

ÉQUIPEMENT PISCINE

- Recyclage / Reconversion** Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

La piscine d'en face

Sainte-Geneviève-des-Bois (91)

Une piscine transformée en tiers-lieu



© @Piscine d'en face

La piscine municipale ayant fermée en 2008, en raison de sa vétusté et de l'ouverture à proximité d'un centre nautique intercommunal, la mairie a souhaité trouver une autre vocation à ce lieu. Le montant des travaux de démolition étant trop lourd pour le budget communal, il a été décidé que la piscine ne serait pas démolie, afin d'accueillir de nouveaux usages.

La piscine a donc réouvert en novembre 2019 et est devenue une pépinière collaborative mutli-activités. Le grand bassin a été transformé en espace de rencontre, les plongeoirs ont été conservés à titre décoratif et 33 bureaux ont été installés à la place des cabines.



OBJECTIFS

Il s'agit de pouvoir proposer des espaces de travail privatifs et des espaces communs à usage temporaire aux entreprises ou associations relevant de l'économie sociale et solidaire (ESS). Plusieurs types de surface sont disponibles à la location (15/ 30/ 36/ 44 m²). Le lieu propose également un programme d'animations éclectiques (soirées, expos, concerts, conférences, stages, festivals, expositions, etc.).

Il s'agit également de pouvoir conserver un bâtiment qui constitue le patrimoine de la ville et d'en faire un lieu de vie pour les habitants (restaurant, WIFI accessible, accueil des lycéens en fin de journée, accueil des travailleurs le midi et des lycéens en fin de journée, etc.).

Pour la ville, la réhabilitation de la piscine est intégrée dans une stratégie d'identification et de démarcation. Les élus y ont vu un "signal fort pour l'avenir de la ville".

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu urbain peu dense, d'équipements (religieux, éducatifs, sportifs), entouré d'espaces boisés.

REPÉRAGE FONCIER

La mairie avait connaissance de cet équipement obsolète sur son territoire.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Commune de Sainte-Geneviève-des-Bois
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Julien Beller
EXPLOITANT DU SITE	Association Collectif piscine
EMPRISE BÂTIE	1 500 m ² (1 300 m ² de surface de bureaux)
EMPRISE FONCIÈRE	2 790 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	État, Département, Commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, Fondation ADP

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » La commune a souhaité conserver la propriété du lieu. C'est une convention de mise à disposition gratuite qui associe la mairie et l'association gestionnaire.
- » Une convention d'occupation précaire (bail de 1 an renouvelable) lie l'association et les locataires.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le zonage du PLU (Zone UL : "zone accueillant tous types d'équipements publics") permet d'accueillir la mutation d'usage.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Diversité des financements : État, Département Essonne, Commune.
- » Réduction des coûts de fonctionnement : participation en nature des locataires "contributions collaboratives", mutualisation des moyens humains, matériels et techniques, recours au réemploi de mobilier.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Un cabinet de concertation a été sollicité en amont des travaux pour définir plusieurs scénarios de recyclage et les missions que devraient accueillir le lieu. Les habitants (résidents, clubs sportifs, école, etc.) ont été intégrés à cette phase de concertation et a permis d'identifier un manque en espace de travail et en espace événementiel sur la commune.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » La commune est à l'initiative du recyclage de la piscine (recherche d'espaces de travail et événementiels mais coûts de démolition trop élevés).

LABELLISATION

- » Obtention du Prix In'ESS : récompense non financière, mais soutien en communication.
- » Obtention du Prix de l'innovation durable, organisé par le Conseil départemental de l'Essonne : récompense financière. L'objectif est de valoriser les projets socialement innovants, économiquement viables et créateurs d'emploi.

AUTRES LEVIERS

- » Gouvernance : la ville a engagé une porteuse de projet, qui a bénéficié d'un accompagnement, par le dispositif In'ESS 91 (incubateur dédié à l'ESS) et par une avocate pour gérer la partie administrative et juridique.
- » Leviers techniques : la structure externe du bâtiment était suffisamment viable pour être conservée. Cela a permis de réduire le montant des travaux. Pour les structures internes, le bois a été privilégié, pour son faible coût, ses qualités de portage et esthétiques.
- » Situation : la Piscine est facilement accessible depuis le centre-ville, à proximité d'équipements disposant de nombreuses places de parking gratuites, et de la zone d'activité. Elle est éloignée des zones résidentielles, ce qui réduit les risques de conflits de voisinage.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

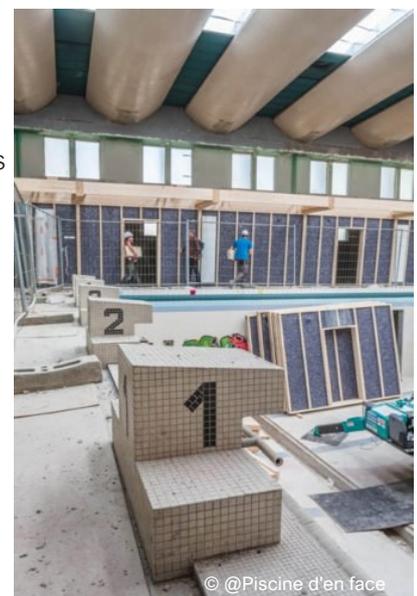
- » Mise en conformité du lieu avec les nombreuses normes d'accueil quotidien du public.
- » Difficultés à obtenir l'autorisation d'accueil du public par le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS), la Préfecture (notamment du fait de l'aspect innovant du lieu et de son cadre juridique). Le lieu a été surclassé en ERP2.

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- » Difficultés à définir un modèle économique viable : la comptabilité de l'association est à l'équilibre (ses recettes suffisent juste à couvrir les dépenses liées aux charges), aggravé par l'impossibilité de demander des subventions en l'absence n'a pas de dépenses réelles.

AUTRES CONTRAINTES

- » Difficulté à définir un cadre juridique cohérent et innovant (le bail précaire liant l'association et les occupants devait intégrer l'aspect collaboratif).
- » Nécessité d'avoir un accompagnement administratif et juridique spécialisé.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Les événements proposés sont divers, intergénérationnels, adaptés au grand public (gardes d'enfants pendant les soirées, sécurité...). La provenance du public dépasse les limites communales. En 2019, la piscine a reçu 30 000 visiteurs.» Les loyers modérés des bureaux et salles, ainsi que l'aspect collaboratif du projet attirent de nombreuses candidatures d'occupations ; les locations sont en flux tendus. A ce jour il y a 35 locataires.	<ul style="list-style-type: none">» L'aspect collaboratif est parfois incompris des locataires.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » La politique culturelle de la ville s'appuie désormais sur la piscine et l'a intégré au programme de la nouvelle médiathèque communale.
- » La piscine est le premier lieu de ce type (tiers lieu) de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » En France, les équipements sportifs connaissent des mutations d'usage temporaires : gymnase devenu sas de décontamination contre la COVID, cabinet médical, hébergement pour les personnes sans abri, salle de spectacle, hall événementiel...
- » La production même d'infrastructures sportives peut être questionnée au regard du déplacement de la pratique sportive dans la rue et dans l'espace public.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Croisement des bases de données de recensement et d'état des équipements ("Recensement des équipements sportifs" de l'État ou base communale) pour identifier ceux devenus obsolètes.

Sources

<https://piscinedenface.fr/>

Présentation par la mairie : <https://fr.calameo.com/read/004885669f88e40869ed3>

Maître d'œuvre : <https://julienbeller.eu/la-piscine-den-face/>

<https://www.lesechos.fr/2016/11/lancienne-piscine-devient-pepiniere-226981>

<https://www.abcsalles.com/lieu/la-piscine-en-face>

<https://piscinedenface.fr/galerie/>

Contact

Marion DEROSIER

Directrice de La Piscine d'en face

marion-derosier@sgdb91.com

01 70 58 96 41