

architecture,
urbanisme,
etc.

L'oustal
Maison Départementale de l'Habitat

COCO



Un lieu pour une synergie commune

Ce nouvel équipement tertiaire novateur est exemplaire dans le Quartier d'Affaires de Périgueux. Cet immeuble regroupe des structures publiques et semi-publiques au service de l'aménagement du territoire et de l'habitat :

- l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL),
- l'Agence Technique Départementale (ATD),
- le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE),
- l'Office Public HLM Périgord Habitat,
- TERREN PERIGORD,
- le Service Habitat du Conseil Département,
- l'Association Solidaire pour l'Habitat (SOLIHA) Dordogne-Périgord.

Le bâtiment est l'occasion de construire un guichet unique, qui rassemble sous le même toit ces 7 structures.

Ce projet innovant de L'oustal, Maison Départementale de l'Habitat sert au mieux les citoyens, en facilitant leurs démarches autour du logement, de l'habitat ou de l'énergie.

Ce lieu de travail et d'accueil du public est exemplaire dans sa démarche environnementale et son approche architecturale.

Ainsi sa vocation à fédérer les énergies et à mutualiser les besoins des 7 structures a été mis en œuvre très tôt via une démarche participative de concertation afin de correspondre aux besoins des futurs utilisateurs : bureau individuel, bureau partagé, open-space, espace mutualisé...

La proposition architecturale est pensée comme une vitrine des matériaux et savoirs-faire du Périgord, le projet détourne les procédés constructifs et matériaux utilisés dans les projets de constructions de maisons individuelles afin de les mettre en valeur et d'en démontrer leurs richesses et leurs potentiels. On retrouve ainsi la tuile périgourdine qui enveloppe le bâtiment, un plancher hourdis bois béton et la charpente en bois massif au cœur du jeu des terrasses et escaliers extérieurs. Les agréments intérieurs font la part belle aux essences de bois locales. L'isolation des façades a mis en œuvre un procédé innovant qui a fait l'objet d'une attestation d'expérimentation (ATEX) , avec de la paille hachée insufflée dans des caissons bois.



01 - L'oustal est un bâtiment scindé en deux volumes reliés par une faille habitée.
photo ©Edouard Decam

Programme

Plateaux de bureaux aménagés, locaux mutualisés (salles de réunion, tisanerie, hall, vestiaires, local vélo, matériauthèque...), parking

Nom de la réalisation

L'oustaL

Maison Départementale de l'Habitat

Adresse

175 rue Martha Desrumaux

24 000 Périgueux

Calendrier

Démarrage des études de conception : 6 juillet 2021

Obtention du PC le 18 Février 2022 - n° PC : 02432221D0042

Fin des études de conception : mai 2022

Publication des dossiers de consultation des entreprises : mai 2022

Démarrage du chantier : avril 2023

Dépôt dossier final ATEX : été 2023

Première pierre : été 2023

Livraison : janvier 2025

Inauguration : mars 2025

Maîtrise d'ouvrage

Nom

TERREN PERIGORD

Contact

Stéphane Distinguin

Directeur de Terren

05 53 09 17 66

stephane.distinguin@terren.fr

Maîtrise d'œuvre

Architectes

CoCo architecture mandataire et Scapa architecte associé

Contrat

Base loi MOP + EXE + SSI + SED + ACV + FLJ + CIE + MSO + ALT + TTG + Signalétique + suivi des performances et consommations

Autre acteurs de l'équipe de maîtrise d'œuvre

Bureau d'études Structure : Axeplan

Bureau d'études Fluides et SSI : Works Ingénierie

Paysagiste : Atelier du Sillon

Acousticien : Sigma

Environnement et bas carbone : Nobatek Inef 4

VRD : TSA24

BIM manager: GR BIM

Entreprises

VRD : LAGARDE ET LARONZE

Gros-œuvre, Fondation : RENAUD GUILLAUME

Charpente bois - façade ossature bois – isolant- bardage tuiles et bois : AZELAN

Etanchéité : SCEP

Menuiserie extérieure aluminium : BERGES

Chauffage ventilation – équipements sanitaires : JAMOT

Electricité : SPIE + B.ELECTRIC

Plâtrerie faux-plafond : SAS SUDRIE& FILS

Serrurerie : LACOSTE

Intérieure agencement : ARTISAN DU BOIS

Sols souples – sols durs : BREL

Peinture et revêtements muraux : ATLAS PEINTURE

Aménagement : DESIGN AMENAGEMENT

Ascenseur : ORONA

Signalétique : RJ2D

Espaces verts : JAROUSSIE

Photovoltaïque : SPIE

Description de la réalisation

Composantes du programme

Plateaux de bureaux aménagés, locaux mutualisés (salles de réunion, tisanerie, hall, vestiaires, local vélo, matériauthèque...), parking, terrasses.

Contraintes du site

Le projet est implanté le long de la Promenade qui est l'axe principal du quartier d'Affaires de Périgueux, entre le siège de l'agglomération Aliénor et le futur immeuble de la MSA. Le volume du bâtiment se déploie en L sur environ 18 mètres de haut et 5 niveaux. Pour répondre au règlement d'urbanisme, une large percée visuelle scinde le volume en 2 bâtiments distincts reliés par des passerelles en bois.

Parti architectural

Le règlement de la ZAC imposait la création d'une percée visuelle dans la façade de l'îlot. Les architectes ont intégré cette contrainte en proposant un bâtiment scindé en deux volumes construits reliés par **une faille habitée** (porche d'entrée, terrasses extérieures, jardins suspendus). Ce dispositif architectural permet de relier les différents étages tout en conservant la transparence avec l'arrière de la parcelle.

Les deux volumes construits ont été pensés de manière à assurer la **réversibilité du programme et la modularité des espaces**. Le plus grand est occupé par tous les espaces mutualisés (accueil, réunions, box, salle de formation...), les bureaux de l'ADIL, de SOLIHA, de TERREN, du service Habitat du CD24, du CAUE et de l'ATD.

Le plus petit volume, longeant la promenade du quartier d'affaires est dédié à l'agence Périgord Habitat en rez-de-chaussée et au siège social de Périgord Habitat dans les étages.

La démarche architecturale **valorise les savoir-faire du territoire** en proposant une interprétation contemporaine et innovante des techniques et des produits fabriqués dans le Périgord. Le projet est une vitrine du territoire, conçu avec des matériaux exemplaires et couramment utilisés pour construire les maisons en Dordogne.

Approche environnementale

L'oustaL est un bâtiment vertueux à hautes performances environnementales. Il s'inscrit dans une démarche HQE sans labellisation avec le label E3 C2 visé pour cette opération.

La mise en place de panneaux photovoltaïques, de protections solaires, d'une isolation renforcée en façade et en toiture et l'utilisation des matériaux locaux et biosourcés comme le bois, la terre cuite et la paille, font de ce bâtiment une construction vertueuse.

L'oustaL est volontairement très compacte, ce qui permet d'optimiser les besoins énergétiques du bâtiment.

L'implantation du bâtiment permet de bénéficier de plusieurs orientations. Des doubles ou triples orientations pour les plateaux de bureaux assurant l'éclairage naturel et la ventilation des espaces de travail. Les percements des fenêtres répartis de manière régulière garantissent un apport de lumière naturelle suffisant et la modularité des plateaux de bureaux.

Procédés constructifs : sobriété et innovation

La structure du bâtiment est composée ainsi :

- d'un noyau central en béton dans chaque bâtiment, dans lesquels se trouvent les circulations verticales et les sanitaires ;
- d'une structure poteaux poutres en béton et de planchers hourdis bois-béton ;
- de façades ossature bois préfabriquées en usine et assemblées sur place ;
- d'une charpente en bois servant de liaisons entre les deux bâtiments.

Les procédés constructifs visent à limiter l'utilisation du béton, réduire les déchets et optimiser le temps de construction. Les façades à ossature bois sont bardées de tuiles plates posées à clairvoie, issues du territoire et isolées par un matériau innovant qui fait l'objet d'une attestation d'expérimentation.

mission base loi MOP+ EXE + SSI + SED + ACV + FLJ + CIE + MSO + ALT + TTG + Signalétique + suivi des performances et consommations

type construction neuve

maître d'ouvrage Terren Périgord

maître d'œuvre CoCo architecture mandataire, Scapa architecte, Axeplan, Works Ingénierie, Nobatek Inef 4, TSA24, Atelier du Sillon, Sigma Acoustique, GR BIM

date 2021-2025

surface 5 348 m2 SDP

prix 10M€ HT

lieu Périgueux (24)

statut livré

distinctions Lauréat du prix régional Bois Nouvelle-Aquitaine 2025

Lauréat des trophées du développement durable Dordogne 2025

Architecture du détournement

Les choix constructifs ont été faits après un travail de recherche sur le terrain permettant à l'architecte d'identifier les atouts du territoire Périgourdin. La création d'un atlas qui recense les matériaux et les savoir-faire locaux, les visites de gisements de matériaux ou les visites d'usines ont été la base de cette conception architecturale. L'oustaL a été conçu comme une vitrine des matériaux et savoir-faire du territoire.

Les choix constructifs sont venus appuyer les enjeux portés par les 7 acteurs, en sublimant et en détournant des matériaux habituellement utilisés pour la maison individuelle (tuile, structure bois, plancher hourdis bois-béton, paille).

Ainsi la tuile historique du territoire vient barder l'entièreté de la façade, la tuile douille devient un pot de fleur qui rythme le bardage, la structure bois est sublimé par la faille/échafaudage véritable cœur du projet, les planchers hourdis bois-béton sont laissés apparent. La paille hachée insufflée devient un outil pédagogique largement documenté dans l'espace d'exposition du hall. Le système constructif à base de caissons bois devient quand à lui l'expression esthétique de cette façade aux ouvertures rythmées en damier.

Des espaces de vie

Une exostructure en bois marque l'entrée de L'oustaL. C'est un jardin vertical suspendu qui profite aux futurs usagers du bâtiment.

Le hall regroupe plusieurs fonctions : l'accueil du public, l'espace d'exposition, la matériauthèque, les box de rencontre et l'espace d'inclusion numérique. Une ambiance de bibliothèque est créée dans cet espace en double hauteur.

Les bureaux des différents services ont été conçus en concertation, dans une démarche participative avec les 7 structures qui occupent désormais le bâtiment. Les espaces de travail sont modulables et largement éclairés. Plusieurs typologies de bureaux sont aménagées afin de correspondre aux besoins des futurs utilisateurs : bureau individuel, bureau partagé et petit open-space. Une attention particulière est apportée au confort acoustique et visuel.

La tisanerie est une grande salle à manger commune connectée à la terrasse du dernier étage. Cette terrasse offre une vue panoramique sur la ville et les collines de Périgueux. La végétation se mêlera d'ici quelques années à la structure en bois formant une atmosphère végétale généreuse.

Un projet innovant

Production d'une ATEX

Les façades ossature bois bardées de tuiles plates issues du territoire sont isolées par un matériau innovant à base de paille hachée insufflée, qui a fait l'objet d'une attestation d'expérimentation.

Pour aller plus loin

Vidéo de présentation du projet dans le cadre du Prix Régional Bois Nouvelle-Aquitaine

https://www.youtube.com/watch?v=FyNKJm5cP_4

Retrouvez le projet sur notre site internet

<https://www.cocoarchitecture.fr/projet/maison-de-lhabitat-imbricateur-denergies/>

Article publié sur le site de Terreal wienerberger, fournisseur des tuiles plates monuments historiques

https://www.wienerberger.fr/Realisations/Rechercher-votre-realisation/batiment_tertiaire/Une-maison-departementale-de-lhabitat-Perigueux.html

Observatoire BBC

https://www.observatoirebbc.org/batiments/neuf/12330#ongSel_desc

Immersite®, un outil innovant pour une démarche participative efficiente

La participation des futurs usagers en phase conception a été rendue possible par l'utilisation de la table IMMERSITE, conçue par Nobatek Inef4. C'est un outil de concertation facilitant la communication et la co-conception sur les projets de construction grâce à la visualisation 3D. IMMERSITE se compose d'une table tangible facilement déplaçable, d'un écran de visualisation et d'objets imprimés en 3D. Le déplacement de ces objets permet d'interagir facilement et de manière dynamique avec les modèles numériques des projets.

Ce concept vise à intégrer pleinement l'ensemble des parties prenantes (techniques ou non) dans le processus de conception des projets de construction.

BIM niveau 2

Le processus collaboratif du BIM, de niveau de maturité 2, a permis d'optimiser l'organisation autour du projet par l'enrichissement des interactions entre tous les acteurs. La modélisation numérique supervisée par le BIM Manager a sollicité la totalité de l'équipe de maîtrise d'œuvre ainsi que les artisans, pour un processus BIM au service du projet, des objectifs de performances et de durabilité.

Un projet synergique

L'oustaL a rassemblé les énergies et mutualisé les besoins de sept structures publiques autour d'une démarche de conception participative. Usagers et maîtrise d'ouvrage ont travaillé ensemble pour créer un lieu de travail innovant, exemplaire, social et vertueux.

Les espaces ont été pensés à partir des besoins exprimés lors d'ateliers et de visites des anciens locaux. Le bâtiment propose une diversité de configurations : bureaux individuels, partagés, open-space, espaces mutualisés, box pour s'isoler, lieux de détente.

Les besoins communs sont mutualisés : salles de réunion, zone de détente, salle à manger commune ouvrant sur une terrasse panoramique, hall d'accueil double hauteur avec bibliothèque, matériauthèque, espace d'exposition et box de conseil, faille/échafaudage en bois reliant les deux volumes via des terrasses suspendues, lieu de pause et d'échange.

Ce projet se distingue par sa vocation pédagogique, au service des missions de service public portées par les sept partenaires. L'oustaL devient un véritable outil de travail et de pédagogie pour les professionnels aux services des publics.

Les usagers vivent désormais une nouvelle ère dans leur relation au travail, dans un lieu à la fois convivial, dynamique et tourné vers les échanges, au service de leurs engagements pour l'habitat et l'énergie. Un espace qui conjugue habilement les enjeux liés aux bureaux avec ceux de l'accueil du public.



02 - Le projet est implanté le long de la Promenade qui est l'axe principal du quartier d'Affaires de Périgueux, entre le siège de l'agglomération Aliénor et le futur immeuble de la MSA
photo ©Edouard Decam



03 - Les percements des fenêtres répartis de manière régulière garantissent un apport de lumière naturelle suffisant et la modularité des plateaux de bureaux.
photo ©Edouard Decam



O4 - La maison Départementale de l'Habitat, baptisé L'oustal,
s'intègre dans le nouveau quartier d'affaires de Périgueux.
photo ©Edouard Decam

05 - Une ambiance de bibliothèque est créée dans le hall double hauteur avec une continuité des étagères bois qui se retourne sur le plafond.
photo ©Edouard Decam





06 - Le hall regroupe plusieurs fonctions : l'accueil du public, l'espace d'exposition, la matériauthèque.
photo ©Edouard Decam



07 - Des box de rencontre et un espace d'inclusion numérique permettent l'accueil du public dans des conditions optimales de confidentialité.
photo ©Edouard Decam

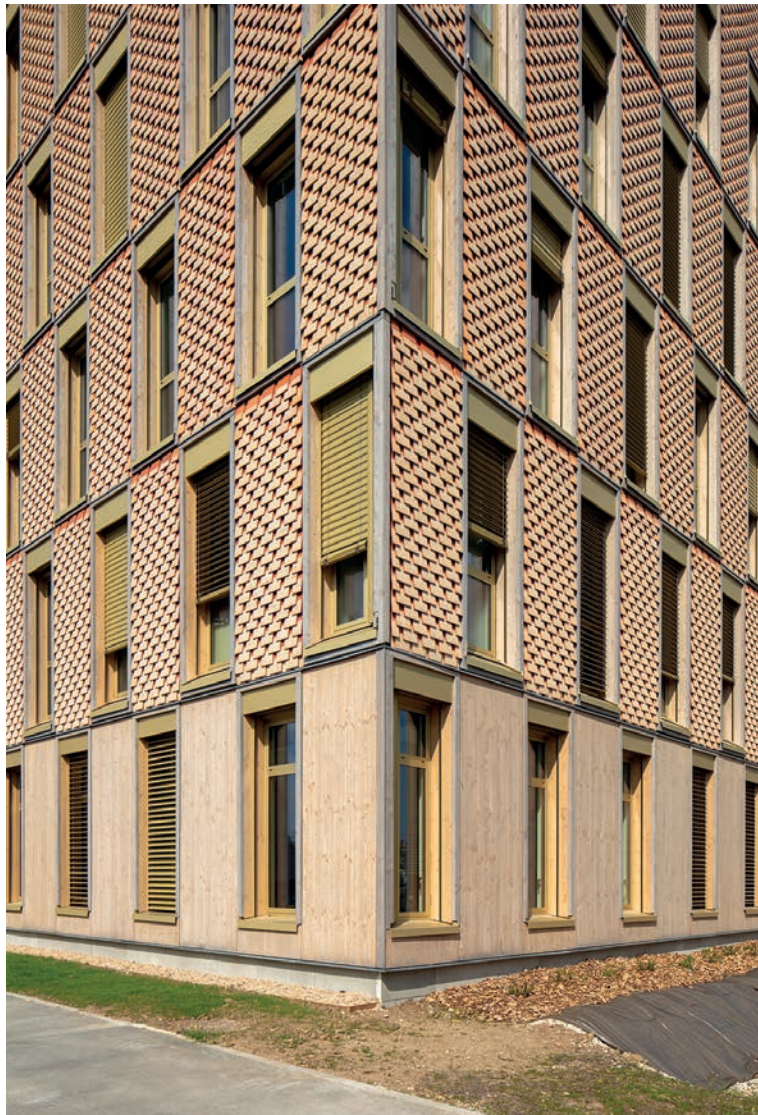


08 - La faille habitée déploie un jeu de terrasses, d'escaliers et de passerelles ouvrant ainsi des espaces de rencontres et d'échanges entre les 7 structures.
photo ©Edouard Decam



09 - La terrasse offre une vue panoramique sur la ville et les collines de Périgueux.
photo ©Edouard Decam

10 - Les façades ossature bois bardées de tuiles plates issues du territoire sont isolées par un matériau innovant à base de paille hachée insufflée, qui a fait l'objet d'une attestation d'expérimentation (ATEX)
photo ©Edouard Decam



11 - Détail de la façade en tuiles périgourdines de Montpon-Ménestérol pigmentées à Saint-Aulaye. La ligne de démarcation laissée par les pigments, crée un jeu de nuance en damier sur la façade
photo ©Kristof Guez



12 - La tisanerire située au dernier étage est un espace lumineux et convivial.
photo ©Edouard Decam



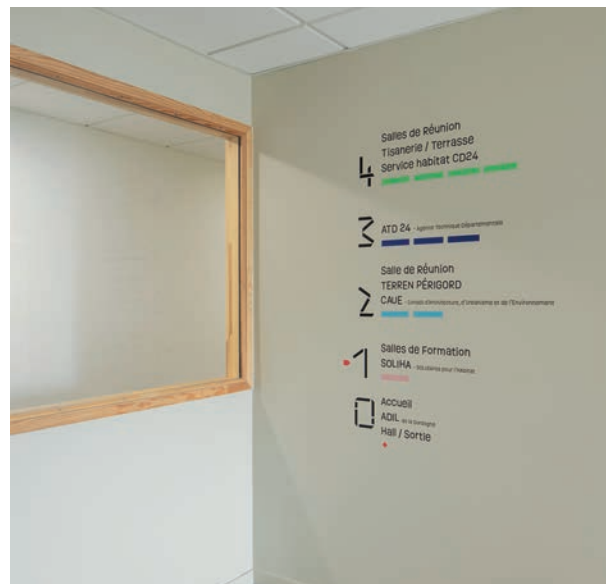
13 - Les planchers hourdis bois-béton sont laissés apparent au dernier étage, afin de donner à voir et à comprendre le système constructif de L'oustaL.
photo ©Edouard Decam



14 - Salle de réunion
photo ©Édouard Decam



15 - Bureau individuel
photo ©Édouard Decam



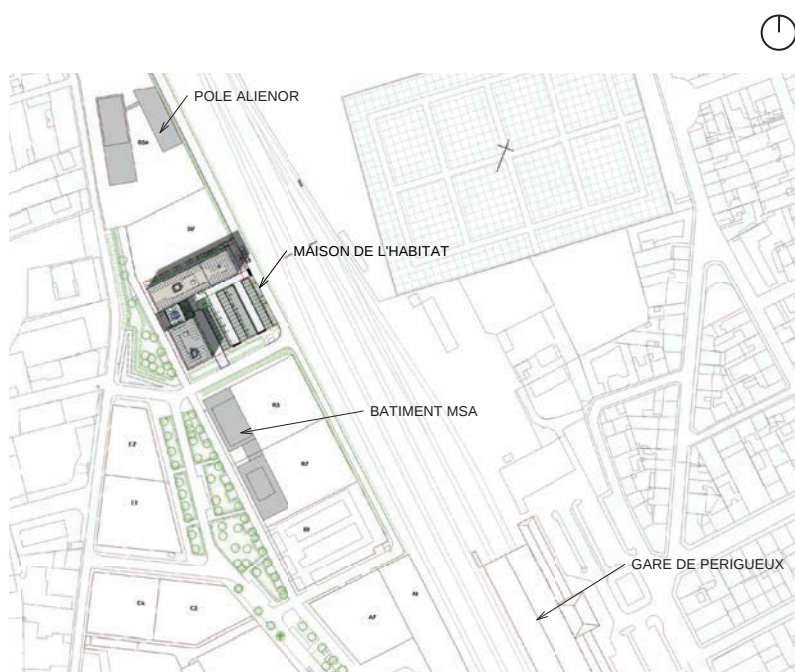
16 - La signalétique bois et l'identité graphique de L'oustal ont été conçus spécifiquement pour le projet par Magali Poutoux, artiste plasticienne
photo ©Édouard Decam



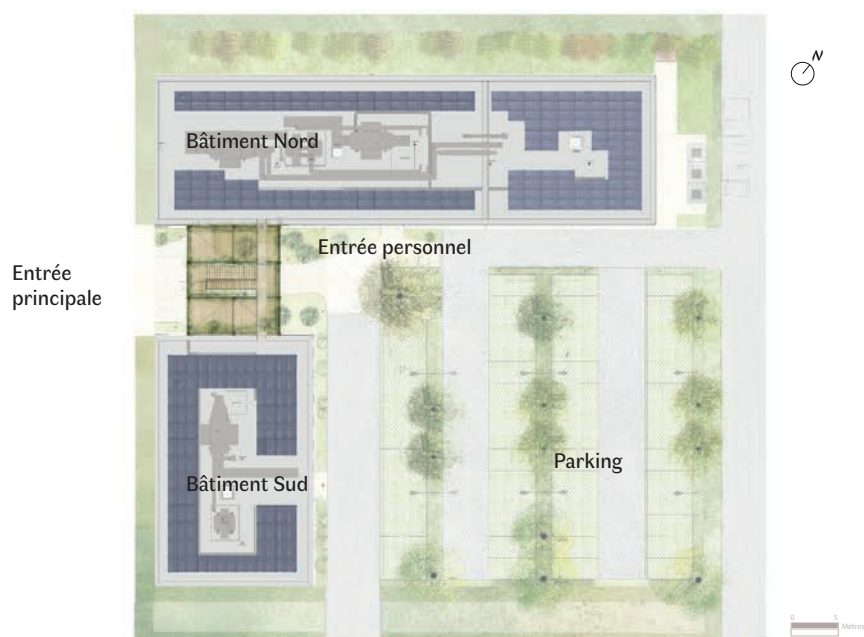
17 - Façade



18 - Coupe



19 - Plan de situation



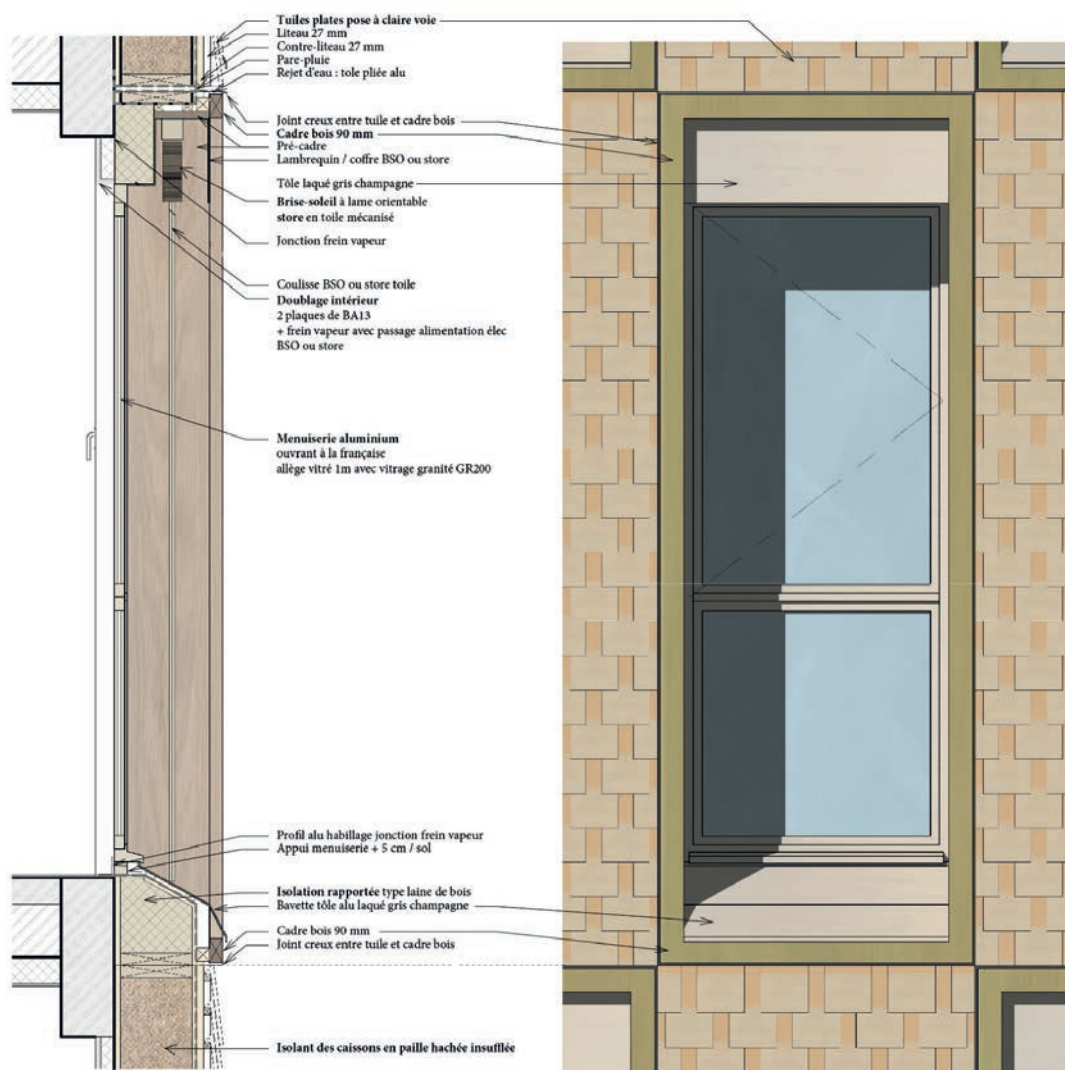
20 - Plan masse



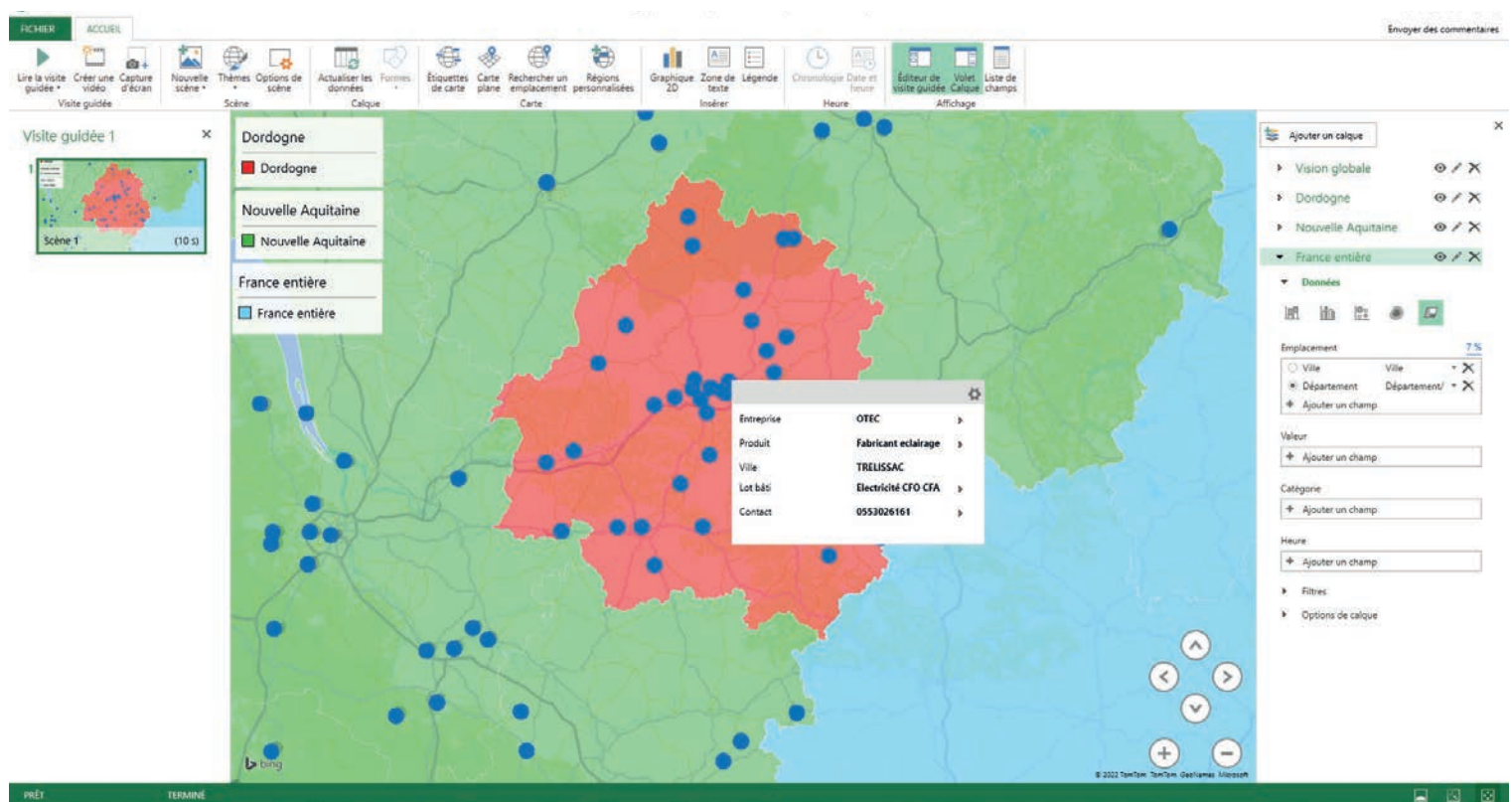
21 - Plan RDC



22 - Plan R+4



23 - Détail de la menuiserie dans un caisson façade ossature bois



24 - Atlas des matériaux

Architectes

CoCo architecture

com@cocoarchitecture.fr

+33 (0)4 75 56 54 03

www.cocoarchitecture.fr

2 rue JJ Rousseau 24200 Sarlat la Canéda

Maîtrise d'ouvrage

TERREN PERIGORD

stephane.distinguin@terren.fr

+33 (0)5 53 09 24 13

www.terren-perigord.fr

175 rue Martha Desrumaux, 24000 Périgueux