiles multiplie encore les possibilités d'occupation de l'espace.

Several types are offered by the CCAS to fulfil the different scenarios planned. The units are compact and simple with spaces that are easy to furnish. The living rooms for the 1-bedrooms face the south while the service spaces (bathroom, toilet, utility rooms and kitchen) are facing north. For the 2-bedrooms, the rooms can be aligned with the living room facing south or cling together and form a more traditional separation for day & night. An even broader array of possibilities for occupying the space is possible by using movable partitions.

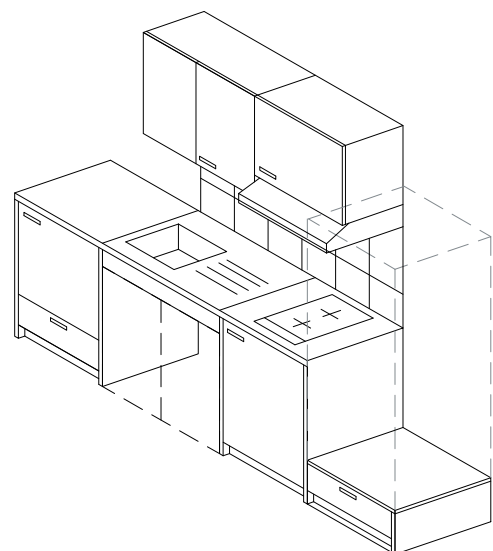
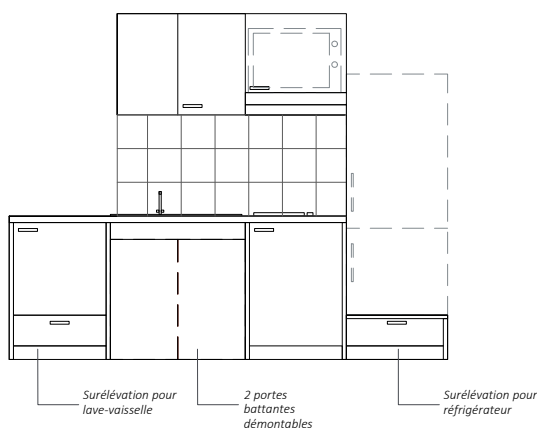


Plan appartement T2 / Layout of 1-bedroom apartment

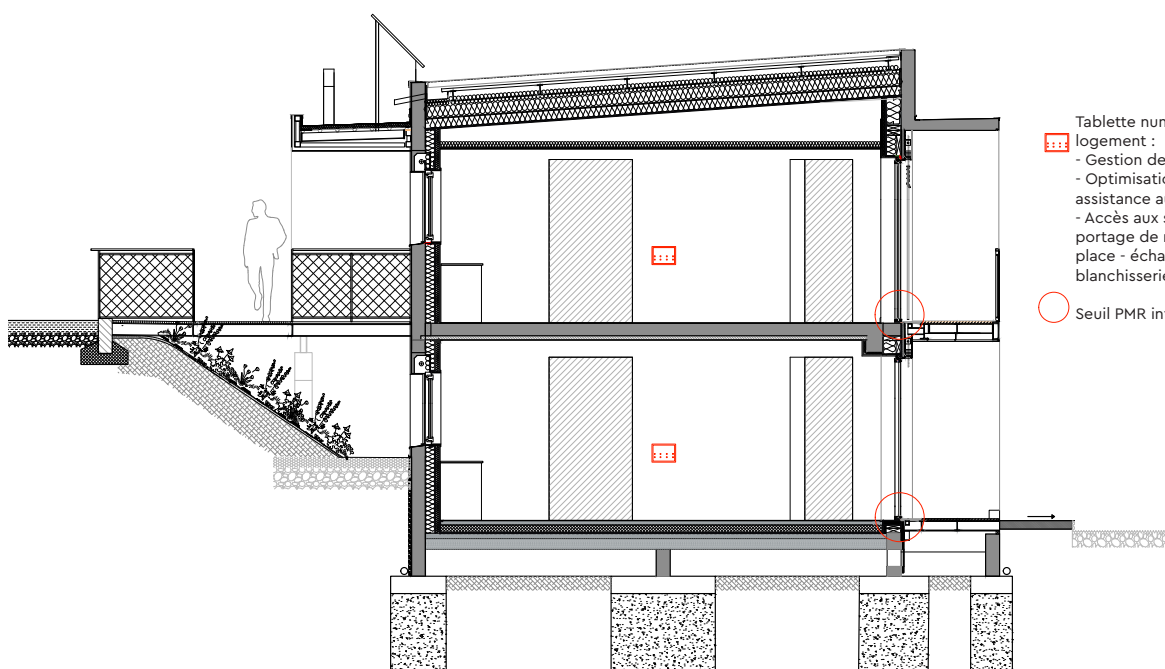


Chaque appartement est unique grâce à son agencement et au choix de ses couleurs. Le mobilier le plus essentiel, celui des cuisines et salles de bain, a été dessiné par les architectes : éléments de cuisine avec plaques à induction, hotte, placards de rangement et meuble lavabo et miroir. L'appartement doit être accessible et utilisable « tout de suite et presque sans rien, juste avec un matelas pour dormir ». Tous les espaces sont généreux et les surfaces minimums requises pour l'accueil de personnes à mobilités réduites sont augmentées de 3 m² supplémentaires par appartement. Un soin particulier a été apporté au traitement des circulations et aux obstacles de toute nature afin d'effacer au maximum les ressauts et les bosses, permettant ainsi aux déambulateurs, fauteuils roulants et béquilles d'évoluer sereinement et confortablement.

Every apartment has a unique layout and choice of colours. The most basic furnishings for the kitchens and bathrooms were designed by the architects: kitchen elements with ceramic hobs, range hood, storage places, sink cabinet and mirror. The apartment must be accessible and utilisable "right away with almost nothing – with just a mattress to sleep on." There is plenty of space everywhere and each apartment has an extra 3 m² for the minimum surfaces required for people with reduced mobility. Particular attention was paid to passageways and obstacles of all kinds in order to eliminate jumps and bumps as much as possible, thus calmly and comfortably opening the way for walkers, wheelchairs and crutches.



Détail cuisine sur-mesure adaptable PMR / Details of custom kitchen



- Tablette numérique connectée intégrée au logement :
- Gestion de la domotique : sécurité du logement
 - Optimisation des consommations énergétiques
 - assistance aux personnes à mobilité réduite
 - Accès aux services du CCAS de Clermont-Ferrand : portage de repas - événements proposés sur place - échanges interactifs - services médicaux - blanchisserie - conciergerie
- Seuil PMR inférieur à 1 cm

Coupe transversale appartement / Cross section of the apartment



Pour le volet environnemental, une isolation intérieure très performante garantit les exigences réglementaires thermiques et acoustiques. La chaudière à gaz collective est conçue pour évoluer progressivement vers des énergies vertes. Des panneaux solaires produisent l'énergie de la production d'eau chaude sanitaire. Les bâtiments de conception passive sont très basse consommation. Le parc et les jardins sont arrosés avec les sources découvertes et captées pendant le chantier.

Regulatory requirements for the thermal and acoustic environment are met by high-performance interior insulation. The collective gas boiler is designed so that it can gradually evolve towards green energies. Solar panels produce the energy for sanitary hot water consumption. The passive design buildings are very low. The grounds and gardens are watered with the sources discovered and collected during construction.



*« Le dialogue permanent a permis
d'assurer la réussite du projet »*

Un projet construit autour du dialogue et de la culture du collectif

Le CCAS est un acteur public fonctionnant avec les budgets alloués par la collectivité, il est dénué d'objectifs de rentabilité. Studio Losa est une agence d'architecture sensibilisée et engagée depuis longtemps dans la production de logements sociaux et intergénérationnels. L'échange permanent et le dialogue entre les deux acteurs est à l'origine de cette collaboration fructueuse.

Dès le concours, le projet est pensé comme un objet urbain collectif complexe avec de fortes contraintes : aucune possibilité de dépasser les délais (pour cause d'engagement de la collectivité), ni les budgets, répondre aux ambitions de basse consommation énergétique, à l'intégration urbaine du site et être au plus proche des besoins des locataires.

Pour les concepteurs, le respect strict des engagements et la culture de l'enseignement, de la pédagogie et du dialogue ont été au cœur de cette réussite collective.

The CCAS is a public stakeholder operating with the budgets allocated for the community with no profitability targets. Studio Losa is an architecture agency that has been sensitive and committed to the production of public intergenerational housing for quite a long time. The source of this rewarding collaboration is the ongoing exchange and dialogue between the two actors.

From the beginning of the involvement, the project was conceived as having a complex collective urban purpose with serious constraints. It is imperative that deadlines be met because of the commitment of the community. Budgets must be respected while meeting the requirements of low energy consumption. Inclusion into the urban fabric of the site must be in harmony with tenants' needs.

The designers were careful to closely heed the commitments and culture of the counsel, pedagogy and dialogue that were at the heart of this collective success.

«The ongoing dialogue was key to the success of the project»



Dialogue and a shared culture form the foundation of the project

Le programme validé, le déroulement du chantier s'est également avéré délicat. Réalisé en dix-huit mois à peine, plusieurs entreprises intervenaient simultanément et progressivement dans la pente. Une équipe de management et un OPC sur place ont coordonné le travail de cinquante compagnons sur le site avec neuf bureaux d'études différents. Tous les partenaires ont travaillé conjointement à la réussite du projet.

Depuis la livraison du projet en février 2020 et l'arrivée des locataires, la vie du Clos des Vignes est assurée par une animatrice à plein temps sur le site, ce qui est unique. Par la juxtaposition de tous les thèmes traités et la façon dont le CCAS le valorise dans son offre, l'animation fait partie intégrante du cahier des charges de ce type de projet. Elle est rarement aussi bien réalisée que sur ce site.

L'animatrice prend en charge les responsabilités logistiques, la cohésion entre les habitants, la dynamique collective et assure le relai avec le personnel soignant. Elle est également l'interface entre les concepteurs et les usagers. Porteuse de la réalité du projet, elle rend cet imaginaire collectif tangible.

Once the programme was validated, construction progress also proved challenging. It was completed in a little under eighteen months, with several contractors operating simultaneously and progressively on the slope. A management team coordinated scheduling and steering on-site for fifty journeymen with nine different design offices. All of the partners worked together to ensure the project's success.

Since delivery of the project in February 2020 and the arrival of the tenants, life at Le Clos des Vignes is organised by a full-time facilitator on-site in a very unique way. By cleverly intertwining all of the topics raised in a manner by which the CCAS promotes them in its offer, the outreach forms an integral part of the scope of work of this type of project. Rarely is it as successful it has been on this site.

The facilitator is in charge of logistical duties, cohesion between the residents and the group dynamics, playing an interim role with caregivers. She is also the interface between developers and users. She is ultimately the one who transforms the collective vision of project into a tangible reality.



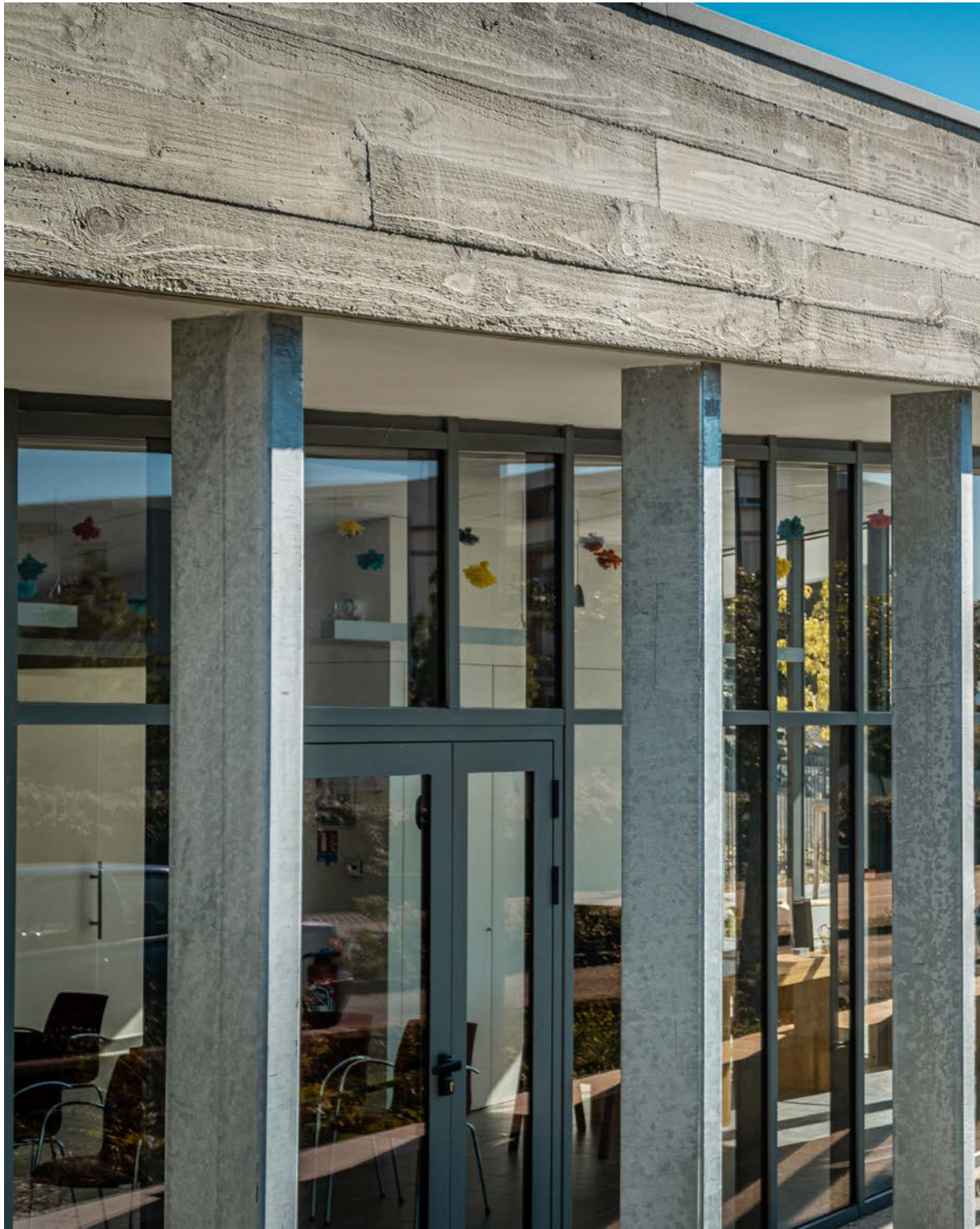


En arrivant au Clos des Vignes, les locataires adhèrent et signent une Charte du vivre ensemble pour participer à la « bourse sociale des services » pour se rendre service mutuellement (gardes d'enfants, aides aux devoirs, aides à domicile, etc.). Le sentiment d'appartenance et l'identité collective sont fortes, elles ont été transmises des concepteurs et maîtres d'ouvrage aux habitants.

À travers une architecture qui ne se veut pas démonstrative mais trouve sa place juste dans un site, un paysage et dans la ville, les concepteurs invitent à un nouveau processus de conception du projet et bouleverse les codes habituels du vivre-ensemble.

Upon their arrival at Le Clos des Vignes, the tenants adhere to a Charter of peaceful coexistence that they sign to participate in the 'social service bursary' for the mutual provision of services such as childcare, help with homework, home care, etc. There is a strong sense of belonging and collective identity that is transmitted from the designers and developers to the residents.

By way of this architecture that seeks to discretely find its proper place on the site, the landscape and in the city, the designers have enacted a new project design process that has transformed the accepted foundations of community life.





Studio LOSA architectes
37 rue Gonod
63000 Clermont-Ferrand
04 73 27 31 81
contact.losa@orange.fr

Contact Presse :
Alice Rolland
alice.rolland@annerolland.fr