

en ligne

2^E RENCONTRE DU RECYCLAGE URBAIN

Retours d'expérience
Démolition-reconstruction

26 / 11 / 2020

Animateurs

Frédérique REFFET

Adjointe au chef de département DAT
au Cerema Méditerranée
Département Aménagement des
Territoires

Charlène MOREL

Urbaniste, chargée d'études
Planification, AGAM

Programme du webinaire

14h – 14h10

» Introduction

- » Présentation des animateurs
- » Rappel de la démarche

14h10 – 14h45

» Présentation de deux opérations de démolition-reconstruction

- » Le Cube, Aix-en-Provence (13)
- » Cave vinicole, Simiane-Collongue (13)

14h45 – 15h15

» Echanges avec les participants

15h15

» Conclusions de l'atelier et suites des rencontres du recyclage urbain

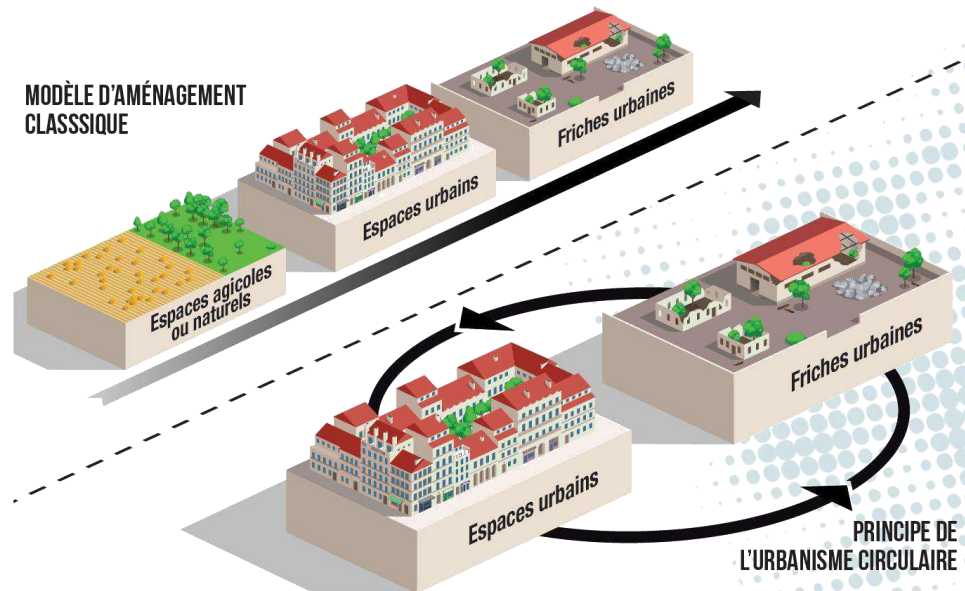
INTRODUCTION

Rappel de la démarche

Une démarche partenariale AGAM-CEREMA

Sensibiliser les techniciens et élus au recyclage urbain

- » Enjeux de sobriété foncière au niveau national et régional
- » Intérêt de promouvoir l'urbanisme circulaire



Une démarche partenariale AGAM-CEREMA

Montrer des exemples de recyclage urbain

» Réalisation d'un benchmarking (freins et leviers...) pour favoriser la répliquabilité



Retours du 1^{er} webinaire organisé le 19 novembre

Un intérêt partagé pour la thématique

» Plus d'une centaine de participants

Des débats animés sur les conditions de succès de ces opérations

» La connaissance et le repérage du foncier, en portant un regard éclairé sur les potentiels de recyclage

» L'implication des porteurs de projet, des élus, de la population (concertation) et la collaboration avec les différents partenaires

» Des financements pour la prise en charge des surcoûts (désamiantage, travaux de mises aux normes, gros œuvre)

Le recyclage urbain est multiple

Reconversion, changement de destination...



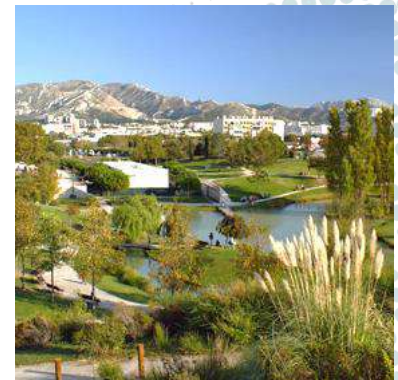
Densification, intensification...



Démolition-reconstruction



Démolition-renaturation / végétalisation



Le cas de la démolition-reconstruction

- » La forme de mutation la plus visible du recyclage urbain
 - » Une solution de facilité ?
 - » Qui peut questionner...
- » Qu'est ce qui motive la démolition ?
- » Intérêt économique de la démolition, par rapport à la reconversion
- » Peut concerner des opérations de toutes tailles et dans différents contextes
 - » Aller au-delà de la friche industrielle

Retours d'expérience de deux projets de démolition-reconstruction

Le Cube, campus site Schuman (Aix-en-Provence 13)

Aurélie AMIEL, Chef de projets Opération campus Aix

Cave vinicole (Simiane-Collongue, 13)

David ROSANVALLON, Directeur développement, investissement, maîtrise d'ouvrage et patrimoine chez Famille et Provence

AIX-EN-PROVENCE (13)

Le réaménagement du Campus Schuman, présentation du Cube et cœur de Campus

Aurélie AMIEL, Chef de projets Opération campus Aix,
Aix-Marseille Université

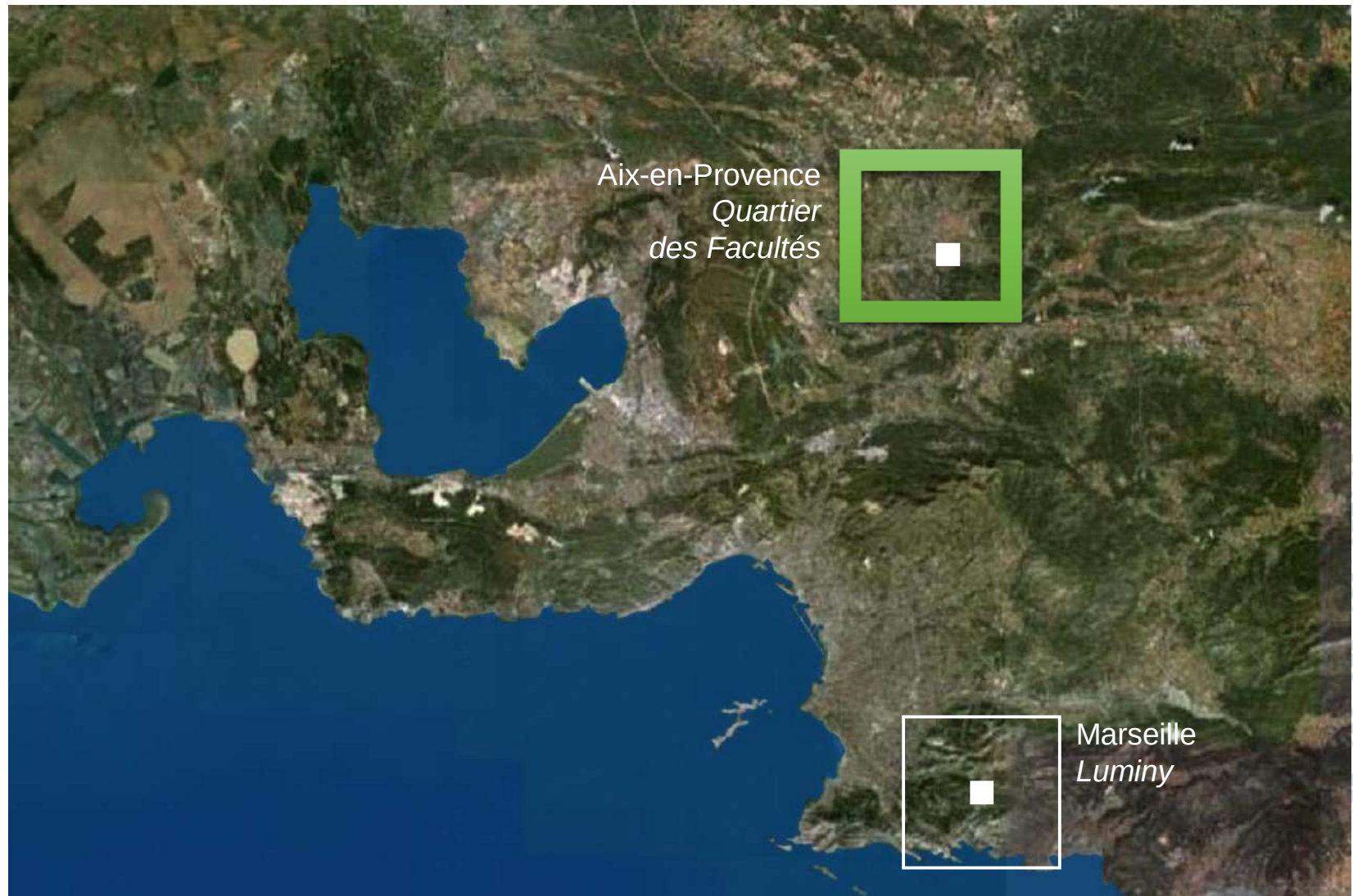
L'Opération Campus Aix-Marseille Université

- » 1 projet phare
 - Préfigurateur d'une nouvelle stratégie territoriale et patrimoniale

- » 2 campus pilotes
 - Aix - Quartier des facultés
 - Marseille – Luminy

- » 3 principes directeurs
 - Regrouper
 - Développer
 - Connecter

L'Opération Campus à Aix et à Marseille



L'Opération Campus Aix

2008-2009 – Le temps du montage opérationnel

» Le volet vie de campus est traité selon deux axes :

- Le sport
 - La rénovation du Stade Ruocco
 - La rénovation des terrains de tennis et la création d'un gymnase pour sports de raquette
 - La rénovation du Centre Sportif Universitaire

- Le « Cœur de campus »
 - Moteur de la vie de campus
 - Notion assez floue
 - Lieu assez ambiguë

2010 – Le temps de la pré-programmation

» Les études de marché :

- Espace de colloque
- Restauration
- Logements
- Parking
- Crèche / Halte garderie

» Les études de pré-programmation opérationnelle

Concernant le cœur de campus, grande difficulté à trouver la ligne directrice

» Demande du Ministère de mettre en place deux « ateliers campus »

- Sur les questions d'aménagement extérieur
- Sur la vie de campus

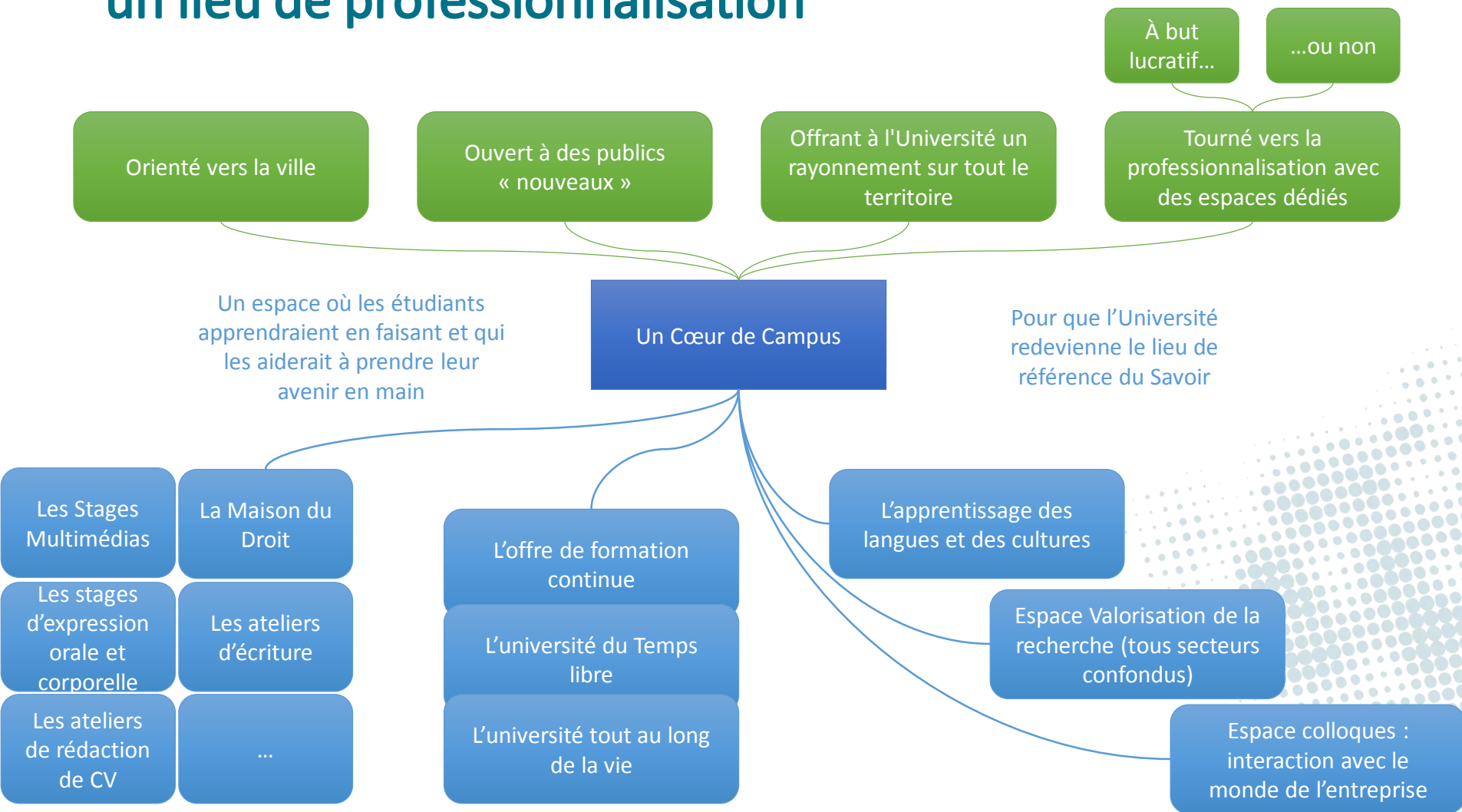
2010 – Le laboratoire d'idées - Créer un modèle de vie sur le campus

» 3 thèmes :

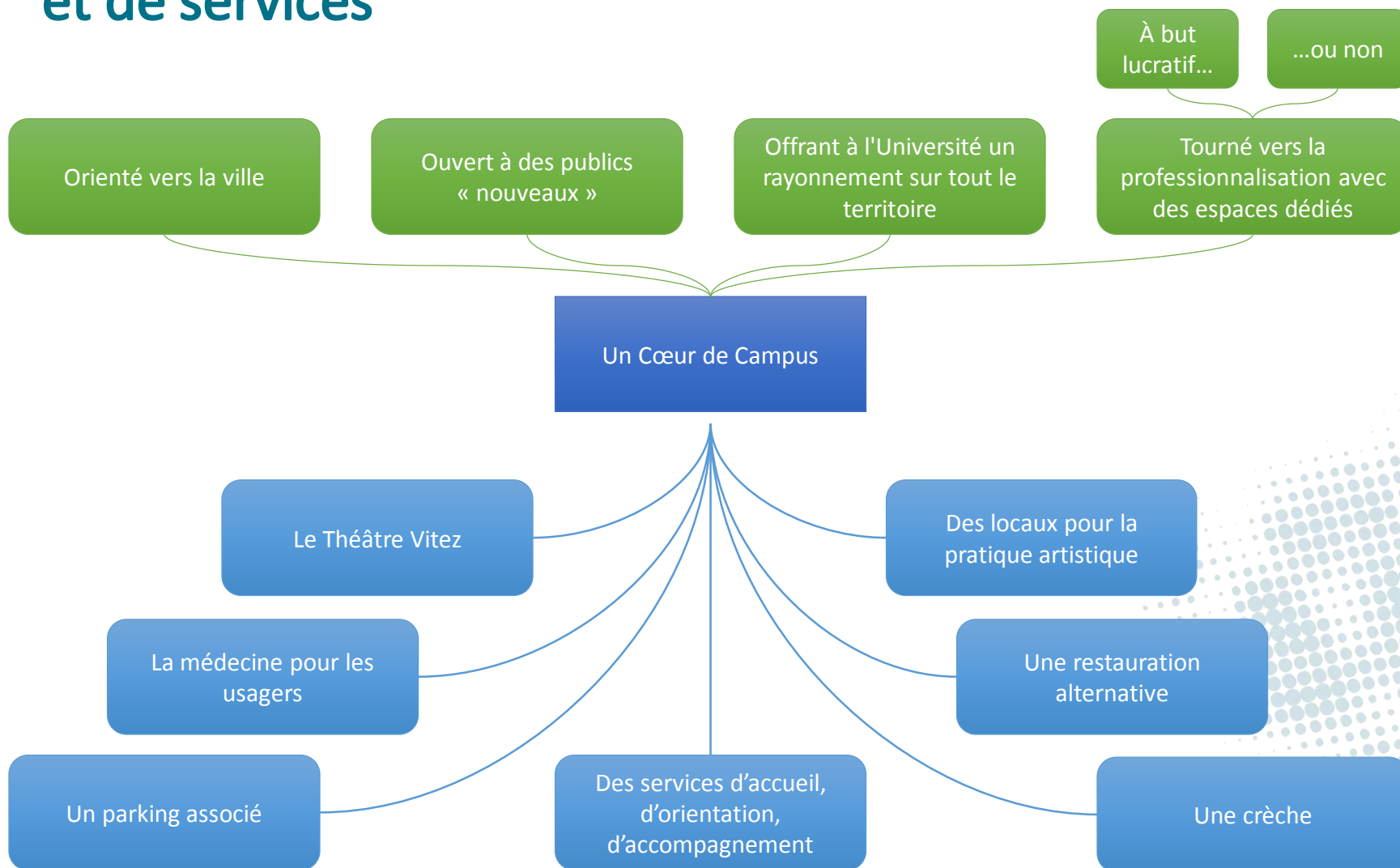
- INSTITUTION
 - Perméabilité aux riverains
 - Nouveaux partenariats
 - Visibilité de l'université
 - Gestion des pics d'activité
- ENSEIGNEMENT ET RECHERCHE
 - Parcours de formation
 - Méthodes pédagogiques
 - Hauts lieux de recherche
- VIE DE CAMPUS
 - Qualité de vie
 - Vie culturelle
 - Développement durable
 - Services à proposer

La question de fond : Comment donner du sens aux enseignements dispensés

Le cœur de campus, un lieu de professionnalisation



Un lieu de production culturelle et de services



Le cœur de campus, un dispositif urbain et architectural

2011-2012 – Le temps de la programmation

- » Ateliers de programmation pour recueillir les besoins de tous les services
 - Fonctionnement
 - Surfaces
 - Performances bâtementaires attendues

» Synthèse, arbitrages, envoi aux candidats au Contrat de Partenariat

2013-2015 – Le temps du projet

- » Passation du contrat de partenariat
 - Analyse des 3 projets en lice par un nombre très restreint de personnes
 - Choix en décembre 2013 du projet retenu à l'unanimité
 - Contractualisation avec le candidat en mai 2014.
- » Appui fort des Ministères :
 - La Tranche spécifique de construction du « Cube-Cœur de campus » est validée et son financement est acquis

Perspectives contractuelles







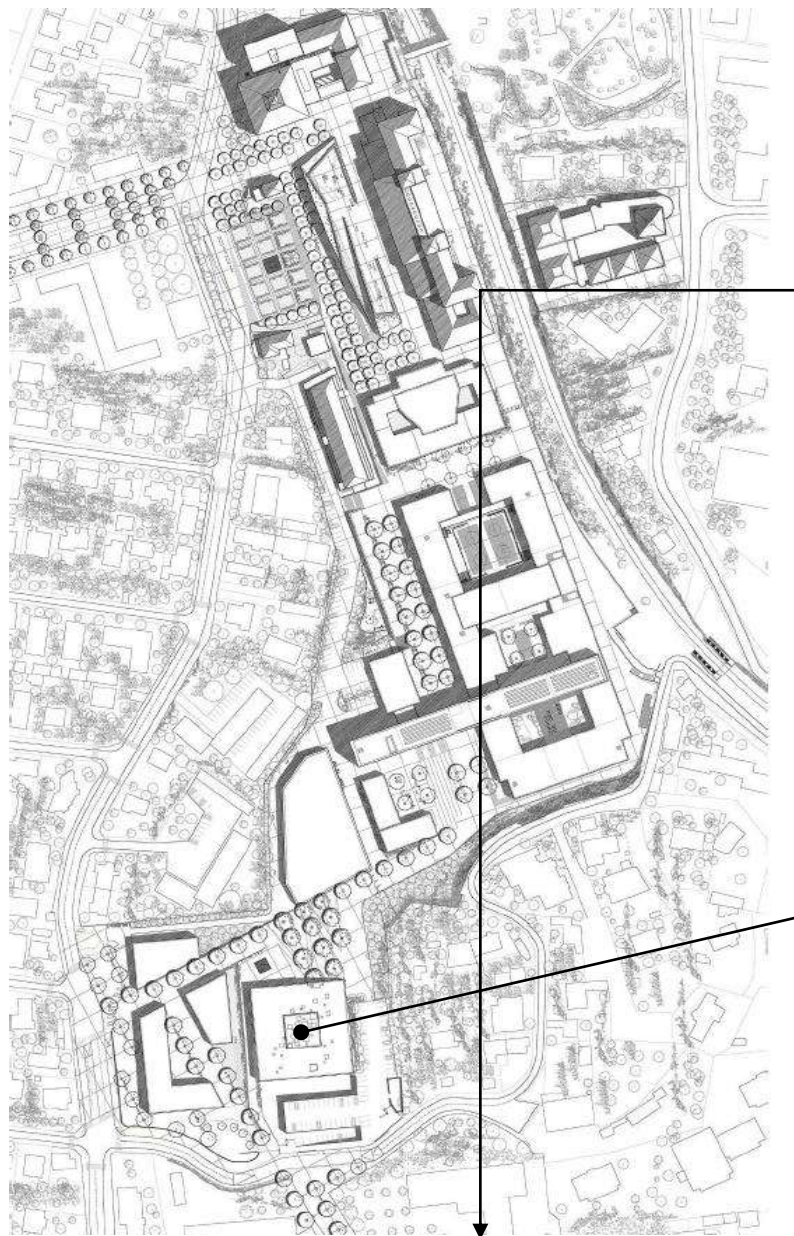
Le cœur de campus

2016 – Le temps d'appropriation par les usagers

- » Présentation générale aux services
- » Présentation des plans à chaque service

2017-2018 – Le temps du chantier

2019 – Le temps du parachèvement



Construction de la
Bibliothèque des
Fenouillères

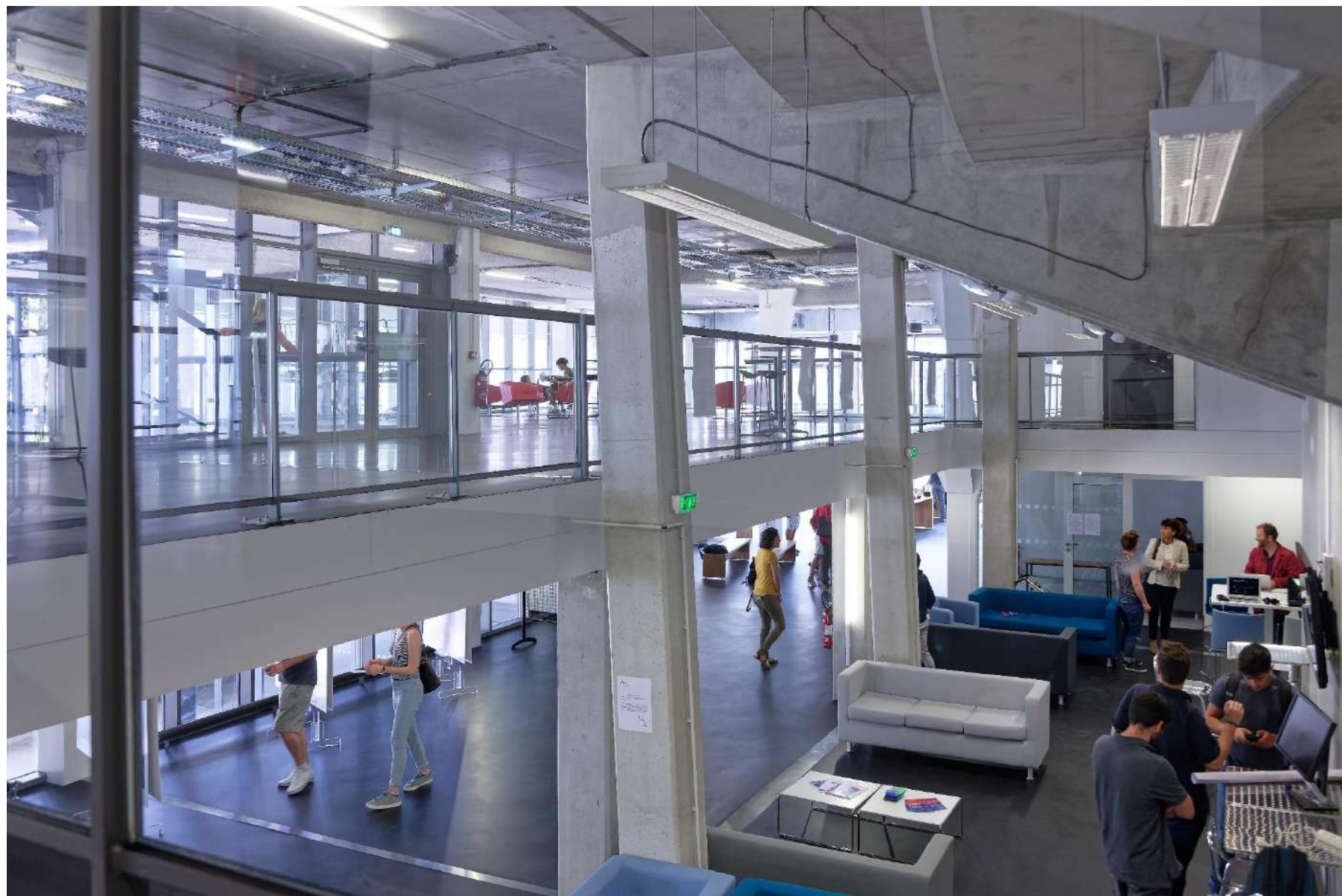
(hors Opération
Campus)

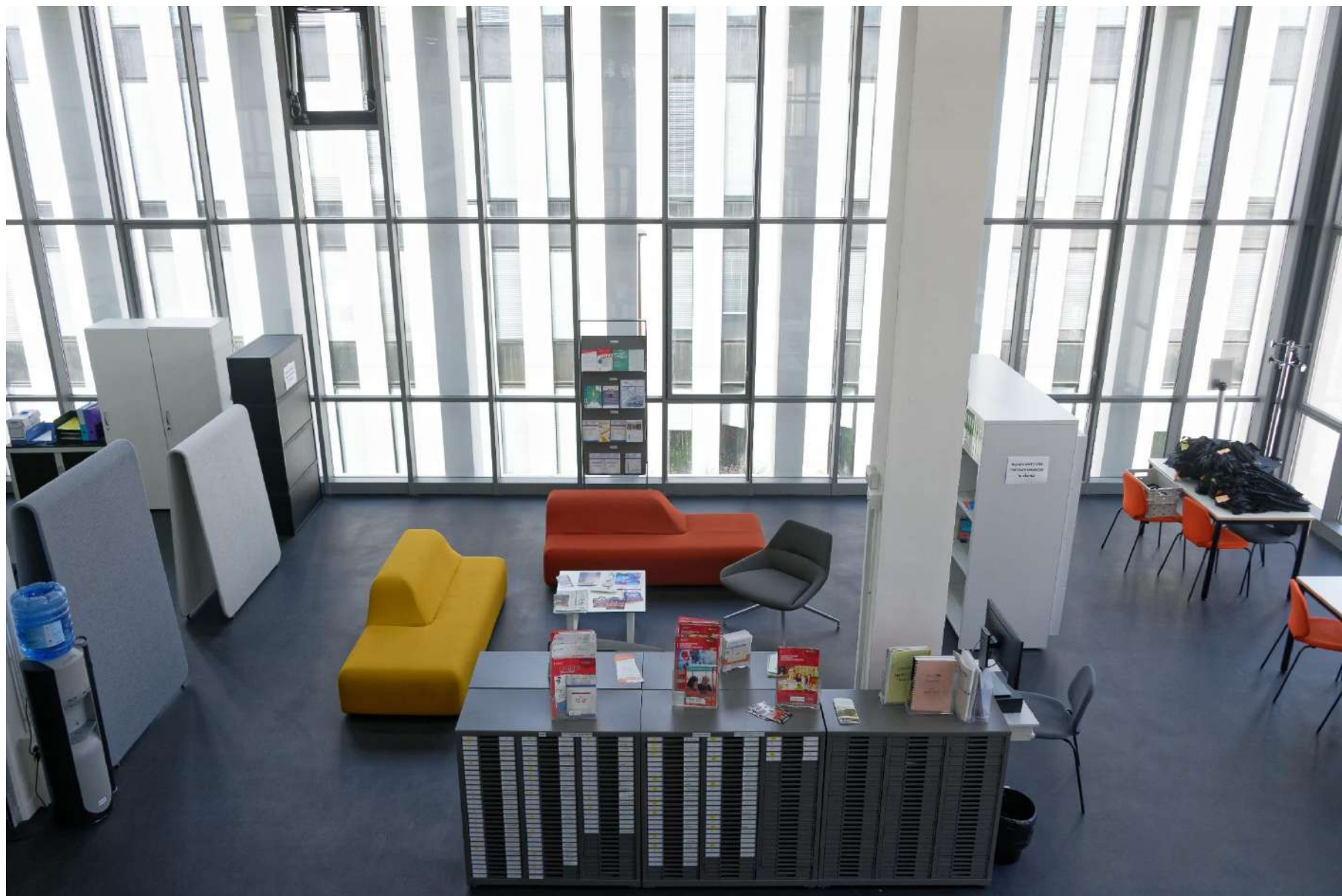


Création du Cube
« Cœur de
campus »

Démarrage : 09/2017
Livraison : 10/2018
Montant : 16M€

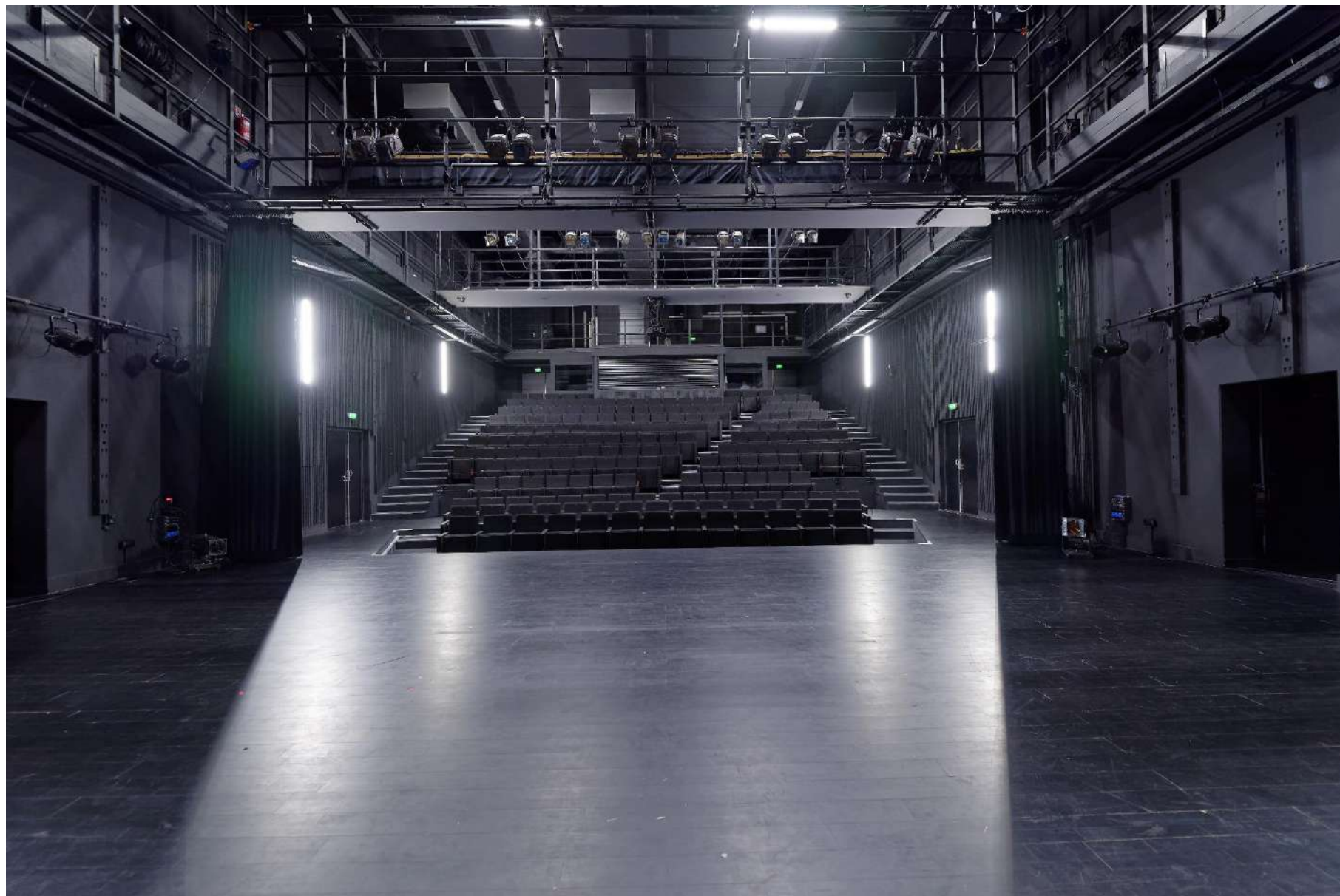
















Merci pour votre attention

SIMIANE-COLLONGUE (13)

Cave vinicole

David ROSANVALLON, Directeur développement, investissement,
maîtrise d'ouvrage et patrimoine chez Famille et Provence

La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)



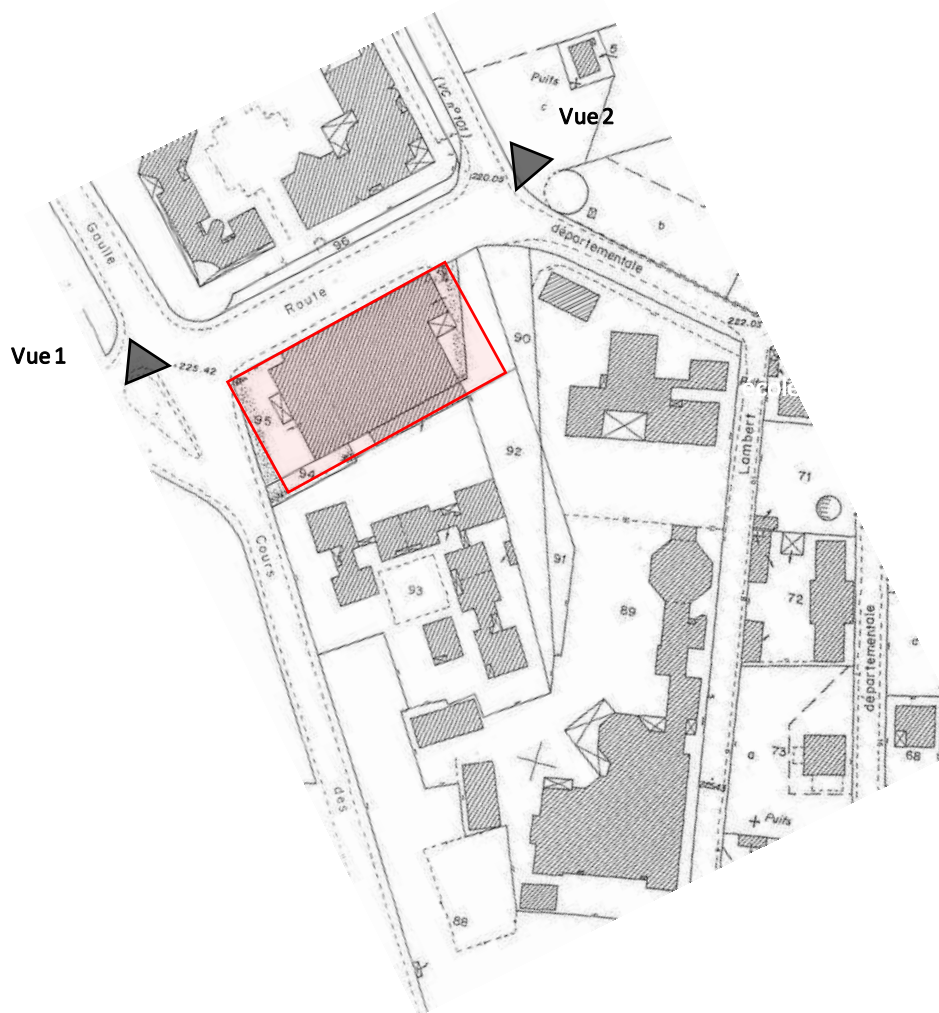
» Contexte 2001/2006

- Ecosystème du logement social
 - Loi SRU existe mais sans contraintes et récente
 - Aides à l'investissement logements PLUS
 - Développement Famille & Provence
- Politique
 - Maire Odile Petri de 1992-2006
 - Volonté de réaliser du logement social
- Urbain
 - Bâtiment construit en 1925 avec agrandissements 1931, 1950, 1957
 - Propriété Cave Coopérative de Simiane
 - Positionnement central = en centre ville, proximité écoles et mairie
 - Friche urbaine = Impact d'un bâtiment ancien, partiellement utilisé

La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)



La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)



Vue 1. Façade existante Ouest



Vue 2. Façade existante Nord-Est

La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)



» Enjeux

- Démolition / Reconstruction
 - Bâtiment inadapté pour une reconversion
 - Structure « hétéroclite » (maçonnerie moellons, briques ...) et charpente métallique
 - Épaisseur bâtiment = 28 m de large
 - Présence de cuves en RdC et sous-sol
 - Configuration inadaptée
 - Choix d'une démolition / reconstruction
- Attentes de la Commune
 - Bâtiment existant inscrit dans la mémoire collective de la Commune
 - Conserver la volumétrie existante
 - Résidence intergénérationnelle (en 2001 !)
 - Transfert de propriété temporaire
 - Bail emphytéotique 55 ans



La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)



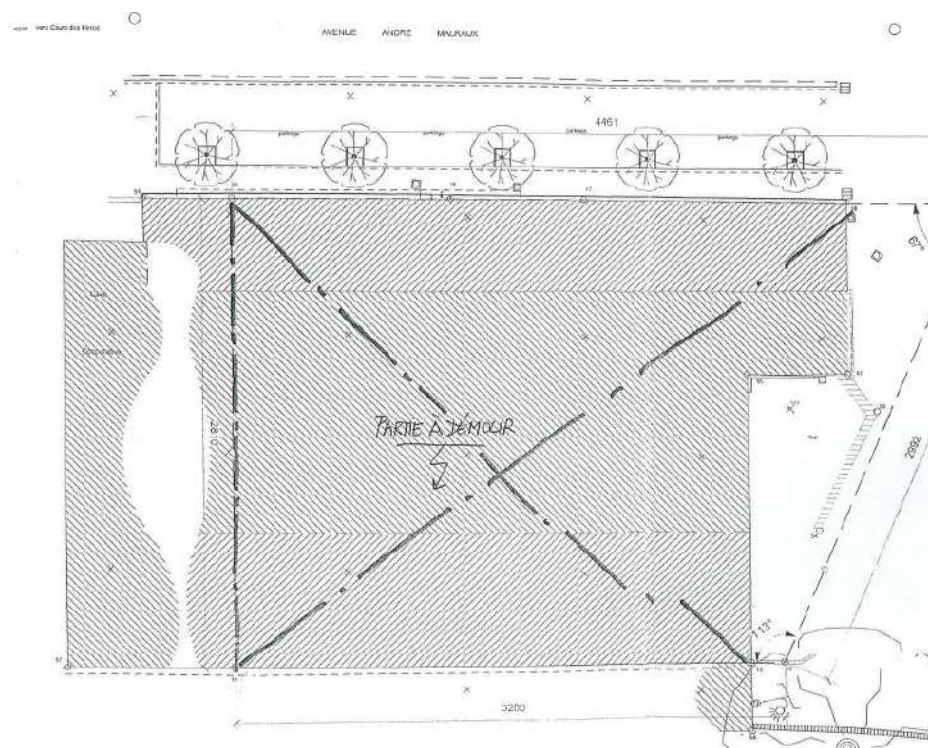
» Contraintes

- Attentes de la Commune
- Exigence des vignerons / coopérateurs
 - Conserver Point de vente visible (vue sur Cours Héros)
 - En attente construction nouveau caveau (hors site)
- Regroupement d'un pole médical (contrainte temporaire)
- Création d'une contrainte de phasage
 - Division parcellaire ; 2 assiettes foncières pour 2 baux emphytéotiques
 - Démolition partielle et construction mur fermeture « temporaire »
 - Maintien d'une activité commerciale
- Acceptabilité par la population
 - Réunion publique

La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)



Détachement parcellaire



Démolition phase 1

La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)



» Le Projet

- Architecte retenu = Atelier Kern - Marseille
- Programmation
 - Tranche 1 = 26 logements
 - 5 T1 (32 m²) + 14 T2 (48 m²) + 7 T3 (70 m²)
 - Grandes surfaces (réflexions sur pièce « plus »)
 - Tranche 2 = 10 logements
 - 6 T2 (52 m²) + 4 T3 (74 m²)
- Parti architectural et performance énergétique
 - Desserte par coursives extérieures et ascenseur
 - Logements traversants
 - Stationnements sous/sol semi-enterrés (boxs privatifs)
 - Annexes privatifs = balcons/ terrasses
 - Tranche 1 = 9 logements sur 26
 - Tranche 2 = 9 logements sur 10
 - Qualitel HPE 3*

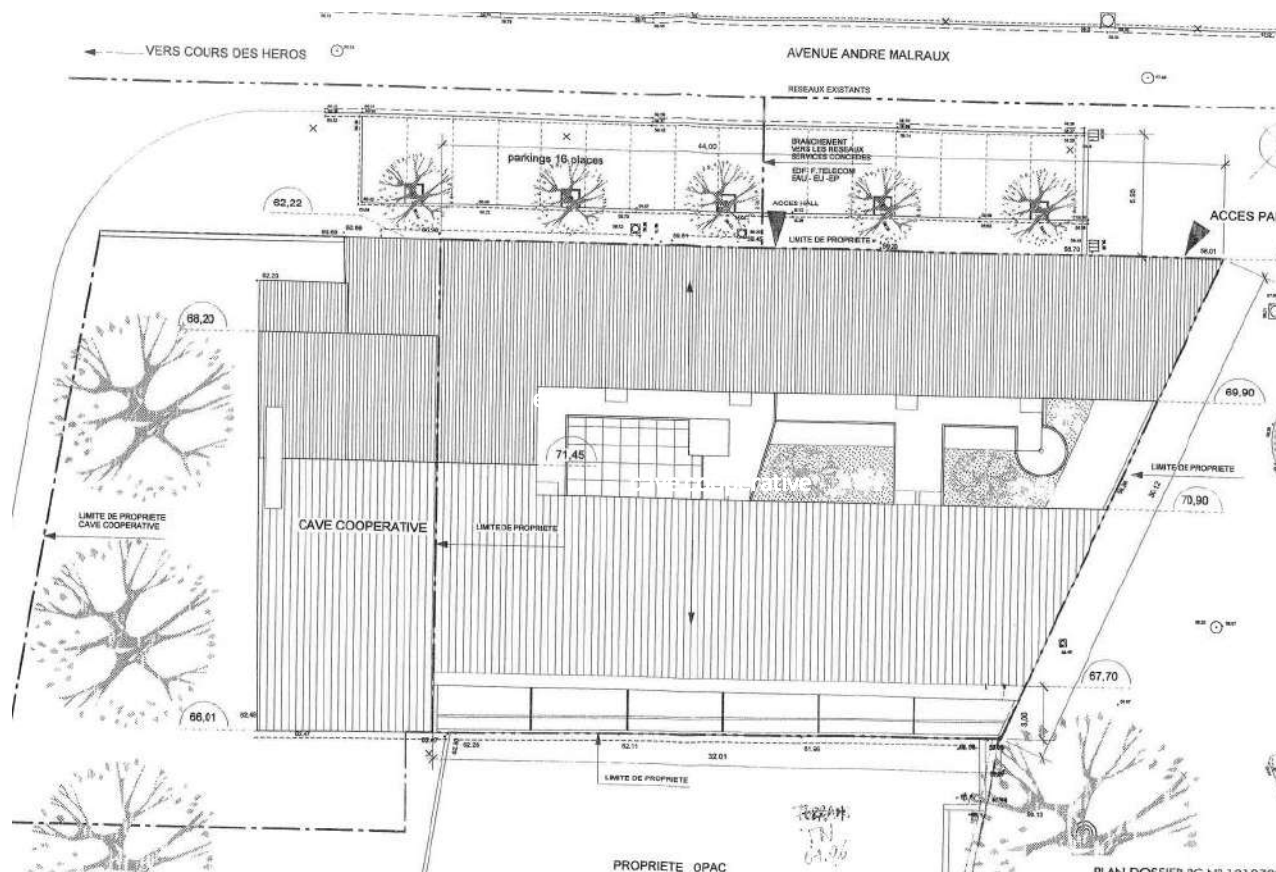
La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)

» Résidence « Les Sarments »



famille &
provence
SOLUTIONS D'HABITAT

IR HABITAT
EN RÉGION
GROUPE



Plan Masse - Phase 1, 26 logements

Architecte : François KERN

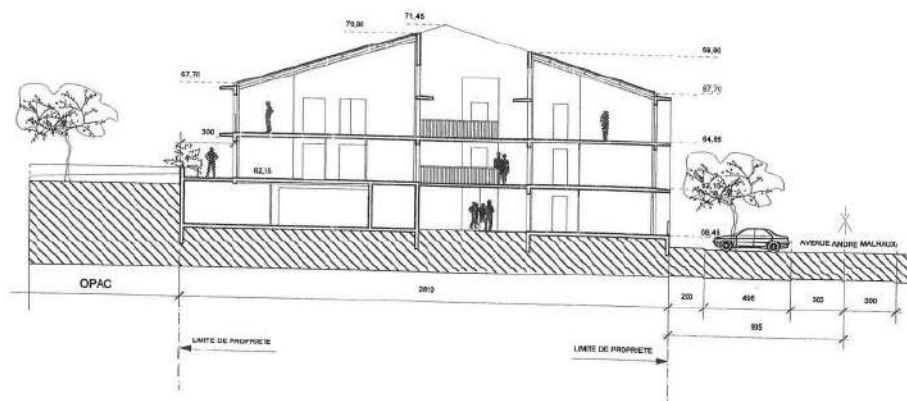
La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)

» Résidence « Les Sarments »



Façade Nord-Ouest

Caveau conservé (phase 1)

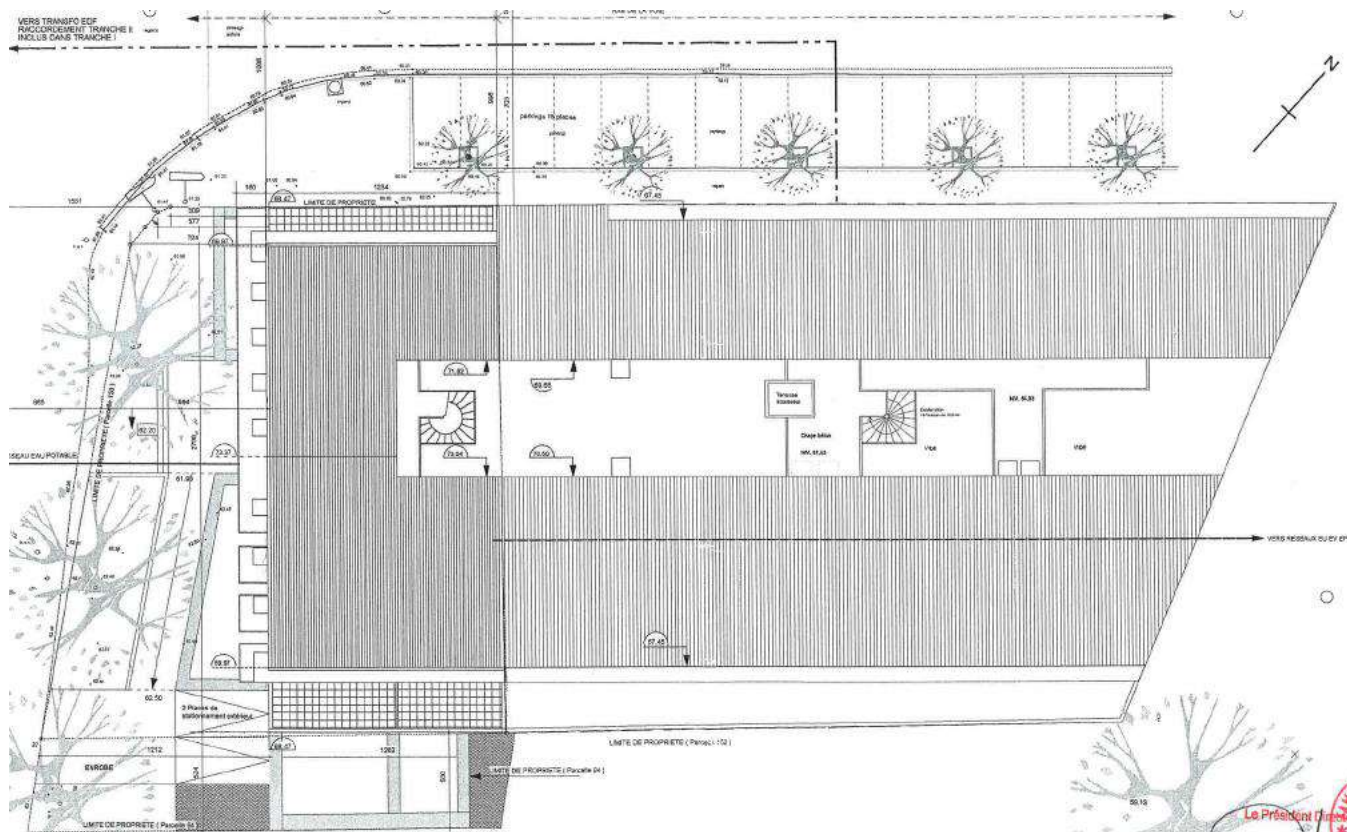


Coupe transversale

Architecte : François KERN

La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)

» Résidence « Les Sarmets »



Plan Masse - Phase 2, 10 logements

Architecte : François KERN

La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)

» Résidence « Les Sarments »



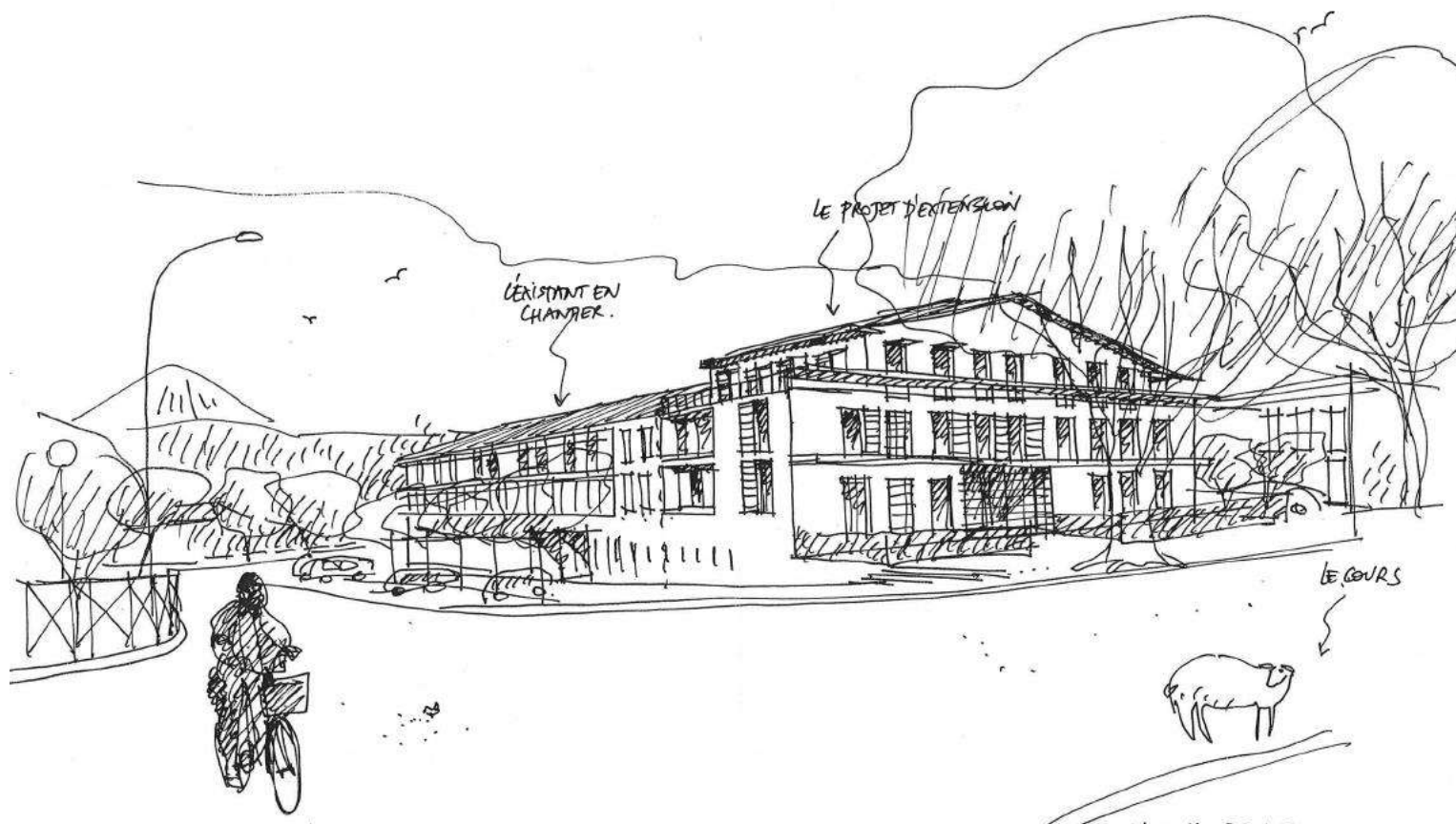
Façade Nord-Ouest



Façade Sud Ouest (sur cours des Héros)

La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)

» Résidence « Les Sarments »



Insertion dans le site – Phase 2

Architecte : François KERN

La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)

» Résidence « Les Sarments »



La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)

» Résidence « Les Sarments »



La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)

» Résidence « Les Sarments »



La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)

» Résidence « Les Sarments »



La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)

» Résidence « Les Sarments »



La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)



» Coûts et Financements

- Prix de revient (2 tranches) = 2 930 K€ HT
 - au m² SH = 1 373 €/m² - au m² SDP = 1 267 €/m²
 - Coûts Travaux (Bat + VRD) = 2 485 K€ HT
 - Coût Démolition = 90 K€ HT
- Financements
 - Subventions = 386 K€ (12,5%)
 - Etat (subvention PLUS et surcharge foncière) = 241 K€
 - MAMP (ex-CPA) = 25 K€
 - CD13 = 120 K€
 - Famille & Provence = 2 705 K€ (87,5%)
 - Emprunts CDC PLUS (const + fonc) = 2 505 K€ (81%)
 - Fonds Propres = 200 K€ (6,5%)

La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)



» Quels enseignements sur ce projet ?

- Implantation de logements locatifs sociaux en centre ville
- Maintien de « l'impact bâti » dans la mémoire collective
- Requalification et revitalisation du centre bourg
- Forte implication des élus de la Commune
- Capitalisation expérience pour autres caves coopératives :
 - Jouques (Réalisé = 20 logements pour personnes âgées)
 - Lançon-Provence (abandon suite élections)
 - Rognes (en cours)

La Cave Vinicole de Simiane-Collongue (13)

» Résidence « Les Sarments »



Merci pour votre attention !





Echanges avec les participants

Quelle répliquabilité possible de ces opérations ?

Conclusions de l'atelier et suites des rencontres

À VOS AGENDAS !

Les rencontres du recyclage se poursuivent



3 décembre

- » 9h30 – 11h : Intensifier les usages avec l'urbanisme transitoire
- » 11h00 – 12h30 : Le repérage du foncier, un préalable au recyclage urbain
- » 14h00 – 15h30 : Quelle planification au service du renouvellement urbain ?

INSCRIPTIONS sur www.agam.org

en ligne

2^E RENCONTRE DU RECYCLAGE URBAIN

Renouveler les espaces urbanisés.
Quels leviers pour repenser nos territoires ?



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

www.cerema.fr

agam

AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE

www.agam.org

vous remercient
de votre attention