

en ligne

2^E RENCONTRE DU RECYCLAGE URBAIN

Retours d'expérience

Densification – intensification

26 / 11 / 2020

Animateurs

Benoît REMORDS

Architecte-urbaniste, Chargée d'études
Aménagement et Urbanisme de
projets, AGAM

Carole CARDOT

Chargée d'études revitalisation des
tissus urbains constitués et lutte contre
l'habitat indigne, CEREMA

Programme du webinaire

11h – 11h10

- » Introduction
 - » Rappel de la démarche

11h10 – 11h45

- » Présentation de deux opérations de densification-intensification
 - » 2 projets de surélévation d'immeubles, Lyon (69) – Fabien PERRET Architecte
 - » réhabilitation d'un parking en logements, Faubourg Poissonnière - Paris (75) – Laurent NIGET Architecte

11h45 – 12h15

- » Echanges avec les participants

12h15

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

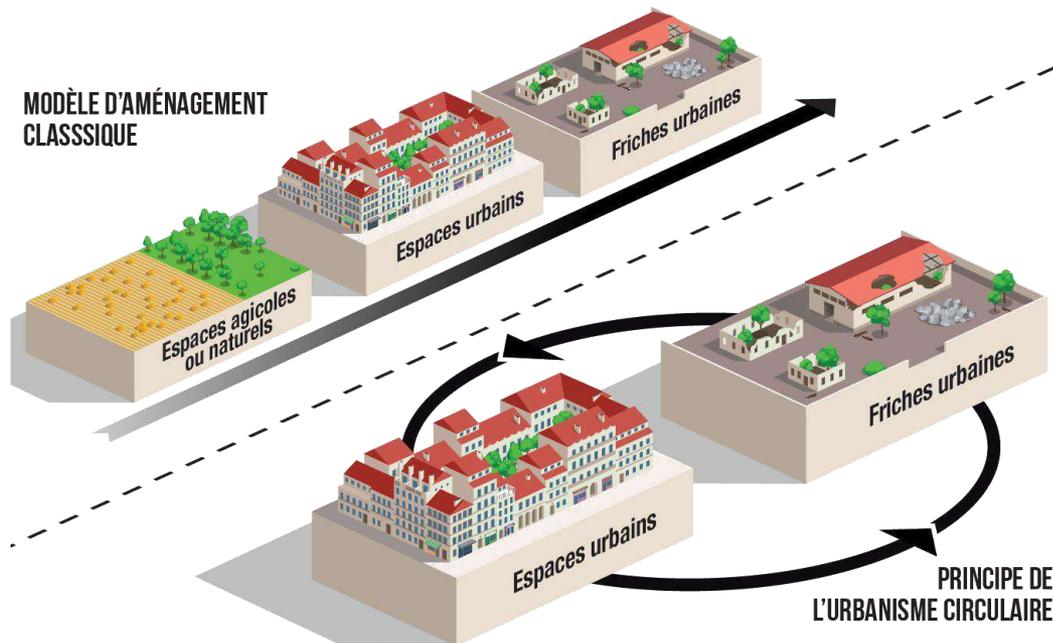
INTRODUCTION

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

FONCIER D'ACTIVITÉS LOCAL ARTISANAL

Recyclage / Réhabilitation Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Reconstruction

Make it Marseille Marseille (13)
Un bar transformé en espace de travail et de production artisanale

ÉQUIPEMENT PISCINE

Recyclage / Réhabilitation Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Reconstruction

La piscine d'en face Sainte-Geneviève-des-Bois (91)
Une piscine transformée en pépinière multi-activités

FONCIER D'ACTIVITÉS CAVE COOPÉRATIVE

Recyclage / Réhabilitation Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Reconstruction

Ancienne cave vin Suresnes (92)
Des logements sociaux en lieu et place d'un viticole de centre-bourg

LEVIERS MOULINÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- Compréhension de la propriété foncière par l'entreprise Seed
- Le "Make it Marseille" (MIM) et ses usagers sont liés par un contrat de prestation de service et mise à disposition de ressources

RÉGLEMENTATION, BÂTIMENTS ET PLANNING

- Secteur identifié dans l'axe de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AUP), seule la mutation de forme du bail est contrainte par le règlement d'usage
- Petit à la Fondation d'entreprise (Francis Aude, Crédit Agricole Innovatif) pour finalisation, puis subvention de la toiture par le maître
- Possibilité de recourir au crédit bail pour l'achat des machines de production artisanale (acquisition à l'essai et une période de location)
- Accompagnement juridique par la Fondation EY (fondation d'entreprise soutenant les savoir faire manuels) pour le montage du bail d'occupation

SUBVENTIONS, AIDES

- Petit à la Fondation d'entreprise (Francis Aude, Crédit Agricole Innovatif) pour finalisation, puis subvention de la toiture par le maître
- Possibilité de recourir au crédit bail pour l'achat des machines de production artisanale (acquisition à l'essai et une période de location)
- Accompagnement juridique par la Fondation EY (fondation d'entreprise soutenant les savoir faire manuels) pour le montage du bail d'occupation

CONCOURS ET CONCURRENCE

- Financer 2 ans, Vincent et Emmanuel Roy ont suivi des futurs usagers / artisans pour identifier leurs besoins
- Accompagnement juridique par la Fondation EY (fondation d'entreprise soutenant les savoir faire manuels) pour le montage du bail d'occupation

LABILISATION

- Lauréat de la Fondation EY - la MIM a bénéficié d'un accompagnement durant 2 ans

AUTRES LEVIERS

- Le montage du bail a été convenu, l'entreprise a connu des travaux d'agencement (bit, peinture, ouverture de fenêtres, carrelage, chaise, acoustique)
- Crédit d'impôt d'investissement sur le propriétaire et la MIM est non un bail commercial - clauses de sortie anticipées, pas de droit de rétro-achat de sorte, durée de bail flexible
- Accord du propriétaire pour modifier l'entrée des véhicules de livraison (bus fabricant)

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- Nécessité de venir les projets pour trouver logement, crédit bail, apport personnel

AUTRES CONTRAINTES

- Les lieux occupés sont réglés des baux commerciaux - réduction des protections pour le preneur (révocation, le renouvellement de son bail)

TYPE	Entreprise Sociale
LEVIERS	MIM + Gestor et Polus (design urbain)
LEVIERS	MIM
EMPIRE BÂTI	Empire bâti: 200 m ² Surface plancher: 450 m ²
EMPIRE FONCIÈRE	300 m ²
FINANCIÈRE / INVESTISSEUR	MIM (impunit, crédit bail, apport personnel)

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

Un intérêt partagé pour la thématique du recyclage urbain

» Plus d'un 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, dépollution
 - » mises aux normes / accessibilité ou réhabilitations énergétiques...

Le recyclage urbain est multiple

Reconversion, changement de destination...



Densification, intensification...



Démolition-reconstruction



Démolition-renaturation/végétalisation



Le cas de la densification-intensification

Les projets de densification / intensification se différencient des opérations de démolition reconstruction :

- » prise en compte et intégration d'un existant (bâtiments et usages)
- » production d'opérations singulières et de qualité

Jusqu'ici relativement marginales, ces opérations ont tendance à se développer :

- » Raréfaction du foncier et coût
notamment dans les zones 'centrales' les plus denses et les mieux équipées
- » évolutions législatives intervenues suite à la loi ALUR
(obligation de stationnement, lois régissant les copropriétés)

Représente encore un important potentiel pour le recyclage urbain

Intensifier - densifier : un choix pragmatique

- » surélévations de bâtiments sur des parcelles 'sous denses'
mais nécessitant de préserver des occupations préexistantes
- » changements de vocations de bâtiments existants dont la SDP dépasse les droits à bâtir autorisés dans le cadre d'opération de démolition / reconstruction ...

Retours d'expérience de deux projets de densification-intensification

Construire un peu plus haut – 2 projets de surélévations (Lyon, 69)

Fabien PERRET, architecte

Faubourg Poissonnière – Réhabilitation d'un parking en logements (Paris, 75)

Laurent NIGET, architecte

LYON (69)

CONSTRUIRE UN PEU PLUS HAUT

2 projets de surélévations d'immeubles

Fabien PERRET, architecte

Construire un peu plus haut

2 réalisations à Lyon

*Architecte : Fabien Perret FPA,
Ingénieur structure : Stéfan Brizard ADIS,
Maçon : Jonathan Bonnot ACBJ,*



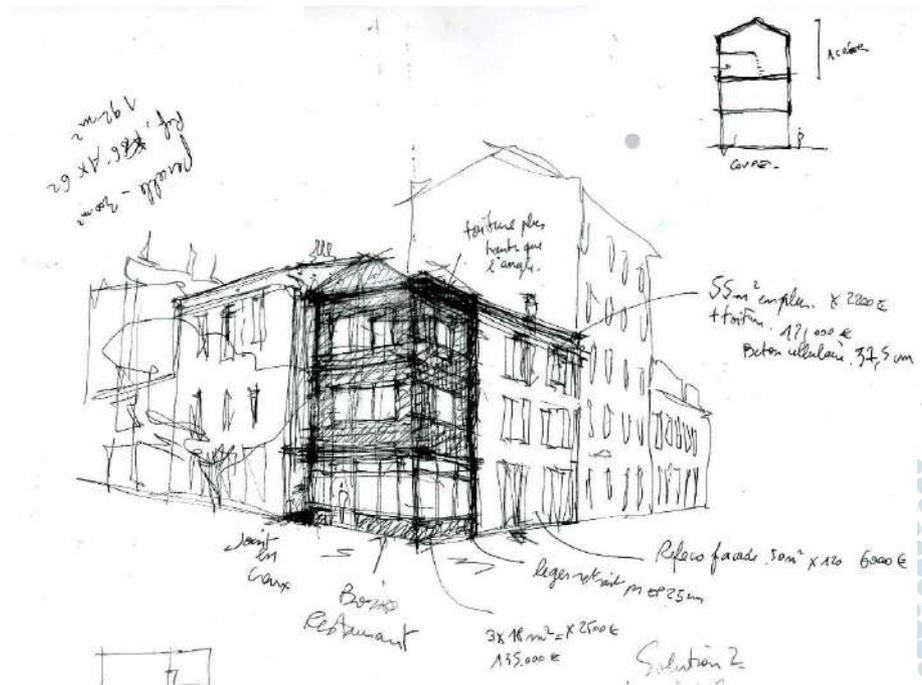
43 Rue Chevreul, Sci Chevreul



Avant /après travaux, Rue Sébastien Gryphe, Rue Chevreul, Septembre 2010/ Juillet 2012

Fiche technique du projet

- Délais d'étude : 8/10 mois
- Délais d'exécution : 10 mois en deux phases
- Surface créée 150m² (dont 3 x 20 m² sur angle de rue) et deux duplex de 45 m² chacun au dessus existant
- Coût des travaux : 315 k€ ttc (262€ht) de travaux soit 2100€ttc/m² 1850 €ht/m²
- Coût gros œuvre en maçonnerie : 128k€ ttc (40% du montant total des travaux).





Etude : Projet initial en bois et cuivre, projet revue en béton et enduit : Fev 2011



Phase 1 : Démolition de l'appentis bois de la salle du restaurant, pendant la fermeture du mois d'Août 2011



Phase 1 : Coulage des murs BA du restaurant, création d'une étanchéité provisoire, Pose de la menuiserie d'angle, ouverture de la salle du restaurant, Septembre 2011



Phase 2 : Dépose de la toiture de la maison existante, Pose d'une protection provisoire, fruit sur mur existant, Janvier 2012



Phase 2 : Confortement du mur existant avec la pose de tirants, Février 2012



Phase 2 : Réalisation du plancher sur charpente existante servant comme fond de coffrage, et chaînage périphérique, Mars 2012



Phase 2 : Elévation des murs en béton cellulaire sur les deux corps de bâtiment , Mars/Avril 2012



Phase 2 : Elévation des murs en béton cellulaire sur deux niveaux supplémentaires, pose de la charpente bois et tuile , Avril/Mai 2012



Phase 2 : Enduit de façade, second œuvre, réception de l'ouvrage, juillet 2012

2013
GP
AUE



• Ambiances d'aujourd'hui, photo frenchie Cristogatin

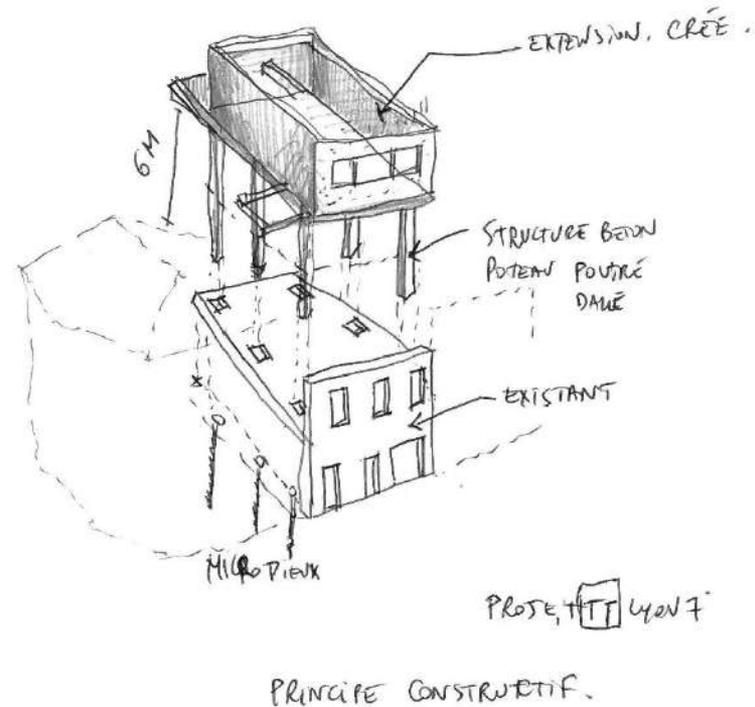
24 rue de la Thibaudière, Sci Lang



- *Avant après, rue de la Thibaudière, Mai 2015*

Fiche technique du projet

- Délai des études : Hugues Tardieu architecte 10 mois pc obtenu Mars 2015
- Reprise du projet en Sept 2016
- Délais du chantier : 8 mois en une seule phase
- Surface créée 80m² (avec 2 terrasses de 20 et 80 m²) 70 m² en réhab au 1^{er} Étage
- Coût des travaux : 255 k€ ttc (213€ht) de travaux soit 2050€ttc/m², 1800 €ht/m² en création et 1100 € en réhab étage existant
- Coût gros œuvre en maçonnerie et fondations spéciales: 114k€ ttc (43% du montant total des travaux).





- Réalisation des fondations spéciales avec 6 micropieux dans le garage, Mai 2017



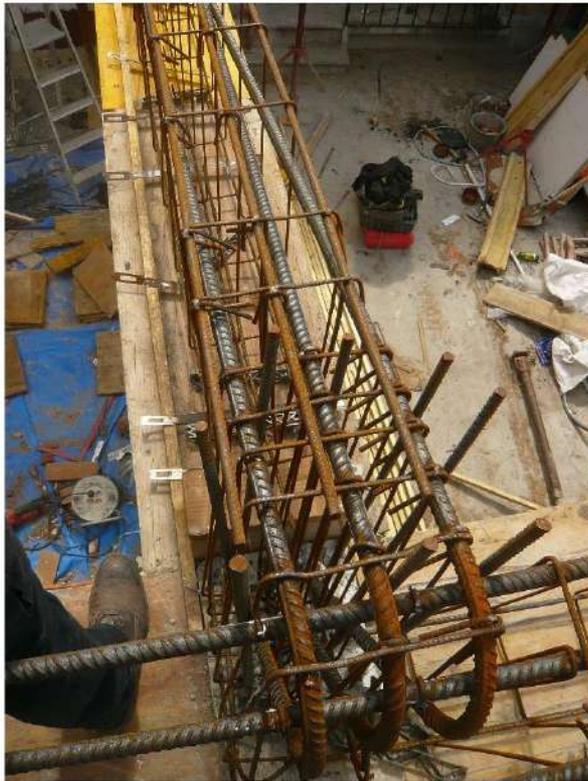
Dépose de la toiture existante et protection sommaire contre les intempéries, Juin 2017



- Coffrage et coulage des 6 poteaux béton 30X30 sur deux niveaux, depuis le garage et traversée le 1^{er} niveau conservé, Juin 2017



- *Élévation des 6 poteaux béton, coulage d'une dalle dans le garage vidé au préalable, avant étampage, juillet 2017*



• Réalisation des coffrages des poutres du premier niveau - manutention des ferrillages . juillet/Septembre 2017



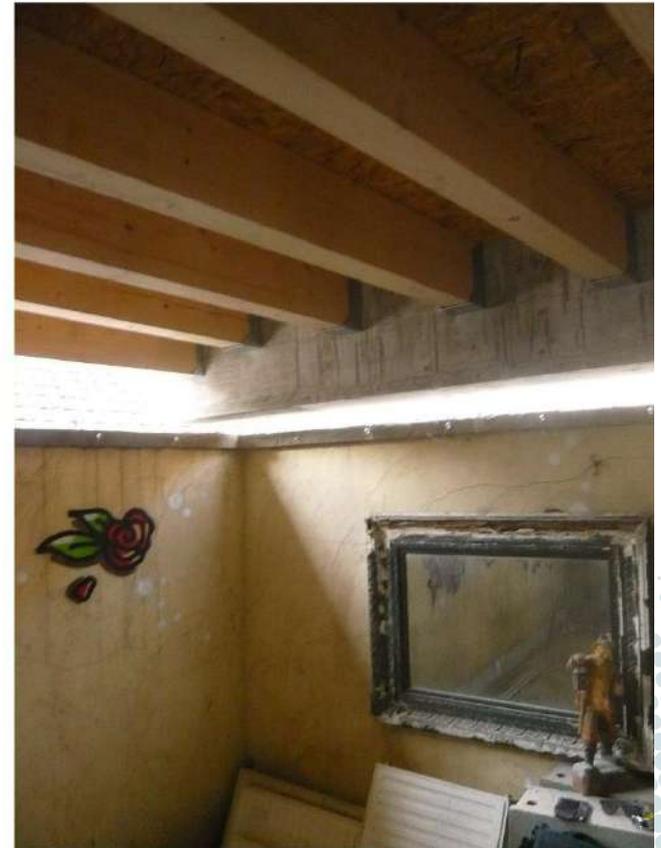
- *Coulage à la pompe des poutres et étampage à tous les étages, Septembre 2017*



- Ferrailage plancher de la première dalle, coulage à la pompe de la dalle, hourdis aggloméré de bois ou dalle pleine, Septembre 2017



- Réalisation de dalle en toiture ferrailage courant relevé d'acrotère hourdis aggloméré de bois, Octobre 2017



- Réalisation de l'étage supplémentaire, 2 poutres de 4,5 m en porte à faux / Réalisation d'un solivage bois de la terrasse, Octobre 2017



- *Ambiances intérieures des deux niveaux créés, Décembre 2017*



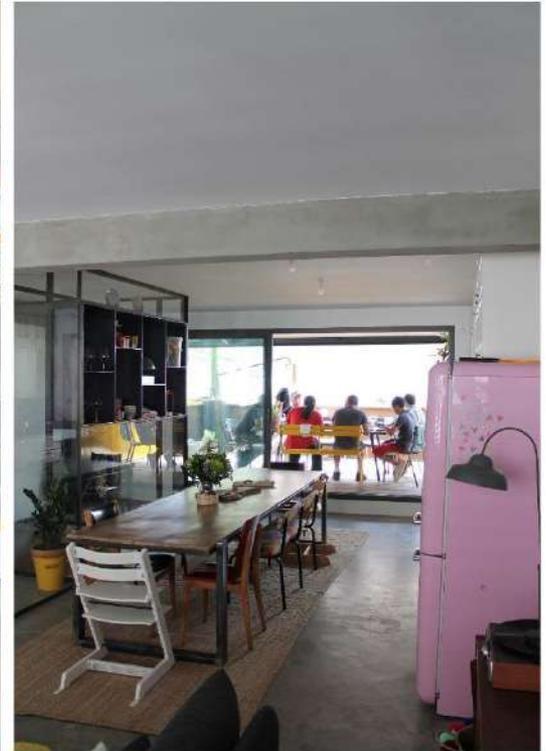
- Acrotère corniche béton chapeautant le mur en machefer existant, mise en couleur de la façade, détails de serrurerie



- *Projet fini*



Ambiance intérieure finale

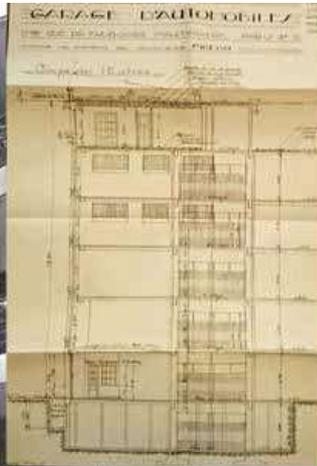


PARIS (75)

Faubourg Poissonnière

Réhabilitation d'un parking en logements

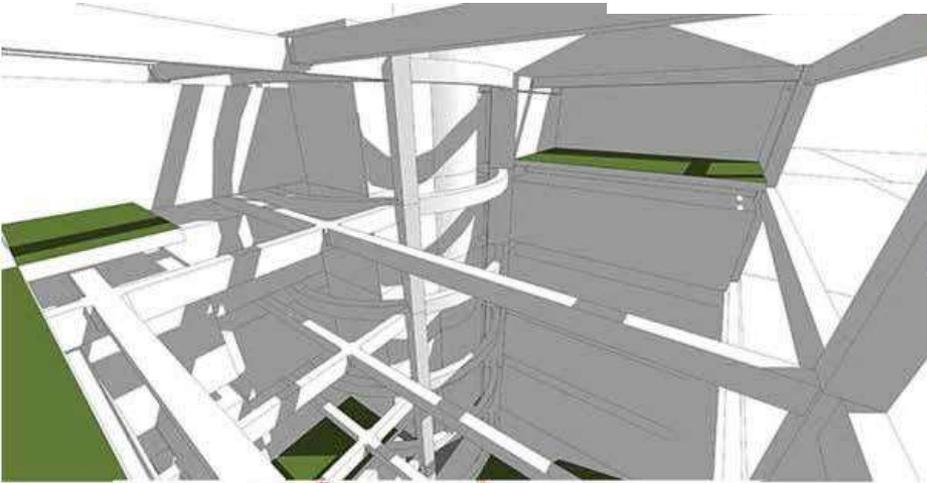
Laurent NIGET, architecte



1920, LE GARAGE COMME PROGRAMME EMBLEMATIQUE DE LA MODERNITE: BETON VERRE ET METAL AU SERVICE DE L'AUTOMOBILE...

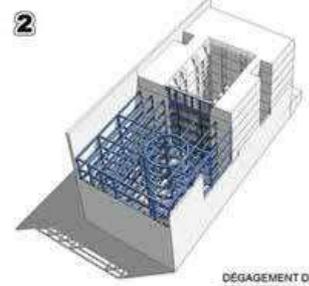
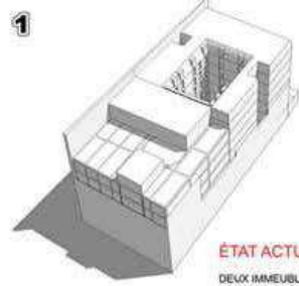


ICI UN DES DERNIERS TEMOINS D'UN PASSE HEROIQUE EN FOND DE PARCELLE....



PRINCIPE D'INTERVENTION

PRINCIPE D'INTERVENTION

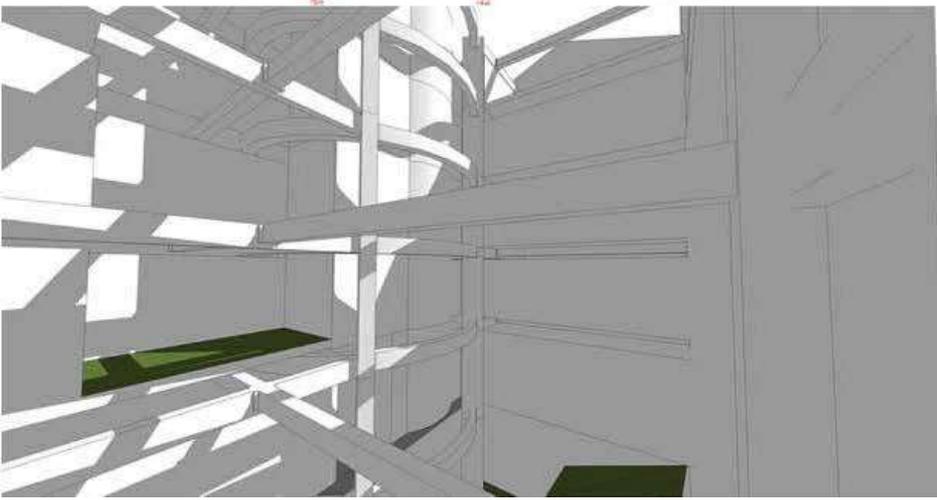
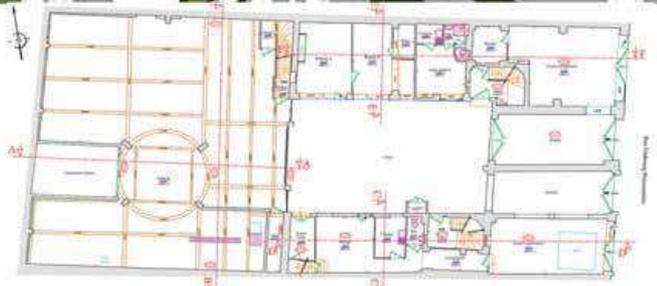


ETAT ACTUEL

DEUX IMMEUBLES HAUSSMANNIENS FORMENT UNE COUR ETROITE ET PEU ECLAIRÉE. ELLE SE TERMINE PAR UN VOLUME PRESQUE AVEUGLE, LE GARAGE DE 1928.

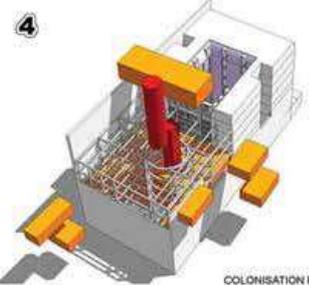
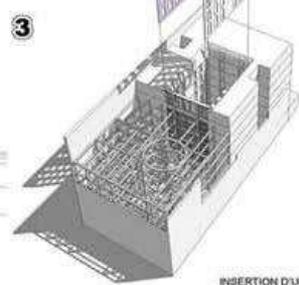
DÉGAGEMENT DE LA STRUCTURE DU GARAGE, CURAGE DES HÉBERGES. MISE EN SCÈNE DE CETTE STRUCTURE BÉTON ET DE LA FAÇADE.

UN VOLUME ENCHASSE ENTRE TROIS HEBERGES AVEUGLES QUI VA DEVOIR ETRE CREUSE SANS POUR AUTANT METTRE EN PERIL SA STRUCTURE.. LA POUTRAISON EST CONSERVEE



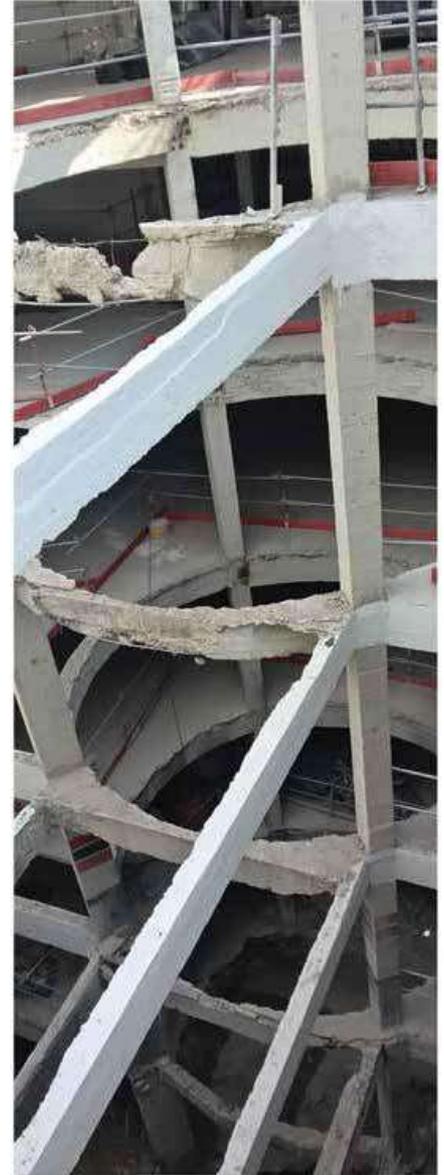
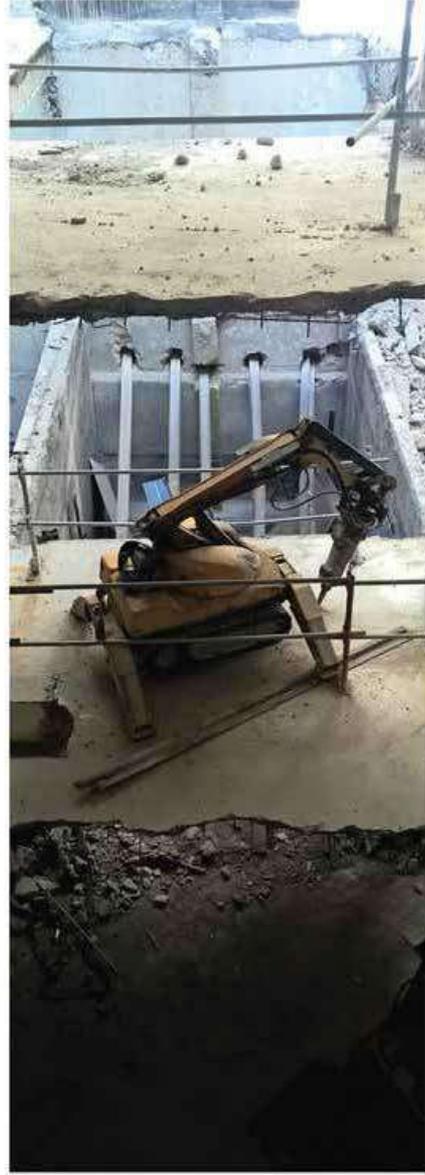
PRINCIPE D'INTERVENTION

PRINCIPE D'INTERVENTION

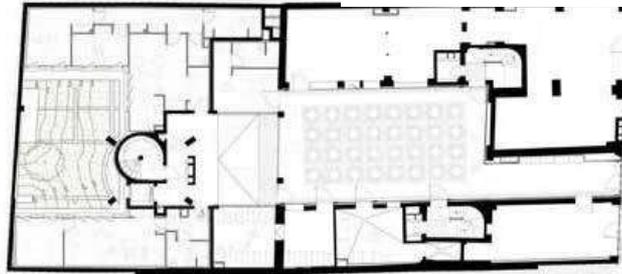


INSERTION D'UNE NOUVELLE PEAU POUR LES FAÇADES SUR COUR : UNE PEAU RÉFLÉCHISSANTE ET ISOLANTE EN ZINC POUR LA FAÇADE NORD, EN INOX POUR LA FAÇADE SUD.

COLONISATION DE LA STRUCTURE DU GARAGE PAR LES VOLUMES FORMANT LOGEMENTS ET CIRCULATIONS.

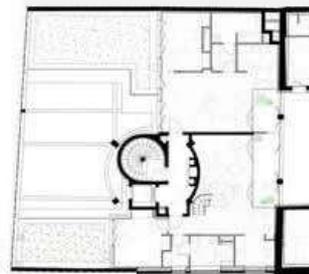


UNE DEMOLITION PRECISE QUI REVELE AU FIL DES SEMAINES, UNE STRUCTURE CACHEE FAITES DE POUTRES FINES, DE TREMIES ETONNANTES, MAIS AUSSI DE SURPRISES COMME CES CITERNES D'HUILES ET DE FIOUL "OUBLIEES" PAR LES PRECEDENTS OCCUPANTS QU'IL A FALLU TRAITER EN URGENCE...



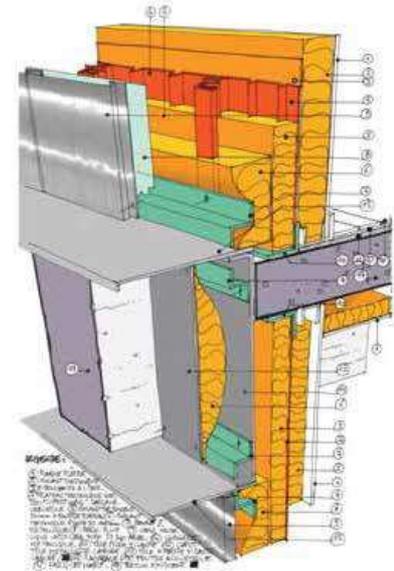
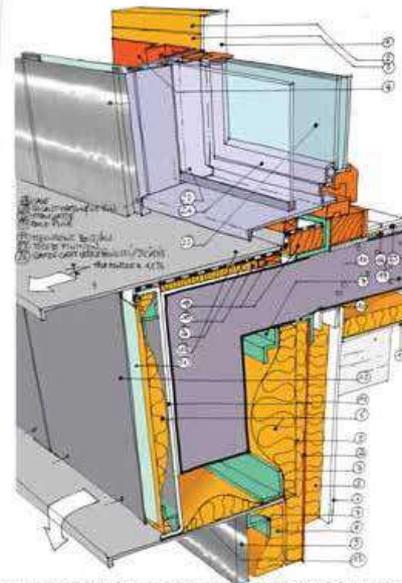
REZ DE CHAUSSEE

PLANS DES NIVEAUX SUCCESSIFS DU GARAGE REHABILITE
ETAGE COURANT

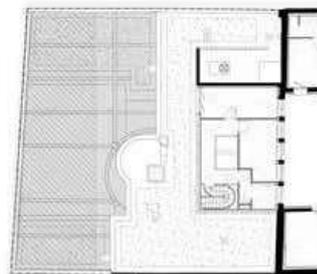
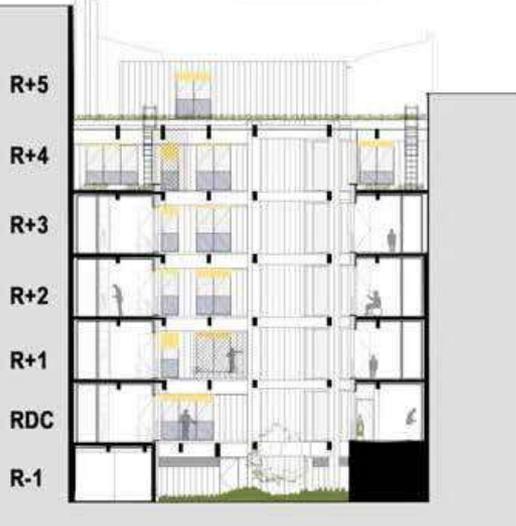


R+4

R+5



LA PRESERVATION DE LA STRUCTURE ET DE SES CARACTERISTIQUES A OBLIGE A PROPOSER UNE FACADE LEGERE SUR PATIO POUR NE PAS CHARGER LES DALLES EXISTANTES. UNE FACADE INDUSTRIELLE DEFINIT AINSI LA NOUVELLE PEAU. SUR COUR, LES ANCIENNES MENUISERIES ACIER CHANGEES, ECLAIRENT DES JARDINS D'HIVER ET AU DELA, LES SEJOURS...





VUE DEPUIS UNE
CHAMBRE SUR
LE PATIO

VUE DU SEJOUR
DU DUPLEX

VUE DEPUIS LE SITE
VOISIN

VUE D'UN PALIER
D'ETAGE

VUE D'UN SEJOUR
AVEC JARDIN D'
HIVER





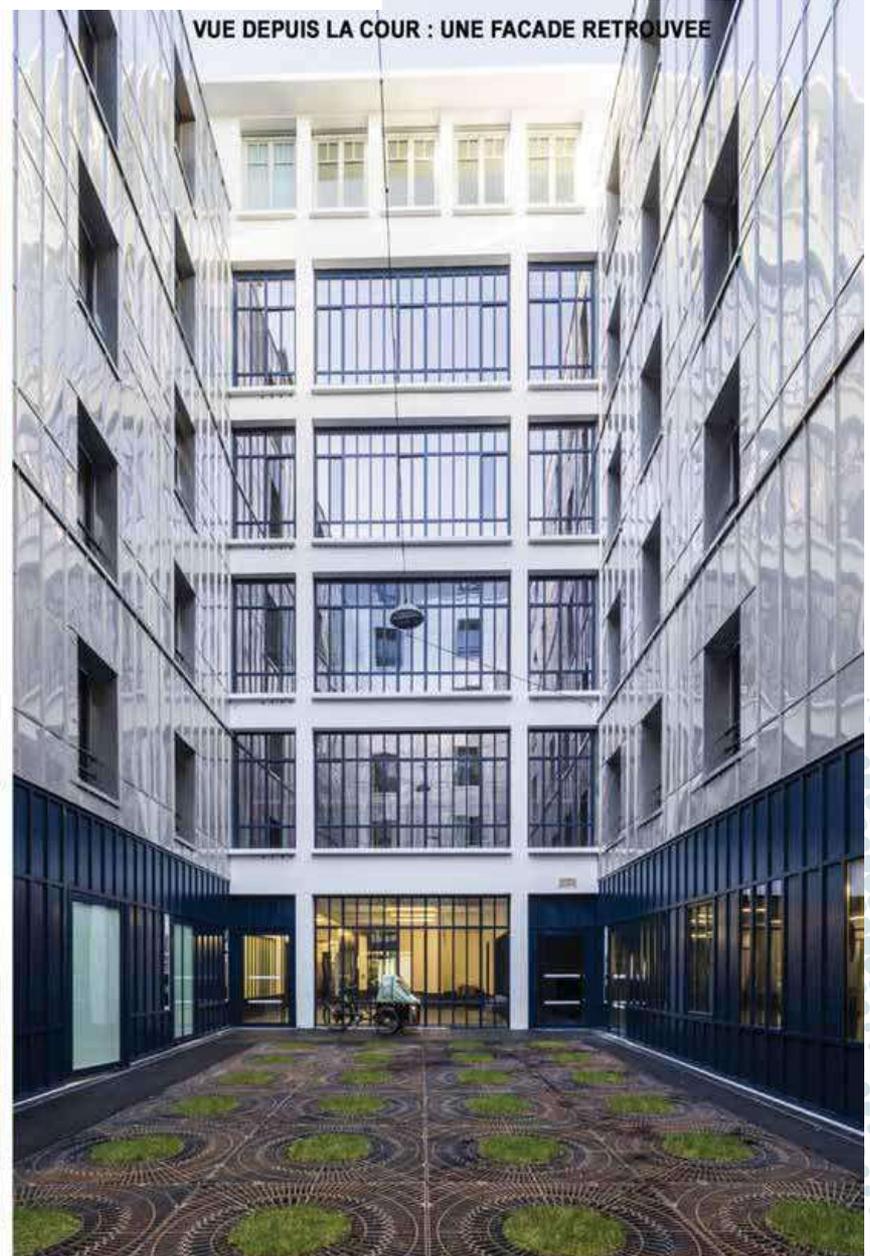
AUTRE PARKING EN DEVENIR: 140 LGTS SOCIAUX POUR I3F PARIS 11



AUTRE PARKING DEJA TRANSFORME: BUREAU DE LA REDACTION DU JOURNAL LIBERATION PARIS 03 EN 1987



AUTRE PARKING EN DEVENIR: 160 LGTS SOCIAUX+ACCESS POUR EMERIGE+ PARIS HABITAT PARIS 19



VUE DEPUIS LA COUR : UNE FACADE RETROUVEE



Echanges avec les participants

Quelle répliquabilité possible de ces opérations ?

Echanges avec les participants

Éléments de débat

- » Retours sur le 'chat'
- » Freins / leviers et conditions de succès de ce type d'opération
- » Retours d'expériences et de bonnes pratiques
- » Réplicabilité des expériences
- » Outils et dispositifs à utiliser ou développer pour favoriser ce type de projet



ÉCHANGES ET QUESTIONS

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 ?



vous remercient
de votre attention