

BENCHMARK

Le recyclage urbain sous toutes ses formes

JANVIER 2021

AVANT-PROPOS

Le Cerema et l'Agam se sont associés pour mener des travaux sur le recyclage urbain et pour sensibiliser les acteurs de l'aménagement à ses enjeux et aux défis qu'il soulève.

Ce travail partenarial s'est concrétisé par un cycle de webinaires intitulé « Les rencontres en ligne du recyclage urbain » et la production de ce recueil présentant une sélection d'exemples de recyclage urbain, afin de montrer leur diversité et favoriser leur répliquabilité.

Cette sélection non exhaustive et évolutive a été classée selon quatre grandes catégories : recyclage/reconversion, densification/intensification, démolition/reconstruction ou renaturation. Elle présente également une diversité dans la forme du recyclage urbain : équipements publics, logements, sites industriels, etc.

Favoriser la répliquabilité de ces opérations

L'objectif de ce travail de repérage et d'analyse est de permettre aux collectivités et opérateurs d'approfondir leur connaissance sur le recyclage urbain de manière plus concrète et « pratique » et leur fournir les outils à mobiliser pour favoriser le déploiement du recyclage urbain sur leur territoire.

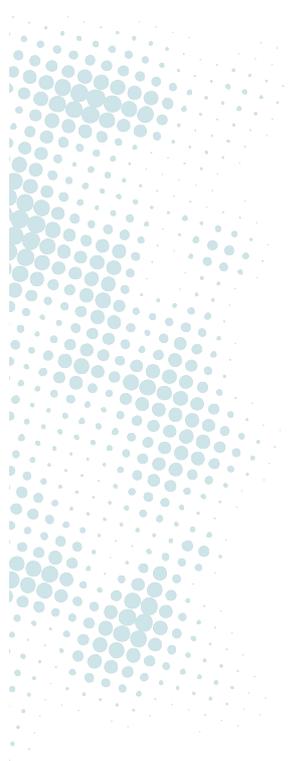
Pour faciliter leur lisibilité, chaque exemple se structure de la même manière : un format « fiche pratique » développant les objectifs, l'environnement, le foncier, les acteurs impliqués, les leviers mobilisés, les contraintes ou obstacles rencontrés et les retours d'expérience. Pour chacune des fiches, le contact d'une personne ayant suivi l'opération est indiqué.

Laure-Agnès CARADEC, Présidente de l'Agam

“ Le recyclage urbain a pour but de concentrer l'urbanisation à l'échelle du tissu urbain déjà constitué, afin de recycler soit des lieux complètement en déshérence soit des bâtiments dégradés en préservant les espaces naturels, forestiers, ou agricoles. Afin de répondre à l'objectif national de division par deux de la consommation d'espaces, il est important de se rassembler autour de cette problématique commune pour donner des exemples précis, qui peuvent être reproductibles à l'échelle de notre territoire. Le Cerema a une vocation scientifique et nationale qui doit nous permettre de théoriser ce recyclage pour le décliner ensuite. À travers ces travaux, nous souhaitons mieux sensibiliser les élus, les techniciens ou les opérateurs à cet enjeu national. ”

Gaëlle BERTHAUD, Directrice du Cerema Méditerranée

“ Le partenariat avec l'Agam était tout à fait naturel. Nous sommes deux structures qui travaillent dans le domaine de l'aménagement et avons pour finalité d'accompagner les acteurs à opérer leur transition écologique et énergétique. Le résultat de ce partenariat c'est d'abord de façon concrète et pragmatique, l'élaboration de repères clés grâce à la production de ces fiches portant sur des actions de recyclage urbain. Il s'agit aussi de réussir à construire une vision plus élargie, pérenne, avec nos partenaires sur cette problématique nationale. ”



BENCHMARK

Le recyclage urbain sous toutes ses formes

CHEFS DE PROJET

AGAM - Thomas Vermot, Charlène Morel

CEREMA - Frédérique Reffet, Sylvie Di Benedetto, Pierrick Cézanne-Bert

SOMMAIRE

RECYCLAGE – RECONVERSION

Coco Velten - Marseille (13).....	9
Le Colorama - Nîmes (30).....	13
La piscine d'en face - Sainte-Geneviève-des-Bois (91).....	17
Datacenter Interxion MRS3 - Marseille (13).....	21
Résidence Gounod - Nice (06).....	25
Hôtel-Dieu - Marseille (13).....	29
Commerce des Tourelles - Vernon (27).....	33
Make it Marseille - Marseille (13).....	37
Résidence Marsanne - Saint-Pargoire (34).....	41
Place Morgan - Salon-de-Provence (13).....	45
Mund'Art - Marseille (13).....	49
Hôtel Valbelle - Aix-en-Provence (13).....	53
Maison des artisans et entreprises - Port-de-Bouc (13).....	57
Couvent Levat - Marseille (13).....	61
Volcan du Montpeloux - Saillant (63).....	65

DENSIFICATION-INTENSIFICATION

Rue Chevreul - Lyon (69).....	71
Château Valmante - Marseille (13).....	75
Faubourg-Poissonnière - Paris (75).....	79
Pôle d'échanges multimodal des Aires de Crau - Salon-de-Provence (13).....	83

DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

Ancienne cave vinicole - Simiane-Collongue (13).....	89
Le Cube - Aix-en-Provence (13).....	93
Écoquartier historique - Forcalquier (04).....	97
La City - Marseille (13).....	101
Opération Grand Angle - Montreuil (93).....	105

DÉMOLITION-RENATURATION

Les Monts Gardés - Claye-Souilly (77).....	111
Les Tellines, les Orpellières - Valras-Plage (34).....	115

Recyclage Reconversion



EQUIPEMENTS

FONCIER/IMMOBILIER DES ADMINISTRATIONS

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

Coco Velten

Marseille (13)

La transformation d'un bâtiment vacant en un lieu à vocation sociale et culturelle



Depuis 2018, Coco Velten est le projet d'occupation temporaire des locaux de l'ancienne Direction des Routes, rue Bernard du Bois à Marseille dans un quartier prioritaire : Belsunce. Ce bâtiment de 4 000 m², inoccupé depuis 2 ans, appartenant à l'État, est en cours de rachat par la Ville de Marseille. La procédure devrait s'achever fin 2021. Plutôt que de laisser ces espaces vacants, la Préfecture a invité des acteurs de la société civile à y déployer un projet temporaire alliant des fonctions sociales, économiques et culturelles. Le pilotage quotidien du projet est assuré par trois structures de l'économie sociale et solidaire. La gestion du foyer et l'accueil des personnes vulnérables sont assurés par l'association Groupe SOS Solidarité. La communauté d'acteurs socio-économiques qui a été choisie sur appel à candidatures, est animée par la coopérative Plateau Urbain. La direction globale du projet et l'ouverture au public concernent l'association Yes We Camp, qui porte la convention d'occupation temporaire du bâtiment. Coco Velten a ouvert ses portes au public le 10 avril 2019.



OBJECTIFS

Les objectifs principaux de l'espace Coco Velten sont la lutte contre l'exclusion et l'expérimentation de nouvelles manières de cohabiter. Le projet Coco Velten héberge ainsi près de 80 personnes en Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) et offre des espaces de travail à près de 40 associations, artistes, artisans entrepreneurs sociaux et petites entreprises.

En plus d'être un lieu d'accueil, de travail et de rencontres, l'objectif est que Coco Velten soit aussi un espace ouvert à tous les publics de son territoire, connecté aux voisins de son quartier, grâce à différents espaces publics aménagés au sein du bâtiment : une cantine culturelle, une halle, des archives, un toit-terrasse accueillant une programmation régulière, gratuite et ouverte à tous.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu d'habitat collectif (R+3/4), structurés en îlots, encadrés par des voies rectilignes, en centre-ville, proche de la gare SNCF.

REPÉRAGE FONCIER

L'État, qui a lancé à Marseille le "Lab zéro", laboratoire d'innovation territoriale, est à l'initiative du projet. Dans le cadre de ces expérimentations de lutte contre le sans-abrisme et le non-recours au droit, la Préfecture de Région a sollicité "Yes We Camp" pour créer un projet d'occupation temporaire sur l'espace Coco Velten.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	État
EXPLOITANT DU SITE	L'association "Yes We Camp", fondée en 2012, est porteur de la convention d'occupation temporaire. Elle est en charge du pilotage général du projet, en lien étroit avec le "Groupe SOS Solidarités" et "Plateau Urbain". Elle assure la gestion du bâtiment et de l'ouverture au public.
EMPRISE BÂTIE	4 000 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Agence National de Cohésion des Territoires (ANCT), Préfecture de Région, Direction Régionale des affaires culturelles, Euroméditerranée, Caisse des dépôts, Région le Sud, CD-13, Aix Marseille Métropole (Fonds pour l'Innovation de l'Habitat), Fondation SNCF, Fondation Truffaut

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Cet espace fait l'objet de pourparlers entre les services de l'État et la Ville de Marseille. Dans l'attente d'un accord entre les deux parties, il a été convenu d'opter pour une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT), afin de faire la transition entre le propriétaire et acquéreur potentiel.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Yes We Camp est en charge du pilotage général du projet, en lien étroit avec le Groupe SOS Solidarités et Plateau Urbain, elle assure la gestion du bâtiment et de l'ouverture au public.

SUBVENTIONS, AIDES

» Le modèle économique repose :

- aux 2/3 sur des recettes d'autofinancement issues des loyers des ateliers-bureaux (10€ le m²/mois), des contributions aux charges de la résidence sociale, d'un pourcentage du chiffre d'affaire de la Cantine et des privatisations.

- à 1/3 sur des subventions de la Préfecture de l'ANCT, de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Euroméditerranée et du Département ; Mais aussi de subventions d'investissements : Région le SUD ; Métropole Aix-Marseille Provence (Fonds pour l'Innovation de l'Habitat) ; État ; Caisse des Dépôts.

» Montant total des investissements du socle du projet : 450k + RHVS travaux = 500 k (financés par la DDCS).

CONCERTATION/PARTICIPATION

» Des réunions de médiation ont été organisées au préalable par « Yes We Camp » avec les habitants du quartier et ces derniers sont impliqués dans ce projet depuis.

» "Pensons le matin (1)" a invité les acteurs du quartier et les différentes parties prenantes de Coco Velten à venir échanger sur la coproduction des actions qui peuvent naître de cette opération d'urbanisme temporaire ; plus de 80 personnes ont participé à des échanges.

MOBILISATION DES ÉLUS

» En tant que propriétaire, la Préfecture de Région, notamment le Secrétaire général des Affaires Régionales, s'est mobilisé comme précurseur et partenaire-clé.

(1) groupe de travail pluridisciplinaire de réflexions autour de la cité

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DEPOLLUTION DU SITE

» Désamiantage des locaux.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

» Les bâtiments conjuguent des activités et de l'habitat, à ce titre la Commission de sécurité a demandé de réaliser des travaux de conformité augmentant de ce fait le coût du projet.

» Coco Velten est la toute première occupation temporaire d'un bâtiment appartenant à l'État, en cours de cession (géré par France Domaine).

CONTRAINTES FINANCIÈRES

» Nécessité de réunir plusieurs acteurs afin de financer l'investissement du projet pour une durée d'occupation de seulement 3 ans. La Préfecture, la Caisse des dépôts et Consignations, la DRAC et la Région ont été les principaux contributeurs.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET

- » Succès d'un projet né de la collaboration entre des acteurs institutionnels et associatifs.
- » Une bonne acceptabilité de la part des riverains. Coco Velten accueille 80 résidents et 40 structures, sans problème de cohabitation entre ces derniers.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » L'impact économique pour le quartier est l'arrivée de 150 nouveaux travailleurs. Au sein du projet, l'insertion professionnelle a été privilégiée (7 postes en insertion pour le moment).

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » La Poste détient une filiale si :
 - le porteur de l'occupation temporaire a la toute confiance du propriétaire et si un partenariat multilatéral est mis en place pour financer les investissements du projet et assurer une base sereine pour le fonctionnement.
 - une médiation au préalable avec les habitants du quartier a été menée pour incorporer les besoins et les envies du quartier. La collectivité publique représentative doit également être un partenaire clé du projet.
- » Les initiatives d'urbanisme transitoire, favorisant la participation des usagers au projet, se multiplient depuis quelques années. On citera entre autres exemples :
 - Darwin Ecosystème à Bordeaux, dans une ancienne caserne désaffectée,
 - le parc Foresta à Marseille, sur une friche de 16 hectares dans les quartiers nord de la ville,
 - The Roof & Origines à Rennes, sur le site de l'Hôtel-Dieu,
 - les Grands Voisins à Paris, sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (l'occupation temporaire a pris fin le 27 septembre 2020).

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Repérage du foncier de l'État, notamment par les services de la Direction Départementales des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, à partir des Plans Locaux d'Urbanisme et du géoportail de l'urbanisme.
- » Les préfetures de Région listent les biens de l'État susceptibles d'être vendus pour du logement.

Sources

<http://cocovelten.org/>

<https://madeinmarseille.net/46844-coco-velten-projet-social-innovant/>

<http://www.pensonslematin.fr/a-profite-lurbanisme-transitoire>

<https://marsactu.fr/coco-velten-le-projet-doccupation-temporaire-qui-veut-faire-du-social-autrement/>

<https://www.francebleu.fr/infos/societe/coco-velten-un-projet-experimental-pour-loger-des-sans-abri-aux-cotes-d-entreprises-et-d-1554915422>

<http://destimed.fr/Marseille-Coco-Velten-un-espace-qui-prepare-l-avenir-du-vivre-ensemble>

<https://marcelle.media/2019/01/24/le-lab-zero-nest-pas-un-bureau-de-legende/>

<https://www.demainlaville.com/lab-zero-un-laboratoire-innovant-pour-repenser-laction-publique/>

<http://www.fatche2.fr/wp-content/uploads/2019/07/Fatche2-n14-print.pdf>

<http://www.eco-quartiers.fr/#/fr/espace-infos/etudes-de-cas/>

<https://www.facebook.com/cocovelten/>

Contacts

Mathilde BELHOMME

Chargée de privatisation des espaces de Coco Velten

Yes We Camp

06 78 48 85 33

Kristel GUYON

Coordinatrice des partenariats, Coco Velten

06 28 55 15 69



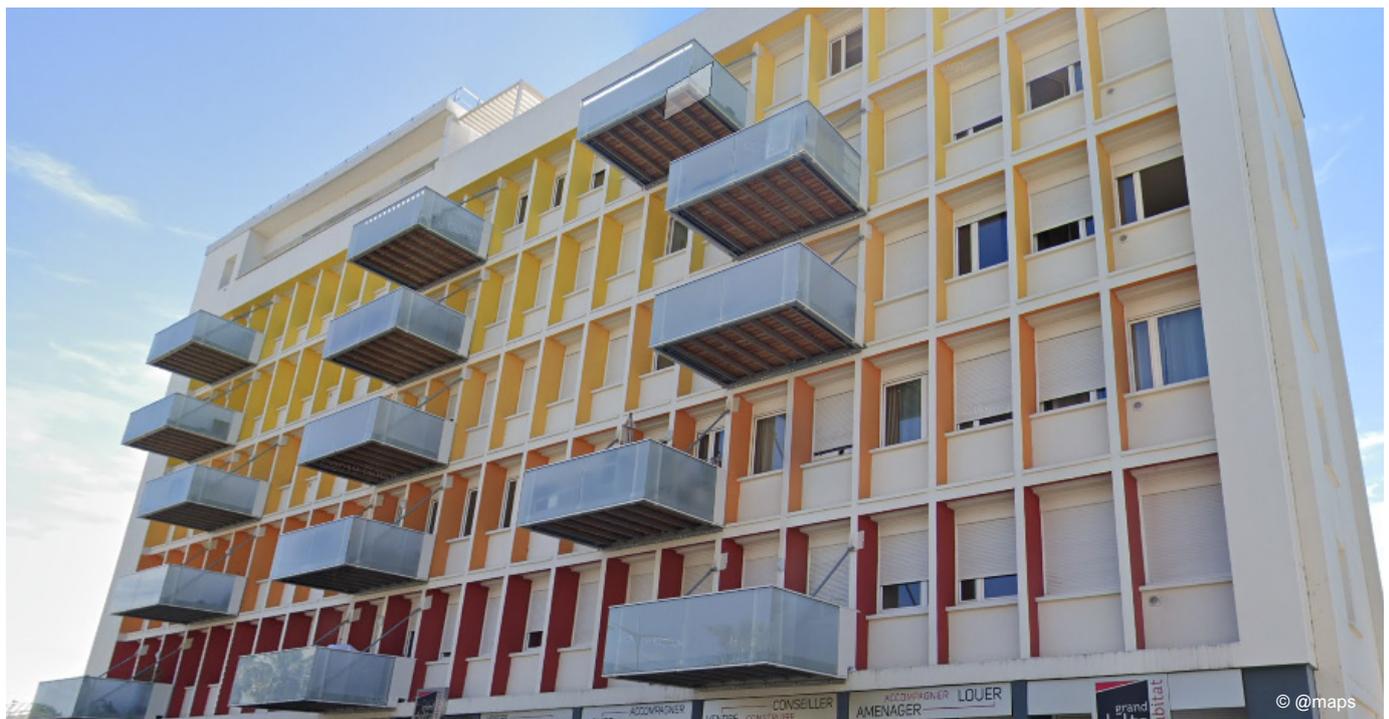
FONCIER D'ACTIVITÉS IMMEUBLE DE BUREAU EN VILLE

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

Le Colorama

Nîmes (30)

Des bureaux transformés en logements intergénérationnels



Cet immeuble construit dans les années 1960 accueillait les bureaux d'EDF. En 2010, EDF déménage et l'immeuble est resté vacant depuis. Du fait de l'importance des travaux de désamiantage, les projets de promotions immobilières privées n'ont pas aboutis.

En 2016, le promoteur Linkcity s'engage dans un programme d'amélioration, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour le compte du bailleur social Grand Delta Habitat (GDH). Il s'agit alors de transformer les anciens bureaux en logement et d'ouvrir une nouvelle agence pour GDH.

L'immeuble a été livré en 2017.



OBJECTIFS

L'objectif de la mutation des bureaux est de pouvoir accueillir une résidence intergénérationnelle, ouverte aux personnes à mobilité réduite (adaptation des logements, salle commune, animation, accès aux services), en faveur de la mixité sociale. Ainsi 67 logements ont pu être construits, dont : 33 logements familiaux (prêt locatif à usage social / prêt locatif aidé d'intégration), 30 logements adaptés, 4 logements locatifs intermédiaires. Pour GDH, il s'agissait également de pouvoir ouvrir une nouvelle agence à Nîmes, située en rez-de-chaussée de l'immeuble et par ailleurs de transformer l'image d'un bâtiment de bureaux emblématique en un bâtiment de logements reconnaissable.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu mixte de maisons individuelles et d'immeubles d'activités tertiaires

REPÉRAGE FONCIER

Le pôle de veille foncière de Linkcity a repéré le bâtiment vacant. Suite à des premiers contacts auprès de la Ville de Nîmes, Linkcity a fait la demande de permis de construire puis a contacté GDH.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	EDF (avant acquisition Linkcity) / Linkcity / GDH (après acquisition VEFA)
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Duval Architecture (conception), Agence Duval Neuvière (réalisation), ADN Architectes, Oteis (bureaux d'études techniques)
EXPLOITANT DU SITE	GDH
EMPRISE BÂTIE	Initialement : - 6 800 m ² (surface plancher) Après mutation : - 4 000 m ² dédiés à l'habitat (surface habitable) - 394 m ² dédiés à l'activité tertiaire (Agence GDH)
EMPRISE FONCIÈRE	3 340 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	GDH

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Appel à candidature "Maison en partage"
- » Marché Nîmois très ouvert à ce type de logements, perspectives de commercialisation forte .

RÈGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le PLU encourageait la construction d'habitat intergénérationnel sur ce secteur

SUBVENTIONS, AIDES

- » 20 logements ont été sélectionnés à l'appel à candidature "Maison en partage", promouvant les solutions alternatives d'habitat pour les personnes à mobilité réduite, piloté par le Conseil départemental du Gard et la Caisse d'Assurance Retraite et de Santé Au Travail (CARSAT).
- » "Maison en partage" permet de bénéficier d'aides à l'investissement (PLAI, primes sur les PLUS, PLAI, PLS, prime pour la construction des espaces collectifs) et d'aides au fonctionnement (financement de l'accompagnement et possibilité de subventions supplémentaires).

MOBILISATION DES ÉLUS

- » La Ville de Nîmes, du fait d'une forte demande, était favorable à l'ouverture d'une résidence intergénérationnelle en logements sociaux, adaptée à l'accueil des seniors.
- » La ville a soutenu le projet à travers un partenariat.

LABELLISATION

- » Obtention du Label Haute Performance Énergétique Rénovation
- » Cela a notamment été facilité par la création d'une aide foncière par Action Logement pour la transformation de bureaux en logements ainsi que par la Loi ELAN. Celle-ci facilite les conversions d'immeubles de bureaux en logement : dérogation au quotas de logements sociaux, ajout de droits à construire, procédure allégée, convergence des normes, autorisation de mutation temporaire.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

- » Importants travaux de désamiantage intérieurs et de dépollution (durée de 16 mois).
- » Les acteurs du projet se sont engagés à limiter les pollutions issues du chantier.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » Inclusion du site en zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques et d'Inondation.
- » Mise en conformité avec les règles d'habitation (sécurité, incendie, réseaux, structures, ...), parfois plus contraignantes pour les logements que pour les bureaux (par exemple, normes acoustiques).
- » Accessibilité : mise en conformité similaire à celle des constructions neuves.

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- » Nécessité de souscrire à un prêt auprès de la Banque Européenne d'Investissement.

CONTRAINTES TECHNIQUES

- » Renouvellement intégral de l'isolation acoustique et thermique pour les adapter aux normes pour les habitations.
- » Perte de surface plancher, due à l'impossibilité d'isolation acoustique par l'extérieur.
- » Difficultés pour faire évoluer la structure du bâtiment : plancher poutrelles hourdis, poteaux contraignants, façade vitrée posant le problème du confort thermique en été.
- » Nécessité de repenser entièrement l'intérieur pour adapter un bâtiment initialement destiné à des bureaux. (cloisonnement, ajout de balcons en façade, modification de la couleur des façades, remplacement des éléments vitrés par des menuiseries PVC, etc)
- » Qualités structurelles incertaines.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET

- » Une attention a été portée au bilan carbone (peu souligné dans les phases de construction ou rénovation).
- » Pour GDH, le retour d'expérience est globalement positif (taux d'occupation, praticité des locaux de l'agence et qualité des travaux pour leur aménagement).
- » Ce projet a permis à Linkcity de renouveler son partenariat avec la ville de Nîmes en lui apportant son soutien à la candidature de la ville au Patrimoine de l'UNESCO.
- » Le changement d'usage a été facilité par la structure même du bâtiment : la structure générale a pu être conservée (façade, plancher), les plateaux libres sans porteurs intermédiaires ont permis, après démolition des séparatifs existants, de cloisonner les espaces selon la nouvelle configuration en logements.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Secteur propice au renouvellement urbain, dû au passage Avenue Kennedy du transport en commun en site propre. Depuis la rénovation du Colorama, l'îlot a fortement muté : rénovation et aggrandissement de l'école maternelle, construction en cours d'une résidence.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Ces opérations sont nombreuses sur le territoire national : à Charenton-le-Pont (Val-de-Marne), Projet du Dock's à Strasbourg, ...
- » De plus les communes peuvent à leur échelle encourager ces transformations : une exonération de taxe foncière sur 5 ans pour les propriétaires de locaux tertiaires en cours de conversion en logements peut être envisagée.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Lancement du Plan national de mobilisation des logements et locaux vacants en juillet 2020 : plan d'identification des immeubles de bureaux vacants. Les sources publiques actuelles seraient insuffisantes pour les identifier. Le CEREMA Picardie a identifié comme source potentielle les données de la cotisation foncière des entreprises, à exploiter en collaboration avec la Direction générale des Finances publiques.

Sources

<https://www.granddelta.fr/wp-content/uploads/2017/03/Retour-presse-170317.pdf>

<https://www.adnarchi.fr/copie-de-28-logements-collectifs-1>

<https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/immobilier-coup-d-accelérateur-pour-la-transformation-de-bureaux-vacants-en-logements-1149250#xtor=RSS-153>

<https://www.linkcity.com/projets/sud-est-nimes-colorama/?pdf=6666>

https://www.libération.fr/france/2016/06/16/bureaux-vides-logements-manquants-vers-des-batiments-tous-usages_1459691

Appel à candidature "Maison en partage" : https://www.gard.fr/fileadmin/mediatheque/documents/Documentation/Direct_pratique/appele_a_projet/Appel_candidatures_Cahier_des_charges_2019.pdf

<https://www.objectifgard.com/2017/03/20/nimes-colorama-mise-sur-la-mixite-sociale-et-intergenerationnelle/>

<https://www.linkcity.com/transformer-un-immeuble-de-bureaux-en-logements-pari-reussi-a-nimes/>

<https://chroniques-architecture.com/prix-transformation-bureaux-logements-laureats/>

<http://duval-architectures.com/portfolio/colorama/>

Contact

Fabio GATTO

Responsable Pôle Technique immobilier

Grand Delta Habitat

fabio.gatto@granddelta.fr

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

ÉQUIPEMENT PISCINE

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

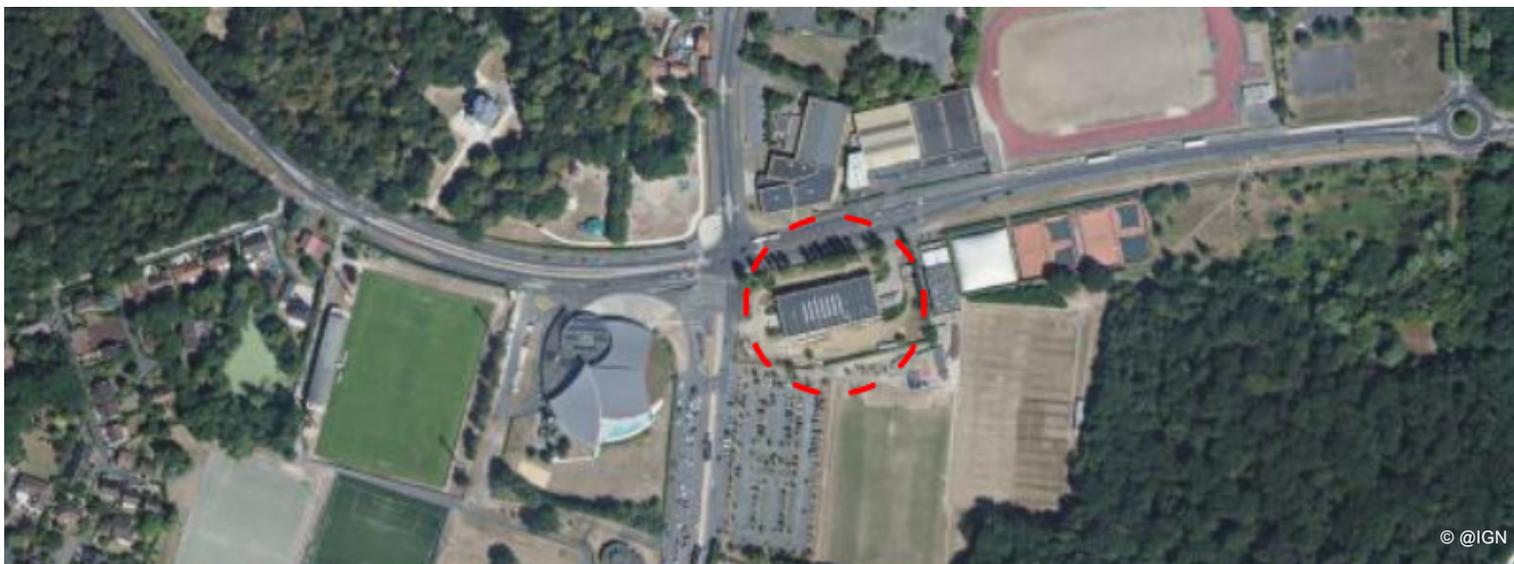
La piscine d'en face

Sainte-Geneviève-des-Bois (91)
Une piscine transformée en tiers-lieu



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 multi-activités. Le grand bassin a été transformé en espace de rencontre, les plongeurs 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 privés 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	Etat, 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 les 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@sadb91.com

01 70 58 96 41

 **Cerema**
www.cerema.fr

agAM AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

INFRASTRUCTURES FONCIER MILITAIRE, FORTS, CASERNE

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

Data center Interxion MRS3

Marseille (13)

Une ancienne base de sous-marins allemande transformée en data center



En mai 1943, la Kriegsmarine (marine de guerre allemande) entreprend la construction d'un bunker afin d'y entreposer des sous-marins. Les travaux sont stoppés en août 1944 après le débarquement des forces alliées. La base de sous-marins Martha ne sera jamais terminée, seul le gros œuvre ayant été réalisé.

Après-guerre, la base Martha sert d'entrepôt pour l'armée, puis pour les douanes ; le Grand Port Maritime de Marseille (GPMM) y installe un temps des bureaux, un pas de tir est aménagé dans le canyon... mais ni la ville, ni l'État, ne trouve de destination pérenne à ce bâtiment. Seule solution un temps envisagée, la destruction, mais pour un coût de 26 millions d'euros, annihilant tout projet futur.

Interxion, une entreprise Digital Realty, qui a déjà deux data centers implantés à proximité, voit dans ce bâtiment atypique (un bunker de 250 mètres de long, recouvert par une dalle de béton de 5,50 mètres d'épaisseur en terrasse, ouvrant sur un canyon surplombé par un mur d'enceinte de 12 mètres de haut) une opportunité de poursuivre l'expansion de son campus marseillais afin de soutenir la demande croissante de ses clients locaux, nationaux et internationaux. La réhabilitation de cette ancienne base lui permet de bénéficier d'une structure architecturale unique pour y installer un data center de 16,5 mégawatts et 7 100 m² d'espace, nommé "MRS3". Son ouverture officielle s'est réalisée le 1er juillet 2020, par l'intermédiaire d'une visite virtuelle.



OBJECTIFS

Implanter durablement Interxion à Marseille et créer une dynamique de développement.
 Valoriser le rôle de Marseille dans les échanges numériques, devenu le 9ème hub Internet mondial en 5 ans.
 Valoriser un foncier très contraint que le GPMM ne pouvait pas exploiter.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Bassins Est du port autonome de Marseille : pôle de réparation navale, port de proximité en Méditerranée pour les marchandises et les passagers.

REPÉRAGE FONCIER

Interxion a eu connaissance de l'existence de l'ancienne base de sous-marins par l'intermédiaire de Provence Promotion, l'agence de développement économique de la métropole qui accompagne les entreprises dans leur démarche d'implantation sur le territoire.

Interxion avait déjà 2 data centers à Marseille, dont l'un implanté sur le GPMM, porte 4.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	GPMM (pour le foncier uniquement)
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Bouygues Energies & Services
EXPLOITANT DU SITE	Interxion
EMPRISE BÂTIE	7 100 m ² d'espaces informatiques équipés
EMPRISE FONCIÈRE	25 000 m ²

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Un bail emphytéotique avec le GPMM : 49 ans.

MOBILISATION DES ÉLUS

» Interxion entretient une relation privilégiée avec la direction du GPMM et les acteurs publics de la région.
» Des visites d'officiels (Préfet, Métropole Aix-Marseille-Provence, Région) ont été organisées sur le site.

LABELLISATION

» Un démonstrateur autour de la solution de refroidissement "River Cooling" de MRS3 est l'un des 7 lauréats du Smartport challenge, concours initié dans le cadre du French Smart Port in Med (démarche partenariale qui vise à construire le port de demain en tirant le meilleur parti des innovations digitales).

AUTRES LEVIERS

» Interxion était déjà présent sur le port avec MRS2 (reconversion d'un bâtiment Fressinet -classé remarquable- qui servait pour la réparation navale).

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

» Désamiantage du bâtiment.

CONTRAINTES FINANCIÈRES

» 6 mois d'études pour valider la possibilité de réhabiliter le bâtiment en respectant les contraintes imposées par un data center.
» Nécessité de faire sauter un niveau sur une partie du bâtiment à cause d'une hauteur de plafond insuffisante.
» Nécessité de prolonger l'infrastructure dans sa largeur, dans le canyon, afin de faire passer l'ensemble des câbles et le flux de personnes.
» Utilisation de filtres spécifiques pour protéger les serveurs de la corrosion (sel marin, microparticules des navires de croisière, ferries).

AUTRES CONTRAINTES

» La base Martha est à côté de la voie portuaire de circulation du port autonome, dite « voie royale ». C'est la seule voie d'accès au versant Est du Port autonome avec un trafic très important, d'où la nécessité de réaliser le chantier sans entraver l'activité du port.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET

- » Un système de refroidissement innovant par "River cooling" : l'eau de la "Galerie à la mer", créée entre 1890 et 1905 pour évacuer les eaux souterraines des mines de Gardanne, d'une température moyenne inférieure à 15 degrés, sera pompée et détournée pour refroidir les salles informatiques par échange thermique ; l'eau pourrait ensuite être réinjectée dans le circuit urbain pour le chauffage des nouveaux quartiers d'Euroméditerranée.
- » Une réflexion architecturale sur le projet avec l'implication des Architectes des Bâtiments de France (choix d'une façade en acier corten, couleur rouille, qui rend le data center visible depuis l'extérieur du port).
- » L'accompagnement des autorités publiques locales dans le développement du projet.
- » La valorisation d'un site historique avec un travail de conservation de la mémoire (édition de l'ouvrage "Martha", une monographie qui restitue l'histoire du site et de la base de sous-marins).

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Le projet MRS3 s'inscrit dans une dynamique déjà existante car Interxion possédait déjà 2 data centers implantés à Marseille.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Les data centers peuvent être installés dans du bâti existant à condition qu'il offre de vastes espaces, voire des infrastructures : site militaire, portuaires (sites logistiques anciens), ancienne usine, souvent déjà dotés de générateurs de secours, de réservoir de fioul, de citerne d'eau, etc.
- » La base de sous-marins de Keroman à Lorient a été reconvertie en un pôle économique, nautique et touristique. À Bordeaux, la base sous-marine de Bacalan a été transformée en centre d'art numérique, « Les Bassins de Lumières ».

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Organiser un repérage systématique du foncier militaire en friche.

Sources

http://www.u-boote.fr/images/la_provence_29octobre2018.pdf

<https://www.zdnet.fr/actualites/marseille-reportage-dans-une-base-de-sous-marins-transformee-en-datacenter-39895691.htm>

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/provence-alpes-cote-d-azur/bouches-du-rhone/marseille/marseille-ancienne-base-marine-transformee-data-center-1671405.html>

<http://www.presseagence.fr/lettre-economique-politique-paca/2020/07/02/marseille-interxion-annonce-louverture-de-mrs3-son-nouveau-data-center/>

<https://www.clubic.com/pro/it-business/cloud-computing/actualite-862012-marseille-ancienne-base-marins-reich-devenir-datacenter.html>

Contact

Claire Chadourne

Directrice Marketing

Interxion, a Digital Realty company

clairec@interxion.com

06 99 20 90 85

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

LOGEMENTS

IMMEUBLE MONO-PROPRIÉTÉ

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

Résidence Gounod

 Nice (06)

Un immeuble de La Poste transformé en logements sociaux



Construit en 1928 par les Ponts et Chaussées, l'immeuble est constitué d'un corps de bâtiment de style Belle Époque et d'une extension moderne réalisée en 1964. L'immeuble est d'abord occupé par des bureaux des Ponts et Chaussée, puis par des bureaux de La Poste à partir des années 80.

Poste Habitat Provence (filiale du groupe Poste Habitat, lui-même filiale immobilière de La Poste) acquiert l'immeuble en avril 2009. Elle le transforme en 35 logements locatifs sociaux, d'une crèche privée et d'un espace bureaux de Poste Habitat Provence en rez-de-chaussée.

L'ensemble immobilier a été livré fin 2012 et inauguré le 14 février 2014.



OBJECTIFS

Opération d'acquisition/amélioration pour réaliser 35 logements sociaux, dont 28 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) et 7 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

ENVIRONNEMENT URBAIN

Centre-ville, proche de la gare SNCF.

REPÉRAGE FONCIER

Grâce à la création de sa filiale immobilière "Poste Immo" en 1999, le groupe La Poste s'est donné les moyens de reconvertir ses immeubles de bureaux inoccupés en logements sur l'ensemble du territoire national.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	La Poste
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Philippe Charoki (cabinet PCR Architectes)
EXPLOITANT DU SITE	Poste Habitat Provence
EMPRISE BÂTIE	2 700 m ² habitable
EMPRISE FONCIÈRE	1 473 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Métropole Nice Côte d'Azur, ville de Nice, Département, Région, la Poste

LEVIERS MOBILISÉS

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Ce projet s'inscrit dans le cadre des objectifs du programme local de l'habitat de la métropole Nice Côte d'Azur (NCA) 2010-2015.
- » En hypercentre, le PLU n'impose pas la construction systématique de parkings supplémentaires pour de nouveaux logements.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Subventions de la ville de Nice (intéressée au premier chef par ce projet), métropole NCA, Département, Région.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » La métropole NCA siège au Conseil d'Administration de Poste Habitat Provence.

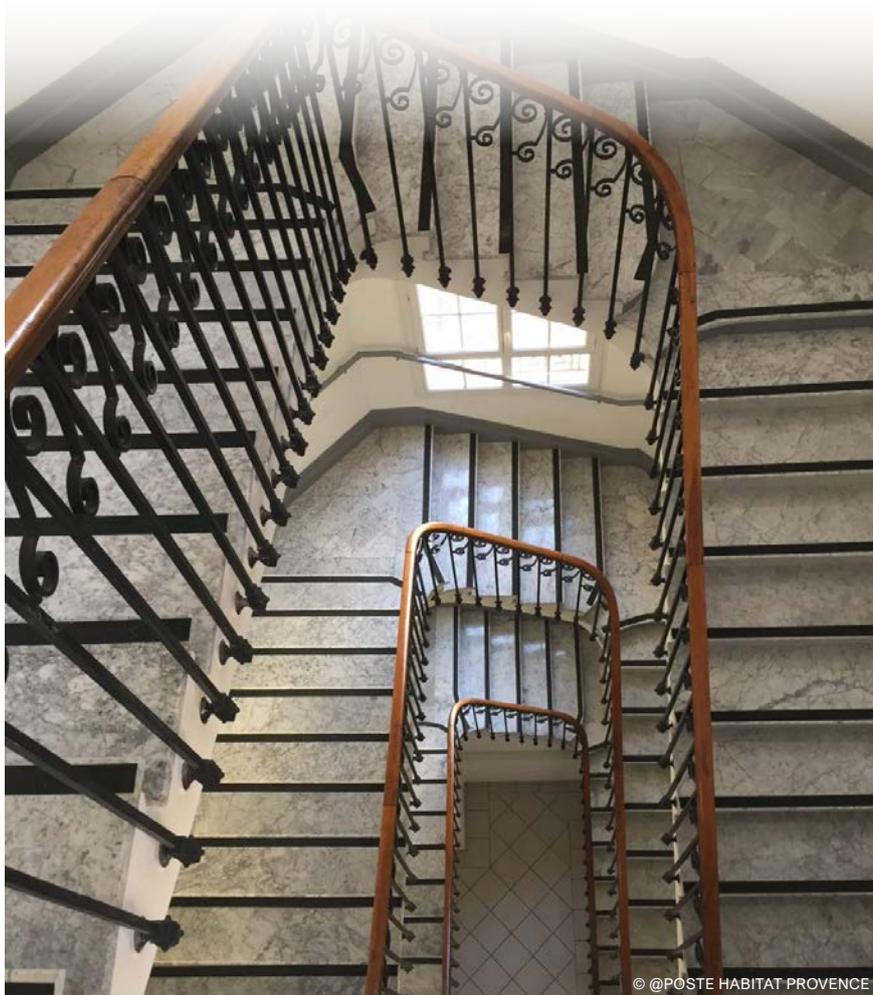
CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTE FINANCIÈRE

- » Coût important lié aux contraintes techniques et à la nécessité de faire appel à un architecte.

AUTRES CONTRAINTE

- » Contraintes techniques : transformer des bureaux en logements sans démolir le bâtiment tout en tenant compte des murs porteurs, de certains escaliers, etc. A titre d'exemple, absence de T5 car cela aurait entraîné des coûts de transformation trop importants.
- » Les façades du quartier sont gérées par les Architectes des Bâtiments de France. Afin de conserver le style, il était nécessaire de conserver les persiennes de l'immeuble : elles ont été enlevées, reprises, puis remises une fois rénovées.
- » L'escalier en marbre a été conservé d'où la nécessité de le protéger pendant les travaux pour le conserver en l'état.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Le projet a permis de faire vivre un bâtiment et de loger 35 familles, sans consommer de foncier.» Pour les locataires, c'est un logement neuf avec du cachet.» La proximité des transports publics est un atout pour l'implantation de logements dans le quartier.» Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.	<ul style="list-style-type: none">» Impossibilité de créer des garages pour les résidents ; cependant, de nombreux parkings publics existent à proximité de la résidence.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

» Cette rénovation s'est inscrite dans un projet de réhabilitation d'un quartier populaire du centre de Nice. Une dynamique a été initiée dans le quartier et d'autres immeubles de la rue Gounod ont été rénovés depuis.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

» La Poste détient une filiale qui gère le patrimoine immobilier (la Poste Immo) sur la France entière. D'autres opérations de recyclage de bâtiments de La Poste ont déjà été réalisées : à Nice, la résidence Saint-Barthélémy est un ancien immeuble de bureaux appartenant à La Poste, racheté en 2009 par Poste Habitat Provence à Poste Immo ; à Paris, l'ancien Hôtel des Postes du Louvre (32 000 m² de surface de plancher), va être transformé en un site mêlant hôtel de luxe, commerces, logements sociaux... ; à Tours, à proximité de la gare, un centre de tri de La Poste a été converti en immeuble de bureaux et logements de 13 000 m².

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

» La Poste Immo gère le patrimoine immobilier de La Poste.
» Les fichiers fonciers peuvent être exploités pour évaluer la vacance des immeubles en monopropriétés.

Sources

<https://www.nicecotedazur.org/actualite/2014/02/12/inauguration-de-la-residence-gounod>

<https://www.pss-archi.eu/immeubles/FR-06088-39487.html>

Contacts

Carine LANDRIVON

Attachée territoriale à la métropole Nice Côte d'Azur

carine.landrivon@nicecoted'azur.org

04 89 98 21 26

Philippe ALIZARD

Directeur de Poste Habitat Provence

philippe.alizard@toitetjoie.com

04 92 00 19 22



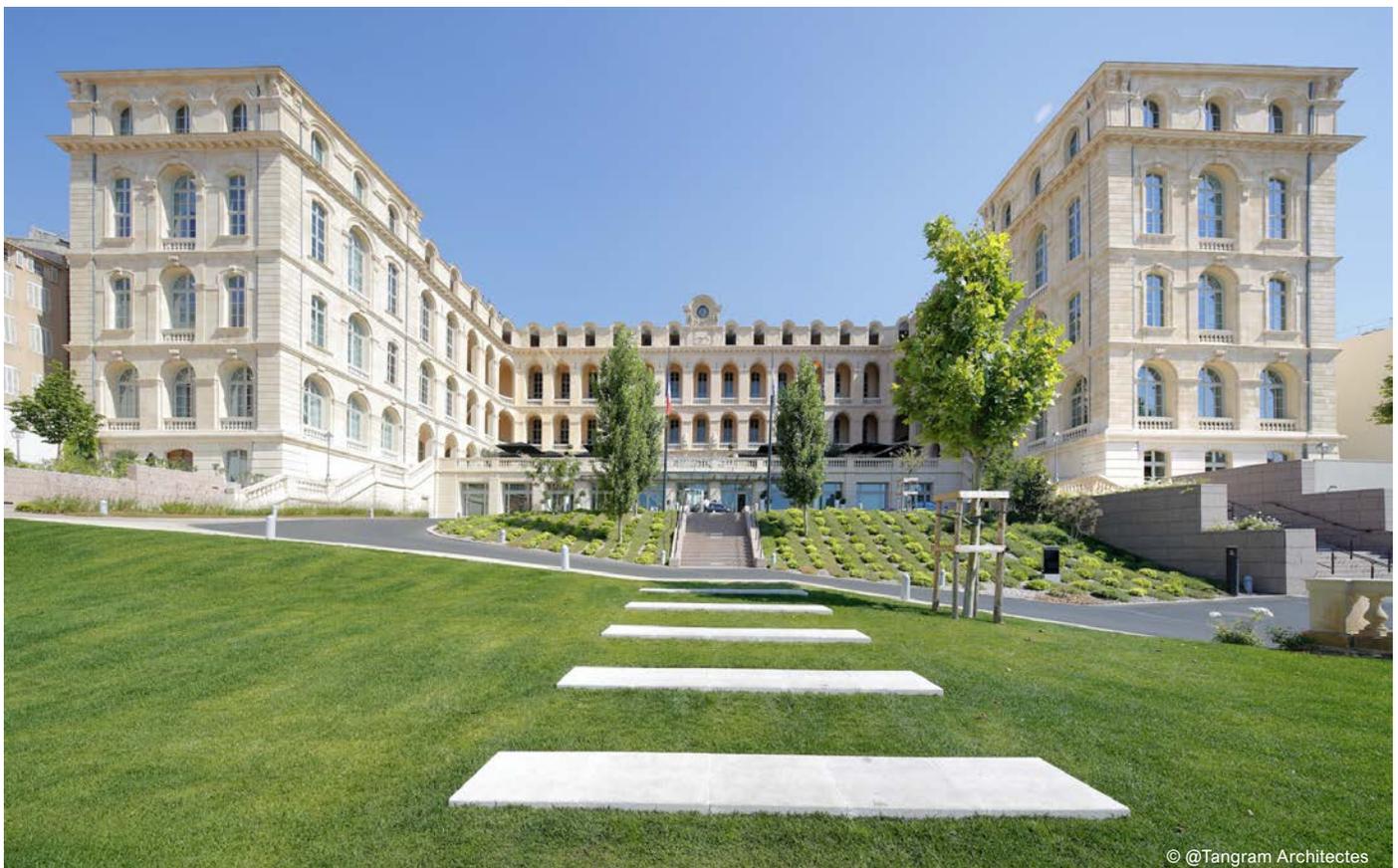
FORMES URBAINES ET VOCATIONS VARIÉES BÂTIMENT REMARQUABLE PATRIMONIALISÉ

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

Hôtel-Dieu

Marseille (13)

Un hôpital devenu un hôtel de luxe



L'Hôtel-Dieu, bâtiment emblématique de Marseille, est inscrit depuis 1963 aux Monuments Historiques. La ville de Marseille rachète le bâtiment en 2006, lorsque l'hôpital cesse son activité, ainsi que la parcelle attenante en 2003.

En 2007, la ville concède l'ancien hôpital à un opérateur privé (AXA) dans le cadre d'un bail emphytéotique. Cette fiche se concentre sur la mutabilité du foncier à vocation hospitalière vers un hôtel de luxe et non sur le projet de logement attenant à l'Hôtel-Dieu.



OBJECTIFS

La restauration d'un bâtiment emblématique de Marseille dans le cadre de la Capitale européenne de la culture en 2013, symbole d'ouverture sur le quartier historique du Panier.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu de centre-ville historique.

REPÉRAGE FONCIER

Équipements publics vacants et localisés en centre-ville, dans le quartier historique de Marseille. Une opportunité en 2006 lorsque l'établissement n'accueille plus de malades ni d'étudiants.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Ville de Marseille
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Anthony Béchu et Tangram Architectes
EXPLOITANT DU SITE	Intercontinental Hôtels Group
EMPRISE BÂTIE	Bâtiment de 23.000 m ² de SHON
EMPRISE FONCIÈRE	13 700 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Axa Reim France

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Un appel à projet a été lancé en 2005 pour le site de l'ancien hôpital. AXA a été retenu comme "emphytéote" dans le cadre d'un bail emphytéotique de 99 ans dont le prix de la redevance s'élève à 7,7 millions d'euros.
- » Ceci permet à la ville de rester propriétaire sans toutefois gérer l'exploitation du site et de mettre en valeur son patrimoine.
- » L'exploitant (Intercontinental) est libre de son côté de mettre une hypothèque sur le bien loué et choisir de sous-louer le lieu, il peut effectuer des travaux tant que ces derniers ne diminuent pas la valeur du bien.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Aides de la ville à hauteur de 45 % aux travaux extérieurs prescrits par l'architecte des bâtiments de France (montant du devis : 5,5 M€ HT).

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Mobilisation forte des élus dans le cadre de la valorisation du patrimoine de la ville et accélération de l'intérêt porté à ce site avec Marseille Capitale Européenne de la Culture en 2013.

LABELLISATION

- » Un Mipim Awards en 2014, dans la catégorie "Meilleur immeuble rénové".
- » Certification "NF Bâtiments tertiaires - Procédure HQE, secteur hôtelier".

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

- » Recours pour excès de pouvoir de l'association Citoyen 13 contre la décision du conseil municipal à participer financièrement aux travaux de menuiserie.
- » Pas de recours sur le permis de construire.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » Bail emphytéotique de 99 ans, la Ville est donc engagée pendant cette durée auprès d'AXA de laisser à disposition ce bien.
- » Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques qui a nécessité l'intervention de l'architecte des bâtiments de France pendant la rénovation.

AUTRES CONTRAINTES

- » La restauration a nécessité la déconstruction du bâtiment jusqu'à son squelette.
- » Pour améliorer l'acoustique et la résistance des planchers, l'ensemble de la structure du bâtiment a dû être reprise, tout comme les menuiseries et réseaux.
- » Fouilles archéologiques : l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives a effectué des reconnaissances sur le site pendant l'été 2008.
- » L'accessibilité du site était contrainte, les différents accès à l'Hôtel-Dieu n'étaient pas assez larges pour les engins de chantier. Les travaux d'accessibilité ont été réalisés rue des Belles Ecuelles, en amont de ceux de l'Hôtel Dieu, afin de permettre la réalisation du chantier.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Une réhabilitation réussie saluée par Mipim Awards.» Le bâtiment met en valeur la ville et participe au rayonnement de Marseille sur la scène nationale et internationale avec l'accueil de salons, séminaires, réunions...» Bien que le lieu soit dédié à l'hôtellerie de luxe, le rez-de-chaussé a été conçu pour accueillir des expositions.	<ul style="list-style-type: none">» 3,5 ans d'études et une durée de travaux similaire (3,5 ans de chantier).» Le site est clôturé et donc peu accessible au public.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Secteur très propice au recyclage urbain de par la situation en centre-ville, moteur pour l'attractivité de la métropole.
- » Foncier patrimonialisé qui est très spécifique et donc plutôt rare et emblématique pour chaque ville.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Réplicabilité sur des fonciers patrimonialisés, très spécifiques et donc plutôt rares et emblématiques pour chaque ville.
- » Il existe toutefois plusieurs projets de mutation d'anciens "Hôtels-Dieu" : Hôtel-Dieu à Lyon (reconversion), Hôtel-Dieu à Paris (reconversion et mutation).

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Le foncier de l'AP-HM, les hospices civils.
- » Le foncier patrimonialisé.

Sources

<https://www.lefigaro.fr/flash-actu/2010/03/26/97001-20100326FILWWW00619-un-recours-pour-l-hotel-dieu-de-marseille.php>

<https://www.lemoniteur.fr/article/a-marseille-un-nouvel-avenir-s-ecrit-pour-l-hotel-dieu.1492269>

<https://www.lemennicier.com/bien-connaître-le-bail-emphyteotique/>

<https://www.lesechos.fr/2013/01/a-marseille-lhotel-dieu-gagne-ses-5-etoiles-316643>

<https://www.lemoniteur.fr/photo/l-hotel-dieu-de-marseille-transforme-en-palace-de-luxe.718284/l-hotel-dieu-de-marseille-restitue-a-l-identique.1>

<https://www.lemoniteur.fr/article/marseille-un-palace-love-dans-l-hotel-dieu.1690779>

<https://www.lemoniteur.fr/photo/les-architectures-laureates-des-mipim-awards-2014.1326024/categorie-meilleur-immeuble-renove-l-hotel-intercontinental-marseille-hotel-dieu-a-marseille-france-p.6>

<https://www.lefigaro.fr/flash-actu/2010/03/26/97001-20100326FILWWW00619-un-recours-pour-l-hotel-dieu-de-marseille.php>

<http://www.marseille.fr/epresse/documents/thesaurus/documents/16839/FICHESCM141209-1.pdf>

<https://www.tangram-architectes.com/fr/portfolio/intercontinental-hotel-dieu-marseille/>

Entretien avec Emmanuel Dujardin

Contact

Emmanuel DUJARDIN
Président de Tangram Architectes
e.du@tangram-architectes.com
04.91.42.91.38

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

INFRASTRUCTURES STATION-SERVICE

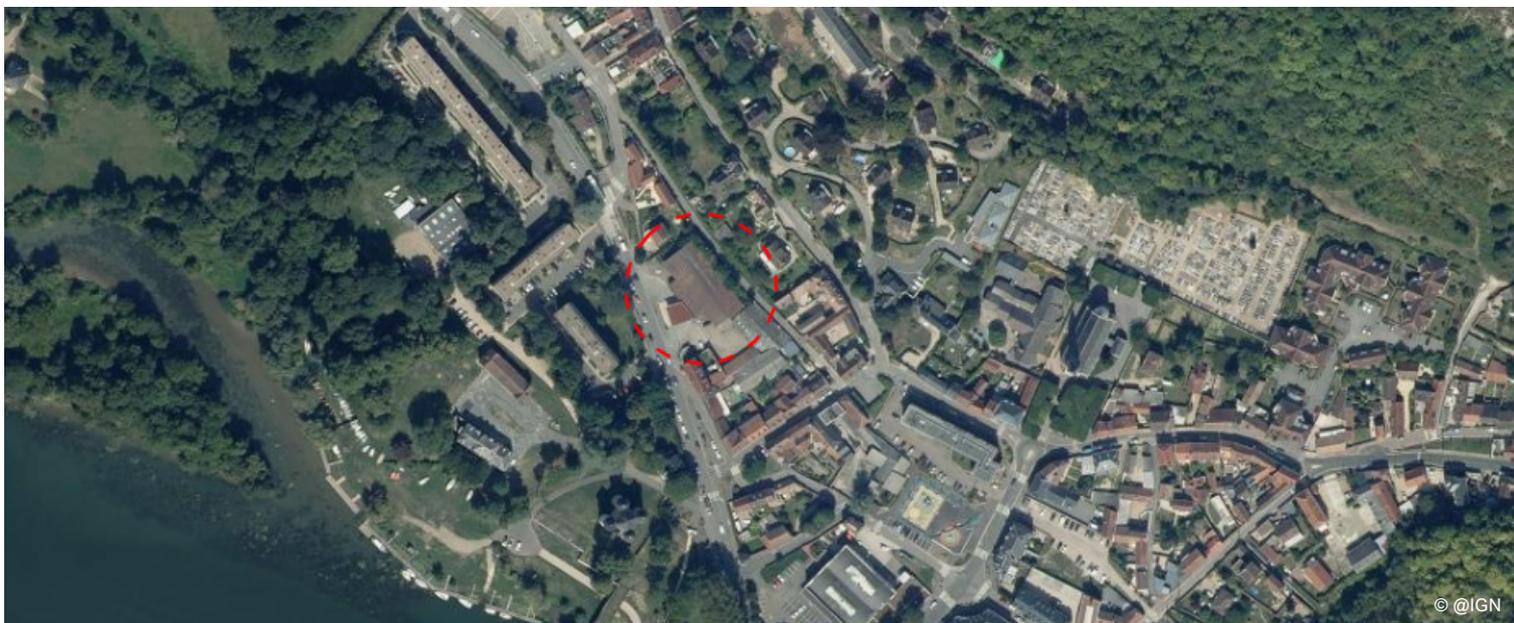
- Recyclage / Reconversion Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Commerce des Tourelles Vernon (27)

Une station service transformée en boulangerie



Un boulanger artisanal qui souhaitait s'installer dans le secteur de Vernon a fait appel à la société CEB spécialisée dans la création de boulangerie depuis 15 ans. Grâce au réseau que Laura Kamala (CEB) a su tisser tout au long de ces années, elle a pu trouver en lien avec la Mairie de Vernon une station-service semi-active (garage fermé - station encore en activité). La propriétaire souhaitait partir et la commune souhaitait y installer un autre commerce qu'une station-service. CEB a dû trouver un preneur pour ce deuxième commerce d'alimentation.



OBJECTIFS

Situé dans un quartier populaire, le souhait de la collectivité était d'une part de valoriser le secteur en le dynamisant par la création d'une zone de vie à la fois pour les riverains, mais également pour les employés des secteurs d'activités voisins ; ce projet qui a généré des créations d'emplois localement (vendeuses) a également permis de désengorger le centre ville de Vernon.

ENVIRONNEMENT URBAIN

La boulangerie des Tourelles est située en périphérie de Vernon, dans un tissu mixte d'habitat collectif discontinu et d'habitat individuel groupé.

REPÉRAGE FONCIER

A partir de la demande émise par le boulanger sur un secteur donné, CEB s'est rapproché de la mairie pour connaître les emprises disponibles.

PROPRIÉTAIRE	SCI VERDIM / Laura Kamala
MAÎTRISE D'ŒUVRE	CEB et le boulanger
EXPLOITANT DU SITE	Le boulanger
EMPRISE BÂTIE	800 m ²
EMPRISE FONCIÈRE	4 000 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	SCI VERDIM / Laura Kamala

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » La société CEB spécialisée en accompagnement, création et développement de boulangeries propose en premier lieu à ses clients une recherche de terrains et de locaux d'implantation pour l'installation de leur commerce. Un démarchage auprès des collectivités mais également la saisie d'opportunités sur le terrain constituent sa stratégie de repérage du foncier.
- » La présence d'autres commerces alentours, accessibilité facilitée... sont autant d'éléments importants à prendre en compte.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Pas de changement de destination (zone commerciale) donc pas de modification au PLU.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » La mairie a notamment apporté son appui pour l'obtention d'un permis de construire visant à transformer l'ancienne station-service et le garage attenant en commerce.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DEPOLLUTION DU SITE

- » Difficulté pour dégazage et coût très important (peu d'entreprises agréées d'où peu de concurrence et des prix excessifs).

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

- » Pas de recours sur le permis d'aménager.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » L'accès à la station pour ne pas entraver la circulation ; la mairie en lien avec la Direction interdépartementale des Routes (DIR) ont été facilitateurs.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET

- » Outre le dynamisme qu'il a su redonner au quartier, le commerce des Tourelles est très bien accepté par les riverains d'une part du fait de la création d'emplois qu'il a généré et d'autre part par le service qu'il leur apporte. Par ailleurs, son positionnement face à un château moyenâgeux ouvert au public et au carrefour de routes desservant notamment les villes de Beauvais, Rouen ou bien Evreux est plutôt stratégique et lui assure une clientèle de passage.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Oui, ce projet se situe en entrée de ville, à proximité de logements, d'actifs et de visiteurs de passage (Château).

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Oui, partout où il y a des stations services, garages ou bâtiments inutilisés situés dans des lieux de passage propices à l'installation de commerces.
- » Ce type d'opération présente une opportunité pour conforter les centralités secondaires.
- » D'autres stations-services ont déjà été transformées en boulangerie ou en commerce : la boulangerie des Trois-Croix à Argentan (Normandie), la boulangerie Sainte-Croix à Saint-Lô (Normandie), la boulangerie Chez Babeth et Fred à Dijon (Bourgogne), ou encore l'hôtel-restaurant du Pont de Paris à Chagny (Bourgogne).

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Vacance du foncier lié à l'activité situé en milieu urbain.

Sources

Entretien par visio-conférence avec Mme KAMALA

https://actu.fr/normandie/vernon_27681/a-vernonnet-la-station-essence-va-faire-le-pain_10681270.html

https://actu.fr/normandie/vernon_27681/la-boulangerie-ouvre-lundi-a-la-place-de-la-station-essence_10687620.html

<https://www.paris-normandie.fr/actualites/economie/deux-nouveaux-commerces-ont-ouvert-dans-le-quartier-de-vernonnet-BA3839175>

<http://www.vernon-direct.fr/vernonnet-bouge/>

Contact

Laura KAMALA
CEB Boulangerie
ceb@ceboulangerie.com

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

FONCIER D'ACTIVITÉS LOCAL ARTISANAL

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

Make it Marseille

Marseille (13)

Un bar transformé en espace de travail et de production artisanale



Une association occupait un local pour y faire vivre un bar associatif ainsi qu'une salle de concert, au rez-de-chaussée d'un immeuble donnant sur une cour intérieure. Au terme de ses missions, elle souhaitait trouver un repreneur proposant une activité similaire, sans succès. Ce sont finalement Vincent et Emmanuelle Roy qui ont repris le lieu, du fait de sa taille suffisamment grande pour accueillir diverses activités, de par sa situation à proximité du centre-ville et de la présence d'un accès livraison. Ils l'ont adapté pour permettre à des auto-entrepreneurs de travailler et d'avoir accès à des machines de production artisanale, souvent trop onéreuses pour envisager un achat individuel.



OBJECTIFS

L'objectif du projet était d'adapter le lieu aux futures activités, tant manuelles que de bureaux, offrant autant d'espaces privatifs que communs et de conformer les locaux à l'accueil futur de machines volumineuses.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu continu d'immeubles collectifs avec rez-de-chaussée commercial. Ilots encadrés par des voies rectilignes (composition en "damier").

REPÉRAGE FONCIER

Réseaux et bouche à oreille.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Entreprise Series
MAÎTRISE D'ŒUVRE	MIM + Castor et Pollux (design urbain)
EXPLOITANT DU SITE	MIM
EMPRISE BÂTIE	Emprise bâtie : 260 m ² Surface plancher : 450 m ²
EMPRISE FONCIÈRE	360 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	MIM (emprunt, crédit bail, apport personnel)

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

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

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Secteur identifié dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) : seule la mutation de forme du bâti est contrainte (et non la mutation d'usage).

SUBVENTIONS, AIDES

- » Prêts à la fondation d'entreprise (France Active, Crédit Agricole innovation) pour l'installation, puis subvention de la Région par la suite.
- » Possibilité de recourir au crédit-bail pour l'achat des machines de production artisanale (acquisition à l'issue d'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.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Pendant 2 ans, Vincent et Emmanuelle Roy ont suivi des futurs usagers / artisans pour identifier leurs besoins en termes d'espace, d'outillage, etc.

LABELLISATION

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

AUTRES LEVIERS

- » La structure du bâti a été conservée, l'intérieur a connu des travaux d'agencement (sol, peinture, ouverture de fenêtres condamnées, cloison, acoustique).
- » Création d'un bail d'occupation entre le propriétaire et le MIM (et non un bail commercial) : clauses de sorties assouplies, pas de droit d'entrée ni de sortie, durée de bail flexible.
- » Accord du propriétaire pour modifier l'entrée des véhicules de livraison (rue Morucci).

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- » Nécessité de varier les moyens pour investir (emprunt, crédit bail, apport personnel).

AUTRES CONTRAINTES

- » Local non soumis aux règles des baux commerciaux : réduction des protections pour le preneur (notamment le renouvellement de son bail).



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<p>» Diversification des activités proposées depuis l'ouverture : pôle production (réponse à commande extérieure, réalisée par l'équipe du MIM ou par les membres), service aux entreprises (location de salle), animation de workshop (sur l'intelligence collective, l'aide à la prise de décision, etc).</p>	<p>» Le MIM est moins sollicité que prévu par les artisans et auto-entrepreneurs.</p>

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Ce projet participe au dynamisme commercial du quartier (nombreux flux d'acquisition, notamment de locaux commerciaux).
- » Le MIM est le premier projet de ce type (mélange d'espace de travail et de production artisanale) à Marseille.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » La création du MIM est insérée dans une dynamique générale de mutualisation des lieux de production artisanale de type "fablab" et des espaces de travail "coworking".
- » D'autres espaces type "fablab" ont ouvert sur la Métropole : LFO (Friche Belle de Mai), FabLab Marseille, La Fabulerie, La Fabrique, The Camp (Aix-en-Provence)...
- » Et ailleurs en France : Ici Montreuil (Montreuil, 93), Caserne Mellinet (Nantes, 44), Ici Morvan (Lormes, 71)...

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Croisement des données cadastrales, annonces de vente de fonds de commerce ou des locaux en rez-de-chaussée.

Sources

<https://www.makeitmarseille.com/>

<https://makeici.org/>

<https://copass.org/network>

<https://www.abcsalles.com/lieu/make-it-marseille>

<https://www.fondation-ey.com/projets/make-it-marseille/>

Contact

Vincent ROY

Directeur

MIM (Make it Marseille)

06 52 14 06 48

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

LOGEMENTS

IMMEUBLES TRÈS DÉGRADÉS

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

Résidence Marsanne

Saint-Pargoire (34)

Une vieille bâtisse réaménagée en logements sociaux



Au coeur du centre ancien du village de Saint-Pargoire, un bailleur social (FDI HABITAT) réalise une opération de 15 logements collectifs destinés au locatif social.

Le projet s'étend sur deux parcelles (qui appartenaient au même propriétaire) formant une unité foncière :

- une parcelle de 493 m² sur laquelle sera réalisée la réhabilitation d'un bâtiment existant et l'aménagement de 9 logements,
- dans la continuité, une autre parcelle de 432 m², sur laquelle FDI HABITAT réalisera un programme neuf de 6 logements, suite à une démolition et la mobilisation d'une dent creuse.

La livraison est prévue en février 2021.



OBJECTIFS

Pour la commune, ce projet s'inscrit dans un projet global de requalification du centre ancien. Outre la réalisation de logements sociaux, il favorisera l'accès piéton vers le cœur du village grâce à la réouverture à la circulation d'une voie jusqu'alors fermée par l'unité foncière, et permettra également une meilleure évacuation des eaux pluviales.

ENVIRONNEMENT URBAIN

L'opération s'inscrit en centre ancien villageois.

REPÉRAGE FONCIER

L'EPF (Etablissement Public Foncier) Occitanie a initié un diagnostic foncier sur maîtrise d'ouvrage EPF ; ce foncier a été détecté lors de la phase de repérage des gisements fonciers puis l'intérêt d'une intervention a été confirmé par la collectivité.

PROPRIÉTAIRE	FDI HABITAT
MAÎTRISE D'ŒUVRE	FDI HABITAT
EXPLOITANT DU SITE	FDI HABITAT/ commune pour la réouverture de la circulade
EMPRISE BÂTIE	840 m ² (surface plancher des 15 logements)
EMPRISE FONCIÈRE	860 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Banque des Territoires, CC Vallée Hérault, État, Région Occitanie, Conseil Départemental, Commune de Saint-Pargoire, dispositif de compensation de la surcharge foncière de l'EPF d'Occitanie, fonds propre de FDI HABITAT.

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Intervention de l'EPF d'Occitanie par l'acquisition du foncier en 2016 suite à la signature d'une convention tripartite opérationnelle « centre bourg » (la Commune de Saint-Pargoire, la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et l'EPF Occitanie) permettant d'acquérir trois parcelles bâties en vue de réaliser des logements locatifs sociaux.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Obtention du permis de construire en mars 2017 ; l'opérateur s'est appuyé sur le PLU existant.

SUBVENTIONS, AIDES

» CC Vallée Hérault, État, Région Occitanie, Conseil départemental, commune de Saint-Pargoire, dispositif de compensation de la surcharge foncière de l'EPF d'Occitanie.

MOBILISATION DES ÉLUS

» Forte implication de la commune qui a apporté des financements et a signé une convention tripartite opérationnelle « centre bourg » avec l'EPF Occitanie et FDI Habitat.

LABELLISATION

» La résidence Marsanne 2 est labellisée NF HABITAT qui garantit une qualité supérieure notamment sur :

- la qualité du cadre de vie : sécurité et sureté, fonctionnalité des lieux, qualité de l'eau et de l'air,
- le respect de l'environnement : performance énergétique, réduction des consommations d'eau,
- la performance économique : optimisation des charges et des coûts pour le locataire, coût d'entretien maîtrisé.

» Opération primée : Médaille d'or au festival Fimbacte de Paris.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES FINANCIÈRES

» Le montage financier rassemble 7 acteurs et a demandé une forte ingénierie financière, portée par un bailleur social et l'EPF Occitanie.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» La réalisation de logements sociaux dans une petite commune (non soumis à l'art.55 de loi SRU).» Réhabilitation d'une habitation existante sans modification des façades et préservation des éléments spatiaux et architecturaux.» Le projet favorise l'accès piéton vers le cœur du village et doit permettre une meilleure évacuation des eaux pluviales.	<ul style="list-style-type: none">» Mobilisation financière importante des partenaires

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » L'emprise de l'opération est localisée de part et d'autre d'une voie périphérique enserrant le centre ancien de la commune de Saint-Pargoire.
- » Outre la réalisation de logements, cette opération participe à l'aménagement de l'espace public permettant la réouverture à la circulation d'une voie circulaire jusqu'alors fermée, améliorant ainsi la circulation piétonne et motorisée du village.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Cette opération en centre ancien rassemblant de la réhabilitation lourde et de la construction neuve suite à une démolition semble répondre à de nombreuses situations équivalentes dans les petites villes en PACA.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Repérage des bâtiments dégradés dans les centres anciens par la réalisation d'études spécifiques (diagnostics fonciers).

Sources

Dossier de presse du 18/07/19 :

http://www.ville-saintpargoire.com/wp-content/uploads/2019/07/DOSSIER-PRESSE-1ère-pierre-Saint-Pargoire_2.pdf

<https://ecomnews.fr/article/Saint-pargoire-fdi-habitat-lance-15-logements-destines-locatif-social>

Contact

Céline SIMOENS

Chargée de mission opérationnelle

EPF Occitanie

celine.simoens@epf-occitanie.fr

Tél : 04 99 54 91 22 - 06 34 19 46 08

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

ESPACES PUBLICS PLACE PUBLIQUE

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

Place Morgan

Salon-de-Provence (13)

La place centrale d'une ville moyenne réaménagée autour d'un projet commercial et de loisirs



Dès 2001, la commune engage les réflexions sur l'avenir de son centre-ville car elle souhaite préserver le rôle historique de la place qui accueille marchés, animations et grandes manifestations tout en accroissant son rayonnement commercial. Le projet prévoit d'une part, la rénovation de la place en véritable espace de vie, la réorganisation de la circulation pour laisser la place aux piétons, d'autre part, la création de nouveaux espaces bâtis au sud dédiés au commerce et loisirs et enfin au nord un multiplexe. Le chantier de construction de l'ensemble commercial et de loisirs débute en 2013.



OBJECTIFS

L'objectif de cette opération est de repenser le dynamisme commercial, l'attractivité du centre-ville et de restructurer les espaces publics pour :

- assurer son rayonnement touristique régional
- poursuivre sa dynamique urbaine
- assurer sa mixité sociale et économique par une programmation adaptée
- créer un maillage de circulations douces et séparer les flux automobiles et piétons

Ce projet économique et de loisirs doit renforcer le positionnement de Salon-de-Provence comme ville centre. La création de 150 emplois avec le projet commercial et de cinéma fait partie des enjeux du projet.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu de centre-ville.

REPÉRAGE FONCIER

Localisation en centre-ville, grande emprise foncière dédiée à des surfaces de parking et au marché hebdomadaire.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	CFA Méditerranée Groupe Foncière Duval (centre commercial et cinéma) et la ville de Salon-de-Provence (espaces publics).
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Architecte : Studios d'architecture Ory & Associés, Eiffage Construction.
EMPRISE BÂTIE	3 255 m ² de surface de plancher.
EMPRISE FONCIÈRE	12 000 m ² dont 9 600 m ² de commerces, loisirs, restaurants et services, le réaménagement de la Place Morgan, est une véritable opération de requalification urbaine.
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Patrimoine et Commerce (Société Immobilière).

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Appel à projet avec déclassement du domaine public : signature en octobre 2010 lors d'un conseil municipal.
- » La commune garde la gestion des espaces publics alors que le prestataire assure la construction du projet commercial.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Vente à un opérateur privé pour le projet commercial et de cinéma.
- » Le projet et le PLU se sont alimentés de concert et il n'y a pas eu besoin de modification du document d'urbanisme.

SUBVENTIONS, AIDES

- » 1 250 000 euros de subventions.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Réunions publiques permettant de communiquer sur le projet auprès des habitants.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Soutenu par le maire de l'époque, la place reflétait le projet imaginé pour la ville : "l'ambition que nous avons pour notre ville".

LABELLISATION

- » La requalification de la place est réalisée dans le cadre d'une démarche "Haute Qualité Environnementale" en appliquant le référentiel "Bâtiment Durable Méditerranéen" et la Règlementation Thermique de 2012.

CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

- » Deux recours au tribunal administratif contre la vente de l'espace public déclassé à CFA Méditerranée.

CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRE

- » La place est comprise dans le périmètre de protection d'un monument historique (Château de l'Empéri).

CONTRAINTE FINANCIÈRE

- » Contentieux autour du montant de la vente de l'espace public déclassé.

AUTRES CONTRAINTE

- » Charte chantier à faibles nuisances.
- » Plusieurs bâtiments ont dû être démolis :
 - au sud de la place Morgan un ancien immeuble HLM, que la Ville avait racheté 800 000 euros au début des années 2000 à un bailleur social, pour laisser place à un bowling.
 - au nord, une gendarmerie rachetée 304 000 euros à l'État par la ville, a été déclassée, vendue et démolie pour laisser place à un cinéma.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Création d'une centralité attractive et dynamique pour Salon-de-Provence et pour le Pays Salonais générant la création d'emplois.» L'opération a permis de conforter le rôle d'animation de la Place Morgan qui accueille encore les grandes manifestations et marchés.» Le réaménagement a notamment permis le passage d'un espace de stationnement à une place à vivre via la création d'une nouvelle offre de commerces et de loisirs en complément de l'offre commerciale du centre-ville.	<ul style="list-style-type: none">» La vente d'une partie du domaine public a nécessité la destruction d'un immeuble sur la partie sud ainsi que la vente de l'ancienne gendarmerie.» Place très minérale : manque d'espèces végétales.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Renouveau urbain impulsé par le maire de l'époque. Ce projet a initié une dynamique sur le territoire. En effet, la place Morgan fait référence en terme de stratégie commerciale des villes moyennes (renforcer son offre commerciale de centre-ville plutôt que de la développer en périphérie : logique souvent plébiscitée par les villes moyennes).

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Facilement réalisable avec la vente à un opérateur privé.
- » La restructuration importante du centre-ville (déviation de circulation) ainsi que la démolition de bâtiments (gendarmerie et logements sociaux) ont été une stratégie de développement risquée mais vertueuse.
- » Une vigilance doit être apportée pour la répliquabilité de ce projet quant à la disproportion de l'offre commerciale notamment en termes de diversité.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Grands espaces publics localisés dans les centres urbains.
- » Emprises foncières à proximité de Pôles d'Echanges Multimodaux.
- » Données à mobiliser auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie et du pôle économie de l'AGAM pour conforter la mutation commerciale.

Sources

<https://www.youtube.com/watch?v=lmjsYetvZCY>

<https://www.salondeprovence.fr/index.php/logement-urbanisme/730-que-va-t-on-trouver-dans-le-projet-de-la-place-morgann>

<https://www.salondeprovence.fr/index.php/component/content/article/511#reconstructionhallesmorgan>

<https://journaldericduval.fr/eric-duval-devoile-le-vrai-visage-de-la-place-morgan-salon-de-provence/>

<https://www.groupeduval.com/cfa-mediterranee-requalification-de-place-morgan-travaux-demarrent-a-salon-de-provence-13/>

<https://www.departement13.fr/uploads/delibs/COVBU.pdf>

<https://www.salondeprovence.fr/index.php/realises>

<https://www.salondeprovencebonsplans.com/blog/l-amenagement-de-la-place-morgan.html>

<https://www.mediapart.fr/journal/france/240411/salon-de-provence-foin-des-foires-sur-la-place-morgan?onglet=full>

<https://www.groupeduval.com/patrimoine/listings/place-morgan-a-salon-de-provence-13/>

http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/annexe-1_cle5e17f5.pdf

Contact

Laurence PEREZ

Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Mairie de Salon de Provence

l.perez@salon-de-provence.org

04.90.44.89.05

06.24.90.44.57

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

FONCIER D'ACTIVITÉS GARAGE AUTOMOBILE

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

Mund'Art

Marseille (13)

Un garage transformé en restaurant



© @thomaspanzolato

En 2011, un garage servant de dépôt d'import export d'automobiles ferme. C'est un restaurant qui vient le remplacer, le Mund'Art. L'importance de la surface disponible, le volume, la facilité de modulation de l'espace, l'emplacement (proche de la Joliette), la dynamique du quartier (périmètre d'Euroméditerranée) et le loyer abordable ont décidé les gérants à l'achat du fonds de commerce et à la location du lieu. Le propriétaire initial est resté. En 2013, l'espace restauration s'agrandit d'un espace d'exposition, l'Espace GT.



OBJECTIFS

Il s'agit de transformer l'ancien garage en espace hybride (restaurant, une salle d'exposition et d'évènements musicaux). La salle a été rénovée pour l'adapter aux besoins de la restauration et un espace d'exposition a été aménagé pour permettre d'y rajouter une mezzanine.

ENVIRONNEMENT URBAIN

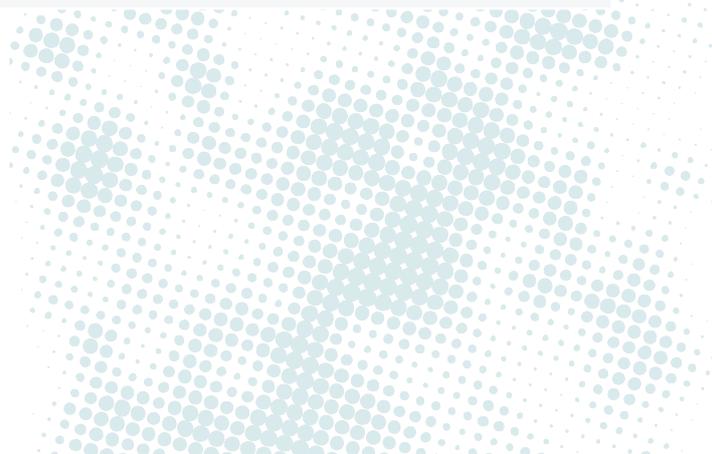
Tissu d'immeubles continus d'habitat collectif (R+5), dans une logique d'urbanisme d'îlot et rez-de-chaussée commerciaux.

REPÉRAGE FONCIER

Réseau et bouche à oreille.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Propriétaire privé
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Thomas Panzolato (design)
EXPLOITANT DU SITE	Mund'Art + Espace GT
EMPRISE BÂTIE	170 m ² + 100 m ² créés en mezzanine
EMPRISE FONCIÈRE	280 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Mund'Art



LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » La mutation participe à la dynamique en cours sur le quartier Joliette, dans le cadre d'Euroméditerranée (passage d'une activité de service à une activité de restauration, porteuse de l'animation du quartier).

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Intégration du projet dans le périmètre d'Euroméditerranée : l'objectif est d'aménager et développer ce périmètre, notamment en favorisant l'implantation d'acteurs économiques et la diversification des activités.
- » Compatibilité de la nouvelle activité (restauration / exposition) et du règlement de copropriété.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Périmètre Euroméditerranée : obtention de subventions.

AUTRES LEVIERS

- » Accord du bailleur pour la procédure à la déspecialisation de l'activité menée : changement de la clientèle du fonds de commerce.
- » Adapter l'aménagement de l'espace aux normes de la restauration.
- » Les façades ont été conservées du fait de leur qualité architecturale.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » Intégration dans le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) : interdiction de modification de la façade, allongement de la durée d'obtention du permis de construire, intervention de l'architecte de la ville (celui-ci a donné son avis sur les plans et ouvertures possibles donnant sur la rue).

AUTRES CONTRAINTES

- » Le propriétaire ne souhaitait pas que l'espace d'exposition soit locataire du Mund'Art ; une convention de mise à disposition temporaire a été privilégiée.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Réussite du restaurant, ouverture de l'espace d'exposition, location de salle, tenue d'évènements musicaux.» La localisation dans le périmètre d'Euroméditerranée a été déterminante dans le choix du porteur de projet où le renouvellement urbain est dynamisé, volonté de profiter de la proximité d'équipements structurants Terrasses du Port + Tram L2 et l'installation de lieux culturels (le Centre international du Verre, le Théâtre de la mer, le Centre photographique de Marseille ...)	<ul style="list-style-type: none">» Localisation dans le périmètre Euroméditerranée : l'implantation de commerces à proximité ne s'est pas faite comme prévue, l'animation du quartier en pâti, et le porteur de projet n'a pas bénéficié des retombées escomptées.» Manque d'accessibilité : les arrêts de tram ne favorisent pas l'accès au Mund'Art (le potentiel public va directement aux Terrasses du Port / place de la Joliette), la rue de la Joliette ne bénéficie pas de la proximité au tram.» Manque de visibilité : le lieu ne bénéficie pas de la proximité de lieux culturels par manque de signalétique depuis la rue de la République.» Conflits de voisinage : les garages alentours, encore nombreux, occupent le stationnement disponible, parfois abusivement ("voiture tampon").

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Le secteur de la Joliette connaît depuis une dizaine d'années des changements d'activités (d'autres activités liées aux services ou à la restauration ont vu le jour dans la rue et le quartier), même si les garages sont encore nombreux en rez-de-chaussée.
- » Le renouvellement du quartier est porté par divers dispositifs :
 - l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM).
 - une stratégie globale de requalification du centre-ville de Marseille. Le contrat de projet partenarial d'aménagement flèche ce quartier comme une centralité commerciale où le développement de l'activité tertiaire est favorisée.
 - le quartier fait partie du périmètre de renouvellement urbain - Contrat de ville.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Ce type de transformation donne à voir les mutations possibles des usages relatifs à la voiture individuelle en centre-ville (recul de l'usage de la voiture individuelle et des espaces qui lui sont associés).
- » D'autres exemples de réhabilitation de garage :
 - Paris (75) : réhabilitation du garage Renault (rue de la Pompe, Porte de Pantin) pour y faire du logement social, des bureaux, une crèche.
 - Puteaux (92) : réhabilitation du garage Dion-Bouton en un musée.
 - Saint-Bonnet-le-Courreau (42) : réhabilitation du garage Pouillon en 3 maisons individuelles.
 - Nantes (44) : réhabilitation d'un garage Renault en théâtre.
 - Saint-Nazaire (44) : réhabilitation d'un garage en pôle créatif.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Grands propriétaires de foncier dédié à l'automobile : concessions, grandes marques de voiture.
- » Vacance en zone industrielle / entrée de ville.

Sources

<https://www.leparisien.fr/paris-75/paris-quand-les-anciens-garages-se-transforment-en-logements-13-03-2018-7605834.php>

<https://www.marseille-centre.fr/index.php/boutiques/services/82-boutiques/6889-mund-art>

<https://www.mundart.fr/adresse-horaires-telephone-mundart-restaurant-marseille>

https://www.saint-bonnet-le-courreau.fr/uploads/centre-bourg/11_garage_pouillon.pdf

<https://www.francebleu.fr/infos/culture-loisirs/nantes-un-ancien-garage-renault-transforme-en-theatre-1512054861>

<https://legaragesaintnazaire.com/le-histoire/simca-lhistoire-par-la-video/>

<http://thomaspanzolato.com/portfolio/mundart/>

Contact

Max TRAN-NGO

Mund'Art

04.91.45.44.90

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

ÉQUIPEMENT FONCIER D'ADMINISTRATION

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

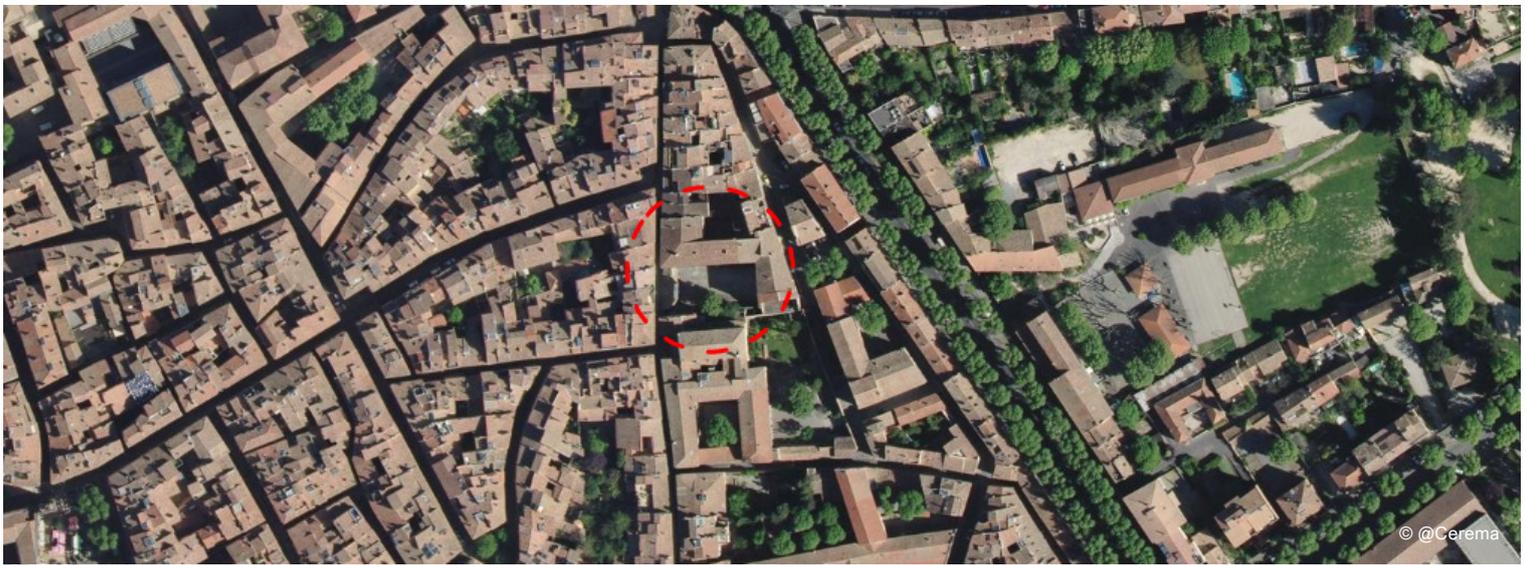
Hôtel Valbelle

Aix-en-Provence (13)

Une "sous-préfecture" transformée en logements



Le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône (CD13) était propriétaire de l'Hôtel Valbelle, un hôtel particulier classé au titre des Monuments Historiques, dans le centre-ville d'Aix-en-Provence. L'État a déménagé pour accueillir les bureaux de la sous-préfecture. En 2016, l'État a souhaité déménager la sous-préfecture en périphérie du centre ville (afin qu'elle soit plus accessible et plus fonctionnelle) et a mis fin à la mise à disposition de l'Hôtel Valbelle. Le CD13 a souhaité vendre ce bien qui n'était plus en adéquation avec les politiques poursuivies par le CD13, et qui nécessitait d'importants travaux de réhabilitation. Il a proposé prioritairement la vente à la commune, qui n'y a pas répondu favorablement. La vente de l'Hôtel a alors été soumise à une mise en concurrence. C'est la société Mignet Aix 24, filiale du groupe Inovalis qui a remporté la procédure et a acquis l'hôtel en octobre 2017. Elle souhaite réhabiliter le bien et le transformer en logements appartements de standing ou luxe. La livraison est prévue pour fin 2020.



OBJECTIFS

L'objectif du projet est de réhabiliter le bien, le diviser en lots et les revendre à des particuliers pour qu'ils transforment les anciens bureaux en logements de luxe. 32 logements sont prévus.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu dense de centre ville historique, composé d'immeubles collectifs mitoyens à usages mixtes (habitat et rez-de-chaussée commerciaux), de forme homogène (toit de tuile, façades en chaux, R+3/R+4), implantés en front de rue, insérés dans un réseau de rues sinueuses.

REPÉRAGE FONCIER

Le CD13 a réalisé un audit interne pour estimer la taille de son patrimoine et ses utilisations. Parmi ce patrimoine, le Conseil départemental a identifié les biens dont les coûts de gestion / réhabilitation étaient trop importants mais ayant un fort potentiel de classification et libre de toute obligation, comme l'Hôtel Valbelle.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Conseil départemental des Bouches du Rhône
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Inovalis (interne)
EXPLOITANT DU SITE	Mignet Aix 24, filiale d'Inovalis
EMPRISE FONCIÈRE	1 900 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Mignet Aix 24, filiale d'Inovalis

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Réalisation d'un inventaire objectif du patrimoine par le Conseil départemental.
- » Priorisation des ventes de biens ayant un fort potentiel (classification patrimoniale, situé en centre-ville), étant trop coûteux et obsolètes. La vente de l'Hôtel Valbelle représentait une opération financière importante.
- » Volonté du CD13 d'être rigoureux sur la vente : cession par la procédure de mise en concurrence (appel à candidature).
- » Définition de critères déterminants pour la sélection du lauréat : "le plus offrant", "preuve de solvabilité", "intégration de la qualité patrimoniale". L'acheteur présentait tous ces critères.

RÈGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le site est intégré au sein d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui n'interdit pas le changement de destination mais interdit de facto la démolition du bien.
- » Facilité d'obtention du permis de construire : pas de recours contentieux.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Bien éligible au dispositif Malraux : réduction d'impôt pour des travaux de restauration d'immeubles situés en PSMV.
- » Bien éligible à la loi Monuments Historiques : déduction d'impôt pour la rénovation des biens classés ou inscrits.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » La commune est restée vigilante sur le projet du fait de son intégration dans le PSMV.
- » Liens continus entre le Conseil départemental et la Préfecture.
- » L'élu du Conseil départemental chargé du projet également élu au conseil municipal d'Aix, a pu faire le lien entre différents acteurs.
- » Vigilance de l'État sur le projet.

AUTRES LEVIERS

- » Le CD13 a eu le choix de sélectionner le candidat répondant au mieux à ses critères : l'appel à candidature a reçu une dizaine de propositions.
- » Rapidité de la procédure de sélection : le dossier de candidature d'Inovalis remplissait tous les critères, à savoir des négociations rapides (clauses suspensives acceptables), surenchérissément par la sélection d'un architecte de renom pour la réhabilitation du patrimoine (architecte conseil de la DREAL).

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

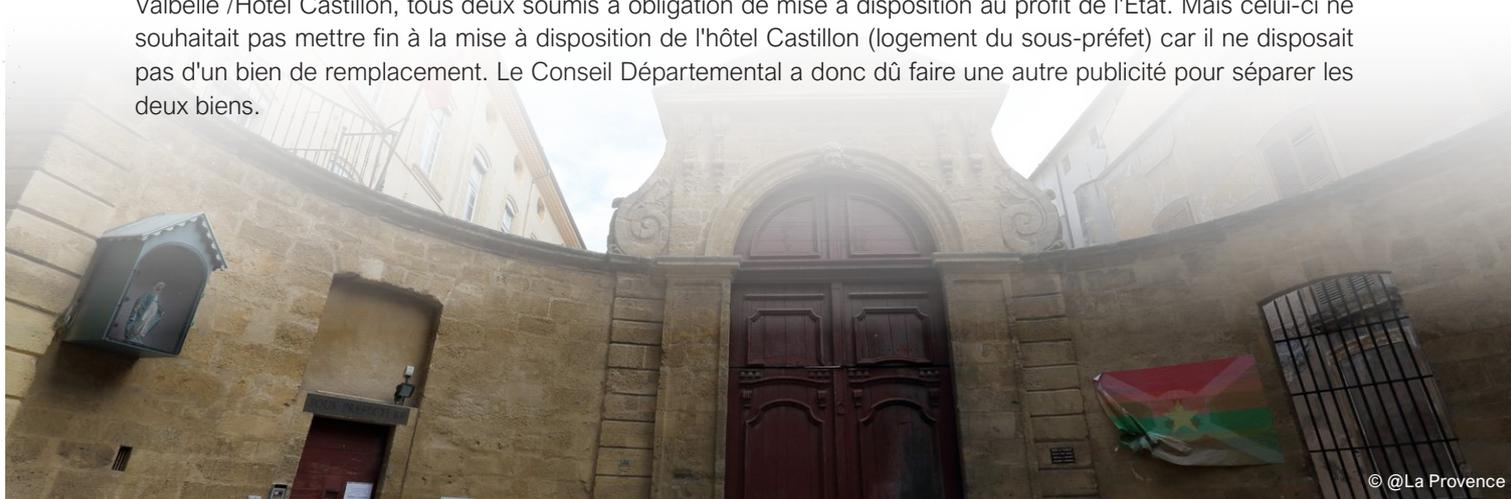
- » Longueur de la procédure de définition du programme : nécessité d'études et validations nombreuses, intervention de l'Architecte des bâtiments de France (protection au titre des Monuments Historiques), conformité aux dispositions du PSMV.
- » Longueur de la procédure de montage du dossier pour la demande de permis de construire : volonté des parties de consolider la demande pour minimiser les risques de recours.

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- » Incertitude sur les financements : l'Hôtel Valbelle disposait d'un fort potentiel, réalisable à condition de trouver un investisseur pourvu d'une assiette financière suffisamment conséquente.

AUTRES CONTRAINTES

- » Le projet de vente concernant l'Hôtel Valbelle était lancé avant 2015. La première publicité prévoyait un lot Hôtel Valbelle /Hôtel Castillon, tous deux soumis à obligation de mise à disposition au profit de l'État. Mais celui-ci ne souhaitait pas mettre fin à la mise à disposition de l'hôtel Castillon (logement du sous-préfet) car il ne disposait pas d'un bien de remplacement. Le Conseil Départemental a donc dû faire une autre publicité pour séparer les deux biens.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LA DIFFICULTÉ LIÉE AU PROJET
» Les fonds obtenus pourront être réinvestis dans les politiques du Conseil départemental	» Risque que la partie classée Monuments Historiques ne soit plus accessible au public

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

» Secteur dynamique en termes d'achat / vente de biens immobiliers à destination d'habitation. Les biens mutent peu du fait de la présence de nombreux Monuments Historiques et du cumul de leurs périmètres de protection. Les mutations du quartier se concentrent sur l'accessibilité et l'aménagement de la voirie.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Sur le patrimoine du CD13 à Aix-en-Provence : Hôtel de Castillon (cours Mirabeau) : en cours de relance de marché.
- » Sur le patrimoine d'État : la mobilisation du foncier et ses établissements en faveur du logement, notamment social, est facilitée dans les zones tendues par la diminution du prix des terrains détenus par une décote sur la valeur vénale initiale. Les listes régionales (arrêté préfectoral) listent les biens susceptibles de bénéficier de cette décote.
- » Sur la transformation de bureaux en logement : la loi ELAN encourage la transformation de bureaux en logements.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Pour les biens de l'Etat : <https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/recherche?page=1&q=Marseille>
Les listes régionales (arrêté préfectoral) listent les biens de l'État et ses établissements susceptibles d'être édés pour du logement.
- » Pour les biens de collectivités : croisement des données de propriété / usage / coûts de gestion.

Sources

<https://www.sherlockhome.fr/achat-appartement-aix-en-provence/hotel-valbelle>
<https://www.laprovence.com/article/actualites/3799756/la-sous-prefecture-transformee-en-residence-de-standing.html>
<https://www.nouvellespublications.com/aix-en-provence-inovalis-va-transformer-l-ancienne-sous-prefecture-en-residence-de-luxe-1115.html>
<https://france3-regions.francetvinfo.fr/provence-alpes-cote-d-azur/bouches-du-rhone/aix-en-provence/aix-provence-ancienne-prefecture-transformee-residence-luxe-1359237.html>
<https://www.lemoniteur.fr/article/residence-de-luxe-dans-l-ancienne-sous-prefecture.1037759>
<http://www.guyliageois.fr/?p=1555>
https://votreargent.lexpress.fr/diaporama/diapo-photo/impots/6-programmes-au-banc-d-essai-pour-defiscaliser-grace-aux-monuments-historiques_1939425.html
<http://villedaix.canalblog.com/archives/2016/02/14/33367098.html>
https://cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-06/PACA_LR5juillet2017_0.pdf
http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/bilan_2018_paca.pdf

Contact

Jean-Marc PERRIN
Élu chargé du patrimoine
Conseil départemental 13
06 48 14 48 24

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM**
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

FONCIER D'ACTIVITÉS ENTREPÔT LOGISTIQUE

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

Maison des artisans et entreprises

Port-de-Bouc (13)

Un local des services techniques communaux transformé en espace de travail artisanal



Les ateliers des services techniques de la ville ayant déménagé hors de la zone industrielle, le local est resté vide et inutilisé durant 4 ans. Sur volonté de la commune, il a été transformé en "Maison des Artisans et Entreprises" pour accueillir les nombreuses demandes venant d'artisans, de location d'espaces adaptés à leurs activités. Ces demandes proviennent essentiellement des jeunes autoentrepreneurs qui souhaitent lancer et développer leurs activités, notamment de services auprès des industries à proximité.

Les aménagements effectués tiennent compte des besoins des artisans en termes de tarif, d'accès et de stockage. Le bâtiment a été réhabilité afin de pouvoir créer des ateliers individualisés et les raccorder séparément aux réseaux VRD. Une fresque repeint la façade et l'espace extérieur a été aménagé pour accueillir une zone de stockage. La Maison a ouvert en 2019.



OBJECTIFS

L'objectif de la transformation est de pouvoir répondre aux demandes en locaux artisanaux et en espace de travail. Les ateliers proposés sont facilement accessibles, abordables et font entre 60 et 400 m².

Il s'agit également de pouvoir proposer un accompagnement à des entreprises naissantes (orientées sur les activités en lien avec la mer et contre la pollution), via un "atelier tremplin" (environ 450 m²) : un espace du local leur est réservé ainsi que des bureaux sans frais de location. Cette réserve leur permet de tester les produits auprès des consommateurs avant d'accroître leur production. A terme, les entreprises nées ou développées dans la "Maison des Artisans" ont vocation à changer de lieu ; la ville leur apporte alors un soutien en les orientant vers d'autres locaux communaux.

L'espace disponible permet aujourd'hui de répondre aux demandes urgentes (comme celle d'accueillir les entreprises ayant perdu leurs locaux suite aux incendies de l'été 2020) ou nouvelles, comme les besoins en espace de stockage des entreprises BTP.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu hétérogène : zone industrielle (entrepôts sur de grandes parcelles, tissu peu dense) bordée au sud par des lotissements pavillonnaires et par des logements collectifs.

REPÉRAGE FONCIER

Vaste emprise foncière inutilisée connue des services de la mairie.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Aix-Marseille-Provence (AMP)
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Commune de Port-de-Bouc
EXPLOITANT DU SITE	Commune de Port-de-Bouc
EMPRISE BÂTIE	2 300 m ²
EMPRISE FONCIÈRE	environ 1 ha
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Commune de Port-de-Bouc

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Les locaux ont fait l'objet du versement d'une soulte du Pays de Martigues (Conseil de Territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence) en faveur de la commune.
- » Une convention d'exploitation et un bail emphytéotique ont ensuite été signés entre AMP et la commune, pour le développement économique.
- » Pour compenser le manque à gagner d'une location à tarifs abordables, certaines parties de terrain nu sont louées à tarifs classiques à des entreprises.
- » Un géomètre a été requis pour la division de la parcelle (séparer la zone de stockage du local).

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le dépôt d'un permis de construire n'a pas été nécessaire puisqu'il n'y a pas eu de construction nouvelle.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Partenariat (convention) entre la ville, Métropole Aix-Marseille Provence (AMP), Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI), Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région (CMAR) et Caisse des dépôts.
- » Le Conseil de Territoire : accompagnement, proposition d'ingénierie, mise en place de l'atelier tremplin (commission de pilotage).

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Pas de recours n'ayant pas eu de dépôt de permis de construire et que les mutations de la zone industrielle intéressent peu les riverains.
- » Les Assemblées Citoyennes réunissent les élus municipaux et les habitants sur des thèmes comme le développement économique où la mutation du local a pu être abordée.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Forte mobilisation de la commune pour mettre à disposition des locaux abordables pour les entrepreneurs et artisans (même si la compétence économique ne lui incombe pas).
- » La Maison des Artisans complète l'offre d'accompagnement aux entreprises sur le périmètre du CT (le Mikado, espace d'accueil des entreprises du tertiaire et espace de coworking à Martigues).

AUTRES LEVIERS

- » La réhabilitation du lieu a été une occasion pour le service Environnement de la mairie d'ajouter des plantations.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » Le projet a mis du temps à naître suite à de nombreuses validations administratives (bail entre AMP et la commune, autorisation d'exploitation du site, commune de Port-de-Bouc...).

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- » La commune de Port-de-bouc ne dispose pas d'une assiette financière importante, les travaux de raccordement et d'individualisation des ateliers ont représenté un poste d'investissement important.

AUTRES CONTRAINTES

- » Une entreprise de panneaux solaires qui avait été engagée pour refaire la toiture du local, mais qui a finalement fait faillite et n'a pas réalisé la réparation.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
» La demande de location de locaux dépasse l'offre d'espace disponible. Les demandes urgentes liées aux incendies ont mis en attente les autres demandes.	» Une modification du PLU est prévue pour intégrer la division parcellaire à venir et les changements d'usage (allongement des délais pour réaliser la division).

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » La zone industrielle est composée de lots étendus.
- » La CCI a réalisé un diagnostic des potentiels de densification dans la zone industrielle ; il y aurait 40 ha susceptibles d'accueillir des activités supplémentaires. La commune en possède une part et souhaite étendre son périmètre de maîtrise.
- » Le confinement du printemps 2020 a permis d'intensifier la réflexion sur l'intérêt d'une transaction et d'une densification.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » La reconversion de friche industrielle a déjà été réalisée sur Port de Bouc, notamment en collaboration avec le Grand Port Maritime de Marseille.
- » Sur le territoire AMP : plusieurs fonciers industriels font l'objet de mutation (pour exemple la Friche de la Belle de Mai, le Silo...).
- » Sur le territoire national : entrepôts Calberson (Paris), restructuration des entrepôts logistiques de la distribution.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Il n'existe pas de méthodologie nationale de repérage des friches d'activités : un croisement peut être réalisé entre les données de pollution du sol (BASOL et BASIAS), des données fiscales de la DGI et de la base SITADEL pour les constructions neuves. Ce croisement doit être complété avec les connaissances des acteurs locaux.

Sources

<https://www.cmar-paca.fr/actualites/maison-des-artisans-de-port-de-bouc>

<https://www.portdebouc.fr/actus/info-ville/une-maison-pour-les-artisans-et-les-entreprises>

<https://www.terrasol.fr/en/realisations/rehabilitation-des-entrepots-calberson-bd-mac-donald-paris-19eme>

http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Estimation_parcentrepots_GRECAM_cle651884.pdf

<https://www.portdebouc.fr/actus/info-ville/une-maison-pour-les-artisans-et-les-entreprises>

Services techniques Port de bouc

Contact

Raymond LOPEZ

Chargé de mission développement économique

Mairie de Port de Bouc

raymond.lopez@portdebouc.fr

04 42 40 73 22

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

ÉQUIPEMENT COUVENT

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

Couvent Levat

Marseille (13)

D'un ancien couvent à une résidence d'artistes



Situé dans le 3^{ème} arrondissement, le couvent a été racheté en 2017 par la Ville de Marseille suite au départ des sœurs des Victimes du Sacré-Coeur. Le lieu a directement été proposé à l'association Atelier Juxtapoz qui s'était fait connaître en 2015 avec l'exposition-résidence « Aux Tableaux ! ». Le projet vise à réhabiliter l'ancien couvent en résidence d'artistes et la parcelle attenante en jardins partagés dans le cadre d'une occupation temporaire de 3 ans. Quand le site a été réhabilité, l'association a lancé un appel à candidature à destination des artistes/artisans de la Belle de Mai en particulier et de Marseille en général.



OBJECTIFS

A l'origine, le couvent ne faisait pas partie du secteur de projet "Quartiers Libres", dont l'objet est de reconnecter le quartier Saint-Charles et de la Belle de Mai au centre-ville ainsi que de réaménager la gare St Charles. L'achat par la ville de Marseille a permis de conserver le seul espace vert de la Belle de Mai au domaine public et d'intégrer le site au périmètre de Quartiers Libres.

La résidence d'artistes est un projet d'urbanisme transitoire de 3 ans. L'association s'est engagée dans la réhabilitation du couvent en résidence d'artistes tout en ouvrant le lieu progressivement au quartier. Pour cela, plusieurs événements s'organisent dans l'espace jardin, des ateliers d'artistes sont ouverts au public quelques jours par semaine, tout en assurant une gestion écoresponsable de la résidence.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu de faubourg industriel.

REPÉRAGE FONCIER

Opportunité : les sœurs ont sollicité la ville de Marseille pour racheter le foncier appartenant au diocèse. Elles ont souhaité quitter les lieux pour un endroit plus au calme en Vendée.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Ville de Marseille
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Atelier Juxtapoz
EXPLOITANT DU SITE	Atelier Juxtapoz ainsi que 5 associations à but social
EMPRISE BÂTIE	Environ 150 000 m ² entre le couvent et les dépendances
EMPRISE FONCIÈRE	17 000 m ² , dont 13 000 m ² de jardin incluant potager, verger, prairie, poulailler, etc.
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Atelier Juxtapoz, Service Culturel de la Ville de Marseille

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Urbanisme transitoire, autorisation d'occupation temporaire (AOT) de 3 ans (2017-2020).

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Au zonage du PLUi, la parcelle est réservée pour un équipement public.

SUBVENTIONS, AIDES

» L'association bénéficie gratuitement du lieu en échange de son entretien et sous réserve d'une ouverture progressive au public.

CONCERTATION/PARTICIPATION

» Dans le cadre de l'opération "Quartiers Libres" un comité d'usage a été constitué pour créer un projet partagé dont font partie Ateliers Juxtapoz, le comité d'intérêt de quartier de la Belle de Mai et différents collectifs d'habitants du quartier.

MOBILISATION DES ÉLUS

» L'opération "Quartiers Libres", était soutenue par la déléguée à l'urbanisme de la ville de Marseille. En 2017, le service des grands projets de la ville rachète le foncier sans avoir d'idée précise de ce que ce lieu pourrait advenir, et c'est dans ce cadre qu'est ainsi mise en place l'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT).

AUTRES LEVIERS

» Le jardin a été la porte d'entrée pour l'ouverture du lieu au quartier de la Belle de Mai.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

» Atelier Juxtapoz a pris à sa charge les travaux de réhabilitation et de sécurisation du lieu afin d'accueillir des artistes (internet, sanitaires, électricité, chauffage...) et à terme du public.

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

» Lorsque le seul espace vert du quartier ainsi que le couvent ont été attirés à l'Atelier Juxtapoz, l'ensemble des associations du quartier s'y sont opposées. Le manque de concertation de la Mairie auprès des habitants a été mal vécu. Les associations d'habitants craignaient que le seul espace vert du quartier soit privatisé.

» La première année, les habitants se sont également opposés au projet de résidence d'artistes, et ce n'est que lorsque le dialogue a été engagé entre Juxtapoz et les associations de quartier que le projet de Cité d'artistes a pu s'ouvrir dans le quartier.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

» Une partie du jardin est classée en Espace Boisé Classé.

» L'AOT de 3 ans ne permet pas à l'association de rester dans les lieux de façon pérenne.

CONTRAINTES FINANCIÈRES

» La réhabilitation s'est faite sur les fonds propres de l'Atelier Juxtapoz, ce n'est qu'un an après l'installation dans le lieu que le service culturel de la Mairie a participé.

AUTRES CONTRAINTES

» Les missions de médiation et sociale n'étaient pas le cœur de métier d'Atelier Juxtapoz. Au vu du contexte dans lequel s'inscrivait la résidence d'artistes, un médiateur a été engagé.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» L'AOT permet de projeter le processus de concertation qui déterminera l'occupation définitive du lieu.» L'ouverture au public a été progressive et a permis au fur et à mesure l'inclusion des habitants dans le projet d'équipement public tout en assurant l'accès à l'espace de jardin.» "Les Rencarts du Couvent" (événements organisés par Juxtapoz) permettent d'accueillir les habitants d'autres quartiers de Marseille et de diminuer l'effet de coupure urbaine que représente la voie ferrée pour la Belle de Mai avec les quartiers voisins.	<ul style="list-style-type: none">» L'AOT ne permet pas de se projeter de manière pérenne et complique l'investissement (système D) sur le site.» Juxtapoz, avant leur arrivée sur site, n'a pas assez communiqué sur le projet auprès des habitants, ce qui aurait permis une meilleure acceptation.» Le prolongement du bail jusqu'à avril 2021 n'a pas encore été signé du fait du contexte sanitaire et du changement de Maire.» L'AOT nécessite d'être réactif car la durée d'occupation est limitée (réalisation rapide du projet).

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Le projet a participé à conforter le pôle culturel autour de la Friche de la Belle de Mai et il s'inscrit dans le cadre de Quartiers Libres, d'ouverture du quartier.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Sur Marseille, plusieurs projets se sont implantés sur des fonciers appartenant au diocèse : couvent Saint-Antoine, Eglise d'Arenc...
- » Sur le territoire national les propriétés du diocèse font l'objet de différentes mutations, comme l'appel à projet sur les églises de Rouen.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Foncier religieux en centre-ville (données foncières diocèse).

Sources

<https://marsactu.fr/lete-a-la-belle-de-mai-la-gestion-du-couvent-levat-genere-des-tensions-dans-le-quartier/>
<https://www.atelier-juxtapoz.fr/copie-de-couvent2>
<https://www.telerama.fr/etats-generaux/marseille-la-grande-debrouille,149984.php>
http://quartierslibres.marseille.fr/sites/quartierslibres/files/content/pdf/reglement_interieur_jardin_levat_.pdf
<http://quartierslibres.marseille.fr/les-sites-actifs/le-jardin-levat>
http://quartierslibres.marseille.fr/sites/quartierslibres/files/content/pdf/mql_cr_atelier_1_levat_long_terme_28052019_-_vf.pdf
<https://www.tourisme-marseille.com/fiche/cite-d-artistes-du-couvent-levat-association-juxtapoz-marseille/>
https://822c5cb9-92e4-42ca-ac2f-61c8ce236af6.filesusr.com/ugd/ea5c74_1aea1c26b24f42a9d1ee645ce2e4d67.pdf
<https://www.tourisme-marseille.com/fiche/cite-d-artistes-du-couvent-levat-association-juxtapoz-marseille/>

Contact

Karine TERLIZZI
Membre fondateur
Association Atelier Juxtapoz
referent.juxtapoz@gmail.com
06.63.82.00.76

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

FONCIER D'ACTIVITÉS CARRIÈRES

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

Volcan du Montpeloux

 Saillant (63)
Une ancienne carrière qui se transforme en théâtre en plein air

Le site du Montpeloux constitue une singularité volcanique des Monts du Forez. En 2000, l'ancienne Communauté de Communes de la Vallée de l'Ance (la CCVA n'existe plus depuis le 01/01/2017 pour prendre la dénomination CC Ambert-Livradois-Forez) a entamé la réhabilitation de cette "friche industrielle". Cet ancien volcan ayant servi de carrière de basalte (orgues remarquables), un premier projet a été imaginé afin d'en faciliter la découverte de façon sécurisée. Devant l'immensité sculpturale du volcan, des falaises basaltiques et coupes géologiques, l'idée d'un lieu de spectacle en plein air est rapidement devenue une évidence. Le projet assume l'héritage industriel du site en maintenant son caractère ouvert et artificiel à travers un parcours d'interprétation et un aménagement paysager qui favorise la recolonisation végétale. Un belvédère surplombe le site et offre une vue panoramique remarquable sur la Vallée de l'Ance. Le théâtre de plein air, d'une capacité d'accueil de 200 places, est inauguré en 2006. Depuis cette date, un festival porté par la collectivité locale s'y déroule chaque année : le Festival du Volcan de Montpeloux.



OBJECTIFS

Reconvertir et sécuriser le site d'une ancienne carrière, créer un lieu culturel et touristique attractif ouvrant une nouvelle porte sur la Vallée de l'Ance, mettre en valeur également la singularité géologique du lieu (volcan) et provoquer une recolonisation végétale.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Relief volcanique des Monts du Forez, vallée de l'Ance ; zone naturelle et agricole à proximité d'un hameau.

REPÉRAGE FONCIER

Suite à l'arrêt de l'exploitation de la carrière, le site était fréquenté de façon informelle alors qu'il n'était pas sécurisé par de nombreux. Méthode de repérage : connaissance de la CCVA de son territoire, bouche-à-oreille.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Commune de Saillant
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Etudes préalables : Mille lieux sur la Terre. Conception et aménagement : Itinéraire Bis / David Robin architecte mandataire, Frédéric Reynaud (paysagiste)
EXPLOITANT DU SITE	Communauté de commune Ambert-Livradois-Forez (réservation des spectacles par l'Office de Tourisme, gestion par le service culturel de la CC)
EMPRISE FONCIÈRE	3,7 ha
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Conseil Général du Puy de Dôme, Conseil Régional d'Auvergne, Union Européenne, CCVA

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Le rachat du foncier par la commune a permis de procéder à la sécurisation de cette friche industrielle avant même que la CCVA n'envisage le projet. La société qui exploitait la carrière avait fait un minimum de travaux pour la mise en sécurité du site. Pour assurer l'exploitation du projet, une convention de mise à disposition du site (MOA) par la commune à la CCVA a permis d'éviter un transfert de propriété.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » A l'époque, la commune était couverte par le Règlement National d'Urbanisme autorisant la mutation du site.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Coût des aménagements (700k€) pris en charge par l'Union Européenne (40% au titre du fonds européen d'orientation et de garantie agricole ou FEOGA), le Conseil Général du Puy-de-Dôme (30%), le Conseil régional d'Auvergne (10%) et la communauté de communes (20%).

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Une vingtaine d'habitants de la commune, et en particulier du hameau voisin de la carrière, ont été associés au Comité de Pilotage et à la définition du projet : détermination du cahier des charges, sélection des prestataires, contribution à la scénographie.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Quelques élus avaient la volonté forte de faire de ce lieu un site avec une certaine notoriété qui fasse parler de la vallée.

LABELLISATION

- » En 2009, cet aménagement a reçu le 2ème prix "Valeurs d'exemples" (Palmarès Départemental de l'Architecture et de l'Aménagement), dans la catégorie "Aménagements urbains ou ruraux".

AUTRES LEVIERS

- » Le site était déjà identifié avant l'engagement du projet comme remarquable, du fait de ses qualités géologiques et paysagères : site classé par arrêté ministériel, inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du Puy-de-Dôme depuis 1973, retenu à l'inventaire du patrimoine géologique régional.
- » La réalisation collective d'un cahier des charges et d'une véritable étude de définition ont permis de préciser les possibilités et d'établir une commande ambitieuse. Cette ambition a permis de faire appel à des équipes d'architecte hors région.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

- » Certains élus hésitaient à s'impliquer dans un projet de valorisation touristique. Ils ont progressivement accepté cette idée au cours de l'élaboration des études pré-opérationnelle et de conception.
- » Certains habitants du hameau voisin étaient opposés à tout aménagement du site car victimes des nuisances provoquées par les tirs de mine durant la période d'exploitation de la carrière. Un syndicat d'action contre l'exploitation avait été formé. Les porteurs de projet avaient été alertés par la mairie sur les réactions des habitants face à une potentielle intention de valorisation touristique à l'étude.

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- » Le projet était conditionné par l'obtention des subventions (20% d'autofinancement par la CCVA). Les fonds apportés par le Département et de la Région étaient liés au développement touristique et culturel, et ceux débloqués de l'Europe concernaient la resorption de points noirs paysagers.

AUTRES CONTRAINTES

- » Les tirs de mine étaient réguliers au cours de l'exploitation de la carrière. Il a fallu sécuriser le site : le risque de chute d'orgues, notamment, a été sécurisé par la mise en place de filets de protection.
- » Le pari osé et risqué de faire un tel projet au programme ambitieux en plein milieu d'une vallée, une forme de pression par rapport à un projet original, ainsi que le pari d'une architecture résolument moderne, avec de la mise en œuvre de matériaux bruts, enfin la végétalisation avec des essences locales.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» La concertation des habitants, au-delà de favoriser l'acceptation de l'opération, a permis une appropriation complète et durable du projet par les habitants.» La gouvernance élargie et la méthode de travail ont permis, dans un premier temps, de révéler la richesse du site, notamment son caractère spectaculaire et contemplatif. A la suite de cela, la phase opérationnelle a entraîné des recherches de financement.» Un collectif d'artistes est venu s'installer sur la commune et a permis aux associations culturelles locales de s'approprier la scène. Cet investissement a contribué à une réelle mise en confiance les habitants.» L'aménagement réalisé et la programmation culturelle participent à rendre plus visible et vivant un lieu d'intérêt patrimonial géologique, à retranscrire l'histoire du site (histoire géologique, moyenâgeuse, exploitation minière), à mettre en valeur un lieu à fort intérêt paysager et à le rendre accessible. Il favorise également la recolonisation végétale autour du parking et sur l'esplanade.» Le site est apprécié, par les visiteurs et les habitants, pour le renouveau et les aménités qu'il propose. Il participe à l'attrait touristique de la commune, en proposant, au sein de son cratère, un festival de théâtre, de musique, de danse et de cirque, sur scène et sur l'eau.» Le projet assume l'héritage industriel du site en maintenant son caractère ouvert et artificiel. Il favorise également la recolonisation végétale autour du parking et sur l'esplanade haute.	<ul style="list-style-type: none">» Quelques chutes de blocs depuis les orgues, partie proche de l'accès au public sécurisée par des grillages métalliques

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

» Initié par une action volontariste des élus de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ance, le projet a permis d'impulser une vraie politique culturelle sur le territoire, tant en direction des touristes que des habitants.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

» Cette opération est loin d'être unique. D'autres exemples de revalorisation de carrières en espaces culturels existent : les anciennes carrières de Rognes (13) sont régulièrement converties en lieu de spectacle en plein air, notamment pour le festival international de piano de la Roque d'Anthéron. Aux Baux-de-Provence (13), les anciennes carrières ont aussi été converties en un lieu culturel : les Carrières de Lumière. Sur le même territoire que le projet, on trouve également le Volcan de Lemptégy, ancienne carrière transformée en site touristique et parc de loisirs.

» En milieu rural, les paysages laissés par les exploitations du sol et du sous-sol – mines ou carrières – sont souvent spectaculaires. Ils peuvent, à certaines conditions, recevoir des aménagements touristiques qui associent parcours de découverte et équipements culturels.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

» Méthode et outil de repérage des friches développés par le Cerema et qui s'appuie sur les fichiers fonciers.
» Bonne connaissance du territoire des acteurs locaux.

Sources

<https://loireforez.com/noesit//fiche/volcan-du-montpeloux-106115/>

<http://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/amenagement-du-site-du-volcan-du-montpeloux/?communes=saillant>.

<https://www.ambertlivradoisforez.fr/un-territoire-a-votre-service/culture-et-vie-associative/festival-du-volcan-du-montpeloux/>

« Journal du Parc Livradois-Forez n° 13 - Printemps-été 2007 », calameo.com, consulté le 9 septembre 2020, <https://www.calameo.com/books/000011057d282cf6be658>.

« Sites touristiques La délicate reconversion des carrières », 31 octobre 2008, <https://www.lemoniteur.fr/article/sites-touristiques-la-delicate-reconversion-des-carrieres.1196589>.

Contact

Nicolas TAILLANDIER

Agent de développement local

ComCom de la Vallée de L'Ance

nicolas.taillandier@bureaub02.care

06 13 33 94 29

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

Densification Intensification



FORMES URBAINES ET VOCATIONS VARIÉES TOIT D'IMMEUBLE

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

Rue Chevreul

 Lyon (69)

Extension et surélévation d'un immeuble, quand la densité prend de la hauteur



A l'angle de deux rues, où se situent un restaurant, en partie en rez-de-chaussée (salle et cuisine) et en partie en R+1 (bureaux) et un petit collectif mitoyen, en R+2, ont été réhabilités. La partie en rez-de-chaussée du restaurant a été démolie puis reconstruite, le petit collectif a été étendu au-dessus du restaurant, par l'ajout de deux appartements étudiants, rajoutant 150 m² de surface habitable. La partie en R+1 du restaurant a été surélevée de deux niveaux supplémentaires pour créer deux studios étudiants, représentant 90 m² de surface habitable. L'ensemble de l'opération (étude et réalisation) a duré environ 18 mois pour une livraison en juillet 2012.



OBJECTIFS

Le bâtiment du restaurant devait être remis en état, notamment sa toiture qui menaçait de s'effondrer. Il a alors été choisi d'étendre le projet de réhabilitation à l'ensemble des bâtis, et d'investir en hauteur, le volume de la parcelle. Cette réhabilitation devait être compatible avec les activités du restaurateur et conserver la structure de base des bâtiments. Elle devait aussi permettre d'améliorer l'harmonie architecturale de la rue. Les matériaux utilisés pour les façades témoignent des ambitions de cette mutation (utilisation de différents matériaux pour distinguer les anciens usages, utilisation de matériaux récurrents dans le secteur, conservation de la délimitation de l'ancienne toiture).

Il s'agissait également de pouvoir générer un profit nouveau grâce à la location des 4 nouveaux appartements, à destination des étudiants, dans un secteur prisé, à proximité des facultés.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu continu d'habitat collectif (R+4/+5), formant des îlots, encadrés par des voies rectilignes.

REPÉRAGE FONCIER

Le propriétaire privé souhaitait optimiser son foncier s'est tourné vers l'agence Fabien Perret FPA, du fait de sa présence dans le quartier, pour penser un projet de réhabilitation.

La toiture du bâtiment du restaurant n'était pas en bon état et devait être remplacée, quel que soit le projet. L'activité du restaurateur devait pouvoir continuer après la réhabilitation. Ainsi la surélévation / extension a été préférée à la démolition.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	SCI Rue Chevreul
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Fabien Perret FPA (architecte), Stéfan Brizards ADIS (ingénieur structure), Jonathan Bonnot ACBJ (maçonnerie)
EXPLOITANT DU SITE	Propriétaire privé
EMPRISE BÂTIE	174 m ² (emprise au sol)
EMPRISE FONCIÈRE	190 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Fonds propres

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Le propriétaire s'est saisi de l'opportunité de devoir remettre en état la toiture et réhabiliter le bâtiment du restaurant pour penser globalement l'opération.
- » Au vu des volumes des immeubles mitoyens, la parcelle était en sous densité et formait une rupture évidente dans la trame urbaine.
- » Volonté de pouvoir donner un usage à un espace inutilisé (optimiser le volume de la parcelle).

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le Plan Local de l'Urbanisme et de l'Habitat de Lyon Métropole (PLUH) prévoyait une hauteur des bâtiments possible jusqu'à 22 mètres. Il préconise également une attention à porter à la "ligne de ciel" et aux rapports d'échelles (entre la construction neuve et les volumes des bâtis de la rue). En se rapportant aux bâtis mitoyens, l'opération complète une trame urbaine continue et supprime un écart de niveau important (améliore notamment la cohérence de la trame de la rue).
- » L'obligation d'ajouter des places de stationnement s'applique pour toutes constructions de logements, or la surface habitable ajoutée est à destination de studios étudiants qui ne sont pas considérés comme des logements. Aucune place supplémentaire n'a dû être ajoutée.
- » Le PLUH prévoit :
 - de développer les logements accessibles dans ce secteur. L'enrichissement de l'offre de logements étudiants est un objectif du PADD.
 - de conserver le linéaire commercial de la rue ; l'activité du restaurateur doit pouvoir continuer.

LABELLISATION

- » L'opération a reçu le Grand prix de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement du Rhône, organisé par le CAUE 69 et Département 69 : les lauréats bénéficient d'une exposition (virtuelle et physique).

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Le propriétaire, le locataire et l'architecte se sont concertés pour identifier les besoins de chacun et la compatibilité des destinations (habitation / restauration). L'aménagement du restaurant s'est fait en collaboration avec le restaurateur, afin que son loyer n'augmente pas.
- » Le restaurateur et le propriétaire étaient liés par un bail commercial ; le projet de réhabilitation ne pouvait faire cesser son activité.

AUTRES LEVIERS

- » La démolition de l'appentis du restaurant a été réalisée au mois d'août, au moment de sa fermeture, pour minimiser l'impact du projet sur l'activité du restaurateur.
- » La toiture était en mauvais état et n'a donc pas nécessité d'étude, elle devait de fait être démolie.
- » Le propriétaire avait donné son accord pour la surélévation qui fait parfois renoncer les propriétaires, de par l'engagement de leur responsabilité en cas de dommages et de leur méconnaissance de la nature de la structure porteuse. La démolition est souvent préférée.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » La parcelle est intégrée au périmètre de protection d'un site inscrit au titre des Monuments Historiques (Garage Citroën). Le projet devait être travaillé avec les services des architectes des bâtiments de France (ABF) pour l'intégrer à l'harmonie urbaine.

AUTRES CONTRAINTES

- » Contraintes techniques : la surélévation et l'extension ont nécessité la réalisation d'études de faisabilité en amont afin d'identifier la nature des murs, estimer leur capacité à porter une charge supplémentaire et les techniques possibles de portage.
- » La surélévation projetée n'ajoutait qu'un ou deux niveaux supplémentaires, les murs de la structure de base pouvaient supporter cette charge supplémentaire à condition d'utiliser des matériaux légers (béton cellulaires, charpente en bois, tuiles) et de poser des triants pour soulager les murs existants.
- » Le projet a été travaillé avec les services instructeurs compétents pour voir ce qu'il était possible de faire au regard des capacités des murs existants à supporter une nouvelle charge.
- » Les murs de l'hôtel mitoyen ont été inondés au moment de la suppression de l'ancienne toiture.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET

- » La réhabilitation et la surélévation ont permis de conserver l'activité du restaurateur et de minimiser les atteintes portées aux murs mitoyens.
- » Les appartements ont pu être loués.
- » La distinction par le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) a permis d'accroître la visibilité de l'agence sur les études de surélévation.
- » L'agence de Fabien Perret a enrichi son expérience dans ce domaine. Aujourd'hui il dispense des formations sur les surélévations en collaboration avec Le Moniteur.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Le projet s'inscrit dans un quartier propice au renouvellement urbain, central, bien desservi et prisé. Les extensions / surélévations y sont nombreuses. Par exemple, les berges du Rhône ont connues un aménagement d'envergure. Cependant, le tissu d'ilot a une certaine valeur patrimoniale et caractérise le secteur, il est donc à préserver.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Les toits d'immeuble sont devenus un potentiel propice à la densification dans les secteurs denses. Les Lois ALUR et ELAN encouragent la densification verticale des immeubles, notamment en facilitant les démarches en copropriété. Certaines villes soutiennent les copropriétés qui cherchent à surélever, sur une période donnée, si elle donne lieu à une rénovation thermique (aide aux études de faisabilité).
- » Il existe d'autres exemples de surélévation d'immeuble à Paris, Brest, Lyon (La Croix Rousse), Aix-en-Provence.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Le potentiel de surélévation peut être repéré en croisant la hauteur existante du bâtiment et la hauteur autorisée par le règlement du Plan Local de l'Urbanisme.

Sources

PLUH Lyon Métropole : <https://plu.grandlyon.com/doccom.html>

Maître d'ouvrage : <http://www.fabienperret.com/architecte-extension-logements-lyon7.html>

<https://www.cairn.info/revue-droit-et-ville-2014-1-page-233.htm>

<https://api-site.paris.fr/images/85422>

maps

<http://www.fabienperret.com/architecte-extension-logements-lyon7.html>

Contact

Fabien PERRET

Fondateur "Fabien Perret Architecture SARL"

04 81 91 91 34

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

FONCIER SOUS DENSIFIÉ DOMAINE BASTIDAIRE

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

Château Valmante

Marseille (13)

Un domaine bastidaire accueillant un programme de 600 logements



Construit en 1855 par Joseph Granval, "le roi du sucre", le château est d'abord appelé Château de Redon. Le nom de Valmante n'est donné que lors de la vente du bien à Louis Mante. La famille des Mante, dont l'épouse n'est autre que la sœur d'Edmond Rostand, font du château un rendez-vous pour les fêtes mondaines.

Lors de la Seconde Guerre mondiale, le Château est réquisitionné par la marine allemande. A la libération en 1944, il accueille une réunion secrète entre les généraux Eisenhower, Marshall, Montgomery et Bradley, menant à la victoire Alliée.

En 1959, la Sécurité Sociale devient propriétaire et l'aménage en centre de rééducation spécialisé dans la prise en charge des affections de l'appareil locomoteur et neurologiques. Le centre de rééducation déménage en 2016 et l'UGECAM (Sécurité Sociale) s'installe à Sainte-Marguerite car les locaux étaient devenus indaptés. L'UGECAM organise alors un appel à projet que Bouygues Immobilier remporte en 2016.



OBJECTIFS

Le projet vise à la réalisation d'une importante opération de logements pouvant bénéficier du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) avec l'arrêt Valmante. Le permis de construire obtenu porte sur la réalisation de 642 logements répartis sur 7 bâtiments autour du château conservé. La Bastide quant à elle fait l'objet d'un appel d'offre privé (Bouygues n'a pas vocation à la garder), pour l'accueil de services encore non déterminés : centre médical, crèche, bureaux...

ENVIRONNEMENT URBAIN

La Bastide est localisée dans un tissu urbain très hétérogène caractérisé par des barres d'immeubles des années 60-70 allant du R+10 au R+12 au nord, un tissu pavillonnaire au sud et la proximité du Parc National des Calanques.

REPÉRAGE FONCIER

Le déménagement de l'UGECAM a constitué une opportunité pour la construction de ces logements. La taille de la parcelle de 5,5 ha est aussi un indicateur permettant de repérer des espaces potentiellement sous dense en milieu urbain.

PROPRIÉTAIRE	Bouygues immobilier
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Didier Rogeon / Carta & Associés / Architectes singuliers
EXPLOITANT DU SITE	Jardins d'Arcadie (Résidence Services Seniors)
EMPRISE BÂTIE	35 000 m ² de surface de plancher
EMPRISE FONCIÈRE	5,5 ha dont 1,5 ha d'espace boisé classé
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Bouygues immobilier - Jardins d'Arcadie - La Française - CDC Habitat

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Un appel d'offre a été lancé par UGECAM en août 2016.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le PLU de Marseille approuvé en 2015 classait la zone en UT correspondant aux tissus discontinus de types collectifs denses et/ou à densifier.
- » Le permis de construire était en accord avec le zonage. Il prévoyait une densité moindre que ce que permettait théoriquement le PLU.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Une concertation a été mise en place avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, la mairie centrale et la mairie de secteur, UGECAM, ainsi que les architectes répondant à l'appel d'offres, et les riverains.
- » Aucun recours n'a été déposé sur le permis de construire.

LABELLISATION

- » Prix régional de la Pyramide d'Argent fédération des promoteurs immobiliers.
- » Label énergétique BBC RT 2012 pour l'ensemble des immeubles.

AUTRES LEVIERS

- » L'emprise de la parcelle permet la construction de nombreux logements qui assure l'équilibre financier de l'opération.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

- » Il y avait de l'amiante dans les anciens bâtiments du centre de rééducation.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » Le PLU protégeait la bastide au titre du patrimoine bastidaire. "Le bâtiment ne devra pas être dénaturé et il devra conserver sa composition, ses matériaux et ses éléments de décor (notamment, le fronton qui surmonte la porte d'entrée, cintré, interrompu, à volutes rentrantes encadrant un médaillon, la frise qui court sur l'étage d'attique, et les balustres). Aucune modification de toiture et de façade n'est possible."
- » Contraintes liées à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L 123.1.5) : préservation de l'intégrité du bâtiment (façades, couverture), maintien d'un espace de déférence suffisant tout autour du bâtiment, conservation de percées visuelles pour maintenir la visibilité de l'édifice.
- » Un Espace Boisé Classé est présent sur une partie du domaine (1,5 ha). Bouygues s'est saisi de cette donnée d'entrée pour privilégier la végétation des interstices entre les bâtiments.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» La proximité du BHNS déjà prévue avant le lancement de l'opération et l'arrivée prochaine du Boulevard Urbain Sud ont permis de rassurer les riverains sur les problématiques de desserte» L'intégration paysagère du projet a été un aspect fondamental pour garder la Bastide en élément totem du projet en ne faisant pas dépasser la hauteur des nouvelles constructions» La densité proposée est moins forte à la livraison du projet que prévue initialement afin de préserver les espaces boisés et les conforter (plantation d'arbres)» Mise en valeur de la Bastide existante, comme l'élément totem du projet.	<ul style="list-style-type: none">» La résidence est fermée et l'usage du parc est réservé aux résidents (possible ouverture en fonction de la destination future de la bastide).» La transition entre la Bastide et les immeubles de bureau aurait nécessité un adoucissement, par une composition paysagère plus riche et de qualité.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

» La réalisation du BHNS avec l'arrêt Valmante a impulsé d'autant plus la réalisation du projet.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

» Une répliquabilité possible mais une vigilance doit être apportée sur les opérations d'ajout de capacités constructives quant aux densités proposées (à taille humaine/vivable/désirable) et à la préservation d'éléments patrimoniaux (bastide ou petit patrimoine).

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Terrains de grandes emprises autour de Bastide très présents sur le territoire métropolitain.
- » Foncier appartenant aux établissements publics tels que l'APHM ou la Sécurité Sociale et l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille (APHM).

Sources

<https://www.lemoniteur.fr/article/chateau-valmante-a-marseille-prix-regional-des-pyramides-d-argent.1966599>

<https://www.lemoniteur.fr/article/chateau-valmante-au-sommet-des-pyramides.1966819>

<https://www.laprovence.com/actu/en-direct/4919804/1818-marseille-la-nouvelle-vie-du-chateau-valmante.html>

<https://www.bouygues-immobilier.com/chateau-valmante/chateau-valmante-plus-de-160-ans-dhistoire>

<https://www.youtube.com/watch?v=MfdXeJYifhI>

entretien avec Cyril Quentin, Manager de projets

Contact

Cyril QUENTIN

Manager de projets

Bouygues Immobilier

c.quentin@bouygues-immobilier.com

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

INFRASTRUCTURES PARKING

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

Faubourg-Poissonnière Paris (9^e)

Comment un parking aérien se transforme en logements sociaux atypiques



Le projet consistait à réhabiliter des bâtiments existants en deux immeubles d'habitations et un parking aérien, en logements sociaux afin de répondre aux objectifs de la loi SRU. Les logements (parc privé) étaient en partie occupés, le parking n'était plus exploité. Suite à la préemption par la ville de Paris, l'opération est attribuée au bailleur ELOGIE qui organise une consultation de maîtres d'oeuvre sous forme de procédure adaptée en Janvier 2014. L'équipe choisie en mars développe le projet pour déposer un permis de construire en Novembre 2014. Permis obtenu en Juillet 2015. Le bailleur organise alors le relogement des locataires au sein du parc locatif inter-bailleurs de la ville pour une libération des lieux assortie d'un démarrage des travaux en Mars 2016 pour une livraison en Décembre 2017.



OBJECTIFS

Cette opération qui s'inscrit dans la promotion de la réhabilitation comme mode d'intervention sur le tissu urbain existant en prenant soin de préserver l'aspect initial sur un immeuble qui présente un intérêt particulier, propose :

- d'investir l'espace laissé vacant par le parking
- de réinvestir des espaces inhabités (parfois insalubres) tels que les combles et se réappropriier le coeur d'îlot
- de rénover le parc de logements existants pour permettre d'offrir des logements sociaux atypiques et de qualité loin des standards habituels (exemple : détournement d'espaces comme le hall d'entrée qui est aussi une bibliothèque) en valorisant le réemploi (parquets anciens – structures béton), les cycles courts ainsi que la sobriété des bâtiments (pompe à chaleur gaz).

ENVIRONNEMENT URBAIN

L'opération se situe au cœur du 9ème, un arrondissement central de Paris, l'un des plus dense de la capitale avec 27 500 hab/km². Le bâti y est constitué d'immeubles Haussmanniens de qualité variable, parfois médiocre, "faubouriens" comme ici. La parcelle est occupée sur rue, par deux immeubles jumeaux en "L" formant, en coeur d'îlot, une cour étroite fermée par un parking aérien en béton de 1926.

REPÉRAGE FONCIER

Dans le cadre du développement de l'offre de logements abordables, la ville avait confiée à son agence d'urbanisme, l'Atelier parisien d'urbanisme, une mission d'identification des espaces et emprises mutables sur son territoire : bureaux privés, bien de l'État... ainsi que les emprises de garages, parking auto, concessions automobiles, loueurs...

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	ELOGIE SIEMP Bailleur ville de Paris par Bail emphytéotique suite préemption.
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Atelier d'Architecture LAURENT NIGET
EXPLOITANT DU SITE	ELOGIE SIEMP
EMPRISE BÂTIE	Surface Avant Travaux: 3 387 m ² SDP Surface Après Travaux: 2 900 m ² SDP
EMPRISE FONCIÈRE	Surface du terrain: 769 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	CDC, Etat, Ville de Paris, Elogie

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Intégration du site dans une zone de droit de préemption. L'intérêt de la collectivité a été suscité notamment en raison de la présence, dans le lot, des deux immeubles Haussmanniens de logements.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Droit de Préemption pour atteindre les objectifs de la loi SRU.

SUBVENTIONS, AIDES

» Le montage financier a fait appel aux Aides à la Pierre (aides d'État) mais aussi aux subventions spécifiques à Paris pour le logement social ainsi qu'aux financements liés à la qualité environnementale (Plan Climat, Patrimoine et Environnement...).

MOBILISATION DES ÉLUS

» Le projet en développement a donné lieu à une communication auprès des élus d'arrondissement, puis aux habitants via publication.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DEPOLLUTION DU SITE

» Pollution aux hydrocarbures : Gestion de réservoirs d'essence et huiles enterrés.

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

» Il n'y a pas eu de pétition, ni de recours sur le permis. Les seuls à priori négatifs sont venus des locataires dont les logements proposés dans l'ancien parking ne se retrouvaient pas dans cette offre architecturale. Certains locataires ont ainsi refusé l'attribution du logement (3 sur les 10 logements). À ce jour, la totalité des logements sont occupés notamment par des locataires de l'immeuble avant réhabilitation qui, à ce titre, étaient prioritaires.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

» Isolation acoustique réglementaire difficilement possible en raison de la faible épaisseur de dalle béton qui a également posé question pour la tenue feu des structures. Ces contraintes ont pu être intégrées notamment par une négociation sur la préservation du droit du volume construit acquis, au regard des démolitions. Vis-à-vis du Patrimoine, une telle architecture de parking proposée à la transformation n'a pas suscité d'avis défavorable mais au contraire, de la curiosité par rapport à un tel projet qui proposait une réhabilitation cohérente qui revendiquait la qualité de cette architecture du quotidien du XX^{ème} siècle.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
» Projet devenu, dès sa livraison, emblématique d'une politique de reconquête urbaine et ce, malgré son échelle modeste (10 logements dans ce parking aérien sur les 34 de l'opération). Support, presse écrite généraliste et professionnelle, TV en appui à l'action des bailleurs sur la richesse qualitative de la réhabilitation.	» Livraison de logements atypiques, de "Lofts" sociaux qui ne cadrent pas systématiquement avec les attentes des futurs locataires.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

» Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une politique urbaine volontariste de création de logements sociaux à travers le Plan Local d'Habitat de Paris (PLH) et de gestion de locaux polluants et pollués en milieu urbain.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

» L'opération peut être dupliquée sur d'autres territoires notamment en raison du volume acquis non tributaire d'un gabarit restrictif, d'un chantier plus léger sans grue, d'une silhouette urbaine optimisée et préservée ainsi qu'une mutation à géométrie variable, avec la conservation partielle possible de parking. Les espaces de parking sont aussi réappropriés pour de l'espace public avec l'exemple du parking silo rue Garibaldi à Lyon, ou par des projets mixtes : le projet « L'Alternatif » à la Défense, qui prévoit la transformation d'un niveau de parking en un lieu de vie : un auditorium, un espace café coworking ainsi qu'une grande surface d'exposition.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

» Les fichiers fonciers peuvent être utilisés pour repérer de l'habitat dégradé et/ou des locaux vacants.

Sources

Laurent NIGET Architecte

Documents graphiques: Plans Coupes Façades Croquis: Agence Laurent NIGET.

Photos: David BOURREAU ET Cyril BRUNEAU.

Contact

Laurent NIGET

Architecte

archi.ln@wanadoo.fr

01 47 97 12 60 / 06 80 21 41 93

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

INFRASTRUCTURES FONCIER SNCF / GARES ABANDONNÉES

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

Pôle d'Échanges Multimodal des Aires de Crau

Salon-de-Provence (13)

Des friches ferroviaires restructurées pour créer un quartier durable



En 2001, la Commune a engagé une large réflexion sur le devenir de son centre-ville. Des études préalables à la rédaction d'un programme ont été réalisées et notamment des études de faisabilité (2003), une de programmation (2009) et une urbaine (2011).

Le travail partenarial et les contributions respectives ont été formalisés en 2011 au travers d'une convention d'études d'avant-projet, de projet et de travaux associant l'État, la Région, le Conseil Général, la SNCF et Réseau Ferré de France (RFF), qui concrétise la volonté commune de ces partenaires d'apporter aux habitants du bassin de l'agglomération Salonaise une amélioration des conditions de déplacements et d'assurer une cohérence de programme entre les équipements ferroviaires et d'intermodalité (accès parkings, arrêts de bus urbains et interurbains, gare routière, stations de taxis, stations vélos, sanitaires publics, etc.). En juin 2012, le jury a sélectionné le meilleur projet et désigné le lauréat du concours : le groupement solidaire AREP VILLE / C.C.D Architecture / EGIS Bâtiments / EGIS France.

Le nouveau quartier de la gare a pour ambition d'accompagner le projet de la place Morgan avec la restructuration de friches ferroviaires situées de part et d'autre de la voie ferrée.

Le projet vise à créer un quartier attractif et dynamique, bien relié au centre situé à 400 m et aux éléments structurants de la ville (place Morgan, complexe sportif, bibliothèque).



OBJECTIFS

L'objectif du projet est de valoriser un espace en friche situé en coeur de ville, à proximité immédiate d'un nouvel équipement structurant : le Pôle d'Échanges Multimodal (PEM). Il s'agit de créer un quartier durable destiné à l'accueil de nouveaux habitants, d'activités économiques, d'équipements publics de proximité en accompagnement du PEM, projet majeur pour la Ville.

L'idée était de créer de « la ville dense » sur des friches ferroviaires : densité brute de 47 logements/hectare, densité bâtie de 120 logement/hectare ; bâtiments R+2 et R+4 ; parking en sous-sol pour économiser l'espace. Les déplacements sont au coeur de ce projet qui doit permettre de résorber la coupure urbaine entre le centre ville et les quartiers à l'ouest de la voie ferrée. Il s'agit de favoriser la multimodalité grâce au PEM, ainsi que les circulations douces dans le quartier.

Ce projet s'inscrit conformément au plan d'action de l'Agenda 21 de la mobilité, voté fin 2016.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Quartier de gare, friches ferroviaires.

REPÉRAGE FONCIER

La ville a eu accès au délaissé par RFF : l'espace dédié au PEM reste propriété de RFF et est mis à disposition. Les autres terrains feront l'objet d'une valorisation foncière et seront intégrés dans une réflexion globale de la collectivité sur son centre-ville.

PROPRIÉTAIRE	En partie publics (SNCF, RFF, collectivité) et en partie privés
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Ville de Salon-de-Provence pour les aménageurs, promoteurs, constructeurs non déterminés.
EMPRISE BÂTIE	SHON : 2500 m ² commerces et services 3 500 m ² espaces verts, jeux 500 m ² box associatifs 25 550 m ² logements (îlots privés) Nb de logements (a minima) 300 logements
EMPRISE FONCIÈRE	6,5 ha
FINANCEURS / INVESTISSEURS	La ville de Salon-de-Provence, le Conseil Général, Agglopolo Provence, le Conseil Régional, Fonds Européens, la SNCF, RFF.

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » La commune portera les équipements publics dont le financement sera assuré via un Projets Urbain Partenarial (PUP) avec les aménageurs des terrains privés et de l'espace RFF.
- » Le PUP est un outil de financement pour des opérations d'aménagement institué par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le PLU a été révisé pour définir un règlement et des orientations d'aménagements adaptés. La création d'une Zone d'Aménagement Concerté n'a pas été nécessaire.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Ville de Salon-de-Provence : 4,1 M€ (sans augmentation d'impôts)
- » Conseil Général : 7,2 M€
- » Agglopolo Provence : 2,9 M€
- » Conseil Régional : 2,3 M€
- » Fonds Européen : 700 000 €
- » SNCF : 472 000 €
- » RFF : 412 000 €

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » La concertation est un point complexe car le projet réunit beaucoup d'acteurs.
- » La concertation a notamment été réalisée en amont dans le cadre réglementaire de révision du PLU, puis dans le cadre de l'Agenda 21, conformément au plan d'action de l'agenda de la mobilité voté fin 2016.

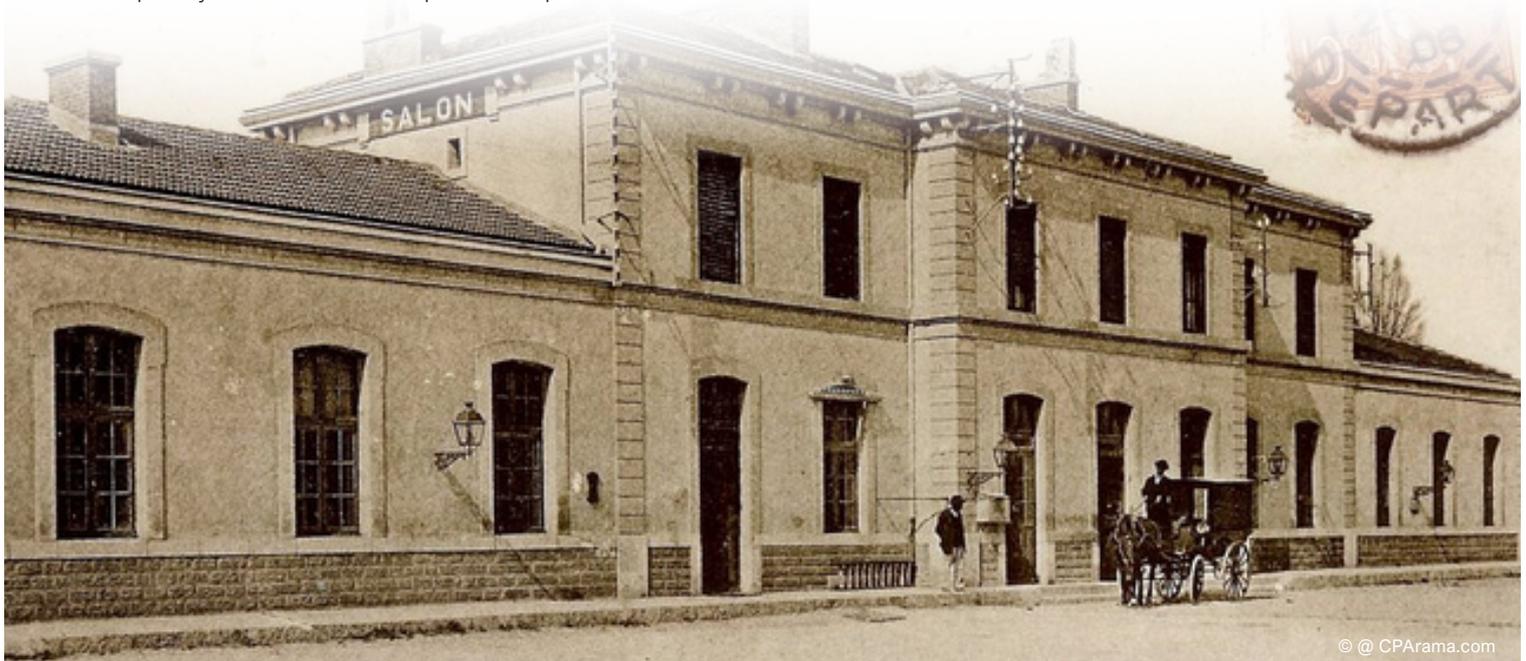
MOBILISATION DES ÉLUS

- » Portage fort de l'équipe municipale actuelle.

CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

AUTRES CONTRAINTE

- » Les principales difficultés d'un tel projet résident dans la maîtrise des terrains et la mise en cohérence des différents investisseurs institutionnels : Région, Département, État.
- » La maîtrise foncière des terrains, notamment des propriétés de RFF et de la SNCF, a constitué la principale difficulté de la mairie dans la préfiguration de son projet. Le dialogue avec ces institutions a été complexe à instaurer et à pérenniser compte tenu des différentes temporalités. Les entreprises ferroviaires, principales propriétaires foncières, sont en cours de réflexion en ce qui concerne l'élaboration de stratégie sur ce centre ville, tandis que la ville souhaite dans un temps limité développer un quartier de gare.
- » L'inscription du projet dans la durée (2001-2020) a influencé la teneur du projet ; ainsi, la démarche qui au départ prévoyait de créer un écoquartier n'a pas abouti.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Ce projet faisait parti initialement d'un projet tourné vers la création de logements. A l'issue des élections municipales, le projet s'est modifié vers la réalisation d'un pôle d'équipements publics qui comprend : un skate parc, un mini terrain de jeu, un complexe scolaire (maternelle et primaire).» Par ailleurs un parking a été construit. Il comprend 400 places de parking gratuites 24h/24h, des places de parking réservées ainsi que 2 ascenseurs accessibles pour les personnes à mobilité réduite, 5 bornes pour charger des véhicules électriques et 2 parkings à vélo. Deux navettes gratuites Libébus relient le parking au centre-ville. Il dispose d'un accès direct aux lignes TER, SNCF et Carreize.	<ul style="list-style-type: none">» Ce projet de quartier porté de longue date s'est modifié au fil du temps. Notamment, le projet plus ample de création de logement s'est amenuisé, au profit d'autres équipements.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Le projet global sur le centre-ville a permis de dynamiser les opérations privées de logements, de logements sociaux et un retour des commerces, notamment Place Morgan (multiplexe).

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » La problématique de renouvellement urbain sur des emprises ferroviaires est appelée à se multiplier compte tenu de la pression foncière et de la volonté de limiter l'étalement urbain.
- » Il existe d'autres exemples d'opérations de renouvellement urbains sur des sites de la SNCF :
 - le projet de parc des Ateliers, sur le site des anciens ateliers de la SNCF à Arles,
 - la réalisation du site Éco-quartier de la gare à Alès..
- » De nombreux exemples dans l'inventaire suivant : http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Inventaire-quartier-durable-PACA_98-148_cle0efeb1.pdf (p27)

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Se rapprocher des propriétaires de délaissés ferroviaires comme la SNCF ou RFF.
- » Prioriser la mobilisation des délaissés de centre-ville, identifier les espaces vacants ou sous utilisés.

Sources

<https://www.salondeprovence.fr/index.php/quartier-de-la-gare>

http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Inventaire-quartier-durable-PACA_98-148_cle0efeb1.pdf (p27)

<http://salonpatrimoineetchemins.fr/pages/pages.php?title=pole-echanges-multimodal>

DACOM SCOT

https://www.aggloprovence.fr/aggloprovence/menu_principal/vivre/amenagement_du_territoire/pole_d_echanges_multimodal/le_parking_gratuit_du_pem_est_ouvert

Contact

Laurence PÉREZ

Directrice de l'urbanisme

Salon de Provence

l.perez@salon-de-provence.org

04 90 44 89 50

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

Démolition Reconstruction



FONCIER D'ACTIVITÉS CAVE COOPÉRATIVE

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

Ancienne cave vinicole

Simiane-Collongue (13)

Des logements sociaux en lieu et place d'une ancienne cave
vinicole de centre-bourg



L'ancienne cave vinicole située dans le centre-bourg de Simiane Collongue était partiellement vacante depuis plusieurs années. Seuls les vignerons de la commune l'utilisaient, une partie de la semaine, comme espace de vente. Cette importante emprise foncière située dans le coeur du village a été transformée en logements sociaux. La première phase a été réalisée en 2004 avec 26 logements et une seconde tranche de 19 logements a suivi en 2006.



OBJECTIFS

L'opération visait à mobiliser le foncier vacant pour le destiner à l'arrivée de familles, en délocalisant la vente de vin à l'extérieur du centre-ville.

Il s'agissait aussi de retrouver une animation dans le centre-bourg avec l'accueil de familles.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu de centre ville : situé en face d'une école, à proximité immédiate de la mairie et donnant sur l'avenue principale traversant la commune et desservant les commerces de proximité.

REPÉRAGE FONCIER

La commune souhaitait se réapproprier une grande emprise foncière située dans le centre-bourg et a sollicité Famille et Provence qui suivait également d'autres projets de transformation de cave vinicole dans la région.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Commune de Simiane Collongue
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Atelier Kern, architecte ; IG Tech, BET thermique ; Socotec, bureau de contrôle ; R2M, OPC.
EXPLOITANT DU SITE	Famille et Provence
EMPRISE BÂTIE	SHON (tranche 1 + 2) = 1 530 + 783 = 2 313 m ²
EMPRISE FONCIÈRE	1 680 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Conseil départemental

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Bail emphytéotique : la commune reste propriétaire et a conclu un bail emphytéotique de 55 ans avec Famille et Provence.

RÈGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Changement de destination possible par le document d'urbanisme.

SUBVENTIONS, AIDES

» Conseil départemental.

CONCERTATION/PARTICIPATION

» Organisation d'une réunion publique pour présenter le projet aux habitants.

» Négociations avec la coopérative de vignerons, propriétaire de la cave pour la proposition d' un espace de vente en compensation de l'actuelle cave vinicole.

MOBILISATION DES ÉLUS

» Forte mobilisation des élus, sans quoi le projet n'aurait pas pu aboutir.

LABELLISATION

» Qualitel de base (HPE 3*).

CONSTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

» Importants travaux de dépollution et démolition d'ouvrages enterrés (cuves).

CONSTRAINTES FINANCIÈRES

» Sur-coût de l'opération avec le phasage de l'opération, le bâtiment a été coupé en deux, le temps de la réalisation de la phase 1 pour permettre l'activité de vente de vin dans l'attente de trouver un autre site.

AUTRES CONTRAINTES

» Contrainte technique : reprise de la structure du bâtiment existant.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Implantation d'habitat social en cœur de ville.» Préservation du volume du patrimoine vinicole : le bâtiment a été reconstruit dans le respect du gabarit de l'ancienne cave.» La volumétrie a permis de créer une ruelle protégée à l'intérieur du bâtiment (avec la deuxième phase elle sera prolongée pour en faire un accès direct au village) qui fait office d'espace de rencontre pour les différentes générations habitant le bâtiment et proposer des logements traversants (5 T1, 7 T2 et 14 T3 pour la résidence des Sarments (phase 1) à double orientation et desservis par de larges coursives.» Effet de mode qui favorise l'intérêt et le recyclage de ce type de foncier : plusieurs architectes souhaitaient au début des années 2000 retravailler le patrimoine bancaire dédié à l'activité viticole le plus souvent localisé en centre-bourg.	<ul style="list-style-type: none">» Condition à la réalisation du projet : trouver un autre espace de vente pour les vigneron.» Volonté politique obligatoire pour mener à bien le projet.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » C'est l'occasion pour la commune de requalifier son centre-ville et de le rendre plus attractif avec l'arrivée de nouveaux habitants.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Expériences similaires menées sur d'autres communes de la Métropole Aix-Marseille-Provence concernées comme Jouques (réalisée), Rognes (en cours de réalisation), Lançon-de-Provence (sans suite du fait du changement de municipalité).

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Grande emprise foncière dans les centres bourgs et souvent vacante partiellement
- » Foncier lié à l'activité viticole et localisé en centre-bourg.

Sources

<https://www.lemoniteur.fr/article/bouches-du-rhone-des-hlm-a-la-place-de-la-cave-vinicole-a-simiane-collongue.1862649>

<https://kern-architecte.com/reconversion-de-la-cave-cooperative-en-residence-inter-generation/>

<https://dossiersinventaire.maregionsud.fr/gertrude-diffusion/dossier/pdf/97ac1850-9e70-416c-8dd5-35dacec08fe9/cooperative-vinicole-dite-cave-cooperative-des-coteaux-de-simiane-collongue.pdf?vignette=Vignette>

Famille et Provence

Contact

David ROSANVALLON

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

d.rosanvallon@familleprovence.fr

06.17.36.12.27

 **Cerema**
www.cerema.fr

agAM AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

ÉQUIPEMENT CAMPUS UNIVERSITAIRE

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

Le Cube

Aix-en-Provence (13)

Une ancienne bibliothèque universitaire transformée en espace multifonctionnel



Le Cube est localisé sur le site de l'ancienne Bibliothèque Universitaire (BU) de la Faculté de Lettres d'Aix-Marseille Université (AMU). Il a fait l'objet d'une démolition-reconstruction en lieu et place de l'ancienne BU dont les façades ont été préservées.

Le Cube accueille aujourd'hui le Service Universitaire d'Insertion et d'Orientaion, l'Université du Temps Libre, le Service InterUniversitaire de Médecine Préventive et de Prévention de la Santé, le Service Universitaire de Médecine de Prévention des Personnels, le Bureau de la Vie Etudiante et la Mission Handicap. Il accueillera bientôt un espace de restauration, des espaces de coworking, la Mission Culture et la Direction des Relations Internationales (DRI) pour l'accueil des étudiants et enseignants étrangers.

Le bâtiment abrite un théâtre de 192 places ainsi qu'une salle modulable dotée des équipements pouvant accueillir des spectacles ou des répétitions dans le "Plateau" d'une capacité de 200 places.



OBJECTIFS

Le Cube constitue le point d'orgue de la rénovation du campus Schuman, moteur d'animation. L'ensemble du site a été réaménagé dans le cadre de la démarche nationale Plan-Campus, lancée en Février 2008 par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche afin de moderniser les campus et concourir à l'attractivité notamment internationale des universités françaises. A l'échelle de la ville, le projet de réaménagement du site Schuman avait pour objectif de renforcer les interactions avec le tissu pavillonnaire voisin et favoriser les liens entre le Campus et la Ville.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu équipements, entouré par du tissu pavillonnaire.

REPÉRAGE FONCIER

L'opération Plan Campus a constitué une opportunité pour le réaménagement du site et pour le désamiantage de la BU. Le choix d'implanter le bâtiment du Cube sur le site de l'ancienne BU s'est fait de par sa situation centrale sur le campus universitaire.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Aix-Marseille Université, Ministère de l'Education
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Tangram, Carta Associés, Eiffage, EAI, OAIIS, Technip TPS
EXPLOITANT DU SITE	Aix-Marseille Université
EMPRISE BÂTIE	8 ha pour le site Schuman
EMPRISE FONCIÈRE	744 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	État, Région, Aix-Marseille Métropole (AMP), Ville d'Aix-en-Provence, Communauté du Pays d'Aix, Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires (CROUS)

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Un Partenariat Public Privé a été signé pour l'aménagement du Site Schuman dans le cadre du Plan-Campus.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le permis de construire était antérieur au PLU d'Aix-en-Provence arrêté en 2015. Le projet n'a donc pas nécessité de modification ou révision du document d'urbanisme.
- » Le permis de construire a été délivré à l'échelle du site de 8 ha.

SUBVENTIONS, AIDES

- » État, Région, AMP, Ville d'Aix-en-Provence, Communauté du Pays d'Aix, CROUS.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Des ateliers de programmation ont été lancés en 2011 en interne pour regrouper les différents services d'AMU et futurs usagers du site.
- » Création d'une cellule Campus Mirabeau créée par la Ville d'Aix-en-Provence qui assure la coordination entre les projets urbains et les travaux sur le Campus.
- » Des réunions ont été organisées avec la ville et le comité de quartier une fois par trimestre.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Forte mobilisation de la Maire d'Aix-en-Provence. Le réaménagement du Campus participe aussi au rayonnement de la ville au niveau national et international. La Maire ainsi que le doyen ont eu des échanges réguliers tout au long du projet.

AUTRES LEVIERS

- » Concomitance de délais entre la reconversion du campus et l'arrivée du Bus à Haut Niveau de Service.
- » Intégration du CROUS au projet pour soutenir l'ambition de Campus International et pour la création de logements étudiants.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

- » Désamiantage de l'ancienne BU.

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

- » Difficile acceptabilité pour les habitants de par l'importance du chantier entre le BHNS et le Campus.
- » Le bruit généré par les travaux en période estivale ont été les principales nuisances dont ce sont plaints les riverains.

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- » Nécessité de souscrire à un prêt auprès de la Banque Européenne d'Investissement.

AUTRES CONTRAINTES

- » Un diagnostic archéologique a été réalisé par la Direction Archéologie d'Aix-en-Provence.
- » Le chantier ayant débuté avant la fusion des Universités, de nouveaux intervenants ont rejoint la démarche.
- » La pluralité des acteurs participant au projet entre le groupement AMU et les usagers a représenté une difficulté pour mener à bien le projet.
- » L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France a été requise notamment pour préserver la façade de la BU de Lettres.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» La création d'une cellule "Campus Mirabeau" à l'initiative de la ville est aujourd'hui reprise pour d'autres projets : La Pauliane.» Gestion de projet au sein d'AMU avec la constitution d'une équipe projet assurant l'interface entre le groupement Eiffage, les usagers et les différents services d'AMU (ateliers programmation). L'équipe projet a été indispensable sur cette opération complexe de par le nombre d'acteurs prenant part au projet.» Affirmation du rôle d'intermédiaire d'AMU comme conciliatrice de l'ensemble des acteurs et de sa capacité à mener à bien le projet.» La mise en valeur des espaces extérieurs participe aux succès du projet. Ces espaces sont appréciés et pratiqués par les usagers du Campus.	<ul style="list-style-type: none">» Difficultés de phasage du chantier tout en assurant le maintien des activités sur site.» La pluralité d'intervenants à mobiliser dans la réalisation du projet a nécessité du temps.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

» La dynamique du secteur est liée à la fois à la desserte par un BHNS et par le réaménagement du Campus.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » A l'échelle nationale le Plan Campus permet aux campus sélectionnés de bénéficier des moyens pour devenir des campus d'excellence participant à l'attractivité du territoire national.
- » Projet de renouvellement sur le campus de Luminy à Marseille.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

» Foncier des Universités, données auprès de AMU.

Sources

<https://www.univ-amu.fr/fr/public/le-cube-presentation>

<https://madeinmarseille.net/47371-renovation-universite-aix-marseille-provence/>

<https://operation-campus-aix.univ-amu.fr/aix-quartier-facultes/cube>

<http://www.tangram-architectes.com/fr/2019/04/18/le-quartier-des-facultes-daix-en-provence-inaugure/>

<https://theatre-vitez.com/media/2018/05/20180226-Note-operation-equipement-2018-2019-Vitez-le-Cube-avec-devis.pdf>

Contact

Aurélie AMIEL

Chef de projets Opération

Aix-Marseille Université

aurelie.amiel@univ-amu.fr

06.31.17.50.98

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

LOGEMENTS IMMEUBLES TRÈS DÉGRADÉS

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

Écoquartier historique

Forcalquier (04)

Une démarche d'écoquartier pour revitaliser le centre ancien et résorber l'habitat dégradé



Forcalquier, ville de près de 5 000 habitants située à 25 km de Manosque, constitue une centralité du fait de son histoire, son statut de sous-préfecture, son activité économique (dont le tourisme), son rayonnement culturel et artistique. Pourtant, malgré l'intérêt architectural de nombreux immeubles, le centre ancien présentait un état de dégradation important avec un bâti pouvant être à l'état de ruine partielle, voire totale. Les dents creuses étaient occupées par du stationnement anarchique. Certains immeubles étaient gérés par des "marchands de sommeil". Sur le plan touristique (ressource économique majeure de Forcalquier), le quartier, traversé par les visiteurs de la Citadelle, donnait une image négative du centre.

A la suite d'études et devant l'insuccès de la procédure l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) engagée, un comité de pilotage s'est mis en place en 1997 pour décider d'un projet d'aménagement global sur le centre ancien. Le projet a été élaboré dans le cadre de la démarche écoquartier dès 1998 aboutissant à une mise en oeuvre dès 2001 et un achèvement en 2010.



OBJECTIFS

Résorber l'habitat insalubre.

Répondre aux besoins en logements de la population locale (et notamment en logements sociaux) : recréer 210 logements, dont 25% de logements sociaux, pour accueillir plus de 400 habitants (soit plus de 100 habitants supplémentaires).

Redynamiser le centre historique, réintroduire de la mixité sociale et fonctionnelle (commerces, ateliers d'artistes, locaux associatifs).

Valoriser le patrimoine.

Dédensifier pour recréer des espaces publics de qualité, permettre des circulations d'air entre les bâtiments, favoriser un meilleur ensoleillement, et créer des espaces privatifs (terrasses, jardins) afin d'améliorer le confort des habitants.

Attirer des investisseurs privés pour la création de logements grâce à la qualité de l'intervention publique.

ENVIRONNEMENT URBAIN

L'écoquartier se situe dans le centre ancien dense de Forcalquier. Il est implanté sur la colline supportant la citadelle dans un tissu médiéval serré, avec des voies étroites, des immeubles hauts et souvent étroits.

REPÉRAGE FONCIER

Immeubles très dégradés dans le centre ancien mis en évidence à travers des études du Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement dans les années 1980. L'OPAH infructueuse en 1996 et les expertises techniques et fonctionnelles sont effectuées sur 11 bâtiments par le PACT ARIM la même année.

PROPRIÉTAIRE	Commune (après acquisition), propriétaires privés
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Gilles Broccoli : Architecte-Urbaniste Jacques Guiseppe - Technietudes 04 : ingénieur structure Thierry Maillardet - Ecowatt : bureau d'études énergies, fluides ; AMO HQE SA HHP : bailleur social
EMPRISE BÂTIE	surface de plancher totale : 14 000 m ²
EMPRISE FONCIÈRE	1 ha dont 0,3 ha (espace public) appartenant à la commune + acquisition par la commune de 0,17 ha (bâti et non bâti)
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Commune, Etat (Résorption de l'Habitat insalubre (RHI), Région, Département, bailleur

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Aquisitions foncières par la commune (soit directement, soit dans le cadre d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier) et rétrocession d'une partie pour la construction d'immeubles.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

SUBVENTIONS, AIDES

- » RHI (Etat), Région, Département.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Concertation menée sur le long terme avec les habitants du centre ancien et avec l'intégration de propositions dans la programmation.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Forte mobilisation des élus présents dans le comité de pilotage et décisions relatives au projet mises à l'ordre du jour des conseils municipaux.

LABELLISATION

- » Labellisation Ecoquartier étape 3 en 2013.

AUTRES LEVIERS

- » Un comité de pilotage mixte très actif.
- » Le concours d'idées.
- » La concertation engagée avec les habitants.
- » Des comités de pilotage ont été organisés tous les 1 à 3 mois pour garder les différents acteurs mobilisés.

CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

- » Assainissement pluvial défaillant.

CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRE

- » Périmètre ABF (Architecte des Bâtiments de France).
- » De nombreuses caves sous domaine public nécessitant redéfinition de leur régime juridique (propriété/occupation).

CONTRAINTE TECHNIQUE

- » Confortement des meubles mitoyens.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» la démarche écoquartier qui permet d'aborder le projet de façon globale et sous l'angle du développement durable.» Le cadre de vie du centre ancien a été métamorphosé par les interventions sur le bâti et la dédensification qui a permis de produire des espaces publics et privés de qualité favorisant :<ul style="list-style-type: none">* le bien-être des habitants : meilleur confort dans les bâtiments (air, ensoleillement); espaces privatifs et de transition entre l'espace public et l'espace privé ;* les rencontres (marchés, manifestations commerciales, associatives et culturelles) ;* les modes actifs ;* la mise en valeur du patrimoine historique (vestiges issus des fouilles archéologiques maintenus dans le projet).	<ul style="list-style-type: none">» La revitalisation s'est étalée sur une durée de 13 ans ;

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

» Renouveau urbain impulsé par une forte volonté politique dans un quartier dégradé. La démarche d'écoquartier a engendré un regain d'intérêt de la part d'investisseurs privés qui ont réhabilité des bâtiments.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

» Opération répliquable, mais qui s'inscrit dans une démarche de projet global sur un temps long, avec de nombreux acteurs impliqués, et qui exige un gros investissement financier et humain.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

» Logements vacants. Dégradations observées visuellement, repérage des immeubles très dégradés.

Sources

(dossier de labellisation écoquartier - non publié)

<http://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTconstruireville/fiches/exp8-p96-97.pdf>

http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Inventaire-quartier-durable-PACA_16-26_cle531d41.pdf

<https://www.construction21.org/france/city/fr/eco-quartier-historique-de-forcalquier.html>

Nombreuses photos dans les documents PDF.

Carte du projet dans le document inventaire-quartier-durable-PACA_98-148 p5

Contacts

Nadège SICARD PIERI

Chargée de mission Quartier nouveaux - Ecoquartiers

DDT 04

nadega.sicard@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

04 92 30 56 51

Gérard TAVAN

Chef du pôle Aménagement Urbain et Chargé de mission centres anciens et Responsable LHI

DDT 04

04 92 30 56 52

ÉQUIPEMENT HÔPITAL

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

La City

Marseille (13)

Un ancien hôpital reconverti en logements intergénérationnels



En plein cœur du 6^{ème} arrondissement à Marseille, l'opération immobilière La City réalisée par les promoteurs Nexity, Primosud et Résides Études, s'érige sur le site de l'ancien hôpital Ambroise-Paré, qui lui, a été relocalisé dans le périmètre Euroméditerranée. L'ancienne infirmerie protestante de 1848, puis l'hôpital Ambroise-Paré ont fermé leurs portes en 2013.

Le projet prévoyait 218 logements en accession, 116 logements étudiants et 98 logements à destination des seniors.



OBJECTIFS

L'objectif recherché par le projet en terme programmatique est de renouveler l'offre de logements dans les îlots urbains du centre-ville et de conforter la mixité intergénérationnelle par la programmation de logements étudiants et seniors. Une mixité fonctionnelle est aussi recherchée avec la présence de bureaux et commerces en pied d'immeubles pour favoriser la vie de quartier, assorti du maintien d'une offre de soin.

D'un point de vue urbain, le projet a été pensé pour lier deux formes urbaines, la ville stabilisée de l'hyper-centre et celle en mutation du quartier du 26^{ème} Centenaire à proximité des infrastructures autoroutières. L'ensemble forme un îlot ouvert avec plusieurs bâtiments dont la hauteur varie entre cinq et quatorze étages. Cet îlot, organisé autour d'un jardin central partagé aérant le site est percé de divers espaces de circulation entre les bâtiments, lui conférant ainsi la fonction d'un véritable lieu de vie.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu de centre-ville.

REPÉRAGE FONCIER

La fusion et la relocalisation de 2 hôpitaux dans le secteur d'Euroméditerranée a constitué une opportunité pour la mutation de ce foncier.

La Ville de Marseille a été sollicitée directement par les opérateurs pour permettre la sortie d'une opération sur le site de l'ancien hôpital, la vente du foncier étant un élément de financement du nouvel établissement.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Nexity, Primosud et Résides Etudes
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Carta Associés, architecte mandataire
EMPRISE BÂTIE	Emprise au sol parking : 3 800 m ² - 90% Emprise au sol des immeubles : 2 8000 m ² - 66% Surfaces bâties : - 20 735 m ² de surface de plancher dédiée aux logements - 960 m ² de surface de plancher commerces/bureaux en rez-de-chaussée
EMPRISE FONCIÈRE	4 200 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Nexity, Primosud et Résides Etudes

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Regroupement sur un seul et même site de 2 hôpitaux, libérant des emprises foncières sur les sites initiaux.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Un "secteur à plan de masse" a été ajouté au PLU lors d'une procédure de modification pour permettre le projet. Ces règles spéciales permettent de s'affranchir des règles communes pour un projet spécifique.

MOBILISATION DES ÉLUS

» Les élus sont intervenus pour assurer la réalisation du projet.

AUTRES LEVIERS

» Contexte urbain favorable au renouvellement urbain : forte pression immobilière.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

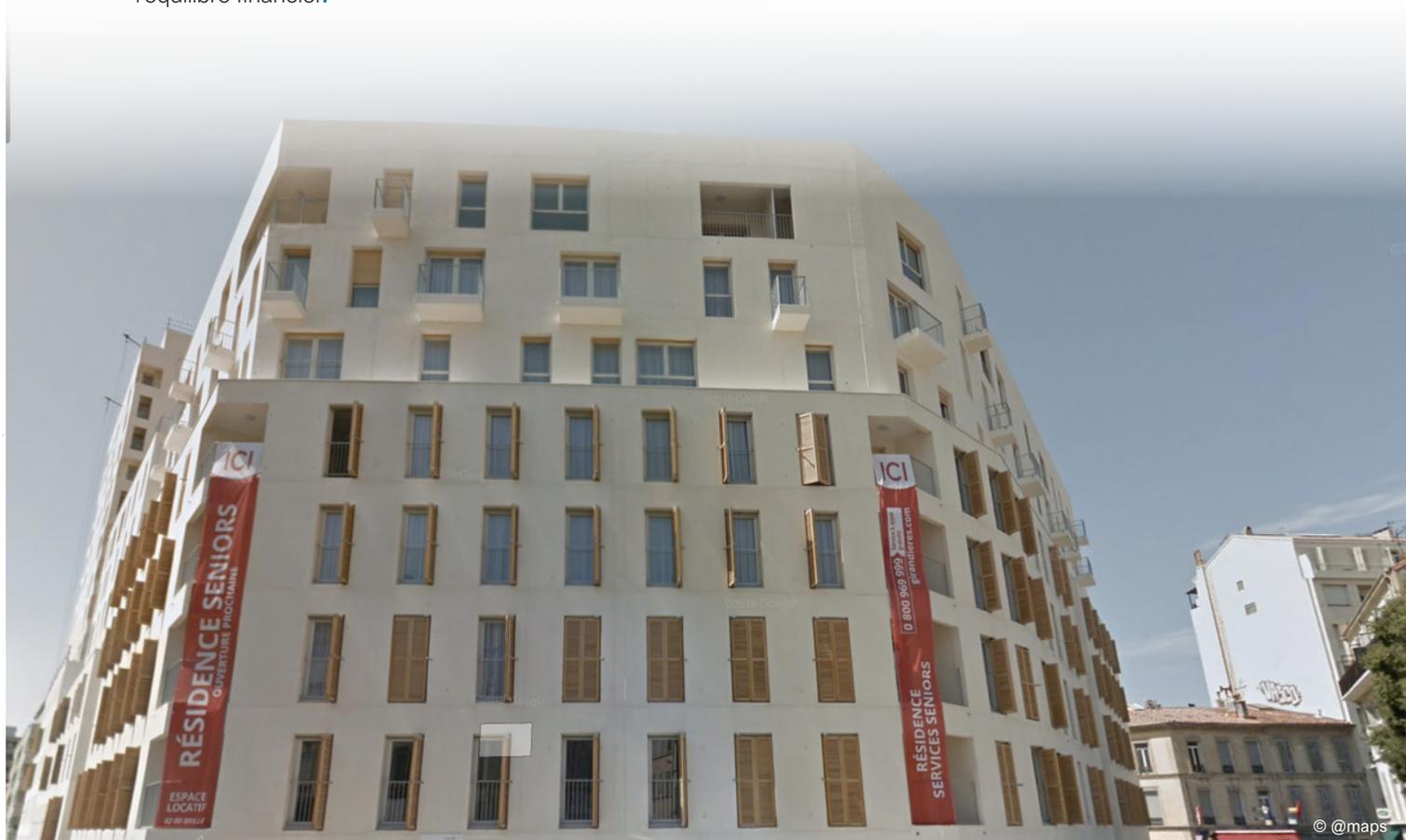
- » Chantier retardé par un recours.
- » Projet mal accepté par les riverains du fait du manque de concertation en amont du projet et lors de la modification simplifiée du PLU.
- » Nexity et Primosud n'ont pas communiqué sur le calendrier de fin des travaux avec le comité d'intérêt de quartier Lodi-Baille ni avec la mairie des 6ème et 8ème arrondissements alors que la commercialisation était lancée.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

» Le nombre de places de stationnement prévu a nécessité 3 niveaux de parking souterrains et un surcoût pour l'opération.

CONTRAINTES FINANCIÈRES

» L'importance du coût d'acquisition du foncier avec pour conséquence une forte densité bâtie pour atteindre l'équilibre financier.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» L'offre de logements assure une mixité intergénérationnelle.» L'îlot est ouvert et accessible, contrairement à certaines opérations qui ferment ou clôturent le cœur d'îlot.	<ul style="list-style-type: none">» Acceptation du projet difficile par les riverains qui reprochent une densité trop forte et un impact important sur le tissu urbain environnant.» L'opération ne limite pas les îlots de chaleur urbain du fait d'une imperméabilisation de 90% de l'emprise foncière et d'un faible coefficient de biotope.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Le secteur est favorable au renouvellement urbain, la pression foncière est forte sur cet îlot urbain de centre-ville.
- » Toutefois des projets avec une telle densité ne sont pas souhaitables.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Du fait de leur importante emprise foncière, les équipements hospitaliers sont des lieux privilégiés du recyclage urbain.
- » Plusieurs opérations existent sur le territoire national : le site Saint-Louis sur la Communauté d'Agglomération Évreux Portes de Normandie, un programme de bureaux au sein de l'ancien Hôpital de Laennec (Paris), projet de logements sur l'ancien Hôpital du Moulin du Pré à Saint-Nazaire, projet de reconversion de l'Hôpital Général à Dijon, Hospices d'Havré devenu un lieu culturel à Tourcoing...

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Foncier d'équipement hospitalier, données AP-HM.

Sources

Le moniteur :

<https://www.lemoniteur.fr/article/une-city-sur-le-site-de-l-ancien-hopital-ambroise-pare-a-marseille.607629>

PRIMOSUD :

<https://www.primosud.fr/primosud-inaugure-la-city/>

La Marseillaise :

<http://www.lamarseillaise.fr/marseille/societe/41524-tabula-rasa-la-city-de-carta-s-elevera>

La Provence :

<https://www.laprovence.com/article/edition-marseille/3530836/lhopital-ambroise-pare-laisse-un-grand-vide.html>

Contact

Lionel SEROPIAN

DGA- Nexity

LSEROPIAN@nexity.fr

T : 04 91 13 17 16

M : 06 34 33 68 35

 **Cerema**
www.cerema.fr

agam AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

FONCIER D'ACTIVITÉS ZONE COMMERCIALE

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

Opération Grand Angle Montreuil (93)

Un centre commercial désaffecté reconstruit pour proposer davantage de mixité fonctionnelle



La Cité de l'Espoir composée d'un ancien centre commercial, d'une gare routière datant des années 1970 et d'un ensemble de 600 logements composé de deux tours sur dalle datant de 1982, a été démolie et restructurée. L'opération Grand Angle a été réalisée en novembre 2012. La restructuration a produit une architecture contemporaine, dense, intégrant de la mixité fonctionnelle à l'échelle du bâtiment (logements, bureaux, commerces).



OBJECTIFS

L'opération avait pour objectif une revalorisation commerciale et par la même celle du quartier. Le projet s'inscrit dans la continuité de la politique de la ville, ainsi que dans une démarche environnementale active ; celui-ci offre une mixité fonctionnelle sans consommation foncière supplémentaire.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Hyper centre-ville, quartier de la mairie.

REPÉRAGE FONCIER

La zone commerciale faisait partie du projet de requalification urbaine Cœur de ville de la commune de Montreuil.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Commune
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Un groupement d'architectes : Dietmar Feichtinger, Alvaro Siza et agence TOA architectes.
EXPLOITANT DU SITE	Mixité : Exploitants privés (boutiques, commerces, bureaux, logements) – exploitants publics pour les équipements culturels (théâtre national de Montreuil) et de santé (centre municipal de santé). Sur le projet, l'entreprise SOPIC a été à la fois promoteur, investisseur et gestionnaire des surfaces commerciales louées aux commerçants.
EMPRISE BÂTIE	10 700 m ²
EMPRISE FONCIÈRE	environ 37 000 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	ZAC. Le promoteur immobilier Sopic a assuré la réalisation et la commercialisation. Puis en 2010, acquisition en VEFA par l'investisseur immobilier Ciloger.

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Acquisitions foncières par la mairie ; ventes de charges foncières à Sopic (promoteur immobilier commercial).

RÈGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» ZAC « Coeur de Ville » portée par la SEM du Conseil général de Seine-Saint-Denis Sequano Aménagement (ouverture dossier de réalisation en 2006).

» PLU révisé.

CONCERTATION/PARTICIPATION

» Consultation des commerçants par la ville et l'architecte du projet, sur la question de la réimplantation des locaux commerciaux.

LABELLISATION

» Grand Angle a obtenu en 2010 la certification BREEAM (évaluation environnementale des bâtiments réalisée par un organisme privé britannique) niveau « very good ».

» 92 logements ont obtenu en 2011 les certifications Qualitel THPE ainsi qu'Habitat et Environnement (construction avec des matériaux nobles et durables : briques traditionnelles montreuillose, menuiseries bois et aluminium...).

» Les performances énergétiques des crèches atteignent le niveau BBC.

AUTRES LEVIERS

» Montage économique : rachat par la ville des lots nécessaires pour la restructuration. Accompagnement de la SEM Départementale Sequano Aménagement pour le programme de la ZAC, sa mise en œuvre ainsi que le suivi des opérations de promotions des commerces (SOPIC) et des logements (Ciloger), enfin le suivi des opérations de cession des charges foncières et le respect du programme (choix des matériaux).

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

» La démolition du centre commercial (en même temps que la gare routière, les bureaux, l'ancien théâtre, le centre d'exposition, l'ancienne bourse du travail) a nécessité des travaux préalables de désamiantage.

CONTRAINTES FINANCIÈRE

» Opération s'est avérée coûteuse.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Densité du bâti avec « empilement » des équipements publics, des commerces et du parking, mutualisation du stationnement entre commerces, logements et bureaux, développement de la mixité fonctionnelle, aménagement des espaces publics privilégiant les circulations piétonnes sur le site, mise en avant des services à la population, renouvellement du pôle commercial réussi, avec un effet d'entraînement sur les rues adjacentes et sans création de surfaces de vente supplémentaires, logistique urbaine prise en compte par l'aménagement de quais en sous-sol pour l'approvisionnement des magasins.» La mixité fonctionnelle, recherchée notamment à travers la densification a contribué à rendre la zone commerciale plus moderne, mieux adaptée aux pratiques des habitants et utilisateurs (habiter, travailler, consommer, se divertir dans un même lieu).	<ul style="list-style-type: none">» Opération relativement longue dans sa réalisation (démarrage en 1998), financement élevé (en % de l'opération) pour une collectivité dans la période actuelle, revalorisation difficile pour la fonction tertiaire (les 2 tours IGH), difficulté de reproductibilité de l'opération.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Il s'agit d'un renouvellement urbain qui s'inscrit dans le cadre de la politique de la ville.
- » La rationalisation et la valorisation des espaces publics ont également contribué à rendre le quartier plus attractif.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Difficulté de reproductibilité de l'opération, en raison notamment du contexte du projet (hyper centre-ville), de son caractère ambitieux (mixité des fonctions souhaitées : logements, services, bureaux, commerces, loisirs...), de la nécessité d'une volonté politique très forte, de réussir à convaincre et à fédérer de très nombreux partenaires (élus, investisseurs, sociétés foncières, entreprises...).

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Les fichiers fonciers de la DGFIP peuvent être utilisés pour repérer des friches d'activités commerciales.
- » Des inventaires et observatoires locaux sont réalisés par des DDT ou des Agences d'Urbanisme.
- » L'outil Cartofriches (version Beta) du Cerema utilise les données Basol et Basias et intègre des connaissances locales pour réaliser un inventaire national des friches (y compris commerciales).

Sources

ZAC « Coeur de ville ». *Compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2013. Septembre 2014 Sequano Aménagement.*
<https://www.montreuil.fr/urbanisme/le-centre-ville/la-metamorphose-du-centre-ville>
https://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Gestion-Documents/Tous_Montreuil/Files/hsTM87_web.pdf
<https://www.lemoniteur.fr/article/montreuil-le-centre-commercial-pivot-du-futur-c-ur-de-ville.1910814>
<https://www.sopic.fr/fr/r/coeur-de-ville>
<http://montreuil.v.ouverte.free.fr/bilan-concertation-coeur-de-ville.htm>
<http://www.caue92.fr/Commerces-et-espaces-publics-2-2.html>
<http://www.sequano.fr/portfolio/zac-coeur-de-ville-quartier-de-la-mairie/>

Contact

Christine TARQUIS

Chargée d'études

l'Institut Paris Région

Christine.Tarquis@institutparisregion.fr

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

Démolition Renaturation



INFRASTRUCTURES DÉLAISSÉS DES INFRASTRUCTURES

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

Les Monts Gardés

Claye-Souilly (77)

Un site expérimental agroforestier sur un délaissé ferroviaire



© @ Les Monts Gardés

Les Monts Gardés représente un site de 35 ha situé sur des délaissés du chantier de ligne TGV Est Paris-Strasbourg à 25 km à l'est de Paris, sur la commune de Claye-Souillis. Cette emprise de la SNCF a été décapée et fouillée parfois jusqu'à la roche par les travaux de la ligne TGV dans les années 2000. Pendant la phase chantier, les Monts Gardés ont servi de base de vie aux ouvriers et de zone de stockage de matériaux. À la fin des travaux, le site a été délaissé. En 2005, la décision fut prise de renaturer ce site enclavé entre déchetteries, ligne à haute tension, voies ferrées et voies rapides, afin de recréer un sol fertile là où il n'y avait que du déblai et un sol appauvri. La paysagiste Agnès Sourisseau, en charge du terrain lors du chantier, s'est emparée de ce projet. Deux fermes expérimentales ont été mises en place afin de tester de nouvelles techniques de cultures et de renaturation de ce site. Les premiers résultats encourageants ont permis d'envisager, en 2006, la mise en place d'un pôle expérimental, à l'échelle du site entier. Les Monts Gardés sont devenus au fil du temps un site d'expérimentation : des activités agricoles, de recherches et de travail de groupes en situation d'insertion ont été développées sur le site. C'est aujourd'hui un site pilote d'expérimentations des effets et bienfaits de l'agroforesterie en termes de modèle de développement économique, mais aussi en termes de restauration de la biodiversité. Selon Agnès Sourisseau, "c'est un travail sur le vivant qui est porteur d'espoir pour l'avenir".



OBJECTIFS

Le but était de concilier la mise en place de parcelles d'essais agroforestiers, la valorisation d'un site à la fois dur et remarquable de 35 ha et la restauration d'un milieu dégradé. Les 35 hectares de ce territoire favorisent la biodiversité, restaurent des sols dégradés, stockent du carbone, préservent les ressources et produisent des denrées alimentaires de qualité distribuées par des « circuits courts » et jouent un rôle en faveur des corridors écologiques du secteur.

Depuis plus de 15 ans, ce site sert de plate-forme d'échanges pédagogiques en offrant un support de formation à une communauté professionnelle d'agriculteurs, de chercheurs et d'étudiants. Il permet l'organisation de visites, de stages, de formations, d'ateliers et d'observer l'évolution du vivant en associant approches scientifiques, empiriques et pratiques.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Cette emprise était vouée à recevoir un aménagement paysager dans un contexte péri-urbain.

A proximité de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, le site est enclavé entre 4 lignes ferroviaires, la Nationale 3, une ligne à très haute tension et la plus grosse décharge d'Ile-de-France.

REPÉRAGE FONCIER

Opportunité : Agnès Sourrisseau, à l'origine du projet, travaillait comme paysagiste sur ce terrain dans les années 2000, durant le chantier de la ligne TGV Est Paris-Strasbourg.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	SNCF Immobilier confié à RFF puis à Nexity depuis quelques années
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Agnès Sourrisseau pilote le projet
EMPRISE FONCIÈRE	35 hectares de terrains agricoles
FINANCEURS / INVESTISSEURS	L'association "A tout bout de champ", sur ses fonds propres

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Au fil du temps, différentes stratégies ont été envisagées : site de renaturation pour accueillir des mesures de compensations environnementales dans le cadre du Projet du Grand Paris, espace agricole, espace d'implantation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage...

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Le site a été identifié pour accueillir des mesures de compensations environnementales dans le cadre du Projet du Grand Paris et de la ligne Express Roissy/Paris, notamment en ce qui concerne la gestion de l'eau, la restauration des sols dégradés et la création d'un site économiquement autonome (productions agricoles, apicoles, arboricole et sylvicole).

MOBILISATION DES ÉLUS

» Des élus se sont mobilisés pour s'opposer au projet d'implantation d'une aire de grand passage des gens du voyage qui aurait fragilisé le projet des Monts Gardés.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

» A la fin du chantier de génie civil, les sols des Monts-Gardés étaient dégradés. L'association "A tout bout de champs" a pris en charge la renaturation : plantations, activités agricoles ; au bout de 15 années les effets sont probants.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » La réglementation du site n'est pas clairement définie dans les documents d'urbanisme : tantôt prairie boisée, zone agricole, secteur urbain mixte, secteur de compensation, ou encore site d'agrotourisme. Son devenir évolue en permanence en fonction des stratégies envisagées par les différentes collectivités (site de compensation environnementales, lieu de renaturation, aire d'accueil des gens du voyage).
- » La complexité du projet a suscité de nombreuses propositions de montages réglementaires entre la SNCF et l'association "A tout bout de champ" (convention d'occupation gracieuse, bail rural, bail emphytéotique), mais il n'existe aucun accord contractuel. La réflexion est toujours en cours, il existe un statu quo depuis plusieurs années.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» "Les Monts Gardés" sont aujourd'hui un observatoire écologique péri-urbain, un nouveau paysage à part entière mais aussi un lieu en devenir ou le champ des possibles s'invente au fil du temps. Les pratiques agroforestières permettent ici de mêler les fonctions et de créer un paysage de production et de récréation qui militent au nom du vivant. Selon Agnès Sourisseau, ce projet est "un temps d'expérience qui illustre les possibles d'une nouvelle solidarité entre ville et campagne".» Au départ, en 2005, ce projet associait 10 agriculteurs ; en 2020 ils sont plus de 60. Le développement de l'agroforesterie correspond à une vraie demande des agriculteurs locaux de changer de modèle économique. La culture de céréales a par exemple permis de relancer l'activité d'un moulin à vent à proximité. Le site est aujourd'hui reconnu pour ses visites agrotouristiques.» Le Grand Paris vient de recenser en tant que "lieu d'extrême nécessité" dans le cadre du Covid 19.	<ul style="list-style-type: none">» L'impermanence des projets qui sont tantôt portés par la SNCF, les élus ou le Grand Paris.» La vie de ce lieu repose sur la volonté d'une seule personne et d'un groupe restreint qui en assure l'entretien. L'association "A tout bout de champ", bien fragile, continue cependant de faire vivre cet espace.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » "Les Monts Gardés" démontre qu'il est possible de renaturer un site détruit et de développer des projets sur un temps long.
- » Au bout de 15 années de patience et de travail des cultures sont désormais possibles, les arbres semés ont grandi, des haies permettent à la biodiversité de reprendre ses droits, des agriculteurs, chercheurs, bénévoles, associations collaborent ensemble.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Le projet des Monts Gardés est vraiment atypique. Cependant, des projets de renouvellement urbain sur des délaissés d'infrastructure ont déjà été menés ; on signalera par exemple la création de jardins partagés sur la ligne SNCF de Petite Ceinture de Paris.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Repérage des fonciers RFF et SNCF le long des faisceaux ferroviaires ; les Schémas directeurs du patrimoine ferroviaire (SDPF) permettent de repérer le foncier mutable.
- » Le foncier ferroviaire mobilisable pour la construction de logement est identifié dans des listes régionales établies annuellement par le préfet de région après discussion entre les services déconcentrés (DDT et DREAL) et les services locaux de la SNCF.

Sources

<http://www.les-monts-gardés.com/>

<https://www.franceinter.fr/emissions/le-coup-de-lame-d-arnaud-daguin/le-coup-de-lame-d-arnaud-daguin-02-novembre-2019>

<https://www.change.org/p/associations-de-d%C3%A9fense-de-l-environnement-pr%C3%A9server-l-activit%C3%A9-agroforesti%C3%A8re-sur-le-site-des-monts-gard%C3%A9s>

<https://slideplayer.fr/slide/12778211/>

https://www.essonne.fr/fileadmin/5-cadre_vie_environnement/habitat/monts_gardés_agnes_sourisseau.pdf

<https://margauxdumayweb.wordpress.com/2017/02/27/monts-gardés/>

<https://atoutboutdechamblog.wordpress.com/>

<http://www.les-monts-gardés.com/>

Contact

Agnès SOURISSEAU

Paysagiste, missionnée par la SNCF

au début des années 2000

asourisseau@gmail.com

06 25 97 45 60

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org

ESPACES PUBLICS LITTORAL

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

Les Tellines, les Orpellières

Valras-Plage (34)

Démolition d'anciens bâtiments de colonie de vacances pour renaturation



Le site des Orpellières est une propriété du Conservatoire du Littoral, situé entre l'embouchure de l'Orb et la méditerranée. Il est caractérisé par un cordon dunaire remarquable, des plages et des prés salés. Il est classé Natura 2000. Aujourd'hui le site est fortement fréquenté : les plages sont facilement accessibles depuis l'agglomération et les campings à proximité.

Dans le cadre de sa double compétence d'animation du site Natura 2000 et de gestion des terrains du Conservatoire du Littoral, la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée (CABM) a projeté la réhabilitation d'un ancien domaine agricole, situé à l'entrée Est du site. Au moment de définir la programmation de l'opération, les partenaires engagés ont souhaité étendre le périmètre de valorisation pour y intégrer la démolition d'anciens bâtiments de colonie de vacances, les Tellines.

Installés depuis les années 1950 sur le site des Orpellières, ces bâtiments ne servaient plus de lieu d'accueil depuis le début des années 2000. La ville de Valras-Plage les avait rachetés en 2007. L'objectif était initialement de les valoriser économiquement (projets de développement touristique : base nautique, restaurant...). Ces projets n'ont pas vu le jour ; les bâtiments n'étaient pas valorisables en l'état du fait de leur vétusté, de la présence d'amiante et des inondations régulières dont ils faisaient l'objet. En 2018, la ville a finalement rétrocédé les bâtiments au Conservatoire du Littoral (CL) pour désamiantage et démolition.



OBJECTIFS

L'objectif général est de valoriser le site des Orpellières (équilibrer la protection du site et l'amélioration de l'accueil du public). L'opération Tellines en est l'une des trois composantes :

- Réhabiliter l'ancien domaine agricole pour en faire une Maison de site à vocation d'information et de sensibilisation du public, notamment les scolaires, sur cet environnement remarquable. L'ancien mas contient des oeuvres de l'artiste contemporain Dado. Des études de conservation / authentification / restauration sont à venir avec possibilité de mise en relation avec le Musée d'art contemporain de Béziers. L'ouverture de la Maison est prévue pour l'été 2021.
- Encadrer et améliorer les passages (pédestres, cyclables, automobiles) pour permettre aux prés salés et aux dunes de se régénérer : réaménagement de la voie d'accès aux Tellines en voie verte, requalification du parking des Tellines et du grand parking des Plages (réorganisation des places, suppression d'une poche pour renaturation), réalisation d'un sentier pédagogique. Sont également à l'étude la création d'une voie verte le long de la route actuelle des Orpellières et réduction du gabarit de celle-ci pour apaiser les flux.
- Désamianter et démolir les bâtiments des Tellines afin de renaturer le site.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Les bâtiments des Tellines sont situés au coeur du site des Orpellières, zone naturelle entre deux zones urbanisées : la commune de Valras-Plage (tissu de bourg) et la commune de Sérignan (Secteur de campings).

REPÉRAGE FONCIER

Les partenaires engagés dans la valorisation globale des Orpellières souhaitent intégrer la démolition des Tellines. Le Conservatoire du Littoral était déjà propriétaire d'une grande partie du site.

PROPRIÉTAIRE	Ville de Valras-Plage puis cession au Conservatoire du littoral
MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ	CABM (par délégation du Conservatoire du Littoral)
EXPLOITANT DU SITE	CABM (gestionnaire principal) et communes de Valras-Plage et Sérignan (cogestionnaires)
EMPRISE BÂTIE	Anciens bâtiments des Tellines : 2 226 m ² (emprise au sol)
EMPRISE FONCIÈRE	Site des Orpellières = 150 ha
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Financement de l'achat des Tellines (foncier et bâti) : Conservatoire du littoral : 1€ symbolique Financement des travaux de démolition / désamiantage des anciens bâtiments des Tellines 450K€ HT : - Conservatoire du Littoral : 45k€ HT (investissement possible grâce à la cession symbolique par la Ville de Valras-Palge) - Europe (FEDER - 6d) : 270k€ HT - Etat (Dotation de soutien à l'investissement local 2018) : 45k€ HT - CABM (autofinancement) : 161k€ HT

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » L'une des missions du Conservatoire du littoral est d'acquérir les terrains situés en bord de mer. Sa stratégie foncière repose sur l'observation et la saisine d'opportunité foncière. Il acquiert essentiellement à l'amiable ou après usage du droit de préemption.
- » Ici le Conservatoire a agit en concertation avec la mairie ; le prix de vente a été négocié (1€ symbolique).
- » Intégration de la démolition des Tellines dans un projet global de valorisation des Orpellières .

RÈGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Application du Règlement National d'Urbanisme sur la commune de Valras-Plage : hors zone urbanisée, autorisation de démolition à condition de ne pas nuire aux espaces naturels environnants.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Délégation de la maîtrise d'ouvrage démolition des Tellines à la CABM via une convention avec le Conservatoire du Littoral.
- » Le budget initial concernait uniquement le désamiantage / démolition des Tellines ; suite aux échanges avec les partenaires et pour permettre la cohérence du projet, les fonds ont également été utilisés pour le réaménagement du chemin d'accès à l'ancienne colonie en voie verte et la requalification du parking des Tellines.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Pour le réaménagement de la route d'accès aux Tellines en voie verte : l'opération de démolition n'a fait l'objet d'aucune remarque dans le cadre de la mise à disposition du projet au public.
- » Nombreuses concertations avec les associations et les collectivités impliquées pour définir le programme (comité de gestion de la fréquentation et COPIL Natura 2000).

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Adhésion de la ville de Valras-Plage au projet de renaturation du site (plutôt qu'une valorisation touristique).
- » La valeur du site (parcelle nue) était estimée par les services domaniaux à 45k€. Le manque à gagner de la ville de Valras-Plage (en ne rétrocédant pas le terrain à hauteur de son prix d'achat de 122 000€) fut assimilé à sa participation à la renaturation.

LABELLISATION

- » Sentiers de randonnées labellisés PR par la Fédération française de randonnée.
- » Label Grand Site Occitanie (promotion des lieux ayant un intérêt touristique majeur).
- » Classement Natura 2000 : protection, documents de planification, évaluation des incidences des projets, démarche participative pour la gestion, soutiens financiers nationaux (crédits d'État, Agence de l'Eau, fonds européens).

AUTRES LEVIERS

- » Inclusion dans le contrat de vente des Tellines d'une clause conditionnelle : si la CABM ne démolissait pas les bâtiments au bout de 2 ans, le Conservatoire restituait la propriété à la Ville de Valras-Plage.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

- » 37 tonnes d'amiante présentes dans les anciens bâtiments.

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

- » Réticence initiale de la ville de Valras-Plage à céder des bâtiments qu'elle avait acquis avec l'ambition de les valoriser grâce au tourisme, puis acceptation compte tenu de l'enjeu global du projet.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » Classification Natura 2000 : pour la transformation de la route d'accès aux Tellines en voie verte, réalisation d'une évaluation simplifiée des incidences du projet au regard des objectifs de conservation du site.
- » Propriété du Conservatoire du littoral.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Restauration du paysage et des habitats naturels.» La végétation a bien repoussé depuis la démolition des anciens bâtiments des Tellines.» Les usagers apprécient le site sans ces bâtiments. Le sentier pédestre intègre tout de même une pancarte rappelant leurs présences.	<ul style="list-style-type: none">» L'utilisation exclusive des cheminements piétons jalonnés parfois non respectés (passages hors des sentiers pouvant nuire à la préservation de la faune et la flore).

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Dans le cadre du Plan Littoral, l'État a demandé la fermeture de la route d'accès aux Orpellières, mais les habitants et acteurs locaux y étaient réticents. Un projet complet de piste cyclable et de réduction de la voirie est actuellement en cours d'étude pour les 2,5 kms de la route d'accès des Orpellières.
- » La CABM fut très impliquée dans le projet.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Le Conservatoire du littoral travaille avec les collectivités sur d'autres projets littoraux : valorisation des phares Monuments Historiques, restauration du domaine agricole de Port-la-Nouvelle, protection du domaine du Castellou à Narbonne.
- » Sur le littoral des Bouches-du-Rhône, Étang-de-Berre inclus, près de 101 km de côte sont artificialisés (25% du trait de côte), essentiellement au fait de la présence d'infrastructures portuaires. Cette artificialisation menace la biodiversité du littoral.
- » Les projets de renaturation dans les Bouches-du-Rhône : restauration des berges de l'Huveaune (Auriol)
- » Signature d'une Convention 2014-2020 entre le Conservatoire du littoral et la Région PACA pour une délégation de rivage.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Collaboration avec le Conservatoire du Littoral. En région PACA, la stratégie 2015-2050 du "tiers naturel" du littoral permet au conservatoire du littoral d'acquérir 35 000 ha supplémentaires et de bénéficier de l'attribution d'espaces du Domaine Public Maritime (DPM).

Sources

Priorité d'investissement FEDER 6d : <https://www.europedirectpyrenees.eu/programme-europeen/feder-2014-2020-languedoc-roussillon-priorite-investissement-6d>

Restauration de l'Huveaune : <https://www.lacompagniedesforestiers.com/project/genie-ecologique-restauration-de-berges-en-genie-vegetal-et-amenagement-paysager/>

Renaturation des Orpellières : <https://viaoccitanie.tv/renaturation-du-littoral-aux-orpelieres-la-nature-reprend-ses-droits/>

Maison de site : https://actu.fr/occitanie/serignan_34299/pres-beziers-orpelieres-site-retrouve-superbe_29295122.html

Délégation de rivage Conservatoire du Littoral / PACA : <http://www.conservatoire-du-littoral.fr/98-delegation-de-rivages-paca.htm>

Association Orpellières : <https://www.lindecapant.fr/articles/23802/herault-l-association-orpelieres-pousse-un-coup-de-gueule>
Description de site -

Conservatoire du Littoral : http://www.conservatoire-du-littoral.fr/siteLittoral/53/28-les-orpelieres-34_herault.htm

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000031721322/2016-10-18/>

Acquisitions du Conservatoire du Littoral : http://www.conservatoire-du-littoral.fr/siteLittoral/53/28-les-orpelieres-34_herault.htm

Les Tellines : <https://lagglo.fr/app/uploads/2018/11/orpelieres2.jpg>

Communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée

Contacts

Jérôme HIRIGOYEN

Conservatoire du littoral

04 99 23 29 07

Gaëlle DUPUY

Communauté d'agglomération Béziers

Méditerranée, direction de l'Aménagement

04 99 41 34 53

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org



BENCHMARK

Le recyclage urbain sous toutes ses formes

POUR TOUT RENSEIGNEMENT SUR CES TRAVAUX

AGAM - Clémentine Yvorel : c.yvorel@agam.org

CEREMA - Frédérique Reffet : frederique.reffet@cerema.fr

