



Strasbourg, école d'architecture
ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE STRASBOURG

MÉMOIRE D'ARCHITECTURE

LA RÉUTILISATION ADAPTATIVE

ALLIER PATRIMOINE ET DURABILITÉ POUR LA CONSTRUCTION DES VILLES DE DEMAIN

PRÉSENTÉ PAR
SARAH GARDIENNET

DIRECTEURS DE MÉMOIRE
DENIS BOCQUET,
ELKE MITTMANN &
TIFAWT LOUDAQUI

SESSION
DÉCEMBRE 2025



Page de couverture : Darwin Ecosystème _
photographie personnelle



Strasbourg, école d'architecture

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE STRASBOURG

MÉMOIRE D'ARCHITECTURE

LA RÉUTILISATION ADAPTATIVE

ALLIER PATRIMOINE ET DURABILITÉ POUR LA CONSTRUCTION DES VILLES DE DEMAIN

PRÉSENTÉ PAR

SARAH GARDIENNET

DIRECTEURS DE MÉMOIRE

**DENIS BOCQUET,
ELKE MITTMANN &
TIFAWT LOUDAQUI**

SESSION

DÉCEMBRE 2025

REMERCIEMENTS

Mes sincères remerciements vont avant tout à M. Bocquet, dont l'expertise et la disponibilité ont joué un rôle déterminant dans l'orientation et la qualité de ce mémoire. Ses conseils et son accompagnement ont constitué un appui déterminant dans l'enrichissement de ma réflexion tout au long de l'élaboration de ce travail.

J'adresse également mes remerciements à Mme. Mittmann et Mme. Loudaoui, pour leurs précieux conseils et leur disponibilité. Leurs orientations et leurs remarques ont contribué grandement à la qualité et à la réflexion de ce travail.

Je remercie par ailleurs l'ensemble des intervenants qui ont nourri cette réflexion, en particulier Thomas Denhier et Philippe Gibert, pour leur disponibilité et leur bienveillance lors de nos échanges.

Enfin, je tiens à exprimer ma gratitude à toutes celles et ceux qui, de près ou de loin, ont contribué à la réalisation de ce travail, en m'apportant motivation et soutien. Je pense en particulier à ma famille, mes parents, ma sœur et mon frère, dont leurs aides et leurs relectures ont été précieuses, ainsi qu'à Clément, pour son amour et sa présence constante à mes côtés tout au long de ces années.

A vous toutes et tous, mesdames et messieurs, je présente mes plus sincères remerciements, mon respect et ma gratitude.

réutilisation adaptative – réhabilitation – modulable – transformable –
réversible – vacant – patrimoine – écologie - durabilité

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	9
INTRODUCTION	11
Thème d'étude	11
Etat de l'art	13
Problématiques	19
Méthodologie	20
CHAPITRE 1	23
I. Le Fort Saint-Nicolas, transformation d'un fort historique en site de préservation patrimonial et d'innovation sociale	25
II. Coco Velten, une réutilisation adaptative communautaire et expérimental	33
III. Darwin écosystème, une friche militaire reconvertie en hub d'innovation sociale et environnementale	41
IV. Le centre sportif Libergier, reconversion d'une chapelle dans une démarche de Haute Qualité Environnementale	47
V. La Poste du Louvre, réutilisation d'une infrastructure postale privée en un lieu public respectueux de l'environnement et du patrimoine	51
VI. La Halle aux poissons, réhabilitation d'un patrimoine portuaire en espace hybride sur l'écologie marine	57
VII. Le centre culturel kHaus, centre d'innovation sociale et culturelle réhabilité dans une ancienne caserne militaire	63
CHAPITRE 2	67
I. Les stratégies propres de l'adaptive reuse	68
L'existant comme point de départ	68
La contrainte comme moteur d'intervention	77
La mémoire matérielle et immatérielle	80
L'éthique du moins	83
L'hybridation comme identité	86
Le lien social comme activateur	90
II. L'intégration dans le tissu urbain	96
Spatialisation et insertion urbaine	96
Paysage urbain et ambiances	103
Fonctionnalité urbaine et cheminements	109
Rapports aux instruments de planification et aux politiques urbaines	114
III. Le rôle de la réutilisation adaptative dans la transformation du paysage urbain à l'échelle du territoire	120
La réversibilité comme principe opératoire à multi-échelles	120
Une transformation qui naît à l'échelle du bâtiment	122
Recomposer un quartier en réorganisant les usages	126
Vers une planification territoriale résiliente et adaptable	130
Une démarche entre ambitions et contraintes	134
CONCLUSION	136
BIBLIOGRAPHIE	138
TABLES DES FIGURES	144
GLOSSAIRE	147
ANNEXES	148

PRÉAMBULE

Ce mémoire développe une réflexion sur le devenir des patrimoines anciens aujourd'hui laissés vacants. Partout dans nos villes, des bâtiments inoccupés attendent un nouveau souffle. Or, face aux exigences actuelles en matière de performances énergétiques et de développement durable, ces édifices sont trop souvent perçus comme des obstacles et il semble qu'ils soient plus 'rentables' et moins coûteux à démolir pour reconstruire à neuf.

Mais que faisons-nous de leur mémoire ? Que reste-t-il de ces lieux ? Peut-on vraiment parler de durabilité lorsque l'on efface les traces du passé ?

Ainsi, j'ai cherché à construire une réflexion sur ces tensions entre démolition et conservation, entre progrès écologique et mémoire architecturale. Ce mémoire interroge la place que l'on accorde aujourd'hui à ces bâtiments vacants, non plus comme des freins, mais comme des opportunités et des potentiels d'un point de vue créativité architecturale et écologique. Réemployer l'existant, c'est aussi faire le choix d'une intelligence architecturale, respectueuse du passé et tournée vers l'avenir. C'est chercher à habiter autrement le temps et l'espace. Ce processus prend le nom de réutilisation adaptative, « *adaptive reuse* » en anglais. L'objectif est de découvrir des pistes pour concilier conservation durable, réactivation urbaine et écologie constructive à travers l'étude de cas concrets.

INTRODUCTION

Thème d'étude

« Le patrimoine ne se limite pas aux grands monuments protégés. Il comprend un grand nombre de bâtiments dont la valeur culturelle ne se mesure pas uniquement à la qualité architecturale, mais aussi à la qualité de leur ancien usage, à l'attachement que leur porte une population, à leur situation... ».¹

Le patrimoine urbain. Depuis les années 1980, la notion de patrimoine est marquée par une véritable expansion, qualifiée d'« inflation patrimoniale ». L'élargissement de ce que l'on choisit de préserver a été facteur de nombreux débats. L'universalisation du concept a permis d'intégrer non seulement des monuments emblématiques, mais aussi des traces plus modestes du passé. Le patrimoine urbain s'est affirmé dans le monde occidental comme une ressource stratégique, capable de catalyser d'importantes mutations sociales et économiques. Édifices classés, inscrits, protégés rythment nos paysages, urbains et ruraux, et structurent notre rapport à la ville. Pourtant, cette reconnaissance ne s'étend pas à tous les bâtis anciens. Qu'en est-il des bâtiments anciens non protégés, vacants ou sous-utilisés ? Trop souvent laissés à l'abandon, leur délaissement les rend invisibles aux yeux des politiques patrimoniales, privés de toute valeur d'usage ou symbolique. Et même parmi les bâtiments protégés, nombreux sont ceux qui, bien qu'entretenus, demeurent inactifs, figés dans une logique de préservation qui empêche toute réinvention. Et pourtant, les constructions datant d'avant 1948 représentent un gisement considérable. En France, environ 38%² du parc bâti est ancien. Il devient impératif de développer de nouvelles manières d'intervenir sur l'existant, en adoptant des approches durables, contextuelles et respectueuses de l'environnement. Parmi les réponses possibles, la réutilisation adaptative ou *adaptive reuse* émerge comme une approche innovante et responsable.

La réutilisation peut être un moyen de revitaliser un bâtiment, de le faire renaître sous un nouvel usage mais également de revitaliser tout un quartier, un tissu urbain. La réutilisation est souvent peu employée face à la rénovation, la réhabilitation, la reconversion mais c'est un geste architectural indispensable au regard de l'évolution des besoins sociétaux. La réversibilité fonctionnelle³, à laquelle est liée la réutilisation adaptative, est un enjeu majeur pour les architectes contemporains.

La réutilisation adaptative est devenue une pratique reconnue dans le domaine de l'architecture dans les années 1970-1980. C'est à partir de cette période que la pratique a commencé à être étudiée et appliquée comme une stratégie de conservation viable et durable. Elle a également permis de donner une dimension plus concrète et moins idéologique à la réhabilitation, en intégrant des aspects économiques et fonctionnels. Les Etats-Unis ont joué un rôle important, notamment avec l'adoption du *National Historic Preservation Act* en 1966. Cette législation a été établie pour encourager la préservation des bâtiments historiques tout en permettant leur adaptation pour répondre aux nouveaux besoins.

¹ Arnaud, F., & Fabre, X. (1980). *Réutilisation des bâtiments anciens. Aménagement et Nature*. Association pour les espaces naturels, Paris.

² CREBA. (2017). *Analyse détaillée du parc résidentiel existant*. (n° 978-2-11-151982-4). PACTE. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/espace-documentaire/analyse-detaillee-du-parc-residentiel-existant>

³ Voir Glossaire p.147

La réutilisation adaptative consiste à transformer un bâtiment ou un site existant pour un usage différent de celui pour lequel il a été initialement conçu. Cette notion est liée au réemploi, au recyclage, mettant en avant la durabilité d'un matériau, d'une structure et d'un bâtiment. Elle repose sur l'idée d'un espace, à échelles variées, qui soit transformable et mutable. L'organisation spatiale et structurelle doit ainsi offrir une grande flexibilité pour pouvoir répondre à toutes sortes d'usages.

Les processus de rénovation se sont beaucoup développés dans les années 1990 et 2000 face à la montée des préoccupations environnementales. La démolition et la construction de bâtiments neufs étant considérées comme énergivores et génératrices de déchets, la réutilisation est donc devenue une stratégie privilégiée pour réduire l'empreinte écologique du secteur de la construction. Pour rappel, le domaine de la construction est le premier secteur de consommation d'énergie⁴.

La rénovation a été souvent mise de côté d'un point de vue économique. En effet, face à des épaves thermiques, le coût de rénovation pouvait être plus élevé que la construction d'un bâtiment neuf. Comme le cas des grands ensembles de logements, ces immeubles dotés d'un confort réduit et minimal ont été en partie détruits et reconstruits pour retrouver un certain confort et transformer l'image des cités.

Les enjeux de la revitalisation du patrimoine ancien sont aujourd'hui multiples, il s'agit à la fois de lutter contre la vacance, d'éviter l'étalement urbain et de préserver l'environnement. Le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) posé par la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 et la loi de transition énergétique de 2015 fixant un objectif à l'horizon 2050 à l'ensemble du parc bâti d'atteindre la moyenne d'un niveau Bâtiment Basse Consommation imposent de repenser en profondeur la manière dont nous réinvestissons l'existant. Dans ce contexte, on remarque que la démolition est inappropriée, alors que la transformation offre une réponse aux besoins plus efficace et plus écologique. Que ce soit pour une construction neuve ou une rénovation, l'objectif est d'assurer la durabilité du bâtiment en anticipant sa future transformation : c'est le principe de l'architecture évolutive⁵. Comment concevoir un bâtiment capable de s'adapter de manière durable tout en devenant une ressource de nouveaux usages et de matériaux tout au long de son cycle de vie ? De plus, elle est associée à la durabilité sociale, en contribuant à la revitalisation des quartiers et la préservation de la mémoire collective des anciennes fonctions, des projets forts et emblématiques comme le quartier de Hafencity à Hambourg ou la transformation de friches industrielles en parcs culturels et résidentiels.

Enfin, la réutilisation adaptative vise à transformer un bâtiment existant en lui attribuant une nouvelle fonction, tout en préservant autant que possible ses caractéristiques architecturales et patrimoniales d'origine. L'objectif est de conserver la structure, l'histoire et l'identité du bâtiment tout en l'adaptant aux exigences contemporaines. Il s'agit de valoriser l'existant en minimisant les modifications nécessaires pour répondre aux nouveaux usages. La réutilisation adaptative se positionne comme un outil puissant de transformation urbaine, capable de répondre aux enjeux contemporains sans sacrifier la mémoire architecturale.

⁴ Ministères Aménagement du Territoire Transition Écologique. (2016, 21 novembre). *Énergie dans les bâtiments*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/energie-batiments>

⁵ Voir Glossaire p. 147

Etat de l'art

La réutilisation adaptative, bien qu'elle trouve une résonance croissante dans les discours architecturaux et urbains contemporains, demeure un champ en construction, à la croisée des enjeux patrimoniaux, écologiques et sociaux. Pour mesurer ses enjeux, ses limites, il est essentiel de s'appuyer sur des travaux académiques qui en explorent les différentes facettes à l'échelle internationale.

Parmi ces contributions, l'ouvrage *RE-USA. 20 American Stories of Adaptive Reuse : a toolkit for post-industrial cities* de Matteo Robiglio⁶ constitue un point de départ majeur. Loin d'une vision purement patrimoniale ou muséale du bâti ancien, il considère la réutilisation comme une opportunité de renouvellement durable et créatif des environnements bâtis, tout en rejetant la vision nostalgique et passéiste de la conservation. Il considère cette transformation comme de la réinvention, combinant innovation, durabilité et respect du patrimoine, pour en faire un catalyseur de nouvelles dynamiques sociales, économiques et environnementales. Dans son ouvrage, il fait le choix de vingt études de cas dans des villes post-industrielles américaines. Sa méthode, à la fois descriptive et analytique, vise à identifier des enseignements et des bonnes pratiques applicables dans d'autres contextes. L'étude s'articule autour de la problématique suivante : comment la réutilisation adaptative peut-elle transformer durablement les villes américaines, tout en répondant aux défis sociaux, économiques et environnementaux contemporains ?

Néanmoins, le contexte économique, social et culturel propre aux projets américains est un élément majeur dans son développement, ce qui invite à nuancer la portée des enseignements tirés. Aux États-Unis, les villes doivent souvent faire face à une forte mobilité des habitants quittant leur ville natale et entraînant un rétrécissement urbain. Elles doivent aussi composer avec un héritage architectural important. Ce contexte est très différent de celui de l'Europe. Dès lors, sans une mise en perspective avec d'autres contextes, peut-on réellement considérer ces solutions comme transposables ailleurs ? Comment les adapter à d'autres réalités ? C'est à partir de ces questions que mon mémoire s'articule, en comparant des projets similaires réalisés en Europe, afin d'évaluer dans quelle mesure les principes de la réutilisation adaptative peuvent s'appliquer.

De plus, Matteo Robiglio insiste sur le fait que chaque projet est une réponse unique à un lieu spécifique et à ses défis. Il considère que l'adaptabilité est une clé pour faire face à la mutation rapide des besoins urbains et à l'évolution des attentes de la société contemporaine.

Dans la première partie du livre, chaque étude de cas met en avant la manière dont des espaces abandonnés ont été réinvestis et transformés pour accueillir de nouveaux usages. Ils illustrent différentes typologies architecturales et différentes échelles de projets dont l'impact sur le tissu urbain et social américain varie selon le projet. Chaque projet est analysé et décrit en détail dans le processus de transformation, les choix architecturaux, les défis rencontrés et les impacts sur les communautés locales. Matteo Robiglio évalue leur pertinence dans leur aspect économique, social et écologique ainsi que les motivations des différents acteurs.

L'auteur examine plusieurs enjeux sous-jacents, notamment la valorisation des bâtiments abandonnés comme un levier de revitalisation des communautés, en combinant innovation architecturale et conservation patrimoniale. Il cherche à déterminer les différents facteurs de réussite des projets de réutilisation adaptative et leur impact sur la durabilité urbaine, qu'elle soit environnementale ou sociale. Mais certains points méritent d'être interrogés. Sur quels critères se base-t-il pour évaluer le succès d'un projet ? Les impacts sociaux et environnementaux ne sont-ils pas

⁶ Robiglio, M. (2017). *RE-USA : 20 American Stories of Adaptive Reuse, a Toolkit for Post-industrial Cities*. Jovis Verlag.

profondément liés au contexte local ? Ce qui fonctionne dans une ville américaine post-industrielle aurait-il le même effet dans un village européen ou une métropole d'un autre continent ? Les enjeux ne sont pas les mêmes en milieu rural qu'en milieu urbain, ni à l'échelle nationale qu'internationale. L'aspect environnemental, en particulier, soulève des questions. En effet, la réutilisation de l'existant est souvent perçue comme une démarche écologique, en opposition à la construction neuve. Mais ce statut "écologique" repose parfois davantage sur une symbolique forte que sur une analyse complète de la performance réelle du projet : sa réhabilitation, son fonctionnement à long terme, ses matériaux ou encore son intégration aux dynamiques locales. Cela invite à nuancer l'idée selon laquelle la réutilisation adaptative serait systématiquement plus vertueuse sur le plan environnemental.

À travers ces études de cas, Matteo Robiglio présente une « *toolkit* (boîte à outils) » avec huit stratégies pour la réutilisation adaptative, chaque stratégie étant illustrée par les vingt projets décrits et analysés précédemment. L'activité industrielle a façonné ces lieux physiquement et économiquement. Ces infrastructures font partie de la mémoire collective, de l'identité et de l'héritage physique de cette industrie. Cependant, Matteo Robiglio nous amène à envisager le futur et à coloniser ces lieux. Le processus de réutilisation adaptative doit être réfléchi, le choix du site doit être approprié afin de trouver la meilleure adaptation entre utilisation, utilisateurs et espaces. C'est le site qui rend la réutilisation possible. Les anciennes infrastructures industrielles, souvent sans aucune valeur économique, offrent une liberté d'arrangement remarquable permettant de concevoir trois types d'espaces : un espace commun, vaste et pouvant accueillir des services et installations partagées qui profitent des structures surdimensionnées, des sous-volumes accueillant de nouvelles fonctions pour satisfaire des besoins de confort et un espace libre pour une réutilisation ultérieure offrant une croissance possible et une évolution dans le temps. Cependant, dans sa *toolkit*, l'auteur se concentre sur la reconfiguration des espaces à travers des structures métalliques, cela soulève une question : qu'en est-il des bâtiments anciens, qui, contrairement aux grandes halles industrielles en métal, sont souvent contraints par leur échelle, leurs matériaux d'origine et leur configuration ? Ces limites n'imposent-elles pas d'autres approches, d'autres types de réponses architecturales ?

À travers un cadre théorique et historique autour des typologies de l'espace industriel ainsi que de la dimension sociale associée, il définit la réutilisation adaptative comme :

« the process of reusing an existing site, building, or infrastructure that has lost the function it was designed for by adapting it to new requirements and uses with minimal yet transformative means. »⁷.

De plus, il met en lumière le rôle central des dynamiques sociales dans ces processus : l'innovation peut émerger d'initiatives collectives ou citoyennes, parfois indépendantes de l'architecture elle-même, mais améliorée et structurée par celle-ci pour atteindre leur haut potentiel. Cette vision a pour ambition de sensibiliser et promouvoir l'engagement de citoyens et à faire de la réutilisation adaptative un levier de transformation sociale.

Il en ressort une idée forte : les nouvelles idées doivent venir des vieux bâtiments, une approche de conception et des compétences différentes de celles nécessaires pour "faire du nouveau". Néanmoins certains freins persistent comme la question de la propriété privée qui peut poser des limites sévères aux initiatives.

Cette vision, qui met en avant l'innovation sociale et le potentiel des bâtiments existants, rejoint d'autres théories sensibles. Dans cette logique d'une lecture plurielle et contextualisée de la réutilisation adaptative, Liliane Wong adopte une posture engagée, où la préservation architecturale devient un acte de durabilité.

⁷ Robiglio, M. *Op. cit.*, p. 165. [Traduction] le processus de réutilisation d'un site, d'un bâtiment ou d'une infrastructure existante qui a perdu la fonction pour laquelle il a été conçu, en l'adaptant à de nouvelles exigences et utilisations avec des moyens minimes mais transformateurs

Matteo Robiglio se réfère d'ailleurs à ses travaux, notamment à *Adaptive reuse : extending the lives of buildings*⁸, où Wong explore la réutilisation adaptative à travers son inscription historique, ses liens aux domaines adjacents, sa place dans les normes changeantes de l'art, de la culture, de la société et ses différentes typologies. Elle y souligne la diversité croissante des approches adoptées par les architectes, qui permet aujourd'hui de générer des projets riches et variés, contribuant à prolonger la vie des bâtiments tout en s'inscrivant dans une démarche durable.

Liliane Wong partage sa posture engagée en faveur de la réutilisation adaptative, qu'elle considère comme une stratégie de préservation architecturale mais aussi comme un acte de durabilité environnementale. Elle met en avant l'importance de la durabilité dans l'architecture contemporaine, ce processus étant une réponse aux défis écologiques, économiques et culturels actuels. Cette pratique permet de minimiser la consommation de ressources, de réduire les déchets de construction et de limiter l'empreinte carbone liée à la démolition et à la reconstruction. Wong plaide pour une approche sensible insistant sur la nécessité de respecter l'intégrité de la structure existante, tout en introduisant des éléments contemporains s'adaptant aux nouveaux besoins fonctionnels. La réutilisation adaptative devient un élément de dialogue entre l'histoire et le contexte social du lieu. Elle considère cette pratique comme une architecture qui ne se contente pas de conserver passivement, mais qui s'efforce de réinterpréter et de donner un sens nouveau aux structures existantes.

Sa méthodologie vise à analyser divers exemples et études de cas illustrant la diversité des stratégies dans le monde entier. Chaque étude de cas est décrite de son analyse du bâtiment existant jusqu'à la conception finale ainsi que l'évaluation des matériaux et structures utilisés.

Cette analyse est associée à trouver un équilibre entre conservation et innovation et assurer les exigences de sécurité et d'accessibilité tout en respectant la structure existante. Elle montre à travers ces exemples que ce processus doté d'espaces ouverts et flexibles peut s'adapter aux usages au fil du temps et ainsi, impacter sa durabilité structurelle et son rôle dans la revitalisation d'un quartier.

Ces études de cas lui permettent de souligner l'importance de la créativité, de la flexibilité et de la compréhension du contexte architectural et culturel. Elle démontre que c'est une opportunité de redéfinir notre relation avec le bâti, de renforcer le lien entre passé et futur et de créer des espaces adaptés aux besoins modernes tout en respectant les valeurs héritées.

Liliane Wong, tout comme Matteo Robiglio, cherche à offrir des repères aux architectes, designers et divers professionnels pour des projets de réutilisation adaptative. Elle défend une conception architecturale où passé et futur coexistent harmonieusement, une vision qui repose sur la réutilisation créative et consciente des ressources existantes. Son analyse suggère que la réutilisation adaptative pourrait devenir un pilier central dans la conception architecturale moderne, face aux défis environnementaux croissants et aux changements culturels actuels.

Dans la continuité de ces réflexions sur la question des ressources, l'article *Reclaim : remediate reuse recycle*⁹ publié dans A+T Magazine approfondit cette thématique sous un autre angle. Le magazine inclut une série d'études de cas pour démontrer la flexibilité et les potentiels dans différents contextes et à différentes échelles. Cet article aborde les stratégies de conception visant à revitaliser des espaces existants à travers trois processus : la remédiation, la réutilisation et le recyclage des structures bâties. « *Remediate* (la remédiation) » correspond à rendre des espaces à nouveau utilisables en leur redonnant une valeur fonctionnelle et esthétique à l'échelle du territoire. « *Reuse* (la réutilisation) » est l'action de reconversion des bâtiments en leur trouvant une nouvelle fonction, permettant de minimiser la production de déchets et de conserver une certaine continuité historique. « *Recycle* (le recyclage) » est la réutilisation de matériaux et leur mise en avant en les démontant, transformant et incorporant dans de nouveaux projets.

⁸ Wong, L. (2016). *Adaptive reuse : Extending the Lives of Buildings*. Birkhäuser.

⁹ Fernández Per, A., & Mozas, J. (2012). *Reclaim : Remediate Reuse Recycle*. A+T Magazine, Vol. 39-40, p.312.

Le discours des auteurs, Aurora Fernández Per et Javier Mozas, s'articule autour d'une critique des pratiques systématiques de démolition et de construction neuve, orientant la posture vers la durabilité, la revalorisation du patrimoine bâti et la réduction de l'empreinte écologique. Soulignant l'impact du secteur du bâtiment sur l'environnement, ils plaident pour une transition vers des pratiques architecturales plus responsables vis-à-vis des ressources naturelles et du bâti existant et démontrent à travers l'analyse de projets architecturaux que l'alternative de la réhabilitation et du recyclage permet de réduire cette empreinte en prolongeant la durée de vie des matériaux et des bâtiments. Ces processus de transformations deviennent des démarches volontairement créatives et durables et non des solutions de repli et un choix économique.

À l'instar de l'étude de Matteo Robiglio, cet article a pour objectif de sensibiliser la société à ces pratiques et d'encourager une évolution des mentalités des architectes et professionnels, afin qu'ils considèrent les bâtiments existants comme des opportunités d'innovation. En ce sens, il nous pousse à repenser notre rapport à la ville, à ses ressources et aux matériaux de construction.

Après avoir exploré des approches engagées qui mettent en avant l'innovation sociale, la durabilité et l'expérimentation dans la réutilisation adaptative, il est également essentiel d'aborder le sujet sous un angle plus analytique et structuré. C'est précisément ce que proposent Plevoets et Van Cleempoel dans leur ouvrage *Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage : A literature review*¹⁰, en s'inscrivant dans une démarche académique visant à clarifier et encadrer les pratiques. Leur travail présente un panorama de la littérature académique sur le sujet de la réutilisation adaptative, en particulier dans le champ de la conservation patrimoniale, et propose une classification en trois grandes approches : les stratégies typologiques, techniques et architecturales. À travers cette grille de lecture, ils analysent les convergences et les divergences entre les courants de pensée, dans le but de formuler des repères et des recommandations à destination des professionnels de la conservation et de l'architecture.

À travers les différentes théories et pratiques analysées, le principe est mis en avant comme une réponse à la tension entre préservation de l'héritage bâti et les besoins d'évolutions des sociétés contemporaines. Ils montrent que la réutilisation adaptative est une stratégie culturelle, écologique et sociale qui engage les acteurs dans un dialogue avec l'héritage bâti.

Le développement des approches sensibles et contextuelles est donc essentiel au principe de la réutilisation adaptative. Cette approche permet également d'établir un équilibre et d'offrir des solutions viables aux défis de la préservation patrimoniale et de la durabilité. Les auteurs reconnaissent la valeur inestimable des bâtiments historiques, mais refusent de les voir comme des vestiges intouchables. Cette volonté de concilier conservation et adaptation engendre l'opposition entre conservation et modernisation et entraîne les réflexions liées aux techniques de construction, aux matériaux et aux interventions architecturales pour améliorer l'efficacité énergétique.

Pour eux, la réutilisation adaptative est à la fois un outil pratique et un acte de dialogue culturel et écologique. Ils encouragent les professionnels du patrimoine et de l'architecture à adopter cette démarche avec ouverture et créativité, permettant aux bâtiments anciens de s'inscrire dans le présent et le futur, tout en préservant leur identité.

En parallèle de cette lecture théorique, certains auteurs adoptent une approche plus ancrée dans la pratique architecturale. C'est le cas de Philippe Robert, qui, dans *Reconversions. Adaptations. New uses for old buildings*¹¹ défend une posture nuancée : respecter le patrimoine tout en reconnaissant la nécessité de la faire évoluer.

¹⁰ Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2011). Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage : a literature review. WIT Transactions On The Built Environment, Vol. 118. Accessible à l'adresse suivante : <https://doi.org/10.2495/str110131>

¹¹ Robert, P. (1989). *Reconversions. : Adaptations. New uses for old buildings*. Le Moniteur.

À travers une série d'études de cas menées en Europe, il montre comment des bâtiments anciens peuvent être transformés de manière sensible pour accueillir de nouveaux usages, en répondant aux besoins contemporains tout en valorisant leur mémoire architecturale. Son analyse met en lumière les différentes attitudes possibles des architectes face à l'existant, entre fidélité, réinterprétation et transformation. L'auteur montre comment des lieux marqués par le temps peuvent trouver une nouvelle fonction sans pour autant perdre leur héritage. Chaque cas illustre un dialogue entre passé et présent, où la fonctionnalité contemporaine s'insère dans la structure existante. Il cherche à démontrer que la reconversion est un acte de création à part entière, c'est composer avec les contraintes de l'édifice existant et celles du nouveau programme et des règlements. Ces contraintes sont aussi des supports à l'imaginaire et permettent de développer et d'inventer des solutions architecturales.

Selon Philippe Robert, l'architecture est comme un palimpseste. L'histoire de l'architecture comprend également l'architecture remaniée, détournée, agrandie, recréée. Il considère que pour préserver un édifice ayant un intérêt historique, sa réutilisation est le seul moyen pour le sauver. La réutilisation des bâtiments est une manière de réinterpréter l'histoire et d'injecter une nouvelle vie dans des lieux souvent oubliés et dégradés, créant des bénéfices économiques, culturels et écologiques. La reconversion est réussie lorsqu'il existe une bonne adéquation entre fonction nouvelle et forme existante.

À travers ces différentes approches, la réutilisation apparaît comme un champ d'étude à la fois riche et pluriel, traversé par des postures théoriques, pratiques, critiques ou engagées. D'un côté, des auteurs comme Matteo Robiglio, Liliane Wong ou les contributeurs de A+T Magazine mettent en avant l'innovation sociale, la durabilité et la capacité des bâtiments existants à devenir des catalyseurs de renouveau urbain. Ils insistent sur la nécessité de changer notre regard sur l'existant, en y voyant non pas des reliques du passé, mais des ressources à activer, des supports d'appropriation et d'invention. En complément, des travaux plus structurés comme ceux de Plevoets et Van Cleempoel ou de Philippe Robert proposent des cadres d'analyses clairs, fondés sur la typologie, la technique et la relation au patrimoine. Ils interrogent la manière dont les professionnels peuvent intervenir sur les bâtiments anciens tout en conservant leur valeur historique, et soulignent la diversité des attitudes possibles face à l'existant, entre respect, transformation et adaptation.

Ce panorama de références souligne toute la richesse et la complexité de la réutilisation adaptative, mais elles révèlent aussi un point central : ces démarches sont profondément contextuelles. Leur pertinence, leur mise en œuvre et même leur réception varient selon les territoires, les cultures, les échelles et les enjeux locaux.

Ces références bibliographiques m'ont révélé que le processus de réutilisation adaptative est encore relativement peu analysé de manière théorique ou critique. La plupart des publications abordent le sujet à travers des catalogues de projets, sans réelle mise en perspective conceptuelle ou méthodologique. Cette approche incomplète se reflète également dans la faible diffusion de cette pratique, limitant sa reconnaissance auprès du public, des professionnels et des décideurs.

Dans ce contexte, l'organisation Do.Co.Mo.Mo (*Documentation and Conservation of buildings, sites and neighbourhoods of the Modern Movement*)¹², présidée par Ana Tostões, joue un rôle essentiel. L'objectif de cette organisation internationale est d'envisager une société durable et le patrimoine dans son cadre large de durabilité sociale, politique, culturelle et économique. Elle développe ses actions à travers des publications, des revues, des livres et des conférences, favorisant un dialogue entre disciplines et cultures.

¹² Docomomo International. (s. d.). Disponible à l'adresse suivante : <https://docomomo.com/organization/>

Le numéro 52 de la revue *Do.Co.Mo.Mo Journal*¹³ illustre cette diversité de regards. Cette publication collective rassemble des contributions explorant différentes postures vis-à-vis de la transformation de l'architecture moderniste. Les points de vue divergent. Certains auteurs défendent la nécessité d'une conservation authentique des matériaux et des techniques d'origine, soulignant la valeur patrimoniale de ces bâtiments comme témoins des innovations architecturales du XX^e siècle. D'autres adoptent une approche plus évolutive, plaidant pour une réinterprétation des structures modernistes afin de les adapter aux usages et exigences actuelles, notamment par l'intégration de nouvelles technologies ou de transformations fonctionnelles. L'importance de la durabilité et des performances environnementales est également un point abordé par certains contributeurs. En effet, le rôle de la réutilisation se base sur l'amélioration des performances et sur la mise en conformité aux normes écologiques actuelles, pour renforcer la pérennité des édifices. D'autres abordent l'enjeu social de la réutilisation adaptative, c'est-à-dire la capacité des projets à répondre aux besoins collectifs actuels, notamment à travers la création de logements sociaux, d'équipements publics, de lieux de vie culturels, contribuant ainsi à la revitalisation urbaine. Enfin, cette revue aborde le débat sur la démolition et la reconstruction de manière critique. Ils s'interrogent et questionnent la pertinence de la conservation des bâtiments techniquement obsolètes ou économiquement difficiles à rénover, tout en explorant la possibilité d'une reconstruction selon la forme et les principes initiaux.

Lors de la conférence donnée par Ana Tostões à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble le 17 octobre 2019, plusieurs exemples ont été présentés. Ces exemples illustrent la diversité des nouvelles exigences auxquelles pouvaient être confrontés les bâtiments existants ainsi que la richesse des réponses possibles. Ils soulignent également le rôle des mobilisations citoyennes et des associations dans la sauvegarde du patrimoine, comme en témoignent les projets emblématiques de la High Line à New York ou encore la Cité de Lignon à Genève.

A travers ses actions et ses publications, *Do.Co.Mo.Mo* s'impose ainsi comme un acteur clé dans la sensibilisation à la conservation du bâti. L'organisation contribue à la visibilité des édifices menacés à travers des inventaires disponibles pour tous recensant leur état, en France comme à l'international. Elle représente aujourd'hui une plateforme précieuse, non seulement pour les professionnels du patrimoine et de l'architecture mais aussi pour les citoyens. Comme l'affirme Matteo Robiglio, les projets de réutilisation peuvent émerger d'initiatives locales, portées par des habitants engagés. Cette dimension participative ouvre de nouvelles perspectives pour une réappropriation collective du patrimoine architectural moderne.

Ces lectures m'ont amenée à formuler plusieurs interrogations. Car si la réutilisation adaptative est souvent présentée comme un processus créatif, souple et porteur de sens, elle n'en reste pas moins contrainte par la nature même de l'existant. C'est un champ d'action à la fois libre et limité. On observe par exemple que ce type de transformation penche vers un usage public ou culturel, musées, bibliothèques, lieux d'exposition, tandis que les projets de réutilisation à des fins d'habitats restent rares. L'exception qui marque ces lectures est le projet de Wytze Patijn à Rotterdam qui transforme une ancienne usine de pompage en 140 logements sociaux.

L'analyse et la synthétisation de Matteo Robiglio m'ont également permis de me poser quelques questions, notamment sur le choix du site pour un projet de réutilisation adaptative. Certains sites ou infrastructures sont-ils voués à l'obsolescence, incapables de s'adapter aux besoins contemporains ? Existe-t-il des sites ou infrastructures sans possible réutilisation, sans avenir ? Quelles sont les limites du processus ? Quelles sont les caractéristiques d'un site ou d'une infrastructure qui favorisent une transformation réussie ?

¹³ Tostões, A., & Ferreira, Z. (2015). Reuse, Renovation and Restoration. *Do.co.mo.mo Journal*, (52). Disponible à l'adresse suivante : https://www.academia.edu/42029862/Docomomo_Journal_n_52_Reuse_Renovation_and_Restoration

Problématiques

Ces premières réflexions m'ont ainsi tourné sur la question de l'évolution du processus et son impact sur la ville, sur la société et l'architecture. En quoi ce processus impacte-t-il l'architecture, l'urbanisme et la société dans son ensemble ? Comment concilier la préservation de l'identité architecturale d'une ville avec sa nécessaire transformation et reconstruction continue, tout en garantissant la réutilisation durable de ses sites et infrastructures ? Comment la réutilisation adaptative transforme-t-elle l'évolution de la ville et de son patrimoine et les répercussions sur la manière de construire aujourd'hui ?

La question guidant notre réflexion est la suivante :

Dans quelle mesure la réutilisation adaptative peut-elle répondre aux défis contemporains de durabilité tout en conciliant préservation du patrimoine urbain et innovation architecturale ?

Cette question met en lumière une tension fondamentale entre deux impératifs, d'une part, la nécessité de construire de manière plus responsable et durable pour répondre aux enjeux environnementaux, et d'autre part, l'importance de préserver le caractère et l'identité des bâtiments historiques. Toutefois, ce double objectif nécessite un équilibre délicat : respecter l'essence des bâtiments historiques tout en les transformant pour qu'ils répondent aux usages contemporains. La réussite de cette démarche repose sur une approche sensible, où la créativité architecturale et l'expertise technique jouent un rôle crucial pour allier patrimoine et innovation durable. De plus, la réutilisation adaptative peut impacter la ville à différentes échelles, notamment par une revitalisation sociale et économique.

L'innovation dans la construction à travers ce processus offre l'opportunité d'approfondir et de débattre sur la réflexion des constructions neuves et d'influencer durablement les pratiques actuelles de construction. En quoi ce type d'approche contribue-t-il à la création de bâtiments plus flexibles, capables de s'adapter aux évolutions climatiques, technologiques et sociales à venir ? Quels sont les défis techniques et structurels rencontrés dans la réutilisation des bâtiments anciens et comment peuvent-ils être surmontés ?

Ainsi, nous faisons l'hypothèse que la réutilisation adaptative constitue non seulement une réponse durable aux défis climatiques actuels, mais qu'elle agit également comme un levier pour transformer les pratiques de construction. En favorisant des approches écologiques, responsables et innovantes, elle permettrait d'allier la préservation du patrimoine urbain avec les besoins contemporains des sociétés.

Cette hypothèse ouvre la voie à une réflexion approfondie sur deux axes majeurs. D'une part, elle invite à transformer les pratiques de construction en encourageant une approche différente, qui ne se limite pas à la construction neuve mais s'étend à la réhabilitation et à l'optimisation des bâtiments existants. Cela incite à innover dans les domaines de la construction architecturale, de l'ingénierie des matériaux et de la gestion des ressources, en tirant parti des structures déjà présentes. D'autre part, cette approche permet de répondre efficacement aux enjeux climatiques. En valorisant le bâti existant et en limitant les démolitions, il est possible de réduire considérablement les émissions de carbone associées à la construction. Elle encourage également une architecture plus respectueuse de l'environnement grâce à l'intégration de stratégies de rénovation énergétique, d'efficacité passive et d'adaptation aux changements climatiques. Enfin, elle favorise une durabilité à long terme en mettant l'accent sur la flexibilité des bâtiments et leur potentiel de réutilisation future, ce qui répond aux besoins d'une société en constante évolution.

Méthodologie

Afin d'explorer cette problématique et de vérifier l'hypothèse avancée, ce mémoire s'organise en deux parties complémentaires. La première partie consiste à l'analyse de sept études de cas, représentant différentes stratégies de réutilisation adaptative. Ces projets ont été sélectionnés pour leur diversité contextuelle et leur capacité à illustrer des approches concrètes et variées du processus de transformation. Dans une seconde partie, ces études de cas seront mises en perspective afin d'identifier les stratégies singulières. L'objectif est d'évaluer leur pertinence et leur transférabilité à d'autres contextes, ainsi qu'à leur capacité à répondre aux enjeux et aux besoins sociétaux en sans cesse évolution.

Tous les projets étudiés appartiennent à une même typologie : celle de bâtiments anciens, vacants ou sous-utilisés, qui ont retrouvé une valeur significative à travers un nouveau projet, tout en répondant à la problématique du changement climatique.

Les études de cas analysées sont les suivants :

- Le Fort Saint-Nicolas à Marseille, une ancienne fortification historique transformée en un lieu culturel et de préservation architecturale
- Coco Velten à Marseille, des anciens bureaux transformés pour une occupation temporaire mixte
- Darwin Ecosystème à Bordeaux, une ancienne friche militaire transformée un tiers-lieu mixte
- Le centre sportif Libergier à Reims, une chapelle transformée en salle de sport accompagnée d'une extension contemporaine
- La poste du Louvre à Paris, les locaux de la Poste transformée en un véritable lieu de vie et de service ouvert sur la ville
- La Halle aux Poissons au Havre, une ancienne criée transformée en un tiers lieu culturel autour de l'écologie et de la mer
- Le centre culturel kHaus à Bâle, une caserne militaire transformée en centre culturel

Ils constituent des exemples significatifs de revitalisation architecturale et urbaine par la réutilisation, au croisement de l'héritage et de l'innovation. Chaque projet adopte une approche singulière, mettant en lumière un aspect singulier, tout en reflétant une posture spécifique de l'architecte face au bâti existant.

Cette analyse permettra d'identifier de nouvelles pratiques de construction émergente et de nouveaux usages en matière de réutilisation adaptative.

Chaque étude de cas fera l'objet d'une recherche approfondie portant sur l'état d'origine du bâtiment ainsi que son histoire, son usage initial, son état actuel et les potentiels offerts par le site.

Les projets seront analysés à partir de sources variées, en fonction des spécificités de chaque cas : plans, cartes, analyses de site, entretiens, documents d'archives ou encore observations de terrain.

Les sept projets sélectionnés seront étudiés à travers trois grands axes d'analyse :

L'impact environnemental

Chaque étude de cas sera évaluée selon sa capacité à répondre aux défis écologiques actuels : réduction de l'empreinte carbone, gestion durable des ressources, amélioration de l'efficacité énergétique, réemploi des matériaux, résilience face au changement climatique et contribution à l'économie circulaire. Une attention particulière sera portée aux choix faits lors du chantier, notamment en matière de déconstruction et de tri des déchets. Ces différents projets permettront également d'identifier et d'évaluer leur contribution aux efforts de réduction des impacts climatiques.

L'impact social

L'analyse s'intéressera également aux dimensions sociales des projets : accessibilité, inclusion, création de lien social, réponse aux besoins locaux (création de nouveaux services), acceptabilité sociale (appropriation par les usagers, participation citoyenne) et amélioration du cadre de vie (bien être, sécurité). Ces éléments permettront de comprendre comment la réutilisation adaptative peut favoriser une revitalisation urbaine plus juste, solidaire et durable.

L'impact urbain et territorial

Cet axe portera sur l'insertion des projets dans leur contexte urbain : articulation avec les tissus existants, cohérence morphologique et échelle d'intervention, contribution à la revitalisation locale, mixité fonctionnelle, mobilité et accessibilité (connexions aux réseaux urbains). L'analyse prendra également en compte l'impact économique local (création d'emplois, attractivité touristique) ainsi que la cohérence des projets avec les politiques publiques, en particulier en matière d'urbanisme, de plan climat, de densification ou de lutte contre l'étalement urbain.



CHAPITRE 1

RÉUTILISER AUTREMENT : ENTRE ENJEUX SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET ÉVOLUTIFS

Nous amorçons notre réflexion par ce premier chapitre, qui explore la réutilisation adaptative comme démarche architecturale mais aussi comme acte social, écologique et culturel.

L'objectif de ce chapitre est de comprendre comment la réutilisation adaptative se manifeste concrètement à travers des réalisations diverses et quels en sont les effets sur les territoires et les modes de vie collectifs. En s'appuyant sur sept études de cas situées en Europe et principalement en France, cette première analyse met en lumière la diversité des stratégies, des contextes et également des valeurs qui fondent ces démarches.

Chacun d'eux illustre, à sa manière, une réponse située à des enjeux sociaux, environnementaux et évolutifs. En mettant en parallèle les postures des architectes concepteurs avec celles identifiées dans l'état de l'art, ce chapitre permet d'adopter une lecture critique et réflexive de la réutilisation adaptative, redéfinissant le rôle de l'architecte et la manière de construire.

Le chapitre est ainsi structuré en sept sous-parties, chacune consacrée à une étude de cas :

- I. Le Fort Saint-Nicolas, Marseille
- II. Coco Velten, Marseille
- III. Darwin Ecosystème, Bordeaux
- IV. Le centre sportif Libergier, Reims
- V. La Poste du Louvre, Paris
- VI. La Halle aux poissons, Le Havre
- VII. Le centre culturel kHaus, Bâle

Figure 1 : situation géographique des études des cas _ auteur



Figure 2 : porte d'origine du Fort avec le système de levage de pont-levis (détruit) _ photographie personnelle

■ Le Fort Saint-Nicolas, transformation d'un fort historique en site de préservation patrimonial et d'innovation sociale

Description.

- Localisation : Montée du souvenir Français, 13007 Marseille
- Propriétaire : la Ville de Marseille
Porteur du projet : Groupe SOS
- Ancienne fonction : fortification militaire construit en 1660-1664
- Type de projet : centre de formation et lieu culturel
Programme : lieu de vie, de création et de culture ouvert à tous, résidences d'artistes et d'art numérique, chantier d'éco-restauration éducatifs
- Ouverture : 4 mai 2024
- Surface : 6 hectares

Méthodologie. L'étude de ce projet se base sur une analyse de site, ainsi que d'une visite historique guidée le 26 avril 2025 par un membre de la Citadelle de Marseille, association qui œuvre à sa valorisation et à sa transmission patrimoniale.

Contexte historique. Sur la rive sud de l'entrée du Vieux Port de Marseille, le Fort Saint-Nicolas surplombe la ville en vis à vis du fort Saint Jean. Son histoire est intimement liée à celle de la ville de Marseille, elle couvre près de quatre siècles d'histoire marquée par des événements significatifs, reflétant les évolutions politiques, militaires et sociales de la ville.

La construction du fort militaire par le chevalier de Clerville a été ordonnée par Louis XIV à la suite d'une révolte. Situé sur un lieu stratégique, le fort permettait de tirer sur les Marseillais en cas de révolte et de protéger la ville côté mer. Malgré la complexité du projet et la situation sur un éperon rocheux à 50 mètres au-dessus du niveau de la mer, la construction est achevée en quatre ans. La citadelle suit le modèle des fortifications bastionnées avec un plan en étoile à double enceinte, s'adaptant au relief du terrain et entouré d'une enveloppe à redans. Composée de deux ensembles distincts en pierre rose de la Couronne : le "haut fort" et le "bas fort" qui se prolonge vers le port, la citadelle symbolise la puissance monarchique de Louis XIV. Outre la construction de la citadelle, le roi prend une série de décisions qui modifient considérablement l'aspect et l'échelle de la ville. La conception d'un nouvel arsenal des galères étalé sur près de dix hectares, situé au sud-est du port et l'agrandissement de Marseille par une vaste opération d'urbanisme fait passer la ville de 70 à 195 hectares. Les fortifications s'étendent du fort Saint-Jean au fort Saint-Nicolas et entourent désormais entièrement le port soit deux kilomètres de murs.

Lors de la Révolution, la Citadelle est livrée le 18 mai à la population qui entreprend sa démolition. L'Assemblée nationale émet un décret le 28 mai signifiant l'arrêt de la démolition. Le haut fort se détériore progressivement, en revanche le bas fort est protégé par les troupes qui l'occupent.

Il faut attendre 1818 pour qu'un véritable projet de restauration de la citadelle soit proposé pour mettre en sécurité les abords du fort et réhabiliter ses bâtiments. Le projet vise à rétablir les remparts endommagés, adapter la citadelle aux progrès des armements et moderniser les installations. La restauration, s'étendant sur plusieurs années, modifie significativement la silhouette initiale de la citadelle tout en conservant la lisibilité des parties du XVII^e siècle et des modifications ultérieures.

On remarque encore aujourd'hui les différentes strates de reconstruction, des pierres calcaires blanches en moellons de la carrière de Cassis qui tranchent avec les teintes rosées de celles utilisées à l'origine.

De plus, en 1962, dans un contexte d'urbanisation, la citadelle connaît une transformation majeure avec l'aménagement d'un boulevard qui scindent l'ensemble en deux forts distincts. Des bâtiments sont démolis, des nouveaux accès sont créés. En 1887, les autorités militaires rebaptisent le fort Saint-Nicolas supérieur prenant le nom de fort d'Entrecasteaux. Parallèlement, le bas-fort Saint-Jean est désormais appelé fort Ganteaume.

La citadelle subit de nombreuses transformations au cours de la seconde moitié du XIX^e et la première du XX^e siècle, le fort d'Entrecasteaux est utilisé comme prison. Lors de l'occupation allemande, le fort se transforme en un maillon du mur de la Méditerranée, il joue un rôle actif dans la libération de Marseille en août 1944. Le fort reprend sa fonction de prison militaire, dès la fin de son implication directe dans les événements de la Seconde Guerre mondiale et subit par la suite une série de transformations et d'usages divers.

Le 14 janvier 1969, la totalité de la citadelle est classée au titre des Monuments Historiques. En décembre 2010, la ville devient propriétaire de l'ensemble du fort d'Entrecasteaux. Les militaires quittent définitivement le site en 2012.

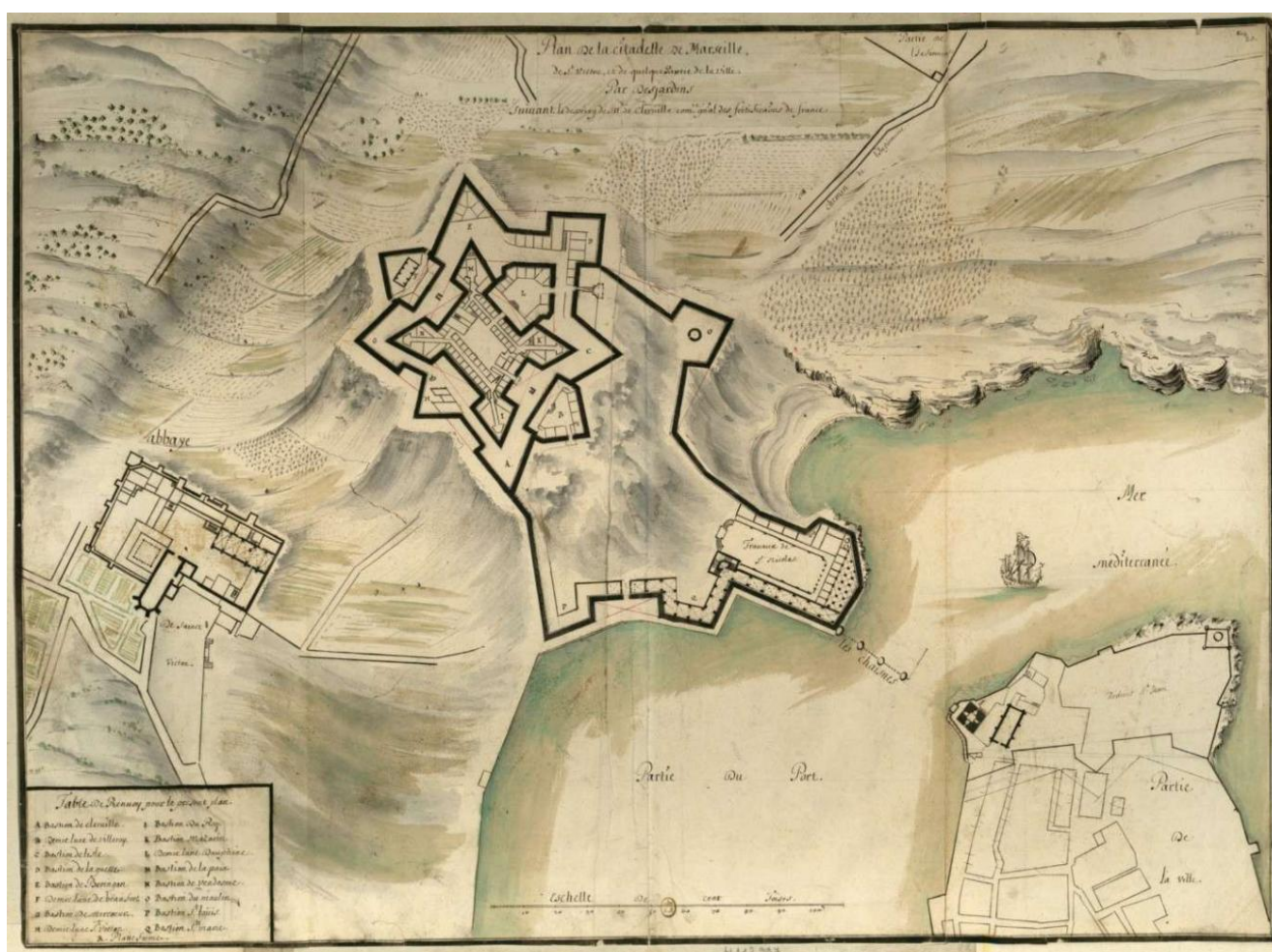


Figure 3 : plan de la Citadelle de Marseille datant de la fin du XVII^e siècle _ gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

Réutilisation. En 2017, un appel à projet est lancé par la ville pour la reconversion et la valorisation de l'édifice. La proposition du Groupe SOS est retenue, donnant naissance à l'association La Citadelle de Marseille, chargée de mener à bien ce projet. L'entreprise Acta Vista, qui menait des travaux de restauration depuis 2002, est maintenue sur le site. Un bail emphytéotique¹⁴ de 40 ans est signé en décembre 2021 entre la municipalité de Marseille et le groupe SOS Culture au profit de l'association La Citadelle de Marseille. Cette location a pour objectif la restauration du fort et son ouverture progressive au public.

Le financement de cette restauration provient de ¾ de fonds publics et ¼ de fonds privés, notamment du centre Cerema.

Dans un premier temps, le Fort entreprend un rôle d'engagement dans l'éco-construction. En effet, l'entreprise Acta Vista, responsable du chantier, a pour objectif la restauration dans les règles de l'art et le respect de l'environnement.

Acta Vista est une entreprise active dans le développement de chantiers d'insertion et de formations professionnelles dédiées aux métiers du bâti ancien. Elle a pour vocation de valoriser le site dans sa dimension patrimoniale et de contribuer à la réhabilitation et à la reconstruction du fort. Cette initiative s'inscrit dans une démarche environnementale écoresponsable visant à préserver le patrimoine bâti pour les générations futures. Les principes de cette démarche écologique comprennent la conservation, la restauration, la réutilisation, et la transmission du patrimoine, formant ainsi une approche holistique de la préservation de l'environnement. Les chantiers s'inscrivent dans une démarche de gestion patrimoniale durable, c'est-à-dire en privilégiant la conservation et la mise en valeur de la substance matérielle, considérée comme le fondement et la valeur authentique du site. Cela encourage le respect et le réemploi des structures et des matériaux, s'inscrivant dans une logique d'économie de ressource et de circuit court.

Lorsqu'il est nécessaire d'intégrer de nouveaux matériaux, une attention particulière est apportée. Les maîtres d'œuvres utilisent des savoir-faire anciens comme la fabrication de briques de terre cuite, l'enduit isolant chaux-chanvre, l'utilisation d'ocres naturels, la fabrication de ferronneries, de menuiseries, etc. Les ressources utilisées sont locales et adaptées au patrimoine selon leurs caractéristiques et leurs ressemblances aux matériaux d'origine.

Les techniques de restauration sont associées à des techniques modernes d'éco construction, notamment par l'intégration de système de chauffage et/ou de refroidissement, l'utilisation d'isolant de sol, l'installation de luminaires LED et de menuiseries en bois performantes. Cette approche garantit une restauration fidèle à l'histoire du lieu tout en respectant les normes écologiques modernes, un choix qui s'inscrit dans la lignée de l'ensemble des projets entrepris sur le site.

En partenariat avec BAO Formation, Acta Vista forme aux métiers du bâti ancien environ 250 personnes par an¹⁵. Cette formation de six mois à un an offre un diplôme reconnu nationalement. Ainsi, le bâtiment montre un véritable palimpseste de son occupation et de ces travaux. La citadelle est confrontée à un dilemme : reproduire à l'origine ou restaurer selon les modifications faites par les militaires. C'est le cas notamment pour la cour centrale de la citadelle en cours de restauration. Les ailes nord et ouest sont marquées par la présence militaire, on remarque des ouvertures bouchées pour créer les prisons (*Figure 5*).

¹⁴ [Définition par Rapports Congrès des notaires de France] Le bail emphytéotique est défini de manière très large comme étant un bail de biens immeubles conférant « au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

¹⁵ ACTA VISTA. (2025, 27 octobre). *Chantier d'insertion au Fort Saint-Nicolas, Marseille*. Disponible à l'adresse suivante : <https://actavista.fr/fort-dentrecasteaux-marseille/>

Les deux hectares d'espaces verts du site n'avaient jamais été aménagés car ils devaient remplir leur rôle de glacis militaire. La végétation basse a été laissée en friche favorisant le maintien d'une biodiversité. Cependant, le site, particulièrement touché par une pollution aux métaux lourds issue de la pratique militaire, travaille aux côtés de professionnels sur des solutions naturelles pour la gestion de la pollution et la régénération des sols. De plus, les jardins Nords font partie d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La citadelle de Marseille doit donc penser à son aménagement en tenant compte de respecter la lecture du bâtiment historique tout en assurant un aménagement compatible avec la présence de publics et de ses usages.

Dans un second temps, la Citadelle de Marseille entreprend un rôle de collecte mémorielle depuis 2023 afin de recomposer l'histoire du Fort Saint-Nicolas. En plus de son statut de fortification et de pouvoir central, le fort est présent dans la mémoire des Marseillais pour bien d'autres raisons. De nombreuses personnes l'ont parcouru, y ont travaillé, défendu, logé, enfermé, jugé, tué, célébré, commémoré... L'écriture et la valorisation participative de ce patrimoine mémoriel font partie du projet scientifique et culturel de la Citadelle de Marseille. L'objectif est de composer l'histoire plurielle d'un monument incontournable de la ville, avec ceux qui l'ont vécu ou ceux qui en portent la mémoire.



Programmation. Ce lieu créé au sein d'un patrimoine historique est dédié à l'humain, à la création de lien, notamment par le lien de la mémoire mais aussi en créant des lieux de vie, de création et de partages. Les jardins sont en accès libre durant une partie de la semaine. Ce lieu accueille les locaux d'associations mais également des artistes et des entreprises des Industries Culturelles et Créatives (ICC)¹³. L'objectif est de soutenir la création artistique et numérique tout en contribuant à la création et à la transmission de savoirs autour des problématiques issues du site. La Citadelle de Marseille invite les artistes et créateurs à en faire un laboratoire d'idées, de recherches et de création à travers des expositions, des performances et des ateliers. La Citadelle de Marseille organise également des visites historiques et patrimoniales pour partager l'histoire du lieu et également des visites plus ludiques pour les enfants. Un musée va également intégrer le lieu prochainement. Une buvette éphémère est installée pendant la période estivale. Les structures hébergées sont issues de l'économie sociale et solidaire, ou engagées dans des pratiques professionnelles inclusives et portant des valeurs d'écoresponsabilité fortes.

¹³ L'Industrie Culturelle et Créative (ICC) regroupe les secteurs d'activité qui ont un contenu culturel, artistique et/ou patrimonial et qui relèvent de la propriété intellectuelle.



*Figure 4 : photographie de la reconstruction du moulin
par Acta Vista _ ACTA VISTA JC Verchère*

Ainsi la réutilisation adaptative du Fort est en plein développement. La programmation et les nouveaux usages prennent place et mettent en valeur le lieu dans lequel ils s'inscrivent. La nouvelle programmation a un effet sur l'économie locale, notamment par la création d'emplois et de formation, 98 postes sont conventionnés par an sur le site¹⁶.

Par ailleurs, la formation aux techniques du bâti ancien demeure aujourd'hui insuffisamment valorisée. Pourtant les professionnels du bâtiment, en particulier les architectes sont et seront de plus en plus confrontés à des projets de rénovation et de réhabilitation sur du bâti ancien. La connaissance des savoir-faire traditionnels, des méthodes constructives et des caractéristiques des matériaux anciens est essentielle pour intervenir de manière pertinente et respectueuse sur ce type de patrimoine.

Ainsi par le biais de la rénovation de ce patrimoine, ce lieu devient durable et permet d'accueillir divers publics, les locaux et les touristes se rencontrent. La citadelle reste un lieu de cœur pour les Marseillais par le biais de la mémoire mais également par sa programmation culturelle et festive.

Posture. Le projet adopte une démarche de conservation authentique des matériaux et des techniques d'origine, s'inscrivant ainsi dans une posture proche de celle défendue par Philippe Robert. En effet, il préconise une transformation ancrée dans le respect du bâti ancien, fondée sur la valorisation de ses propres qualités. Dans le projet du Fort Saint Nicolas, on observe une attention particulière aux savoir-faire traditionnels et à l'usage des matériaux locaux et proches de ceux d'origine. L'intervention s'insère dans les murs existants, sans altérer la structure. Cette approche résonne avec la vision patrimoniale et évolutive de Philippe Robert, marquée par la continuité entre passé et présent, et non une rupture.

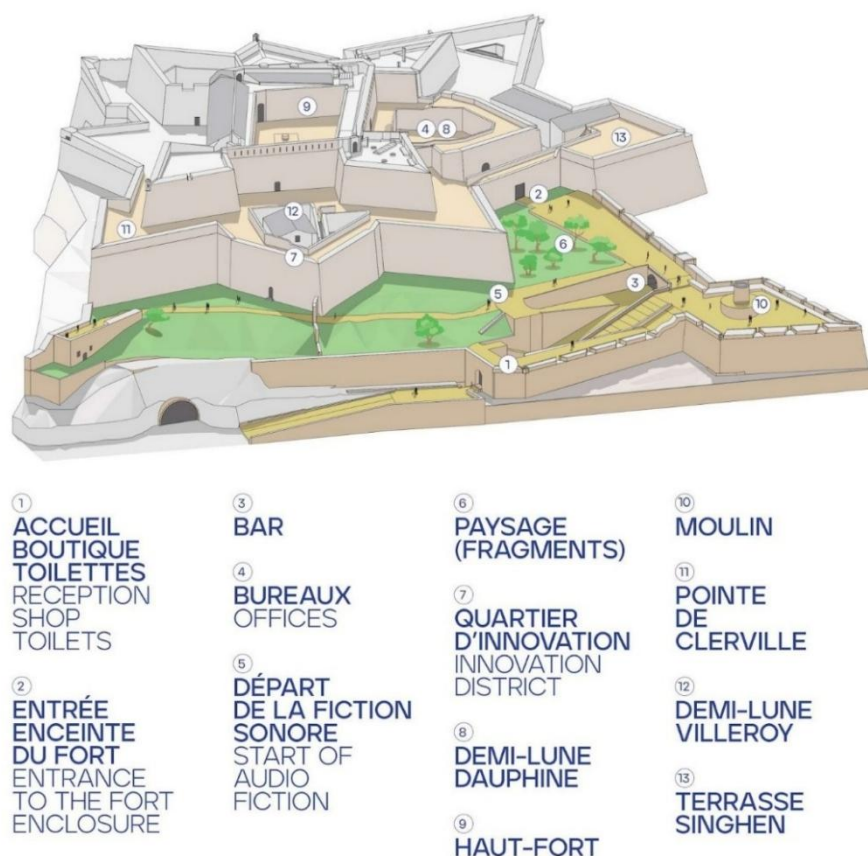


Figure 5 : plan d'accès du Fort _ La Citadelle de Marseille

¹⁶ ACTA VISTA. *Op. cit.*



Figure 6 : cour du haut fort non rénové montrant les modifications faites par les militaires _ photographie personnelle



COCO VELTEN

*Figure 7 : porte depuis l'intérieur
de l'îlot Velten _ Plateau Urbain*

II. Coco Velten, une réutilisation adaptative communautaire et expérimentale

Description.

- Localisation : 16 rue Bernard du bois, Belsunce, Marseille, Bouches du Rhône
- Propriétaire : Préfecture de la région PACA
Porteur du projet : Yes We Camp
- Ancienne fonction : locaux de l'ancienne Direction des Routes de Méditerranée
- Type de projet : occupation temporaire mixte
Programme : résidence sociale, locaux de bureaux, cantine et halle de spectacle
- Ouverture : mai 2018 (convention d'occupation signée)
- Fermeture : 22 décembre 2023
- Surface : 3930 m²

Méthodologie. L'étude de ce projet se base sur l'analyse des rapports d'activités incluant plans, diagrammes, données chiffrées ainsi que d'un entretien avec Thomas Denhier, membre de Yes We Camp.

Contexte. Dans le cadre de l'opération "Grand centre-ville" à Marseille, l'inauguration du City Stade du quartier de Belsunce a donné le coup d'envoi à un projet global dans l'îlot Velten intégrant des espaces multisports et des logements. L'îlot Velten est un lieu stratégique de l'hyper-centre, le projet de réhabilitation de l'îlot naît sous la concertation publique et l'impulsion des idées des habitants. Le Lab Zéro, l'un des 15 laboratoires d'innovation publique territoriale en France issus de la préfecture, a impulsé le projet. Il réunit des acteurs publics et privés autour d'un objectif : faire émerger et accompagner des projets qui se fixent pour objectif d'atteindre une situation idéale de 'zéro problème'. C'est la préfecture qui a invité des acteurs de la société civile à y déployer un projet temporaire de trois ans alliant des fonctions sociales, économiques et culturelles. Comme me l'explique Thomas Denhier lors de notre entretien :

« Ce n'était pas forcé que ce soit le 16 rue Bernard Dubois. Au début, on a visité un peu d'autres choses. Et globalement, on n'a pas choisi non plus. Notre choix ne s'est pas porté sur le 16 rue Bernard Dubois, mais bon. On a visité plein de trucs, on a donné un peu notre avis, il a été plus ou moins écouté, on ne sait pas trop et au bout d'un moment ils nous ont dit "Bon bah ce sera celui-là" »¹⁷.

Le bâtiment où va donc s'implanter le projet de Coco Velten est l'ancienne Direction Interdépartementale des Routes de Méditerranée (DIRMED). Après plus de deux ans d'inoccupation, le bâtiment de bureaux est transformé en un bâtiment à trois usages : hébergement, locaux d'activités et espaces collectifs publics.

Les locaux de la DIRMED, propriété de la préfecture, étaient destinés à la vente. Toutefois, il y avait un désaccord sur le prix de vente entre la préfecture et la ville de Marseille qui souhaitait se porter acquéreur du lieu. Le Lab Zéro, rattaché à la préfecture a proposé d'expérimenter un projet hybride et temporaire comme le dit Thomas Denhier : « Essayons un type de projet hybride et éphémère. Un urbanisme transitoire, différent, sur le modèle des Grands Voisins, ce qui n'avait jamais été fait dans la région »¹⁸.

¹⁷ Annexe 1, Interview personnelle avec Thomas Denhier, p.149

¹⁸ Ibid.

C'est dans ce contexte que Coco Velten s'installe pour une durée initiale de trois ans, le temps nécessaire au rachat du bâtiment par la ville. Par la suite, une prolongation d'un an a été accordée par la Préfecture afin de laisser aux acteurs et actrices de Coco Velten le temps de concrétiser un projet de pérennisation.

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 le Groupe SOS Solidarité. La communauté d'acteurs socio-économiques qui ont été choisis suite à un appel à candidature est animée par la coopérative Plateau Urbain. La direction globale du projet et l'ouverture au public sont entre les mains de l'association Yes We Camp, qui porte la convention d'occupation temporaire du bâtiment. Ces trois structures ont pour vocation de lutter contre l'exclusion et d'expérimenter de nouvelles manières de cohabiter. En plus d'être un lieu d'accueil, de travail et de rencontres, le souhait est que ce soit également un espace ouvert à tous les publics de son territoire, connectés aux voisins de son quartier, grâce aux différents espaces et usages collectifs aménagés au sein du bâtiment.

Réutilisation. En collaboration avec le Bataillon des marins Pompiers de Marseille, l'équipe technique de Yes We Camp et du groupe SOS solidarité, composée d'architectes et d'ingénieurs, a constitué un dossier réglementaire assurant un accueil du public optimal. Trois codes régissent le bâtiment : code du travail, code de l'habitat et de la construction et code de l'urbanisme. Au regard du budget et de la temporalité de trois ans, des dérogations ont été accordées sur l'accessibilité aux personnes à mobilités réduites.

Le coût total des travaux s'est élevé à 965 000 euros HT¹⁹, 30% étaient pour la remise en état des réseaux et la mise aux normes de sécurité des différents programmes. De nombreuses réparations sur les réseaux d'eau, d'électricité et de chauffage, la sécurité incendie et des diagnostics techniques (amiante, plomb, qualité de l'eau) étaient nécessaires. Cependant une économie de moyen a primé du fait de l'occupation temporaire. Les interventions étaient peu invasives et volontairement réversibles, certains espaces ont été rénovés partiellement, et la mise en œuvre rapide des matériaux et un aménagement sommaire et peu coûteux ont été mis en place. Grâce à des collaborations notamment avec l'entreprise Raedificare, une grande partie des éléments provient du réemploi, en particulier les sanitaires pour les logements, les mobiliers, les portes, le carrelage, les luminaires, les radiateurs...

De plus, l'ouverture s'est faite progressivement afin d'étaler les dépenses au fil des années et de pouvoir réajuster continuellement les aménagements en fonction des usages observés. Lors de son occupation, l'entretien est maintenu par les équipes de YWC et SOS Solidarités, les dégradations sont rapidement repérées et corrigées. La présence en continu sur le site apporte un gardiennage et une sécurisation du lieu.

L'ampleur des travaux dans ces anciens bureaux rendaient difficilement envisageable l'installation d'un centre d'hébergement avant la rénovation. Les équipes faisaient face à des nombreuses contraintes techniques comme en témoigne cette remarque : « *Pas facile d'installer des salles de bain dans un bâtiment de bureaux* »²⁰.

¹⁹ Coco Velten. (2021). *Point d'étape, Coco Velten*. p.8. Disponible à l'adresse suivante : [https://cdn.prod.website-files.com/615b52ad10508a85ad31ceb7/61d3009db0608b473863ceed_Coco%20Velten%20Point%20d%27e%CC%81tape%20-%20Avril%202021_compressed%20\(1\)%20\(1\).pdf](https://cdn.prod.website-files.com/615b52ad10508a85ad31ceb7/61d3009db0608b473863ceed_Coco%20Velten%20Point%20d%27e%CC%81tape%20-%20Avril%202021_compressed%20(1)%20(1).pdf)

²⁰ Mugnier, A. (2018, 31 juillet). *Coco Velten, le projet d'occupation temporaire qui veut "faire du social autrement"*. Marsactu. Disponible à l'adresse suivante : <https://marsactu.fr/coco-velten-le-projet-doccupation-temporaire-qui-veut-faire-du-social-autrement/>

Programmation. L'occupation du bâtiment, et les animations proposées sur l'îlot a contribué à améliorer le climat sécuritaire de l'espace public proche et à attirer de nouveaux publics. La démarche participative au sein de Coco Velten est également un point essentiel de son fonctionnement, elle permet de favoriser la liberté et la participation des hébergés aux décisions les concernant et concernant le projet.

Le programme de Coco Velten comprend 40 ateliers/bureaux, 80 places d'hébergement d'urgence, une programmation culturelle et des espaces publics ouverts à tous dont une cantine et une salle polyvalente. Le toit terrasse avec une vue à 360° sur Marseille accueille des jardins participatifs, des ruches et un totem de contrôle de qualité de l'air afin de végétaliser et reconquérir les espaces de toiture.

C'est un projet qui vise à développer l'offre d'hébergement et de suivi social. Le public visé est celui de personnes en difficulté d'accès au logement ou bien des "primo-appelants", c'est-à-dire les personnes qui vivent une première mise à la rue. Les hébergés bénéficient d'un accompagnement de travailleurs sociaux pour trouver à terme un logement pérenne. La Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) a pour ambition de permettre aux personnes accueillies de bénéficier de stabilité pour développer leurs projets de vie, dans une approche qui vise à renforcer leur autonomie. Elle porte une innovation sur quatre aspects : hébergement sans imposition de délai, un travail constant d'implication et d'*empowerment* des résidents via la vie du site, une mixité des publics accueillis avec l'ambition de "refaire société" entre les différents résidents et une admission directe via un *consortium* de partenaires travaillant en lien avec la RHVS.



Figure 8 : terrasse extérieure à l'intérieur de l'îlot Velten _ Made in Marseille

La cantine est un lieu de connexions, d'échanges et de mixité sociale. Les plats sont proposés et cuisinés par des bénévoles et des résidents avec des produits de producteurs locaux. 30 % des revenus étaient pour les personnes ayant cuisinés et 70% retournaient à la cagnotte pour financer d'autres actions communes au sein du projet. Les résidents disposaient également d'un repas gratuit par semaine. Durant le confinement, le restaurant est devenu un centre de production alimentaire à destination des sans-abris.

La Halle est un lieu qui accueille une programmation diverse et hebdomadaire. Une thématique mensuelle est instaurée, donnant une teinte à la programmation et permettant de fédérer différents acteurs qui travaillent autour des mêmes domaines.

Les ateliers/bureaux avaient également un contrat d'engagement à s'impliquer dans la vie collective, à se mobiliser pour tisser les liens avec les habitants et les structures du quartier. Ils ont été ainsi force de proposition pour co-construire des projets répondant aux besoins et permettant de valoriser le quartier, en portant la voix de Belsunce.

L'hospitalité est au cœur du processus de création, Coco Velten invite des artistes en résidences à dialoguer avec l'espace et ses habitants à travers des créations in situ, favorisant les pratiques collaboratrices. Par son dispositif de Chantiers d'Arts Participatifs, les habitants se réapproprient artistiquement l'espace public. L'espace public devient un bien commun.

Coco Velten rend accessible la diffusion de créations vivantes, plastiques ou cinématographiques à un public large grâce notamment à la gratuité de ses formats. La programmation a pour ambition de donner la place aux voix et aux corps émergents ou invisibles, de soutenir la jeune création contemporaine, du territoire et d'ailleurs. Coco Velten est un espace de création expérimentale.



Figure 9 : la cantine, lieu de vie et de rencontres au cœur du projet _ Yes We Camp

Mesures d'impact économique et social. Le modèle économique a mis du temps à émerger. Le projet a été auto-financé aux deux tiers, le tiers restant a été apporté par divers partenaires institutionnels. Les porteurs du projet ont réussi à financer les 650 000 euros de frais de fonctionnement avec 60% d'autofinancement et 40% de subventions publiques. Coco Velten assure son financement grâce aux subventions, à la location des ateliers/bureaux ainsi qu'aux recettes de la Cantine. Le collectif propose aussi une privatisation de La Halle et d'autres annexes où des séminaires et autres réunions sont organisés par les entreprises au sein du tiers-lieu. En un an et demi, le porteur du projet démontre que le concept fonctionne. L'objectif est de continuer sur cette voie, équilibrer le modèle, en continuant à trouver des financements. Coco Velten a invité plus de 200 artistes en trois ans et ainsi générer autant de contrats à ces artistes. Pendant la période de crise sanitaire, période extrêmement compliquée pour le tissu professionnel artistique, Coco Velten a ouvert ses espaces vidés du public pour augmenter le nombre de résidents artistiques malgré une adaptation des formats de diffusion selon les normes sanitaires, afin de continuer à soutenir les artistes et assurer une continuité de programmation.

D'un point de vue du programme, c'est un projet qui a beaucoup attiré, qui était un lieu de repli, de sécurité pour un grand nombre de personnes. En effet, 186 sans-abris ont été hébergés, avec une durée de séjour d'une moyenne de 380 jours. 115 personnes ont été orientées vers une solution de logement pérenne. Le caractère temporaire de l'occupation n'a pas freiné les capacités d'actions des résidents. D'ailleurs, une enquête a finalement montré que la qualité de l'hébergement de Coco Velten était équivalente aux autres centres d'hébergement et de réinsertion collectifs à Marseille. Le projet Coco Velten est un lieu qui a marqué le quartier, on le remarque notamment à travers la vidéo de fin de projet « C'est Marseille Coco »²¹ qui regroupe un grand nombre de témoignages.

Vers un projet durable. Le 31 mars 2023, Marseille Habitat est le nouveau propriétaire du lieu pour un montant de 1.3 millions d'euros. De nouveaux besoins ont été identifiés par l'État et la ville dans une volonté de dynamique sociale engagée et de répondre aux évolutions des besoins du quartier. Des besoins que Marseille Habitat doit traduire par l'installation de nouveaux usages, « en reprenant en partie l'expérimentation menée depuis cinq ans, et sans modifier la vocation sociale actuelle du lieu »²². Une partie des usages préfigurés lors des cinq ans d'occupation temporaire de Coco Velten vont être maintenus tels que les 80 places de la RHVS, la cantine solidaire et quelques locaux pour associations et entrepreneurs de l'Économie Sociale et Solidaire. D'autres usages seront ajoutés : 16 logements sociaux et un accueil de jour pour femmes géré par les Centres Communaux d'Action Sociale.

Une visite technique²³ ainsi que des diagnostics ont été effectués pour envisager le nouveau projet de pérennisation, ainsi qu'un diagnostic de ressources en vue du réemploi. Deux ans de travaux sont nécessaires et ils ont déjà commencé. En effet, le bâtiment ne dispose pas du niveau d'isolation thermique et phonique, d'accueil et de sécurité requis pour que le site soit durable tel quel.

²¹ Yes We Camp. (2024, 23 mai). « C'est Marseille Coco » - L'immeuble qui invente demain [Vidéo]. <https://www.youtube.com/>. https://www.youtube.com/watch?v=kHwwnWiGE_c&t=40s

²² Made In Marseille. (2023, 13 octobre). *Le tiers-lieu Coco Velten va fermer ses portes après cinq ans d'existence*. Disponible à l'adresse suivante : <https://madeinmarseille.net/actualite/145884-coco-velten-ferme-ses-portes-cinq-ans-existence/>

²³ Rapport de visite technique du bâti « Réhabilitation de Coco Velten en vue d'une pérennisation » fourni par Thomas Denhier.

Posture. Le projet s'inscrit dans une démarche d'innovation sociale et d'expérimentation, en tirant parti des contraintes du bâtiment existant pour y développer de nouveaux usages adaptés aux besoins actuels du quartier. Le recours au réemploi, à une économie de moyens et la mise en œuvre d'une démarche participative vise à revaloriser un territoire en mobilisant ses ressources locales. C'est une approche qui rejoint la posture défendue par Matteo Robiglio, en particulier dans sa vision du bâti existant comme catalyseur de renouveau urbain et dans l'importance accordée à l'innovation sociale comme levier de transformation.



Figure 11 : aménagement du toit terrasse avec du mobiliers, des jardinières ainsi que des ruches _ Camille hours architecte



Figure 12 : les Magasins généraux rénovés accueillant les espaces de co-working _ photographie personnelle

III. Darwin écosystème, une friche militaire reconvertie en hub d'innovation sociale et environnementale

Description.

- Localisation : 87 quai des Queyries, 33100 Bordeaux
- Propriétaire : Etat français, achat en 2005 par Darwin Evolution
Porteur du projet : Darwin Evolution
- Ancienne fonction : ancienne friche urbaine, caserne militaire
- Type de projet : tiers lieu bordelais innovant réunissant écologie, entrepreneuriat responsable, culture alternative et économie collaborative dans une ancienne friche militaire
Programme : coworking, restauration, sport, bien être, évènements, éducation
- Ouverture : 2010
- Surface : 4 hectares

Méthodologie. L'étude de ce projet se base sur l'analyse des plans et documents graphiques des concepteurs. Une visite sur le site a également été effectuée le 4 septembre 2025.

Contexte historique. Ce site à projet a été acheté en 1874 par l'Etat afin de réunir dans un seul lieu les divers services de l'armée. Les deux bâtiments existants, construits vers 1850, ont accueilli le service de l'artillerie et la gestion des Subsistances. Ils prirent le nom de "magasin central du service" ou "magasins généraux de la guerre" au fil de son occupation. En 1877, un nouvel ensemble de bâtiments est construit à l'arrière de ces bâtiments, prenant le nom de "Quartier Niel". Cet ensemble de bâtiments de la caserne Niel était destinés à accueillir le 18^{ème} escadron du Train des équipages. Cette caserne a connu deux guerres et une période d'occupation.

La caserne Niel devient une friche urbaine et un haut lieu du graff et du *street art*, au départ des militaires en 2005. Dans le cadre du projet urbain Bastide Niel qui visait à renforcer le centre-ville de Bordeaux et à reconquérir les friches en cœur d'agglomération, les magasins généraux sont menacés d'être détruits. Le groupe familial Darwin Evolution se mobilise aux côtés des riverains et associations du quartier et négocie l'achat des 10 000 m² des bâtiments Nords sur proposition de la métropole et de la ville de Bordeaux.

Puis, l'alternative urbaine installée par Darwin Evolution se consolide et ancre son modèle hybride sur un hectare supplémentaire par l'obtention à l'arrachée du marché de rénovation pour les bâtiments sud en septembre 2014.

Modèle hybride. L'accélération du réchauffement climatique nous oblige à réduire la consommation de ressources matérielles et énergétiques de nos villes, à réinventer nos modèles économiques et à changer radicalement nos modes de vie pour entamer une transition. Ainsi, Darwin Evolution s'appuie sur ces nouveaux enjeux pour créer Darwin Ecosystème, un projet reposant sur trois mots d'ordres : coopération économique, transition écologique et alternatives citoyennes. Les membres de Darwin Evolution refusent de reproduire des solutions dépassées ou de se plier à des règles figées. Ils cherchent à innover en hybridant les moyens, en tissant des alliances et en se réappropriant leur territoire. L'objectif est de construire ensemble, dans l'intérêt général, en tenant compte des limites physiques de la planète. Ils choisissent d'agir et de démontrer à travers leur expérimentation qu'une autre vie/ville est possible. Dans ces bâtiments, l'équipe de Darwin Evolution veut créer un lieu de vie intense et alternatif où se développe un ensemble d'activités éclectiques et complémentaires.

Démarche écologique et économique. Darwin Evolution s'inspire de la démarche Négawatt, depuis plus de dix ans. Cette démarche consiste « à réfléchir à la demande en énergie, dépendante des équipements et comportements individuels et collectifs, donc des usages de l'énergie, avant de s'intéresser à l'offre d'énergie, cette dernière ne se limitant pas aux quantités d'énergie primaire disponible »²⁴. Le projet consomme environ trois fois moins d'énergie que la moyenne nationale pour des sites urbains équivalents. Certains chiffres présents dans les rapports d'activité de Darwin²⁵ le montrent :

- 64% d'énergies consommées en moins soit 163 kWh/m² par an pour les commerces et espaces de coworking par rapport à la moyenne sectorielle nationale équivalente.
- 94% d'énergies consommées en moins soit 148 kWh/m² pour le skatepark et associations par rapport à la moyenne des structures sportives municipales, hors piscine

La consommation d'énergie primaire est de 68.06 kWh/m² par an contre 170 kWh/m² avant travaux sur la méthode de calcul RT 2005²⁶. Leur objectif est d'atteindre une production photovoltaïque en autoconsommation, afin d'assurer une électricité issue à 100% de sources renouvelables. On retrouve également cette démarche au sein des différents usages avec une restauration à 98% bio et à 70% locale. La mobilité douce est fortement utilisée, soit 60% dont 40% de vélos, contre 3,5% dans les grandes villes comme Bordeaux. De plus, 9 000 m² de sols artificialisés ont été désimperméabilisés.

Une forte dynamique locale est instaurée. En effet, plus de 1 200 emplois ont été créés sur le site de Darwin Ecosystème. D'après les chiffres partagés par Vertigo Lab, les 250 structures hébergées et incubées par Darwin embauchent quatre fois plus de jeunes de moins de 25 ans que la moyenne des entreprises régionales. De plus, le projet participe à l'économie locale par le tourisme. Darwin Écosystème est l'un des trois sites les plus visités à Bordeaux, on compte près d'un million de visiteurs par an et 150 millions d'euros de retombées économiques sur la métropole. Le projet favorise également l'achat local, dont 83% sur la région Nouvelle Aquitaine et 54% sur la métropole bordelaise. Le projet est financé à 95% par des investissements privés soit environ 35 millions d'euros. Toutes les actions mises en place et la création d'un nouveau mode de vie ont permis d'éviter des émissions de l'ordre de 49.53 T de CO₂.

²⁴ Association négaWatt. (s.d.). *Partie 1 — Démarche et méthodologie*. Négawatt. p. 7. Disponible à l'adresse suivante : negawatt.org.

²⁵ Darwin. (2024, 30 octobre). *Un éco-système écolo*. Disponible à l'adresse suivante : <https://darwin.camp/projet-darwin/un-eco-systeme-ecolo/>

²⁶ Construction21. (2013, 14 octobre). *Darwin - l'écosystème de la caserne Niel*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.construction21.org/france/case-studies/h/darwin---lecosysteme-de-la-caserne-niel.html>

Programmes. Le projet Darwin Ecosystème est un lieu mixte et très vaste. On retrouve 7 000 m² de coworking, 2 200 m² dédiés aux métiers de bouche, 3 000 m² d'espaces événementiels couverts, 1 500 m² de commerces responsables, 1 000 m² d'ateliers d'artisans et 9 500 m² dédiés aux associations (sport, culture, citoyenneté, solidarité).

Darwin a pour but de pérenniser, structurer et amplifier les activités solidaires au sein du site. Ainsi le groupe Darwin Solidarités fédère un ensemble d'acteurs engagés dont les actions portent sur la solidarité, l'humanitaire, la restauration responsable et l'éducation.

Face à un constat marquant sur le nombre de personnes à la rue à Bordeaux et leur non-accompagnement, Darwin lance un dispositif d'Accueil d'urgence en 2013. Aujourd'hui, il est composé d'un dispositif global nommé 'Résurgence', renforcé par de nouveaux espaces : des bains/douches, une laverie, une bagagerie, un coiffeur solidaire et un dispensaire médical avec le collectif de médecins et d'infirmiers SAPIENS. Darwin devient un lieu de refuge et de confort pour les personnes précaires, l'objectif par ce dispositif est de leur offrir des besoins vitaux, notamment un accès à l'hygiène personnelle, pour maintenir leur dignité et leur bien-être, ainsi qu'un accès aux soins médicaux.

De plus, 60% des personnes sans domicile fixe ne sont pas accompagnées²⁷. L'équipe de Darwin Solidarité a pour objectif d'accueillir, d'héberger et d'accompagner ces personnes en situation de précarité en vue de leur permettre une insertion sociale pérenne. L'accompagnement est transversal, les personnes accueillies sont accompagnées dans leur autonomisation socio-culturelle, administrative et économique, mais elles ont également accès à des cours de français et aidé dans leur insertion professionnelle.

Le Dispositif d'Accueil d'Urgence présent au sein de la Caserne Niel comprend 17 foyers accueillis au sein de 11 logements en tétrodon et 6 appartements en résidence. Plus de 500 personnes ont été accueillies et mises à l'abri depuis 2013. Une plateforme humanitaire de distribution alimentaire et de produits sanitaires a été créée lors de la crise sanitaire de 2020. On compte 730 paniers alimentaires par an distribués chaque année aux familles hébergées et 1 500 tonnes d'aide alimentaire d'urgence distribuées auprès de 2 500 personnes sur la métropole bordelaise pendant la COVID²⁸.

L'équipe Darwin soutient l'émergence et le développement des alternatives citoyennes. Afin de structurer des missions d'utilité sociales actives sur le site, elle soutient aujourd'hui plus de vingt associations résidentes et une centaine d'événements par an dans les domaines de la culture urbaine, de l'agriculture en ville, de la citoyenneté, de la solidarité ou encore des sports de glisse respectueux de l'environnement. Les espaces à disposition, soit 8 000 m² d'espaces couverts et 12 000 m² d'espaces extérieurs, accueillent un écosystème unique au sein de la métropole. En 2024, plus de 180 événements ont pris place au sein du site, dans une démarche éco-responsable comme le festival CLIMAX.

La variété d'usages et d'espaces est importante dans ce projet. Les entreprises/partenaires interviennent dans la mise en place et la vie du système économique local. On retrouve des espaces de coworking pouvant accueillir jusqu'à 25 entreprises portant une pratique responsable consacrée aux métiers de l'économie verte, du développement durable et de l'innovation d'usage, et proposant des solutions innovantes à la résolution des défis sociétaux.

²⁷ Darwin. (2024, 30 octobre). *DARWIN SOLIDARITÉS*. Disponible à l'adresse suivante : <https://darwin.camp/sengager-agir/darwin-solidarites/>

²⁸ Darwin. *Un éco-système écolo*. Op. cit.



Figure 13 : les Tétrodons accueillent des personnes en difficulté, sans domicile fixe _ photographie personnelle

Par ailleurs, Darwin est considéré comme un pionnier dans la conception d'espaces de travail partagés innovants et *low tech*. Leur proposition architecturale consiste à en repenser les fonctionnalités et à imaginer de nouvelles porosités.

Le site dispose de deux lieux de formation. Le lycée Edgar Morin est un lieu d'apprentissage dans les valeurs partagées avec Darwin, c'est-à-dire la coopération, l'ambition écologique, le partage des idées, des valeurs, la mutualisation des espaces et des compétences. Les apprentissages sont construits sous forme de cours ou de modules interdisciplinaires où se conjuguent des stratégies pédagogiques inventives et variées afin de concerner tous les profils d'apprentissages et de mobiliser les intelligences multiples. Une alternance entre temps de cours, temps d'accompagnement, temps de workshops et d'ateliers afin de favoriser les interactions et les synergies entre acteurs.

On retrouve une école de cuisine prenant le nom La source. C'est un cursus pluridisciplinaire inédit et certifiant, en immersion dans un restaurant d'application avec une forte dimension éco responsable pour répondre aux enjeux de la transition alimentaire.

De nombreux espaces ont été créés pour les activités sportives, notamment le skatepark, conçu à partir de matériaux de récupération. Les visiteurs et hébergés ont accès à un grand nombre de cours collectifs et d'ateliers hebdomadaires.

Posture. Ce projet est un exemple qui comprend préservation d'un patrimoine fort du XIXème siècle et intégration de nouveaux usages le rendant économiquement innovant et écologiquement responsable. Conservation de l'existant et installations frugales pour l'intégration du nouveau programme.

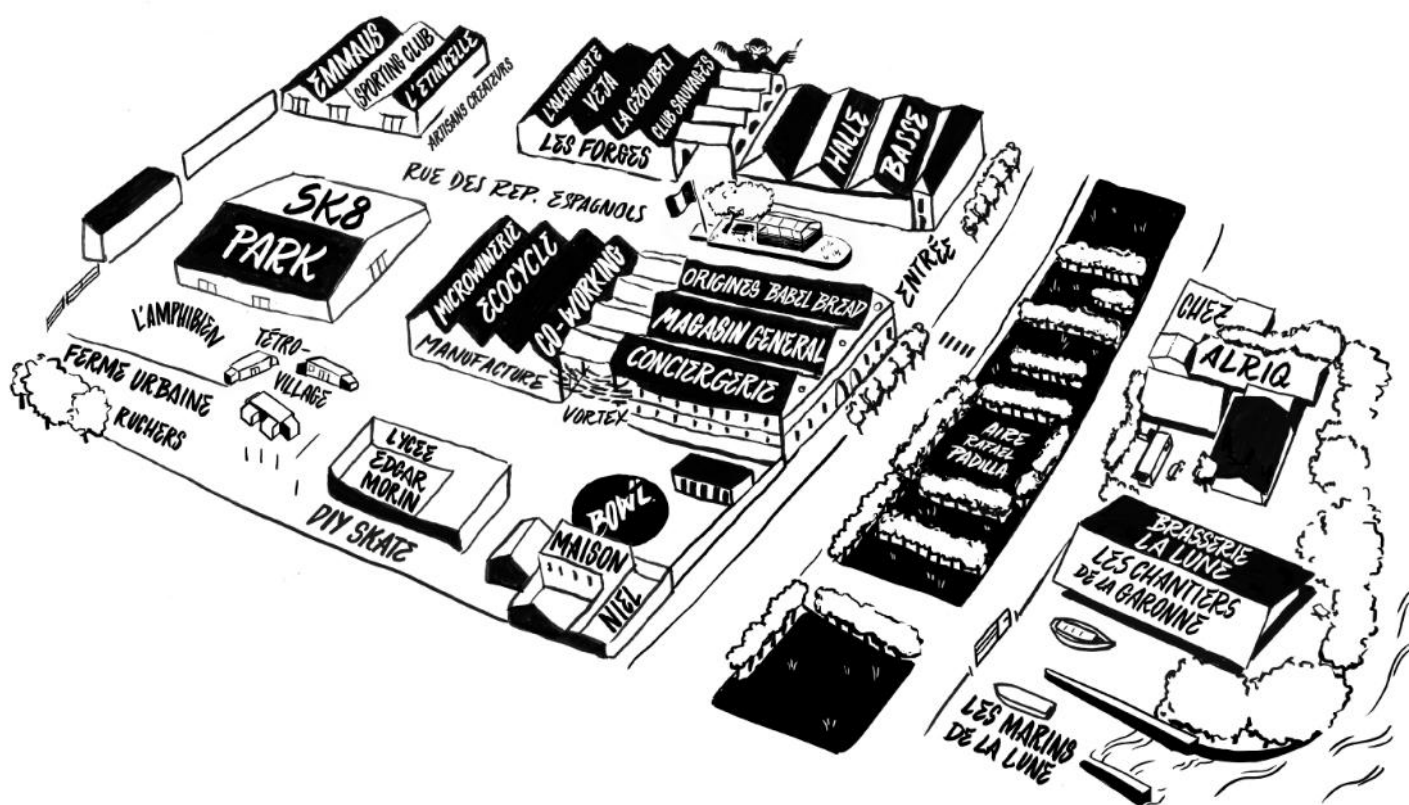


Figure 14 : l'installation des différentes structures au sein de la caserne Niel _ Darwin



Figure 15 : la chapelle et son extension depuis
la rue Libergier _ jidipi, par Philippe Ruault

IV. Le centre sportif Libergier, reconversion d'une chapelle dans une démarche de Haute Qualité Environnementale

Description.

- Localisation : 38 rue Libergier, 51100 Reims
- Propriétaire : Région Champagne Ardenne
- Architecte : Philippe Gibert Architecte
Porteur du projet : Région Champagne Ardenne
- Ancienne fonction : chapelle + extension
- Type de projet : centre sportif
Programme : salle de sport et gymnase
- Ouverture : 2016
- Surface : 2350 m²

Méthodologie. L'étude de ce projet se base sur l'analyse des plans et documents graphiques fournis par l'architecte.

Intégration dans le paysage urbain. Le centre sportif de Libergier est situé en face du lycée Libergier, dans la rue Libergier donnant sur la cathédrale de Reims. Il s'agit de la réutilisation d'une ancienne chapelle datant du XIX^e siècle. Elle a été transformée en salle d'entraînement et de tennis de table dans le cadre d'un projet de réutilisation mené par l'architecte Philippe Gibert.

Le projet architectural a consisté à préserver la structure de la chapelle tout en intégrant des installations modernes et intimement liées aux nouveaux besoins de la ville. Une extension contemporaine a également été ajoutée, créant un ensemble sportif complet et associant patrimoine historique et architecture moderne. On le voit notamment en façade sur rue. En plus de son statut historique et religieux, sa position dans la ville au côté de la cathédrale de Reims marque son importance dans le paysage. L'extension reprend le volume de la chapelle afin de créer une unité. L'entrée se fait naturellement entre les deux bâtiments depuis la rue. Le hall assure la fluidité de flux et permet un contrôle des entrées et sorties depuis le bureau des professeurs. Les deux parties peuvent être utilisées de manière autonome tout en fermant l'accès aux espaces inutilisés.

Réutilisation d'une chapelle. L'ancienne chapelle a connu plusieurs phases de transformation depuis sa création, reflétant l'évolution des besoins de la société et de la ville. Elle avait déjà été transformée pour créer deux salles de sports. Le volume de la chapelle avait été séparé en deux, pour créer un étage et permettait d'accueillir deux salles de sport distinctes de 400 m². La parcelle comprenait une vaste cour à l'avant, ainsi qu'un jardin et d'un logement de fonction à l'arrière de la chapelle. Le raccord sur les réseaux existants de la ville avait été effectué lors de cette première transformation.

Dans un projet global de réhabilitation et d'extension du lycée Hugues Libergier, la chapelle a subi une deuxième transformation. La chapelle a été restaurée pour créer un grand espace d'entraînement de tennis de table (352 m²) et un espace de musculation (48 m²). Le plancher R+1 a été supprimé pour retrouver le volume initial offert par la chapelle. Toute la structure en béton a été conservée. Les portiques en béton ont été nettoyés et conservés. Les façades ont été légèrement modifiées, les pavés de verre nettoyés. Des murs en briques ont été supprimés et récupérés sur la façade ouest pour créer la connexion avec l'extension.

La chapelle était légèrement surélevée, des normes d'accessibilité et de sécurité devaient être mises en place. On retrouve une rampe côté jardin pour une sortie de secours et depuis le hall, un accès avec ascenseur et escalier. L'extension, notamment la partie hall permet d'intégrer cette différence de niveau de façon harmonieuse.

Pour des besoins de confort, seules les parties aux extrémités de la chapelle ont été isolées thermiquement par l'intérieur avec 50 mm de laine minérale, ces espaces comprennent les vestiaires, l'espace de musculation et deux locaux.

Démarche HQE de l'extension. La partie neuve quant à elle se compose d'un hall qui crée la liaison entre les deux bâtiments, on retrouve des sanitaires, des vestiaires, des locaux techniques et une salle pour les enseignants ainsi que les circulations verticales, et d'un gymnase avec une salle multisport au rez-de-chaussée et un studio de danse/judo à l'étage. Le bâtiment suit les limites de la parcelle, sauf du côté ouest, un espace extérieur végétalisé est conservé.

L'architecte reprend une structure légère en béton et en acier avec une isolation extérieure composée d'une double isolation thermique et d'un panneau sandwich pour bardage. Le mur rideau est isolé thermiquement et équipé de capteurs thermiques sur le vitrage incliné et sur la façade sud. Une approche bioclimatique et de Haute Qualité Environnementale est incluse en particulier par l'utilisation d'un mur trombe côté sud. Ce mur trombe permet d'apporter un confort thermique et réduit les besoins en chauffage, en tirant profit de l'effet de serre.

De plus, l'architecte intègre la végétalisation dans son projet avec la végétalisation des toitures de l'extension, bénéficiant des avantages thermiques de celle-ci.

Le centre sportif de Libergier obtient le Label d'Architecture contemporaine remarquable, un label attribué aux édifices de moins de 100 ans non protégés au titre des Monuments Historiques. Ce projet montre l'intérêt de l'efficacité énergétique des constructions récentes, et comment créer un lien entre patrimoine ancien et construction moderne. Il démontre comment l'architecture contemporaine peut non seulement respecter un patrimoine architectural tout en répondant aux enjeux actuels. L'architecte Philippe Gibert tire parti du nouveau programme pour intégrer une démarche durable, en valorisant les principes de la sobriété énergétique.

En effet, tous les espaces ne sont pas systématiquement chauffés : certains ne nécessitent qu'un confort thermique minimal, adapté à leur usage comme les espaces de pratiques sportives. Cette gestion de l'énergie est renforcée par des dispositifs architecturaux comme le mur Trombe, accumulant la chaleur solaire pour la redistribuer naturellement, ou encore par une conception favorisant l'éclairage naturel. En complément, l'installation de capteurs thermiques permet de capter l'énergie solaire et de la convertir en chaleur, contribuant à une réduction significative de la consommation du bâtiment. Ce type d'initiative montre qu'il est possible d'atteindre un haut niveau de performance environnementale, tout en s'appuyant sur des solutions simples et performantes.

Le projet encourage ainsi la réutilisation du bâti ancien, en l'adaptant aux nouveaux usages et aux attentes contemporaines. Il démontre que la modernité architecturale n'est pas incompatible avec la mémoire d'un lieu.

Posture. Dans cette approche, la démarche de Philippe Gibert se rapproche de celle de Philippe Robert, attaché à la préservation du patrimoine et des matériaux d'origine. Cependant, Philippe Gibert démontre, quant à lui, qu'il ne s'oppose pas à la construction neuve. Au contraire, il démontre à travers ce projet que l'association entre bâti ancien et architecture contemporaine est possible et qu'elle peut constituer une solution durable pour la valorisation et la pérennité du patrimoine existant.

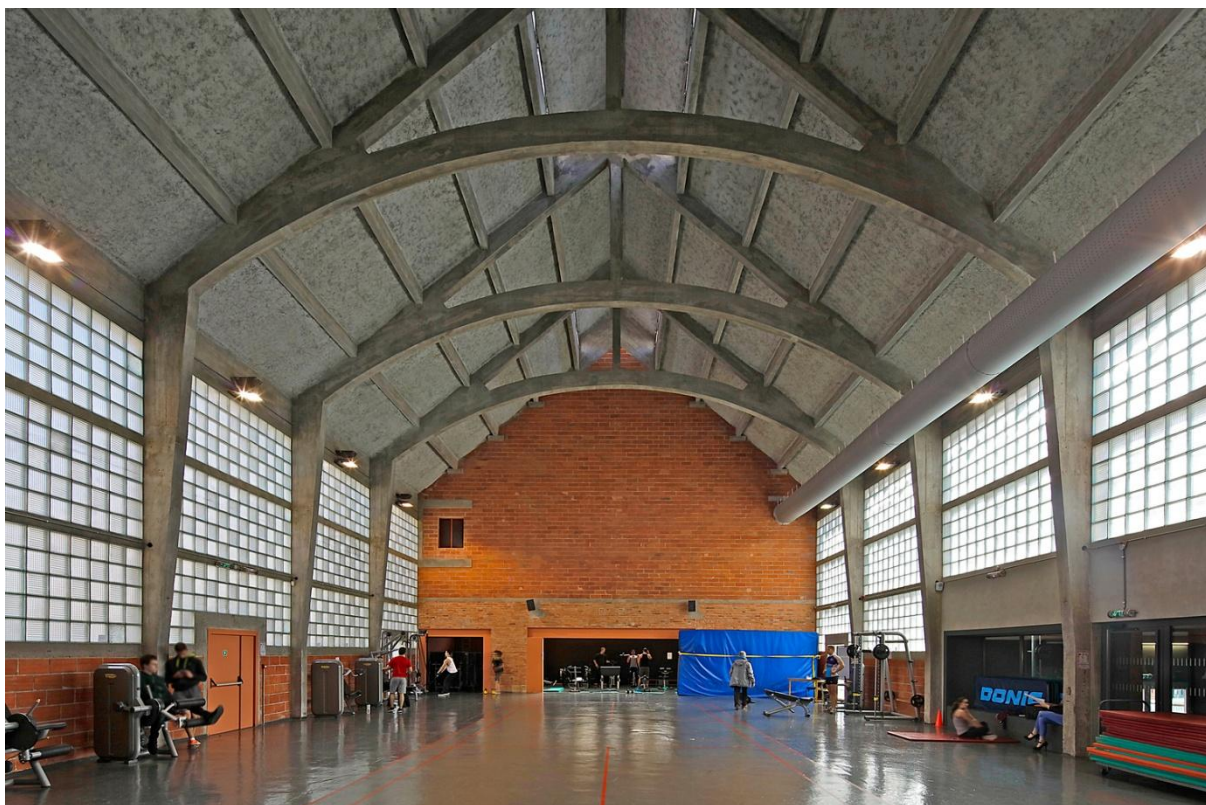


Figure 16 : salle d'entrainement de tennis de table et de musculation au sein de l'ancienne chapelle _ Philippe Gibert Architecte, par Philippe Ruault



Figure 17 : studio danse/judo à l'étage de la construction neuve, la verrière apporte de la lumière naturelle et un lien visuel avec la chapelle _ Philippe Gibert Architecte, par Clément Chevet



Figure 18 : vue du bâtiment depuis l'intersection rue du Louvre et rue Etienne Marcel _ La poste Immobilier

V. La Poste du Louvre, réutilisation d'une infrastructure postale privée en un lieu public respectueux de l'environnement et du patrimoine

Description.

- Localisation : 50 rue du Louvre, 75001 Paris
- Propriétaire : Groupe La poste
Porteur du projet : La poste immobilier
- Architecte : Dominique Perrault
- Ancienne fonction : Poste construite en 1886 par Julien Guadet
- Type de projet : lieu de vie et de services accessibles à tous et ouvert sur la ville
Programme : bureaux de poste, commerces, bureaux, hôtel, restaurants, bar rooftop, commissariat de police, halte-garderie, logements sociaux, centre IRME (Institut pour la Recherche sur la Moelle Épinrière)
- Ouverture : 2021
- Surface : 8 244 m² d'emprise au sol, 32 000 m² de surface de plancher

Méthodologie. L'étude de ce projet se base sur l'analyse des plans et documents graphiques des concepteurs, des archives et d'une analyse de site effectuée le 3 février 2024.

Capacité de transformation d'origine. L'hôtel des Postes est installé depuis 1757 dans l'hôtel d'Armenonville, au centre de Paris près du Louvre. Après avoir défini un programme adapté à l'essor du courrier, les deux Ministres des Travaux publics et des Postes et Télégraphes et les administrateurs de La Poste confient le projet à l'architecte Julien Guadet (1834-1908). Le projet ne cessera d'évoluer de 1878 à sa livraison en 1888.

La poste du Louvre se présente sous quatre aspects selon l'architecte : c'est un bâtiment prototype, emblématique, d'industrie et adaptable²⁹. Œuvre manifeste de l'architecte, le bâtiment-îlot est conçu à la fois comme un "hôtel" adressé rue du Louvre et voué à l'accueil du public et une "usine" avec son cœur d'îlot destiné au tri de courrier ouvert sur les trois autres rues. Il conçoit un bâtiment écologique, l'édifice est ventilé naturellement, les écuries sont aérées par des cours anglaises. La façade en pierre de taille offre une inertie thermique, tandis que le chauffage pulsé est créé par la réutilisation des déjections de chevaux. Associé à une ossature métallique, c'est une construction qui permet de grandes portées et une flexibilité spatiale importante, adaptée aux besoins logistiques du bâtiment postal. La grande verrière permet également de faire entrer la lumière zénithale pour le confort des usagers. Dans les années 1960, l'édifice a subi divers travaux de rénovation, notamment dans la salle des guichets, une opération supervisée par l'architecte Joseph Bukiet.

Plusieurs caractéristiques architecturales et structurelles permettent d'affirmer que la Poste du Louvre est un bâtiment transformable. A ce titre, Julien Guadet est considéré comme un avant-gardiste de son époque.

²⁹ La Poste du Louvre. (s. d.). Disponible à l'adresse suivante : <https://lapostedulouvre.fr/>

Julien Guadet conçoit une ossature métallique de type Eiffel, indépendante des murs porteurs en pierres. Cette dissociation permet de créer de grandes portées et offre une grande flexibilité au niveau de l'aménagement intérieur. Grâce à cette structure, les planchers sont larges, dégagés, sans murs porteurs internes, facilitant la modularité et la réaffectation pour d'autres usages au fil du temps. La structure métallique suit une trame régulière dans des dimensions standardisées. En parallèle, la présence de nombreux puits de lumières et des cours intérieures permettent de garantir un bon éclairage naturel des espaces, participant à sa capacité à s'adapter à d'autres usages. Enfin, la fonction initiale du bâtiment, centrée sur une logistique intensive notamment pour le tri du courrier, la livraison, la circulation des véhicules, a conduit une organisation spatiale pensée pour l'efficacité et l'adaptabilité. Cela facilite aujourd'hui sa reconversion en usages mixtes tels qu'en hôtels, bureaux ou restaurants.

Contexte de modernisation. En 2011, une étude de programmation de consultation de maîtrise d'œuvre est lancée. Le bâtiment conçu par Julien Guadet ne répondait plus aux besoins logistiques modernes, notamment à l'automatisation et la digitalisation. De plus, il était largement sous-utilisé et fermé au public, hors le bureau de poste. Le projet de réutilisation s'inscrit dans la dynamique des grands travaux engagée au cœur de Paris, avec les Halles, sa canopée et son jardin, la Samaritaine ou encore la Bourse de commerce. Le bâtiment est desservi notamment par la plus grande gare souterraine d'Europe, celle de Châtelet-les Halles. 70 équipes ont participé au concours, le projet retenu à la suite d'une consultation européenne est celui proposé par Dominique Perrault, architecte mandataire, associé à Jean-François Lagneau, architecte en chef des monuments historiques.



Figure 19 : les nouvelles menuiseries incurvées en façades _ Dominique Perrault Architecture, Michel Denance

Mise en valeur patrimoniale. Le projet de Dominique Perrault avait pour objectif de mettre en valeur le patrimoine architectural existant. L'architecture en pierre et métal de Julien Guadet est conservée, restaurée et révélée. En collaboration avec Jean-François Lagneau, le travail a permis de créer une harmonie entre patrimoine et modernité notamment par la mise en valeur des façades en pierres, des charpentes métalliques et des grands volumes disponible grâce à celles-ci. En plus de son architecture, c'est le concept initial de "bâtiment transformable" de Julien Guadet qui est mis en valeur, apporté par des éléments forts de modernité.

La structure métallique, chapiteaux, portiques, voûtains, charpente, est restaurée. Certaines charpentes avaient été modifiées ou cachées par la création d'entre sols dédiés à l'accueil de véhicules lors des transformations précédentes. Dans le projet actuel, deux étages en sous-sol sont dédiés au stationnement des véhicules.

Les façades en pierre ont été restaurées pour retrouver la qualité architecturale monumentale initiale. Les ouvertures ont été retravaillées, notamment par la création de menuiseries courbées vers l'intérieur. Les surfaces vitrées créent des jeux de reflet, elles apportent en plus une grande quantité de lumière naturelle dans les espaces intérieurs en supprimant l'effet d'allège. De plus, des murs rideaux en périphérie de la cour centrale du rez-de-chaussée au deuxième étage, ainsi que l'ajout de nouvelles verrières inondent les espaces intérieurs de lumière naturelle.

Depuis sa réouverture au public en 2021, la Poste du Louvre est un lieu incontournable de Paris. Tout un nouveau programme a été réfléchi afin d'accueillir différents publics. La cour intérieure de 1 400 m² avec un grand patio central propose des découvertes de toutes natures : artistiques, culturelles, culinaires, sportives, technologiques et gustatives. Des animations prennent place durant l'année, elle figure au cœur des synergies du quartier. On retrouve trois étages de bureaux, 17 logements sociaux, 82 chambres et suites d'hôtel 5 étoiles, trois restaurants, plusieurs espaces privatisables pour des événements privés ou publics et au rez-de-chaussée, 13 commerces soit 2 150 m² le long des rues Etienne Marcel et Jean-Jacques Rousseau ainsi qu'en cœur d'îlot. Les structures sont nombreuses, diverses et variées : cours et ateliers éducatifs, concepts inédits, activités sportives, personnalisation de produits, etc. Le bureau de poste quant à lui occupe 750 m² au rez-de-chaussée.

Mais le projet de Dominique Perrault ne s'arrête pas à la mise en valeur architecturale de l'édifice de Julien Guadet. Une démarche complète de développement durable est intégrée.

Démarche écologique. Dans le cadre de la transformation de la Poste du Louvre, Dominique Perrault intègre une démarche ambitieuse dépassant les exigences réglementaires en vigueur. L'enveloppe du bâtiment a été renforcée par une isolation thermique performante et par le remplacement des menuiseries extérieures, accompagnées de dispositifs de protection solaire intégrés. Le bâtiment est raccordé aux réseaux de chauffage (CPCU) et de climatisation (Climespace) de la ville de Paris, favorisant un approvisionnement énergétique centralisé et plus durable. Une toiture végétalisée de 500 m² a été aménagée au quatrième étage, accompagnée d'une pergola équipée de capteurs solaires, permettant une production d'énergie renouvelable et assurant une partie des besoins en énergie et eau chaude. Les espèces végétales ont été choisies soigneusement pour favoriser la biodiversité urbaine. Par ailleurs, les eaux pluviales sont récupérées et réutilisées dans l'arrosage, le nettoyage et les sanitaires. Pour un confort d'été optimal, une surventilation nocturne permet d'évacuer l'énergie accumulée dans l'inertie des murs en pierres, optimisant une régulation thermique naturelle.

Lors de cette transformation, plusieurs certifications et labels ont été visés : NF-HQE Rénovation de niveau Excellent, LEED Core & Shell de niveau Gold, BREEAM International Bespoke niveau Very Good, ainsi que les labels Patrimoine Habitat et Environnement pour les logements et Effinergie Rénovation (équivalent au BBC Rénovation pour des bâtiments construits avant 1948) pour la totalité de l'opération. D'ailleurs, les 14 400m² de bureaux ont été labellisés développement durable. Cette approche écologique provient également de la réutilisation d'un patrimoine existant et dont la pérennité est entièrement liée à son caractère transformable.

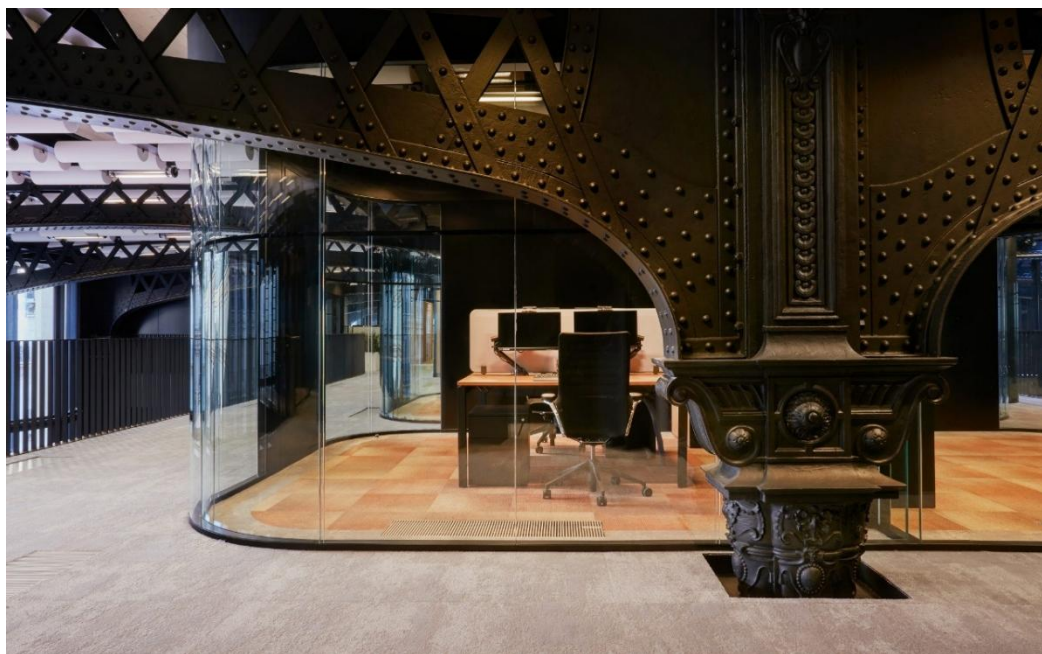


Figure 20 : les espaces bureaux conçu par l'équipe CALQ _ archistorm, Veronese

Connection à la dynamique urbaine. Ainsi dans ce projet, Dominique Perrault combine patrimoine industriel et historique du site avec mixité d'usage. Initialement fermée à la ville, le bâtiment s'ouvre aujourd'hui sur ses quatre façades. Cinq ouvertures couvertes permettent d'accéder au patio central depuis les rues du Louvre, Jean Jacques Rousseau, Etienne Marcel et le passage Gutenberg, nouvelle voie créée au sein du projet. Une déambulation est possible tout autour de l'îlot. Le projet et ses circulations se connectent au tissu urbain et aux passages parisiens environnants, favorisant l'accessibilité au sein même du site.

De plus, son expression brute en pierre s'inscrit dans son contexte urbain parisien. La lourde transformation engagée ces dernières années révèle aujourd'hui encore la modernité du dispositif d'origine conçu par Julien Guadet.

Posture. Dominique Perrault adopte une posture claire. Il s'approprie l'architecture existante en la valorisant et en la révélant, tout en y intégrant des systèmes techniques contemporains et performants, à l'image de la démarche de Philippe Gibert dans le projet précédent. L'apparence du bâtiment est préservée, mais son fonctionnement interne est profondément transformé par l'introduction de technologies modernes adaptées aux nouveaux usages.

La posture de Dominique Perrault se rapproche de celle de Plevoets et van Cleempoel, car elle conjugue respect du bâti ancien, interventions contemporaines assumées et adaptation contextuelle. Il se rapproche également de la posture de Matteo Robiglio dans l'idée de réduire l'empreinte écologique via la réutilisation mais avec une approche plus architecturale que strictement environnementale et économique.



Figure 21 : vue sur le patio centrale depuis les bureaux _ La poste du Louvre, Michel Denancé



Figure 22 : le cœur de la Halle avec sa structure béton et son lanterneau - La Halle aux Poissons

VI ■ La Halle aux poissons, réhabilitation d'un patrimoine portuaire en espace hybride sur l'écologie marine

Description.

- Localisation : 28 rue du général Faidherbe, 76600 Le Havre
- Propriétaire : la Ville du Havre qui en délègue la gestion à la Comhav (Coopérative maritime havraise)
Porteur du projet : Bellevilles, Sinny&Ooko et Encore Heureux Architectes
- Ancienne fonction : criée pour les pêcheurs
- Type de projet : tiers-lieu culturel autour de la mer et de l'écologie
Programme : restaurant proposant des produits locaux et de saison avec une terrasse, des ateliers-boutiques et une programmation artistique et culturelle gratuite et variée
- Ouverture : 2021
- Fermeture hivernale et fermeture pour travaux depuis le 29 octobre 2024
- Surface : 1700 m²

Méthodologie. L'étude de ce projet se base sur l'analyse des plans et documents graphiques des concepteurs et des documents d'archives.

Patrimoine architectural important. La Halle aux poissons est un bâtiment en pierre à la toiture en rotonde, inaugurée en 1953. Elle occupe une position stratégique permanente à l'interface entre la ville et le port sur un site historique, lieu où Le Havre a commencé son développement portuaire et urbain. C'est une trace du passé de la ville du Havre nourrie par la mer et tournée vers l'avenir, un lieu de mémoire aux yeux des Havrais. Cette ancienne criée pour les pêcheurs a été utilisée pendant une dizaine d'années avant que celle-ci soit délaissée.

Cette architecture circulaire a été conçue en 1952 par les mêmes architectes que les Halles centrales du Havre. Charles Fabre et Jean Le Soudier ont été choisis pour concevoir la Halle aux poissons soumis à l'architecte en chef de la Reconstruction : Auguste Perret. La Halle aux poissons est labellisée Site Patrimonial Remarquable (SPR) en 2005 et se situe dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Cette décision a été prise au vu du rapport de l'expert de l'Icomos, rapport qui mentionne l'avis scientifique de l'organisation Do.co.mo.mo. En effet, Do.co.mo.mo France avait conclu en 2002 une convention triennale du partenariat scientifique, elle rend hommage aux travaux des historiens qui dès le début des années 1990, ont porté leur attention sur le caractère remarquable de l'œuvre urbaine d'Auguste Perret au Havre³⁰.

Le langage architectural d'Auguste Perret, visible partout en centre-ville, se retrouve à l'intérieur de la halle, des piliers en béton bouchardés entourent un puits de lumière, rappelant subtilement l'architecture d'un bâtiment sacré.

³⁰ Docomomo France. (s. d.). *Halle aux poissons*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.docomomo.fr/batiment/halle-aux-poissons>

Une architecture dessinée à un usage spécifique. Lors de la conception, le maire du Havre a précisé que le bâtiment devait conserver l'esprit du quartier Saint-François auquel les pêcheurs étaient très attachés. Toute une réflexion sur la forme a été entreprise. Les architectes se sont renseignés sur les désirs pratiques des pêcheurs afin de concilier avec l'esthétique du futur bâtiment. La poissonnerie devait être au plus près du quai afin d'éviter les longs trajets avec la charge des caisses et dotée de larges ouvertures pour faciliter les transferts de marchandises.

Ainsi, les architectes ont opté pour un bâtiment pentagonal, permettant de s'adapter au principe de continuité de la criée et à la disposition triangulaire du terrain. La vente des poissons s'accomplit selon une trajectoire circulaire afin que les déplacements de chaque protagoniste s'accordent sans se gêner. Une disposition fonctionnelle est essentielle : les vendeurs sont nettement séparés des acheteurs. L'entrée principale se situe quai de l'Île, en face du débarcadère du bassin du Roy et se fait par deux passages de trois mètres de large situés de part et d'autre d'une salle entièrement vitrée abritant la régie. Sur les rues du Général Faidherbe et des Etoupières, deux grandes ouvertures ont été prévues pour le départ des poissons et pour servir d'abris quand la salle est fermée. Un logement de gardien est disposé entre les deux.



Figure 23 : photographie de l'inauguration de la Halle aux poissons le 10 juin 1952 _ Archives Le Havre

Pour répondre à cette liberté de déplacement, la structure se compose de cinq portiques en béton armé résistant aux fortes pressions exercées par le vent, particulièrement au Havre. La dalle de béton armé de la couverture est soutenue par des poutres encastrées sur les portiques et compose un plafond à caissons. Le soubassement périphérique abritant les services est appareillé en moellons de calcaire au calepinage finement dessiné. La partie haute de la salle, entièrement vitrée, est constituée de meneaux en béton armé, permettant un éclairage naturel intense et diffus. Les verres utilisés atténuent l'intensité des rayons solaires et donc les variations de températures pour éviter la dégradation de la marchandise.

Au centre du pentagone, cinq piliers soutiennent le plafond en caisson en béton brut et un lanterneau qui fournit un éclairage zénithal supplémentaire. Cette coupole centrale est en briques de verre taillé pour créer un éclairage diffus. Les groupes frigorifiques sont placés en sous-sol et accessibles depuis cet espace central. Beaucoup de moyens ont été mis en œuvre pour ce projet et chaque élément a été réfléchi pour répondre à son usage : évacuation des déchets, entretiens des sols et nettoyage des revêtements intérieurs, etc. La Halle aux poissons a coûté 30 millions de francs. Elle a été inaugurée le 10 juin 1952 et mise en service le 14 juin.

Cependant en janvier 1996, jugée hors normes d'après la législation européenne, la halle ferme. Malgré des travaux de rénovation pour la mise aux normes sanitaires par la Comhav, la halle aux poissons n'est plus utilisée.

Réintégrer un programme. En 2019, l'appel à projet Réinventer le Havre donne l'occasion de repenser son usage, d'imaginer de nouvelles fonctions, de l'intégrer dans une ville qui ne cesse de se réinventer. Les lauréats, Encore Heureux Architectes, Atelier DD, les Apaches et Enofi, y voient l'occasion de participer à la valorisation du patrimoine architectural havrais, reconnu tant à l'échelle locale qu'internationale.

La halle devient un marché couvert animé par une multitude d'activités. On retrouve donc une programmation engagée, culturelle et festive, six ateliers-boutiques qui animent le tiers-lieu au quotidien en proposant des activités pour apprendre à faire ensemble, un espace de projection pour diffuser des films documentaires autour de l'écologie marine et un café-cantine qui sensibilise l'alimentation responsable, locale et saine. Les structures hébergées sont des structures privées, labellisées économie sociale et solidaire, ici, le but n'est pas de faire du profit mais de créer du lien social. Les boutiques présentes portent une démarche écologique et qui tourne autour de la mer (vêtements d'occasion, céramiste, fleuristes, artistes, brodeur, tatoueur).

Les différents espaces de la Halle peuvent être privatisables séparément ou dans leur ensemble, en journée ou en soirée. Sa forme lui permet également de cloisonner des espaces pour des formats différents en simultanés.

La halle devient un nouveau lieu de vie, d'échanges et de convivialité autour des questions environnementales et maritimes, c'est désormais un lieu ouvert sur la ville pour ses habitants permettant de réconcilier le Havre à son identité maritime. Ce nouveau programme fait référence aux objectifs de développement durable de l'agenda 2030 : ODD 14 "Conserver et exploiter de manière durable les océans, les mers et les ressources marines aux fins du développement durable"³¹.

³¹ La Halle aux Poissons. (s. d.). *La Halle Aux Poissons - Lieu Infini d'Écologie Marine*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.halleauxpoissons.org/>

Cet objectif instaure :

« la conservation et l'exploitation durable des écosystèmes marins et côtiers selon trois ambitions fondatrices : une gestion plus durable des ressources via la préservation de 10 % des zones marines et côtières, la lutte contre la surpêche et la pêche illicite, l'accélération des recherches scientifiques et du transfert de techniques pour renforcer la résilience des écosystèmes et réduire au maximum l'acidification des océans, la conception de la gestion durable des ressources marines comme une opportunité de développement économique et touristique pour les petits Etats insulaires et les pays les moins avancés ».

La Halle aux poissons a proposé des rendez-vous culturels, engagés, festifs et gratuits (marchés, soirées DJ set et concerts, projections, expositions, conférences autour de la mer) pendant quatre saisons d'ouvertures estivales pour activer le lieu. L'objectif actuel est de pérenniser et d'augmenter la capacité d'accueil (en passant de 200 à 600 personnes) et le développement des activités préexistantes dans la halle depuis 2021. Des transformations majeures sont visibles sur les plans de Encore Heureux Architectes (*Figure 24*), notamment la création d'un niveau R+1 dans le volume central de la halle la modification des façades du rez-de-chaussée et la transformation de la toiture basse en toit-terrasse accessible au public. Par cette nouvelle transformation, l'objectif est de faire de la halle un endroit plus accueillant et tourné davantage vers l'extérieur et que les Havrais se réapproprient le lieu. D'un point de vue écologique, aucune démarche n'a été intégrée. Le bâtiment n'est pas soumis à l'évaluation environnementale du fait de son label SPR. C'est pourquoi, il est impensable de chauffer les lieux, en particulier en hiver pour accueillir du public et que le projet n'est qu'ouvert qu'en saison estivale.

Posture. La transformation du lieu passe avant tout par la réutilisation du bâtiment lui-même, sans modification de la structure et de son aspect esthétique. Cependant c'est un bâtiment qui a été conçu pour un usage spécifique et la forme a été défini selon les déplacements pour cet usage. Malgré la contrainte spécifique de la forme, le grand volume central permet tout de même un aménagement flexible et la création de divers sous-espaces modulables.

L'approche de Encore Heureux Architectes se rapproche de la posture de Matteo Robiglio qui prône une réutilisation écologique, sobre et ancrée dans l'économie circulaire. L'idée est de préserver l'existant pour éviter de construire du neuf, tout en s'adaptant aux nouveaux usages. La pensée de Liliane Wong sur le prolongement de la durée de vie des bâtiments en s'intéressant aux valeurs d'usages, sociales et culturelles est aussi en adéquation avec le projet de la Halle aux poissons.

Figure 24 : exposition dans l'espace central des ateliers-boutiques _ La Halle aux Poissons



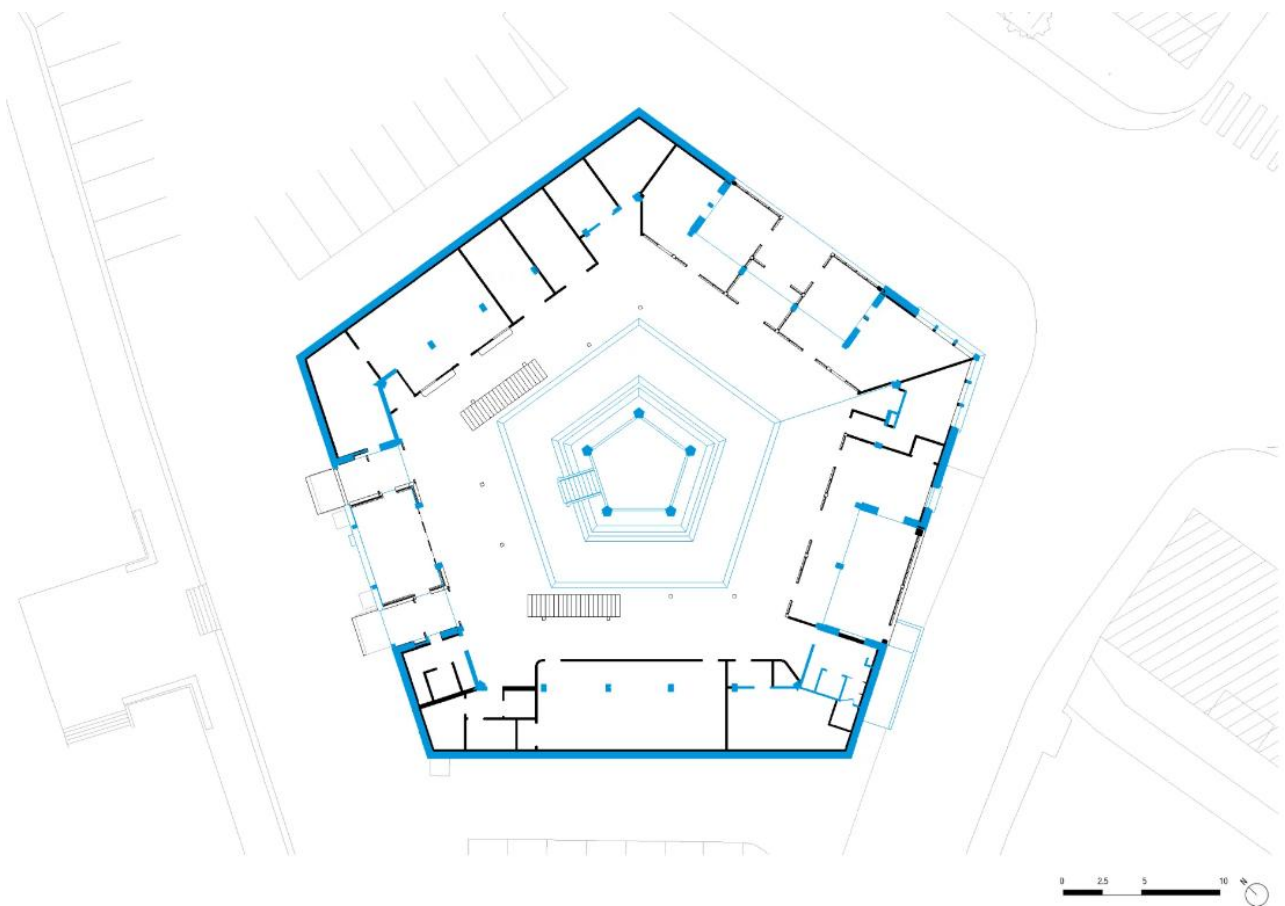


Figure 2525 : plan du rez-de-chaussée, les éléments en noir sont les éléments à ajouter _ Encore Heureux Architectes

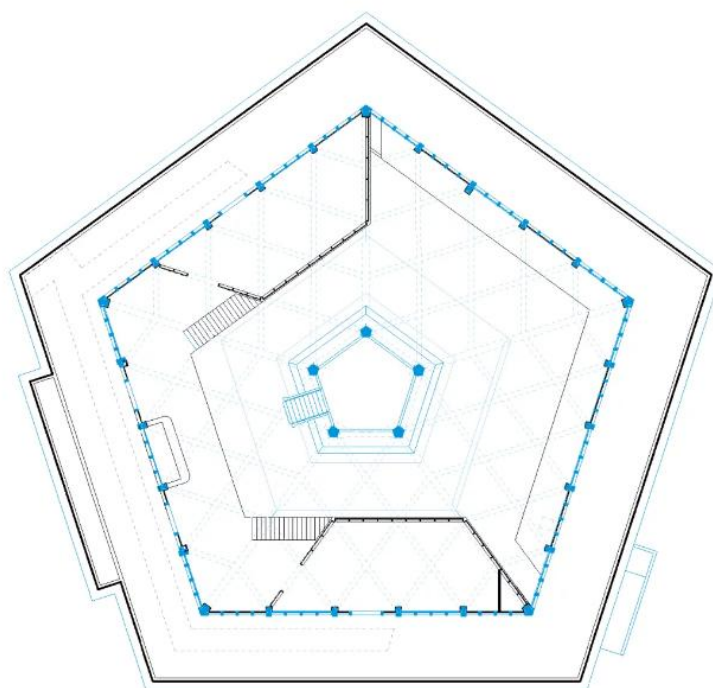


Figure 26 : plan du r+1, les éléments en noir sont les éléments à ajouter _ Encore Heureux Architectes



Figure 27 : entrée principale depuis les quais au sein de la Plaza _ photographie personnelle

VII. Le centre culturel kHaus, centre d'innovation sociale et culturelle réhabilité dans une ancienne caserne militaire

Description.

- Localisation : Kasernenhof 8, 4057 Bâle, Suisse
- Propriétaire : Ville de Bâle (Bau und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt)
Porteur du projet : Bellevilles, Sinny&Ooko
- Architecte : Focketyn Del Rio Studio
- Ancienne fonction : caserne militaire
- Type de projet : centre culturel
Programme : espace d'événements et de spectacles, des studios d'art et de répétition, une matrice de salles multifonctionnelles, des restaurants, des salles à manger et des espaces de culte locaux.
- Ouverture : 2022
- Surface : 9 394 m²

Méthodologie. L'étude de ce projet se base sur l'analyse des plans et documents graphiques des concepteurs ainsi qu'une visite de site effectuée le 27 mars 2024.

Position centrale dans la ville. Le centre culturel kHaus à Bâle est un ancien complexe de casernes militaires construit au milieu de la ville, il y a 150 ans par l'armée suisse. Suite au départ de l'armée en 1966, ces vastes bâtiments et ces espaces ouverts se sont intégrés à Bâle en tant que centre social et culturel appelé "quartier de la Kaserne". Depuis 1980, le site est occupé par différents acteurs issus du domaine de la culture, du sport, de la gastronomie ou encore de la religion. Il était principalement utilisé de manière temporaire. Ce processus de pollinisation civique et communautaire a transformé la région en un lieu populaire pour l'expression culturelle, musicale et événementielle, ainsi que plusieurs restaurants et bars adjacents à un grand parc public. Cependant, le bâtiment le plus important du complexe n'a jamais connu cette évolution, bien qu'il soit la structure principale de l'enceinte. Un grand questionnement sur le devenir de ce bâtiment principal a vu le jour. Malgré une situation centrale dans le centre-ville de Bâle, il bloque l'accès au Rhin depuis la cour de la caserne. La ville a lancé en 2013 un concours international pour rénover le bâtiment de 9 000 m², rebaptisé kHaus. L'agence Focketyn Del Rio Studio a remporté le concours international pour la reconceptualisation du bâtiment principal existant, un projet qui a nécessité 8 ans de conception et de construction.

Le kHaus dote la ville d'un équipement culturel contemporain et multifonctionnel ainsi que de nouveaux espaces publics dans un lieu historique et central. La transformation réunit deux des espaces publics les plus emblématiques de Bâle : le fleuve et la cour de la *Kaserne*. Ce nouveau pôle urbain facilite les connexions à l'échelle de la ville, créant un nouveau lieu de rassemblement pour la communauté, animé par de multiples activités. Il s'agit d'ailleurs du premier investissement public de la ville de cette échelle dans le quartier Kleinbasel, un coût s'élevant à 46 000 000 CHF³².

³² Swiss Arc Digital. (2022, 30 novembre). *Transformation kHaus*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.swiss-arc.ch/fr/projet/transformation-khaus/13189771>

Réutilisation. L'objectif de la réutilisation de ce bâtiment était de garder l'essence et la substance intacte tout en y apportant un léger rafraîchissement de l'extérieur. La composition originale et sa logique spatiale ont été conservées. Les façades ont été modifiées au niveau du rez-de-chaussée, toutes les fenêtres ont été élargies en porte pour rendre le bâtiment ouvert, poreux et accessible. La structure avec ses murs massifs en pierre de carrière est préservée.

L'intérieur de la caserne quant à lui se définit par sa profonde polyvalence, en effet, les architectes adoptent une approche sensible et durable du design, ils introduisent astucieusement des transformations radicales à l'intérieur du centre culturel. La structure permet de s'adapter à différentes utilisations d'un bâtiment pour le XXI^e siècle. Dans cette réhabilitation, une démarche s'impose : faire avec l'existant pour minimiser la consommation de ressources supplémentaires. Au moyen d'une "poly-typologie"³³ des pièces, les architectes intègrent fonctionnalité et flexibilité, rendant encore plus adaptable et évolutif ce bâtiment. La poly-typologie signifie que les pièces peuvent devenir des couloirs, et les couloirs peuvent devenir des pièces, donnant à l'intérieur une évolutivité semblable grâce à une configuration *plug-and-play* unique. La circulation devient omniprésente, générant un flux constant par l'introduction de deux escaliers verticaux au profit de longs couloirs. Cette poly-typologie permet à la nouvelle caserne d'être flexible pour accueillir de nouveaux usages au fil du temps. A l'heure actuelle, c'est un centre culturel mais peut accueillir un nouveau programme dans le futur. De plus, l'éclairage associé à des éléments acoustiques dans une grille de plafond a été travaillé dans ce sens, afin de fournir une qualité lumineuse cohérente aux différents espaces, sur un système identique pour conserver cette flexibilité.

Les interventions majeures ont été effectuées qu'au milieu du bâtiment avec la "Plaza" et dans les zones riveraines voisines des tours nord et sud avec l'installation de deux noyaux d'accès supplémentaires. La réhabilitation engendre la création de trois types d'espaces : public, semi public et usages du quartier (*Figure 26*). Chaque espace favorise les échanges, les synergies, les interactions et les rencontres sur le site dans le quartier avec voisins et visiteurs. C'est un lieu où l'engagement culturel trouve sa place en connexion avec la société. Un nouveau passage supplémentaire à l'extrémité sud de la cour par la création d'un arc classique est créé, répondant à la nécessité d'intégrer de nouvelles voies publiques permanentes entre l'intérieur de l'îlot et le fleuve.

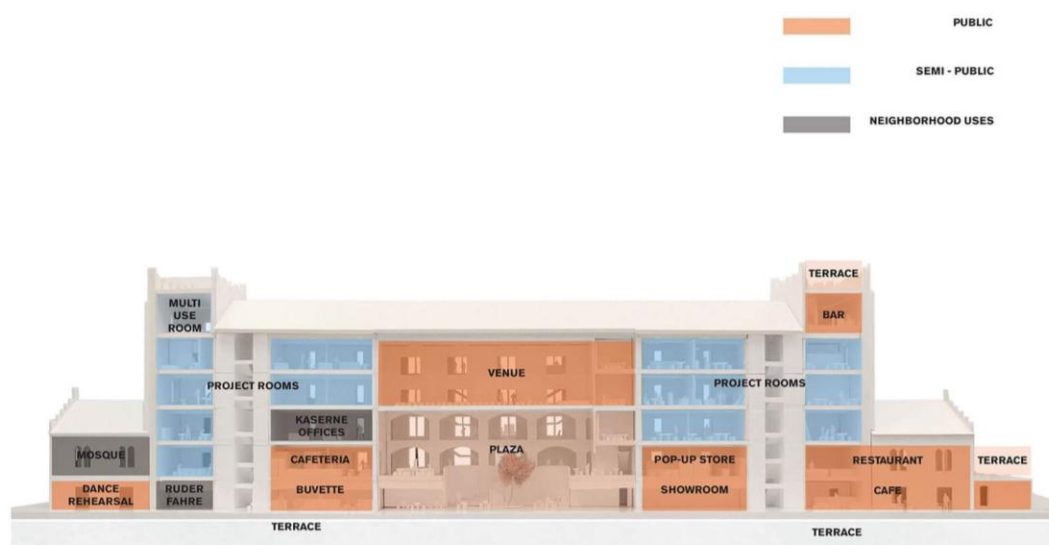


Figure 28 : coupe longitudinale du bâtiment montrant les trois types d'espaces _ designboom, Focketyn Del Rio Studio

³³ Focketyn Del Rio Studio | Kaserne. (s. d.). Focketyn Del Rio Studio Home. <https://fdrstudio.ch/projects/kaserne>



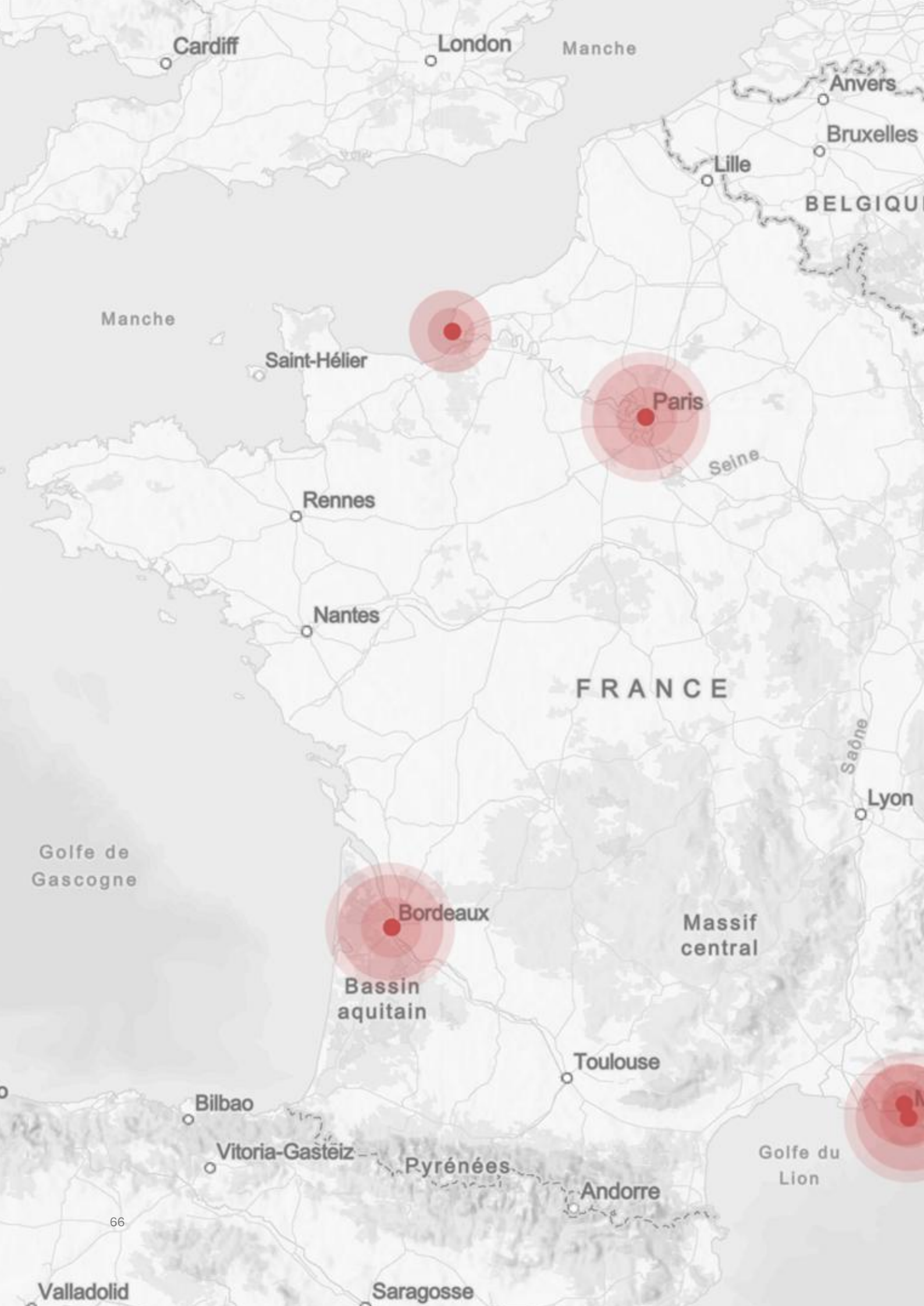
Figure 29 : vue sur le kHaus depuis la cour de la Kaserne _ photographie personnelle

Trois usages rythment la vie du bâtiment. Le bâtiment se compose de divers espaces pour permettre la privatisation et la création d'événements culturels, *symposiums*, ateliers ou événements privés. Tout public peut profiter de ces espaces. Des espaces de coworking accueillent des structures diverses, on retrouve des salles de réunions et des espaces de travail sur deux niveaux. Enfin, la co-création est mise en avant, ainsi que des initiatives d'engagement en faveur d'un paysage socio-culturel, artistique et créatif diversifié. Tous les citoyens ont la possibilité de se présenter, de présenter leur travail pour initier de nouveaux projets et expérimenter au cœur du kHaus. C'est un lieu qui cherche l'interaction entre le lieu et les occupants. Chaque personne peut participer activement à la conception et à l'expérience de ces espaces. Ainsi, les aspects fondamentaux de l'organisation et du vivre ensemble dans le bâtiment principal nouvellement rénové sont discutés, négociés, développés, écartés et améliorés de manière co-créative.

La structure du kHaus a permis au bâtiment de se réincarner, mais finalement, c'est tout le quartier de la Kaserne qui a su se réincarner suite à sa fonction militaire.

Le bâtiment principal de la Kaserne qui était autrefois une barrière devient ouvert, accessible et rempli de vie grâce à sa réutilisation. Le quartier étant en plein essor, le bâtiment permet d'apporter de nouvelles activités et une vision positive au quartier.

Posture. Les architectes choisissent dans ce projet de conserver l'apparence extérieure du bâtiment existant, rappelant l'histoire du lieu et sa fonction initiale. C'est la transformation de l'intérieur qui permet d'intégrer de nouveaux usages et la mise en place d'une poly-typologie permet de rendre ce bâtiment durable et évolutif pour les futurs besoins. La réutilisation montre qu'elle peut permettre une meilleure intégration dans la ville, malgré sa position centrale. L'approche de Focketyn Del Rio Studio se rapproche du point de vue de Plevoets et Van Cleempoel sur la préservation de l'enveloppe historique avec des interventions minimalistes qui révèlent plutôt que transforment. L'organisation interne permet également de se rapprocher de la posture de Liliane Wong qui favorise une utilisation flexible des espaces pour permettre une diversité d'activités culturelles et communautaires.



CHAPITRE 2

DU BÂTI AU TERRITOIRE : STRATÉGIES ET DYNAMIQUES DE LA RÉUTILISATION ADAPTATIVE DANS LA TRANSFORMATION DU PAYSAGE URBAIN

L'analyse d'études de cas a révélé dans le chapitre précédant la diversité des contextes et des approches possibles. Dans ce second chapitre, il s'agit désormais d'aller au-delà du constat afin d'analyser les stratégies propres de la réutilisation adaptative et la manière dont elles s'inscrivent dans le tissu urbain et territorial. Du bâtiment à la ville, la réutilisation se manifeste à travers une série de postures et de dynamiques. Il s'agit ainsi d'examiner, en premier lieu, les stratégies propres à ces démarches afin d'en révéler la cohérence et les principes communs guidant les concepteurs. L'étude de ces stratégies sera suivie d'une analyse des modes d'intégration de la réutilisation dans le tissu urbain. Elle interrogera la manière dont les interventions transforment la spatialité, le paysages, les ambiances, la fonctionnalité urbaine ainsi que leur rapport aux instruments de planification et politiques urbaines à l'échelle de la ville. Enfin, ce chapitre s'ouvrira sur une réflexion élargie quant au rôle de la réutilisation adaptative dans la transformation du paysage urbaine à l'échelle du territoire. En explorant la notion de conception évolutive et la capacité des bâtiments à s'adapter dans le temps, il s'agira de s'interroger sur sa pertinence dans la fabrique urbaine plus durable, résilience et cohérence, où l'architecture devient vecteur d'équilibre entre mémoire et innovation. Ce chapitre se structurera selon la structure suivante :

- I. Les stratégies propres à l'*adaptive reuse*
- II. L'intégration dans le tissu urbain
- III. Le rôle de la réutilisation adaptative dans la transformation du paysage urbain

Figure 30 : impact territorial des études de cas _ auteur

I. Les stratégies propres de l'adaptive reuse

L'existant comme point de départ

Un projet de réutilisation adaptative commence, avant tout, par la reconnaissance d'un déjà-là : des murs, des structures, une mémoire, des usages passés. L'existant devient la matière première du projet, vu non pas comme une contrainte mais comme un potentiel à révéler. L'approche contemporaine de l'*adaptive reuse* renverse cette logique du *tabula rasa* de l'architecture moderne du XX^e siècle, elle propose de faire avec, de prolonger la durée de vie de ce qui est déjà présent.

Ainsi, l'existant constitue le point de départ du processus de conception. Le projet naît des qualités propres du lieu, des qualités spatiales, structurelles, matérielles ou symboliques, et cherche à les transformer en ressources pour de nouveaux usages. Il ne s'agit plus de conservation mais au contraire de composition avec l'existant. Par conséquent, le bâti hérité devient un moteur d'innovation, et permet la création d'un projet qui assume la continuité plutôt que la rupture. Cette approche s'inscrit également dans une logique de sobriété constructive et environnementale, en réduisant l'empreinte carbone liée à la démolition et à la reconstruction.

Le projet de **la Poste du Louvre de Dominique Perrault** illustre parfaitement cette stratégie. L'architecte choisit de s'appuyer sur la robustesse et la monumentalité de l'édifice haussmannien conçu par Julien Guadet afin d'y intégrer une programmation mixte tout en réaffirmant le rôle structurant du bâtiment au cœur du tissu parisien. Perrault choisit de valoriser la capacité de transformations déjà présente dans l'édifice. Il conserve la structure, les façades et les grandes trames spatiales. Sous la direction de Jean-François Lagneau, architecte en chef des Monuments historiques, un travail minutieux de restauration et de mise en valeur est entrepris comprenant la restauration et la révélation des façades en pierre, des charpentes métalliques et des grandes hauteurs intérieures, la création des nouvelles menuiseries pour améliorer la qualité lumineuse et énergétique du lieu. De l'extérieur, le bâtiment haussmannien conserve son apparence d'origine. Le réemploi structurel mis en œuvre a permis d'éviter près de 75% des déchets et environ 70 % des émissions de CO₂ associées à une démolition-reconstruction. Néanmoins, la réhabilitation lourde a généré une consommation d'énergie grise estimée à 1 400 MJ/m².

L'édifice originel conçu par Julien Guadet comprenait déjà un atrium central (*Figure 31*), conçu à l'époque comme un espace fonctionnel dédié aux flux postaux. Dominique Perrault choisit de réinterpréter ce vide existant en un véritable patio, espace de lumière et de ventilation au cœur du bâtiment. Ce lieu est aujourd'hui le symbole de la requalification de l'ensemble et affirme la volonté de l'architecte de réintroduire un rapport direct entre lumière naturelle et confort intérieur. Le patio permet également de créer un lien visuel entre les divers programmes de l'ensemble : commerces, bureaux, restaurants, logements et bureaux de poste. C'est cet espace qui devient le cœur du projet, où les visiteurs, habitants et travailleurs se croisent et se rencontrent.

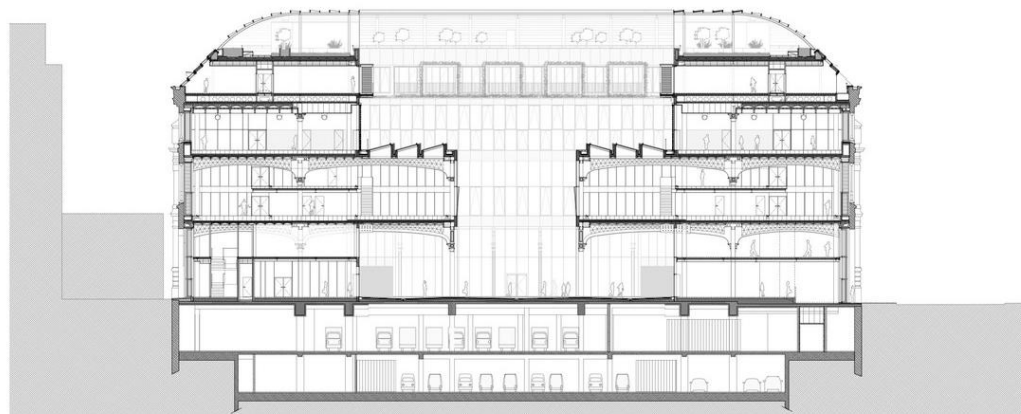
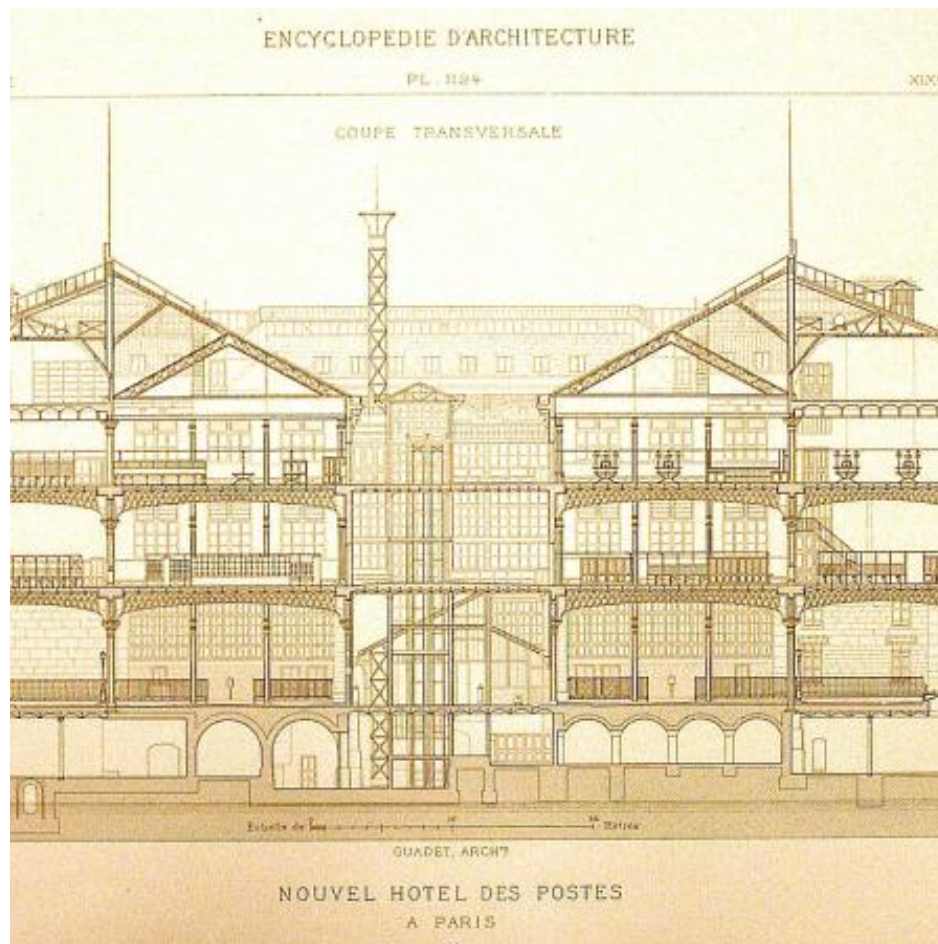


Figure 32 : coupe de Dominique Perrault avec son patio au cœur du bâtiment_ archdaily



Figure 33 : vue intérieure du bureau de Poste avant sa rénovation _ 11h45

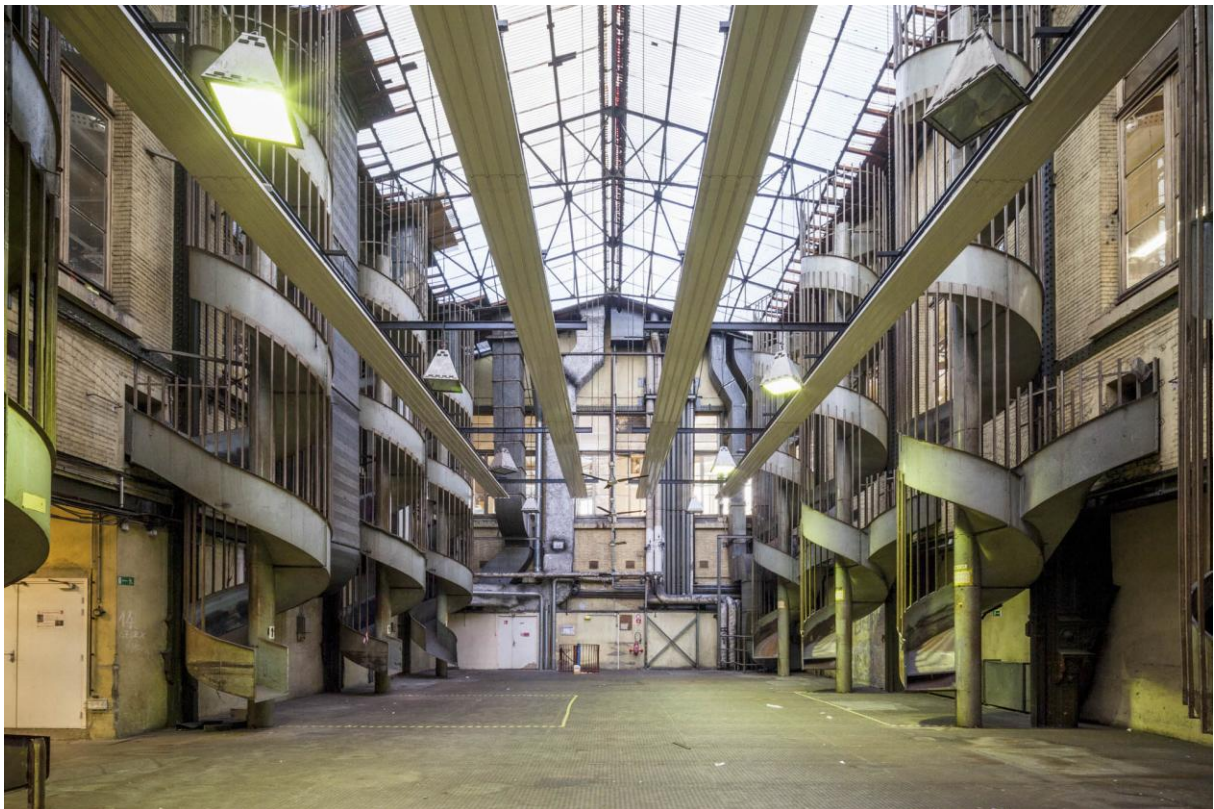


Figure 34 : vue de l'atrium central d'origine dédié aux flux postaux _ 11h45

La structure conservée, avec ses grandes portées et sa spatialité généreuse, permet la création de sous-espaces modulables. Les interventions privilégient la transparence avec des parois séparatives vitrées afin de conserver les perspectives et les vues traversantes à chaque niveau. Les lignes courbes, omniprésentes dans la conception des espaces, dialoguent avec les baies vitrées concaves en façades, ainsi qu'avec les voûtaines et les profils arqués des poutres métalliques.

Sans altérer le patrimoine existant, Dominique Perrault engage une démarche environnementale ambitieuse afin de rendre ce patrimoine durable et efficace énergétiquement. L'ensemble du projet repose sur des principes d'efficacité énergétique, de réduction de l'empreinte carbone et de circularité des matériaux.

Le projet a été mené en collaboration avec des entreprises partageant les mêmes valeurs, c'est le cas de l'agence CALQ qui a conçu les aménagements intérieurs³⁴. L'agencement, les rangements et panneautages ont été réalisés à partir de produits Unilin, issus d'un fort taux de réemploi de bois et fabriqués à partir de panneaux de particules recyclés. La moquette neutre en carbone de Milliken est composée de fibres de nylon régénéré provenant du recyclage de filets de pêche et de déchets industriels. Les claustras et cloisons amovibles des bureaux et salles de réunions, réalisés par Clestra, intègrent des matériaux recyclés et démontables, garantissant la réversibilité des espaces. Ces choix de matériaux contribuent à une réduction significative du contenu carbone et ont permis l'obtention de plusieurs certifications (NF-HQE Rénovation, LEED Core & Shell et BREEAM).



Figure 35 : aménagement des espaces de bureaux du la Poste _ CALQ, Sébastien Véronèse

³⁴ CALQ. (s. d.). *Louvre Banque Privée*. Disponible à l'adresse suivante : <https://calq.fr/fr/projets/louvre-banque-privée-1407.html>



Figure 36 : espaces végétalisés sur la toiture terrasse avec l'installation de panneaux solaires en toiture. CALO, Philippe Blayo

L'efficacité énergétique repose sur l'intégration de systèmes techniques performants et l'optimisation de l'enveloppe. Celle-ci a bénéficié d'une isolation thermique renforcée à l'intérieure et en toiture à l'extérieur, ainsi que d'une étanchéité continue performante garantissant une meilleure performance globale. La toiture végétalisée, conçue en collaboration avec l'agence de paysage Après La Pluie Paysagiste, contribue à la régulation thermique du bâtiment tout en favorisant une biodiversité urbaine. A l'échelle de la parcelle, 23% de la surface est végétalisée³⁵, pour une surface bâtie de 8 244 m². L'ajout de végétation en toiture participe également à la rétention des eaux de pluie et à l'inertie thermique du bâtiment. Un système de récupération des eaux pluviales permet d'alimenter les sanitaires techniques et l'arrosage des espaces verts, permettant une économie en eau potable. De plus, les espèces végétales ont été choisies selon des caractéristiques précises : elles sont non invasives, non allergènes et nécessitent peu d'eau, comme des graminées locales ou des plantes vivaces.

Les vitrages à haut rendement énergétique ont été installés selon leur orientation, réduisant les déperditions thermiques et les risques de surchauffe. Les fenêtres en façades courbées sont positionnées en retrait afin de limiter les apports solaires directs. On retrouve également des protections solaires extérieures, des panneaux en maille métallique en façade et des stores motorisés pour les verrières en sheds.

Les systèmes de chauffage, ventilation et climatisation (CVC) ont été optimisés. L'ensemble est piloté par une gestion technique centralisée et un réseau d'automatisation intelligent. On compte 812 régulateurs d'ambiance, 208 systèmes de contrôle de l'éclairage, 24 commandes de stores, environ 500 compteurs répartis et plus de 50 000 points de données physiques intégrés³⁶.

Ces dispositifs sont interconnectés via les contrôleurs DDC4000 et les protocoles MODBUS/BACnet, assurant un pilotage numérique global des consommations. Le système permet de garantir une régulation automatique de la température et de la qualité de l'air intérieure dans chaque zone.

Ces dispositifs sont également appuyés par une production d'énergie renouvelable. La production d'électricité est assurée par l'implantation de 1 200 m² de panneaux photovoltaïques en toiture et de 400 m² supplémentaires dédiés à la production d'eau chaude sanitaire. Les panneaux photovoltaïques permettront d'alimenter 30% des espaces communs. Grâce à ces nouveaux dispositifs, la consommation d'énergie primaire atteint 89,97 kWhEP/m².an³⁷ soit une valeur inférieure de près de 75% à celle des bâtiments tertiaires parisiens avant rénovation³⁸.

Le projet de Perrault, va au-delà d'une démarche architecturale. Il s'inscrit dans une vision d'engagement global, qui se traduit dans les programmes et les usages. Cette cohérence entre forme bâtie et fonction social renforce la portée du projet en matière de durabilité. Par exemple, le bureau de Poste a choisi de desservir les arrondissements centraux de manière décarbonée, en adoptant des modes de livraison doux et des solutions logistique bas carbone. La réutilisation de la Poste du Louvre illustre un modèle du patrimoine réinventé conciliant mémoire et technologie. Dominique Perrault choisit de valoriser les espaces et les structures existantes tout en faisant de ce patrimoine, un bâtiment durable à haute performance environnementale.

³⁵ Construction 21. (2022, 23 novembre). *La Poste du Louvre*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.construction21.org/france/case-studies/h/la-poste-du-louvre.html>

³⁶ Kieback&Peter. (s. d.). *La Poste du Louvre, Paris. FR*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.kieback-peter.com/fr/references/projets/la-poste-du-louvre/>

³⁷ Construction 21. Op. cit.

³⁸ Direction Régionale et Interdépartementale de L'environnement, de L'aménagement et des Transports D'Île-de-France. (2023). *La performance énergétique des bureaux en Île-de-France*. (N° 978-2-11-172404-4). Disponible à l'adresse suivante : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/seb_rapport_bureau.pdf

La transformation de l'ancienne chapelle en **un centre sportif à Reims** est un autre exemple parlant. Dans ce cas, c'est la localisation du bâtiment vacant qui constitue le véritable moteur du projet, sa proximité immédiate avec le lycée Hugues Libergier en fait un emplacement idéal pour accueillir et développer un programme sportif adapté aux besoins. L'architecte Philippe Gibert tire parti de sa position dans le tissu urbain, mais aussi de la dimension généreuse de la parcelle, offrant la possibilité de compléter l'existant par une extension contemporaine. Le volume de la chapelle devient un véritable atout spatial, sa hauteur sous voûte et sa structure dégagée, caractéristique des monuments religieux permettent d'imaginer l'intégration de nouveaux usages sportifs. L'extension, quant à elle, vient s'articuler avec sensibilité à l'édifice patrimonial, prolongeant son gabarit et ses alignements tout en affirmant une identité contemporaine. Ainsi, l'existant n'est pas figé dans le temps, il est valorisé, prolongé et enrichi par une architecture nouvelle qui s'inscrit dans la continuité du lieu.

La structure porteuse de la chapelle est intégralement préservée, seul le plancher intermédiaire ajouté lors d'une précédente réhabilitation est en revanche démoli afin de retrouver le volume initial de la nef et de restaurer la verticalité de l'espace. Les portiques en béton sont nettoyés, valorisant la robustesse et la matérialité brute du lieu. Une partie de la façade ouest est déconstruite pour créer la liaison avec l'extension contemporaine. Les briques issues de cette déconstruction partielle sont soigneusement réemployées pour le rebouchage de certaines ouvertures, notamment celles résultant de la suppression de l'étage intermédiaire (*Figure 34*). Cette approche témoigne la volonté de réinscrire les matériaux d'origine dans le cycle du projet, prolongeant la réutilisation adaptative à l'échelle de la matière. Le réemploi structurel ainsi que celui des quelques briques réutilisés a permis d'éviter 70% des déchets de démolition, soit plus de 300 tonnes de gravats. Le réemploi devient un geste écologique par la réduction de l'empreinte environnementale et un acte culturel, assurant la continuité entre histoire du bâtiment et son nouvel usage. Chaque élément réemployé porte les traces du temps et enrichit la dimension narrative du lieu. Par ailleurs, la préservation de la structure existante ne limite pas l'intégration de systèmes de ventilation performants, assurant un renouvellement continu de l'air et un confort optimal pour les usagers.

L'association de la chapelle à une extension a permis d'intégrer des systèmes d'énergies renouvelable et à rendre le tout performant. Plusieurs systèmes techniques ont été intégrés dans l'extension du Centre sportif de Libergier afin de rendre le bâtiment bioclimatique et de Haute Qualité environnementale (HQE). Un mur trombe a été installé sur la façade sud pour profiter de l'énergie solaire et améliorer le confort thermique intérieur. Concrètement, un mur trombe est constitué d'un mur en béton floqué d'un isolant thermique sur lequel est apposé un vitrage. Grâce à ce vitrage, la chaleur captée se restitue à travers le béton et dans le bâtiment. Grâce à ce vitrage, la chaleur captée auprès du soleil bénéficie de l'effet de serre et se restitue à travers le béton puis dans le bâtiment³⁹. Ainsi, cette technique permet de tirer parti de l'énergie solaire afin de limiter le recours aux systèmes de chauffage et ainsi réduire la consommation énergétique nécessaire.

Des verrières et murs rideaux performants complètent cette stratégie. Ils permettent d'assurer un apport lumineux naturel important dans tous les espaces. Les vitrages sont thermiquement isolés et équipés de capteurs thermiques sur les façades inclinées et sur la façade sud donnant sur la rue Libergier. Le système choisi pour ces vitrages est le Forster Thermfix Light⁴⁰.

³⁹ Annexes 2, Coupe de principe du mur trombe. p. 160

⁴⁰ Forster. (s. d.). *Forster ThermFix Light*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.forster-profile.ch/fr-fr/systemes-de-profiles-en-acier-et-acier-inox-pour-isolation-thermique-et-applications-de-securite/forster-thermfix-light.html>

La toiture plate au niveau du hall a permis d'intégrer de la végétation, offrant une isolation thermique complémentaire et contribuant à la régulation thermique du bâtiment. Cette végétation, ainsi qu'aux espaces plantés en bordure est et ouest de parcelle participe également à créer une biodiversité urbaine au sein du projet et favorise la rétention des eaux pluviales.

Enfin, l'ensemble du projet intègre des matériaux écologiques dans la construction. Au niveau des fondations, on retrouve l'utilisation de Foamglass, un isolant en verre cellulaire fabriqué à partir de verre recyclé et de sable, complété par des substances minérales naturelles.

L'association de la chapelle et de la construction neuve permettent d'atteindre un niveau de performance important estimés entre 60 et 90 kWh/m² par an. Cependant, l'énergie grise produite reste importante, elle est estimée entre 1 800 et 2 500 MJ/m² contrairement au réemploi qui a une valeur estimée entre 600 et 100 MJ/m². La conservation de la chapelle permet tout de même de réduire l'énergie grise totale de 15 à 20 %.

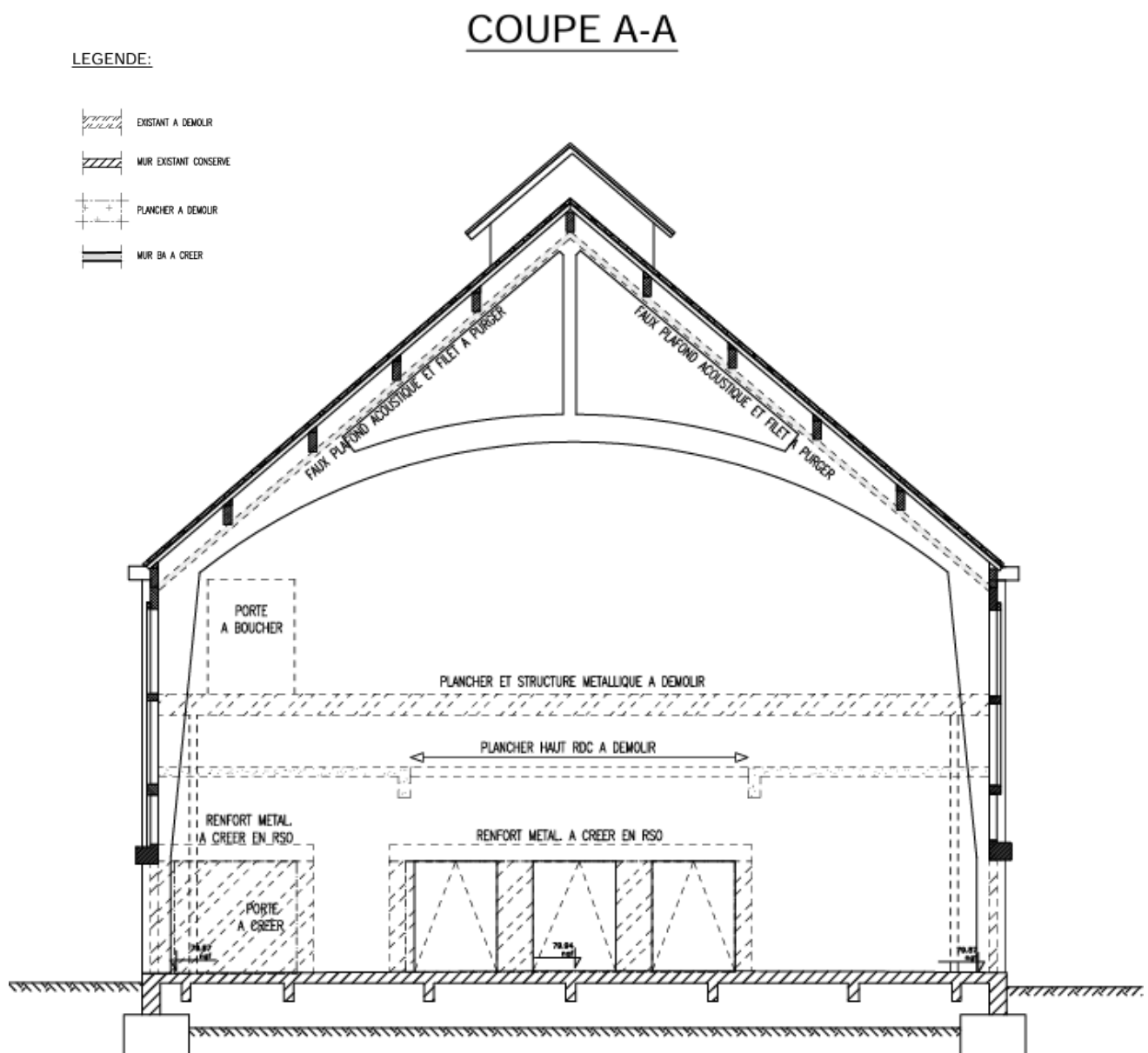


Figure 37 : coupe de la chapelle indiquant la destruction du plancher haut _ Phillipe Gibert Architecte



Figure 38 : photographie du mur trombe en façade de l'extension avec des verrières équipées de capteurs thermiques en partie supérieure _forster

Dans ces démarches, l'existant devient une ressource active, un matériau vivant qui alimente la conception. Loin d'une posture de conservation patrimoniale stricte, l'*adaptive reuse* introduit un regard dynamique sur le bâti existant : celui-ci peut être transformé, réinterprété, prolongé et même associé à des technologies et des constructions modernes. Ces deux exemples démontrent que les bâtiments hérités peuvent devenir les supports d'un renouvellement fonctionnel, spatial et symbolique, tout en préservant leur identité architecturale et urbaine. Ces interventions s'inscrivent dans une logique de sobriété constructive, en limitant les démolitions et en prolongeant la durée de vie d'un patrimoine existant.

Ainsi, la stratégie du "déjà-là" fonde une éthique du projet : faire de l'existant non pas un obstacle à la création, mais son point d'ancrage et son inspiration première.

La contrainte comme moteur d'intervention

L'architecture de la transformation invite à considérer le patrimoine, non comme une contrainte mais comme une ressource et un catalyseur de projet. Chaque édifice hérité impose ses règles, sa structure, sa matérialité, son histoire et sa spatialité, et c'est précisément dans cette résistance que naissent les réponses les plus pertinentes.

Ainsi, la contrainte de l'existant devient matière à penser, obligeant à inventer des solutions propres à chaque lieu, à chaque contexte. Ce rapport entre ancien et nouveau génère des atmosphères uniques, issues du dialogue entre héritage matériel et intervention contemporaine. De plus, elle devient un moteur d'économie de ressources, encourageant à adapter plutôt qu'à remplacer, à conserver plutôt qu'à démolir et souvent à réemployer *in situ* les éléments existants. Les limites physiques, réglementaires ou patrimoniales se transforment en opportunités créatives et durables.

L'ancienne **Halle aux poissons du Havre** illustre parfaitement cette approche. Située sur le front portuaire, elle appartient à un ensemble inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2005 et labellisé Site Patrimonial Remarquable. Ce statut impose de fortes contraintes réglementaires et techniques interdisant toute transformation structurelle ou intervention lourde sur l'enveloppe du bâtiment.

L'équipe pluridisciplinaire lauréate du concours "Réinventer le Havre" a choisi de prendre le lieu tel qu'il est, en assumant ses limites physiques et énergétiques pour en faire le point de départ du projet.

La forme singulière du bâtiment, conçue lors de la reconstruction du Havre, provient d'un travail de concertation avec les pêcheurs afin que l'édifice réponde parfaitement aux usages de la criée et facilite le déroulement des ventes de poissons. Cette géométrie pourtant spécifique devient ainsi la matrice spatiale du nouveau programme. L'espace est transformé en tiers-lieu dédié à la biodiversité maritime, à la création artisanale et à la sensibilisation écologique. L'espace central devient le lieu de vie, où les différents sous-espaces se prolongent et se rencontrent. Cette approche confère au lieu un nouvel élan de vie, à la fois culturel, social et touristique, tout en respectant la mémoire collective du Havre.

Les contraintes thermiques dont l'absence d'isolation performante qui rend impossible le chauffage du bâtiment ont conduit à une démarche de sobriété énergétique. Plutôt que de compenser ces limites par une surconsommation énergétique, les concepteurs ont choisi de réinterroger les usages. En prenant en compte que le bâtiment sera non chauffé et non climatisé, les activités y seront saisonnières et modulables avec des ateliers, des expositions, des événements culturels et des résidences d'artistes.

Ainsi, plutôt que de lutter contre les conditions portuaires (vents, humidité, variations de températures), le projet les intègre comme éléments constitutifs de l'expérience spatiale. L'aménagement intérieure permet de privilégier une ventilation et une lumière naturelle ainsi que d'une porosité spatiale entre intérieur et extérieur. Pour un bâtiment ancien non isolé de cette superficie et en estimant un besoin de chauffage localisé ou seulement pendant des événements, l'énergie nécessaire serait au minimum de 300 000 kWh/an, soit 168 kWh/m².an et pour un chauffage fréquent, cette consommation pourrait monter jusqu'à 706 kWh/m².an⁴¹

⁴¹ Estimation basée sur les déperditions d'un volume de 20 400 m³ non isolé, chauffé à 18°C, avec un renouvellement d'air modéré et un fonctionnement de 3 000h/an, soit environ 4 à 5 mois de chauffe effective.

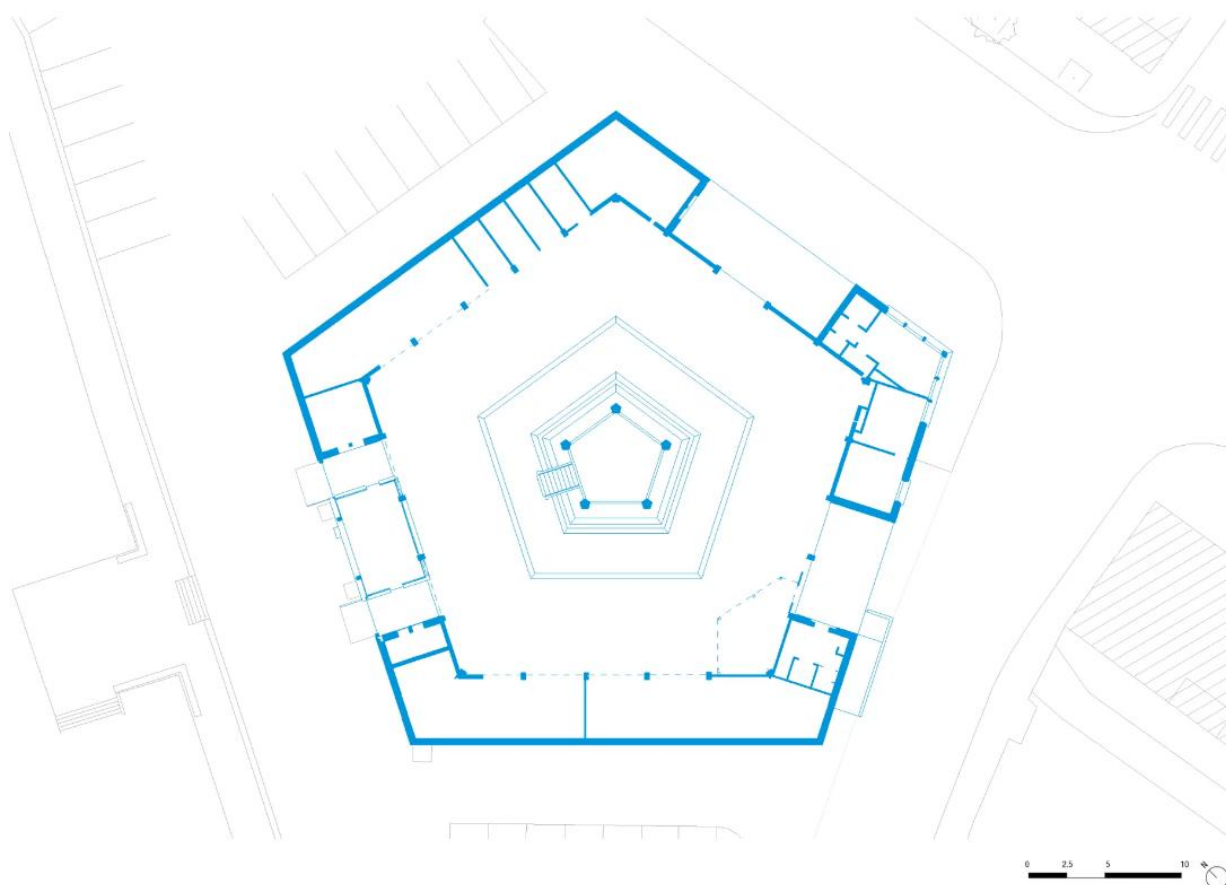


Figure 39 : plan du rez-de-chaussée de la Halle suivant une logique circulaire _Encore Heureux Architecte

Cette valeur est très élevée comparé à un bâtiment tertiaire existant estimé entre 150 et 250 kWh/m².an selon l'ADEME⁴². Le dossier a donc fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact énergétique en 2023⁴³, justifiant une approche par l'usage et la temporalité.

Ces contraintes induisent alors les concepteurs à faire avec le climat du lieu, de l'accepter et en prendre avantage afin de prolonger le caractère portuaire et l'esprit de la halle d'origine. Les architectes voient dans ces contraintes réglementaires et patrimoniales une occasion de révéler la beauté brute du bâtiment. Aucun ajout structurel majeur, aucune transformation des volumes. L'intervention consiste à valoriser les sous-espaces existants, là où se tenaient les vendeurs de poissons, pour y installer des ateliers d'artistes, des boutiques locales et un café cantine. Cette conservation maximale permet de réduire drastiquement la production de déchets de chantier, estimée à plus de 90% évités par rapport à une réhabilitation énergétique. Le réemploi du bâti, allié à une sobriété technique, fait de la halle un exemple concret de décarbonation par la non-transformation, chaque élément conservé est une énergie grise préservée.

⁴² ADEME. (2024, juin 4). *Performance énergétique du parc tertiaire : quel bilan de l'utilisation de la plateforme OPERAT en 2022-2023 ?* (012522). Disponible à l'adresse suivante : <https://librairie.ademe.fr/batiment/7242-performance-energetique-du-parc-tertiaire-quel-bilan-de-l-utilisation-de-la-plateforme-operat-en-2022-2023--9791029723483.html>

⁴³ Annexe 3, Dispense d'étude d'impact énergétique La Halle aux Poissons. p. 161

Dans ce type d'intervention patrimoniale, la contrainte devient un moteur d'expérimentation. Elle oblige à repenser la manière de concevoir et de transformer, à renverser les logiques habituelles du projet. Ce qui ne peut être transformé, on le révèle et ce qui ne peut être chauffé, on l'habite autrement. La Halle aux poissons démontre que ses limites structurelles, énergétiques et patrimoniales peuvent créer un lieu hybride et vivant, témoin d'un renouveau des pratiques architecturales fondées sur la sobriété, la réversibilité et la continuité.



Figure 40 : boutique de fleurs prenant place dans la structure de la Halle _ Encore Heureux Architecte, Stephane Marry



Figure 41 : continuité des programmes vers l'extérieur _ Encore Heureux Architecte

La mémoire matérielle et immatérielle

Une troisième stratégie marquant le processus de la réutilisation adaptative consiste à reconnaître et valoriser les strates de mémoire que porte un bâtiment ou un site. La matérialité existante, pierres, bois, briques, ferronneries, structures, participe directement à l'identité des lieux. Plutôt que de chercher à effacer les traces du temps, il s'agit de conserver et mettre en valeur ces marques d'usure, qui racontent l'histoire constructive du site. Chaque élément réutilisé devient ainsi un vecteur de récit, établissant un lien entre le passé et le présent, et enrichissant les nouveaux usages. Au-delà de la dimension matérielle, la mémoire se déploie dans sa dimension immatérielle par les récits, pratiques, symboles et traditions. Ces éléments invisibles contribuent à la charge symbolique d'un lieu et permettent de réactiver son histoire pour renforcer l'ancrage territorial et culturel des projets.

Le **Fort Saint-Nicolas** constitue un exemple emblématique de cette approche. Sa construction et ses différentes transformations successives sont encore visibles dans ses strates architecturales, offrant un témoignage de son histoire et de son rôle dans la ville. Le site occupe une position stratégique dans le paysage portuaire et dans la mémoire collective des Marseillais, symbole de fortification et de pouvoir.

Depuis 2002, l'association Acta Vista conduit sa restauration selon une approche écoresponsable et durable. La restauration prend la forme de chantiers pédagogiques et sociaux, impliquant notamment des jeunes et des publics en insertion. Les interventions visent à valoriser le patrimoine, en privilégiant la conservation, la réutilisation et la restauration dans les règles de l'art, tout en intégrant une démarche écoresponsable. Les matériaux récupérés sur place, pierres, bois, chaux, sables, sont réemployés et les nouveaux matériaux intégrés sont des ressources locales et ressemblant à celles d'origine. Comme le souligne Pâquerette Ménard, directrice générale d'Acta Vista : « Nous utilisons des matériaux biosourcés, sourcés au plus près du site, et avons éliminé les intrants chimiques et plastiques. Nous réutilisons chaque petit élément trouvé sur place »⁴⁴. La quantité de déchets produits est donc réduite à 60-80% grâce cette démarche mise en place. La restauration du Fort estime une consommation d'énergie grise entre 400 et 600 MJ/m².

Le projet combine savoir-faire anciens et pratique modernes d'éco-construction pour préserver l'authenticité du site tout en garantissant un haut niveau de performance écologique, comme par exemple : chape d'étanchéité en brique pilée, chape isolante avec des billes d'argile, enduit isolant en chaux et chanvre, pose de terre cuites fabriquées localement, tamisage de nos gravats pour réutilisation, achat de bois français issu de forêts d'exploitation certifiées durable, fabrication de menuiseries en bois dans nos locaux et traitement naturels des bois et de ferronneries, utilisation d'ocres naturels pour nos enduits.

Ces interventions traditionnelles sont complétées par des solutions contemporaines d'éco-construction comme des systèmes de chauffage et de refroidissement au sol alimentés par des pompes à chaleur, l'utilisation d'isolant de sol et de rupteurs de pont thermique en verre cellulaire (produit avec plus de 60% de contenu recyclé), l'installation de luminaires LED à faible consommation d'énergie, l'installation de menuiseries en bois, isolée et en double vitrage.⁴⁵

⁴⁴ Région Sud - Provence-Alpes-Côte-d'Azur. (s. d.). *La Citadelle de Marseille : Un tiers lieu patrimonial unique*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.maregionsud.fr/actualites/detail/la-citadelle-de-marseille-un-tiers-lieu-patrimonial-unique>

⁴⁵ ACTA VISTA. Op.cit.



Figure 42 : cour intérieure rénovée, stratification de construction visible sur les murs du Fort _ photographie personnelle



Figure 43 : ouverture des jardins du fort au public _ Citadelle de Marseille, Thomas Castelas

Acta Vista a choisi de porter la même attention aux deux hectares d'espaces verts situés autour du Fort. En effet, 40% de la surface du site comprend des espaces extérieurs verts.⁴⁶ La végétation basse a été laissée en friche favorisant le maintien d'une biodiversité type des massifs. Le sol du site, particulièrement touchés par une pollution aux métaux lourds issue de la pratique militaire fait depuis 2022 l'objet d'un programme de bioremédiation mené en partenariat avec le Laboratoire Population Environnement Développement. Ce programme de bioremédiation est un « *ensemble de solutions consistant en l'utilisation de micro-organismes, champignon ou plantes pour retourner d'un environnement altéré par les contaminants à leur état naturel, sain biologiquement* ». ⁴⁷ L'aménagement des jardins nord, inscrit dans une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP) repose sur plusieurs principes, notamment l'utilisation de plants compatibles avec la transition climatique, préserver la lecture du monument historique et assurer un aménagement compatible avec la présence de public.

En effet, les jardins depuis peu sont ouverts en accès libre du mercredi au dimanche, offrant un espace de promenade aux usagers.

Chaque élément conservé devient support d'histoire, inscrivant la mémoire constructive dans les usages actuels. Le Fort est pensé comme un lieu de vie et de création, ouvert à tous, où l'inclusion, la transmission et la durabilité sont au cœur du projet. Les lieux accueillent désormais de nouveaux usages comprenant des résidences d'artistes, des visites guidées, des locaux d'association et des lieux d'événements culturels, artistiques, associatifs, etc. Cependant, le Fort ne se limite pas à sa matérialité, il est aussi porteur de multiples souvenirs pour les habitants de Marseille. Il a été à la fois place de défense, symbole de pouvoir central, prison et lieu de vie, composant ainsi une histoire plurielle. La Citadelle de Marseille a lancé, depuis 2023, un processus de collecte mémorielle avec l'écrivaine Valérie Manteau, impliquant les Marseillais ayant un lien direct ou indirect avec le Fort. De plus, cette récente réhabilitation prolonge cette dynamique, l'histoire du Fort continue de se déployer, en intégrant des usages contemporains et en réaffirmant son rôle comme lieu de vie, de création et de transmission pour les générations présentes et futures.

Ainsi, la stratégie de la mémoire matérielle et immatérielle montre que la réutilisation adaptative ne se limite pas aux structures et aux volumes, elle tisse un lien entre l'histoire, les habitants et les usages futurs, réaffirmant l'importance du patrimoine dans l'identité culturelle et sociale d'un territoire.

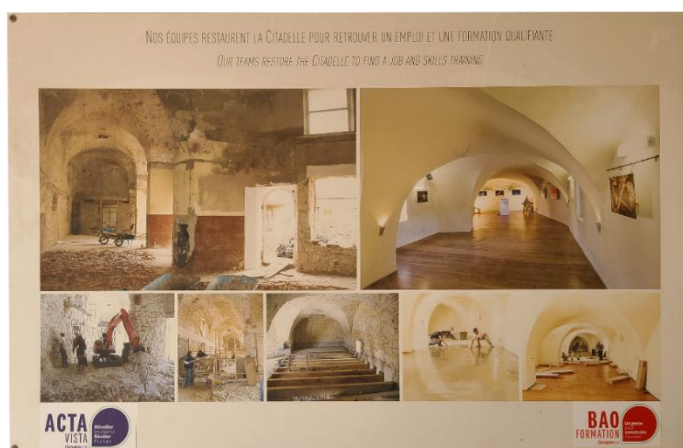


Figure 44 : reportages photographiques réalisés par Acta Vista montrant les espaces avant/après rénovation _ photographie personnelle

⁴⁶ La Citadelle de Marseille. (s. d.). *Patrimoine naturel : 2 hectares d'espaces verts au cœur de Marseille*. Disponible à l'adresse suivante : <https://citadelledemarseille.org/le-fort-saint-nicolas/patrimoine-naturel>

⁴⁷ Ibid.

L'éthique du moins

La réutilisation adaptative s'inscrit dans une éthique du "moins", une philosophie de la sobriété constructive où l'intervention architecturale se limite à l'essentiel. Il s'agit de valoriser l'existant et de révéler ce qui est déjà là, que ce soient des matériaux, des qualités spatiales, des structures, des ambiances...

Sur le point de vue environnemental, cette posture permet ainsi moins de démolition, moins de production de matériaux neufs et moins d'énergie grise consommée. Le réemploi devient la traduction matérielle de cette économie de moyens et de ressources, tout en prolongeant la durée de vie du bâti existant. L'objectif n'est pas de produire plus, au contraire, de réduire l'intervention pour maximiser la valeur d'usage et minimiser l'impact écologique.

Le projet **Darwin Ecosystème**, installé dans les anciens magasins généraux de la caserne Niel à Bordeaux, représente cette éthique du moins. Cet ensemble du XIX^e siècle autrefois abandonné, a été préservé dans son intégrité structurelle, soit ces larges murs en pierre pour exploiter leur inertie thermique naturelle et ses poutres métalliques. Le groupe Évolution n'a pas cherché à transformer le bâti mais à révéler ses qualités d'origine. Les interventions réalisées ont concerné les aménagements nécessaires à la sécurité, au confort et à la fonctionnalité des espaces. L'esprit du lieu repose sur une créativité issue du bricolage, une esthétique du "faire avec peu", où le *low-tech* et le faire soi-même deviennent des moteurs d'innovation. Certains espaces ont été conservés en l'état, notamment ceux dédiés aux événements et au skatepark (Figure 43), afin de préserver l'identité brute du site comme dit dans le rapport de Darwin :

« Exclusivement aménagé à partir de matériaux de récupération provenant du chantier de réhabilitation des Magasins généraux (voliges, charpentes, palettes, solives) et de recyclage d'équipements (containers, modules de skate, etc...) »⁴⁸

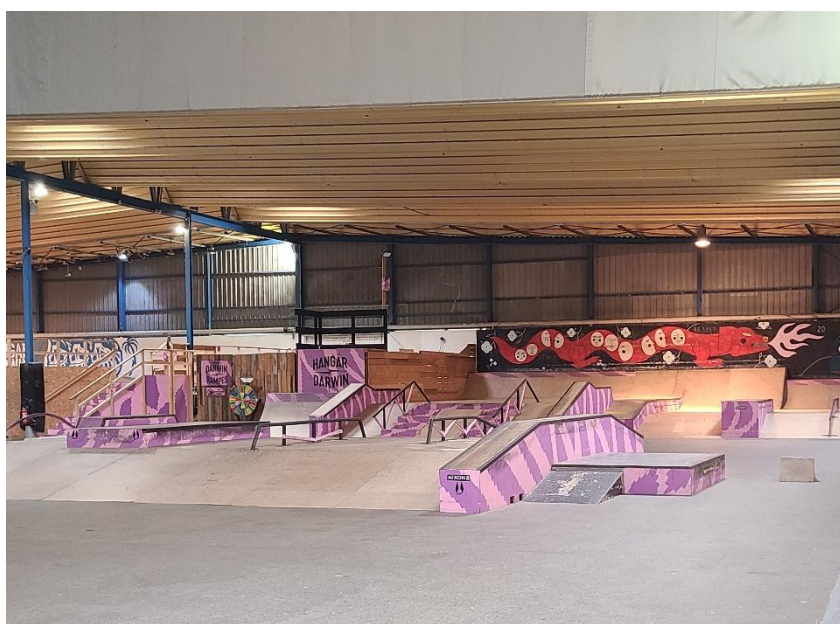


Figure 45 : le bâtiment du Hangar : skatepark _ photographie personnelle



Figure 46 : mobiliers extérieurs fabriqués en planches de skates _ photographie personnelle

⁴⁸ Darwin. (2016). *L'éco-système de la Caserne Niel* [Brochure]. Disponible à l'adresse suivante : <https://darwin.camp/wp-content/themes/darwin-camp/img/Darwin%202016.pdf>

C'est le cas également des espaces de coworking dont 60% des aménagements ont été conçus en *upcycling*. Une grande importance est portée au déchet avec un objectif visé de « Zéro déchets non recyclés »⁴⁹. Le site dispose d'espaces dédiés au réemploi et au recyclage, on note la présence d'une ressourcerie, d'un atelier de réparations de vélos, d'un atelier de fabrication de menuiserie et ferronnerie issus de réemploi, d'un Emmaüs et plus encore. Plus de 58% des déchets du site entrent dans une filière du recyclage. La programmation induit la production de 20 déchets différents au sein du site, Darwin recherche à mettre en place des solutions locales pour massifier ces flux et développer des filières de traitement. C'est le cas de Les Détritivores, une association qui a mis en place un dispositif collaboratif dédié à la collecte et à la valorisation des déchets organique de la restauration bordelaise.

Les travaux de réhabilitation ont permis la rénovation de près de 8 500 m² de bâtiments. Le site atteint aujourd'hui une consommation énergétique moyenne de 38.6kWh/m².an, conforme au niveau BBC rénovation. La performance de l'enveloppe chauffée serait de 0.10 W/m²/K⁵⁰. Pour ce projet, l'énergie grise est estimée à 400-500 MJ/m² contre 1500-2000 MJ/m² pour une construction neuve. Les toitures ont été isolées avec des panneaux Rexolatte (UNILIN Insulation) posé sur les fers métalliques d'origine afin de compenser avec l'absence d'isolation au niveau des murs en pierre, tandis que les menuiseries d'origine ont été remplacé par des ouvrants aluminium à double vitrage, améliorant ainsi la performance thermique sans altérer l'esthétique du lieu. Les planchers ont également été isolés avec 22 cm d'épaisseur de laine de bois dans la zone Magasin Nord du site. Le confort thermique est assuré par une chaufferie à condensation couplée à des planchers chauffants, une ventilation double flux avec récupération de chaleur a également été ajoutée.

L'électricité est fournie à 100% par des sources d'énergies renouvelables, via les fournisseurs Enercoop et Energie d'Ici. Une partie de cette énergie est produite localement grâce à l'installation de 693 m² de panneaux photovoltaïques installés sur les toitures, permettant une production annuelle d'environ 100 000 kWh. Cette production est gérée en autoconsommation. Le site bénéficie d'un réseau de chaleur collectif alimenté par la géothermie, contribuant à renforcer la performance énergétique de l'ensemble.

Au-delà de la dimension architecturale, Darwin s'affirme comme un écosystème économique et social cohérent, fondé sur la production et la consommation locales. Sa réhabilitation permet aujourd'hui d'accueillir une grande diversité d'usages, faisant de ce site un écosystème urbain hybride. On retrouve des commerces, des bureaux, ateliers, espaces associatifs, lieux de restaurations et lieux de formation. Les artisans, commerçants, artistes et producteurs partagent la même éthique qui est de proposer une offre alternative et responsable, qu'il s'agisse de matériaux recyclés, de textiles éthiques, de produits biologiques ou de services écologiques. La démarche s'étend aussi à la Zone d'Agriculture Urbaine Expérimentale, qui cherche à relocaliser une partie de la production agricole au cœur de la ville de Bordeaux.

Ainsi, Darwin Ecosystème révèle la puissance du bâti existant et réaffirme la valeur d'usage du patrimoine ordinaire, en conjuguant sobriété constructive, innovation sociale et engagement environnemental. Il démontre qu'un projet peut être innovant et désirable tout en étant mesuré. A travers ses initiatives solidaires et citoyennes, Darwin s'impose comme modèle vivant d'écosystème urbain durable.

⁴⁹ Darwin. (s. d.). *Maquette plaquette : Zéro Déchets* [Plaquette]. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.recita.org/data/sources/users/14/maquette-plaquette-darwin-zezero-dezchets.pdf>

⁵⁰ Construction 21. *Darwin - l'écosystème de la caserne Niel*. Op. cit.



Figure 47 : espace extérieur pour le Bike Polo et Skatepark dans la structure existante _ Archik

L'hybridation comme identité

La réutilisation adaptative engendre souvent des espaces hybrides, superposant différentes temporalités, esthétiques et usages. Loin d'être perçue comme une perte de cohérence, cette hybridité constitue une nouvelle forme d'identité, riche, vivante et évolutive. Le réemploi fait cohabiter l'ancien et le nouveau, la mémoire et l'innovation forgeant ainsi la singularité des lieux réinventés. Ces espaces hybrides ne se contentent pas de juxtaposer des éléments hétérogènes mais ils traduisent une flexibilité programmatique essentielle pour accompagner les transformations sociales, économiques et urbaines. L'hybridation devient un principe de résilience, afin de concevoir des architectures capables de s'adapter dans le temps, de se réapproprier et de se reprogrammer selon les besoins des usagers. Elle participe ainsi à l'identité plurielle des lieux et favorise une appropriation citoyenne et collective.

Le **centre culturel kHaus**, réalisé à Bâle par Focketyn Del Rio Studio, illustre particulièrement cette approche. Installé dans l'ancienne Kaserne du XIX^e siècle, le projet se distingue par une transformation respectueuse et ouverte sur la ville. En effet, d'un point de vue architectural et technique, les murs en pierre de taille sont conservés, valorisant l'inertie thermique et la matérialité historique du site. L'enveloppe extérieure est préservée et mise en valeur, tandis qu'une rénovation lourde de l'intérieur a permis de repenser l'organisation spatiale. Certains planchers et murs ont été supprimés afin de libérer de larges plateaux, tandis que l'intégration de la Plaza au centre du bâtiment crée une véritable connexion entre le Rhin, le centre culturel et la cour de la Kaserne. L'existant devient ainsi le cadre d'une poly-typologie⁵¹ spatiale, cœur conceptuel du projet, offrant une flexibilité des usages. Aujourd'hui, le bâtiment accueille un centre culturel, des bureaux, des espaces associatifs, des lieux de restauration et des lieux d'événements, tout en restant apte à se transformer dans le futur.

L'architecture du kHaus repose ainsi sur une nouvelle organisation interne favorisant la flexibilité spatiale où la position des parois, des circulations et des éclairages modulables (luminaires suspendus sur rails) autorise une reconfiguration des espaces selon les besoins. De plus, les réseaux techniques sont restés apparents. Ainsi, une pièce peut devenir un couloir et un couloir peut se transformer en salle de réunion. Les plateaux libres facilitent l'aménagement et la modularité, transformant le bâtiment en infrastructure ouverte plutôt qu'en objet figé.

Cette flexibilité a été rendue possible grâce à l'implantation d'un escalier double central en béton ainsi que deux circulations verticales aux extrémités du bâtiment (*Figure 45*), afin de libérer les plateaux de parois pleines.

Certaines interventions viennent également articuler le bâti ancien avec la ville. La création de deux arcs classiques en béton vient ajouter deux nouveaux passages supplémentaires à l'extrémité sud et nord de la cour, assurant une connexion directe entre le Rhin et la cour intérieure de la Kaserne. Ces nouveaux passages permettent d'intégrer un cheminement public permanent entre la ville et le Rhin.

⁵¹ Focketyn Del Rio Studio. (s. d.). *Kaserne*. Disponible à l'adresse suivante : <https://fdrstudio.ch/projects/kaserne>



Figure 48 : photographie lors des travaux de rénovation au sein des espaces de travail _ Focketyn Del Rio

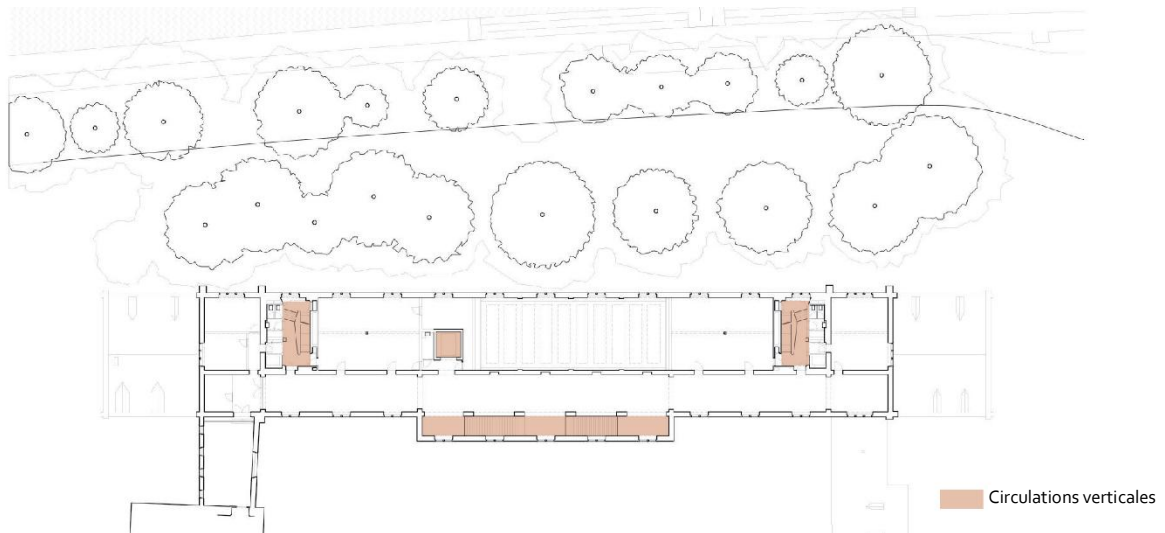


Figure 49 : plan du troisième niveau montrant la liberté d'aménagement des espaces _ Focketyn Del Rio, modifiée par l'auteur



Figure 50 : photographie lors des travaux de rénovation au sein de la Plaza _ Focketyn Del Rio

Les espaces de travail, aménagés par Studio Banana, reposent sur une démarche de *upcycling*. Le mobilier, les luminaires, les menuiseries et les végétaux proviennent des fournisseurs régionaux de seconde main, réduisant ainsi l'empreinte environnementale du chantier. Les revêtements intérieurs privilégient des matériaux neutres et durables comme du bois local, des enduits minéraux, de l'acier galvanisé⁵², favorisant une appropriation libre par les futurs usagers.

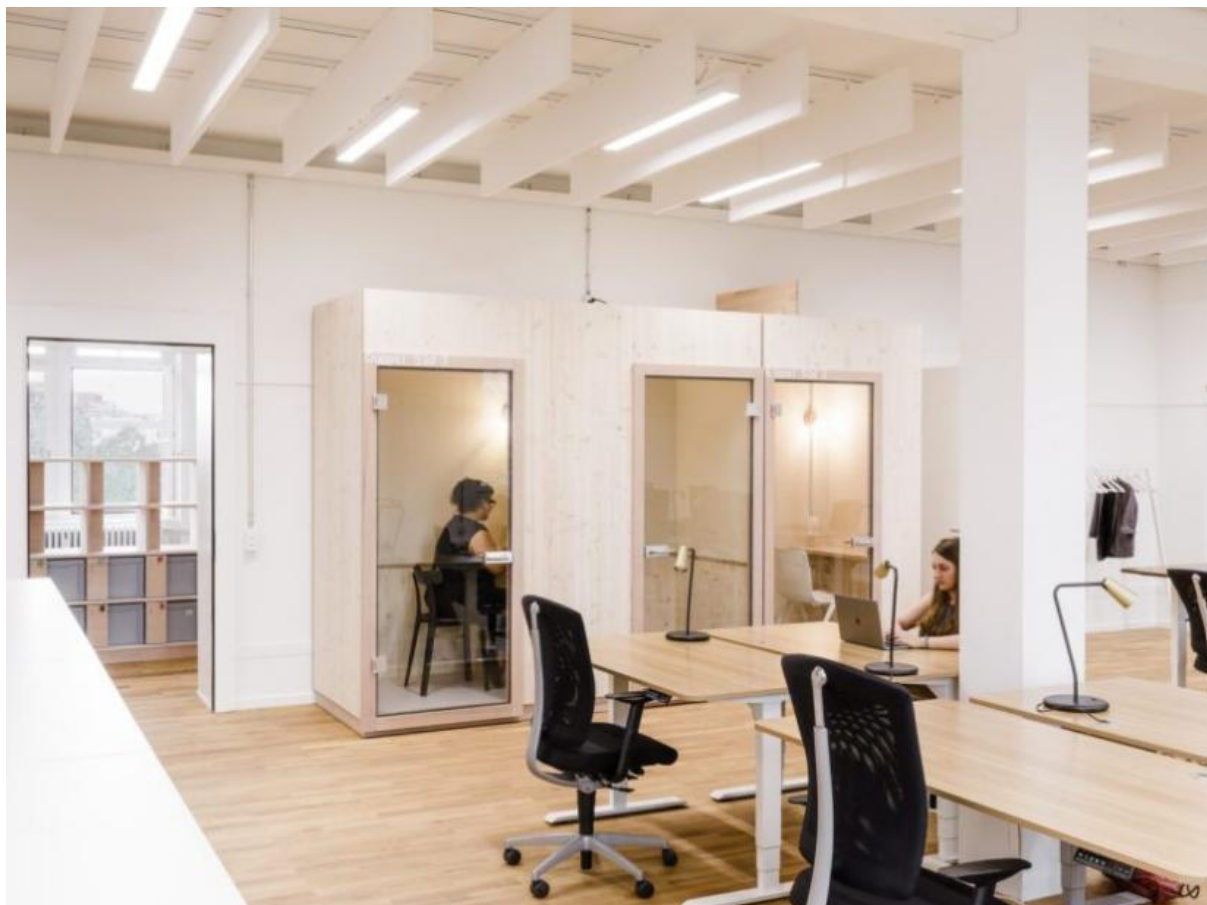


Figure 51 : les espaces de co-working avec des cabines téléphoniques sur-mesure en bois _ Studio Banana

Au-delà de sa structure, le kHaus se définit par son hybridation programmatique. Les usages culturels, sociaux et économiques cohabitent et génèrent une porosité entre les fonctions et favorisent l'appropriation du lieu par une grande diversité d'acteurs. Les initiatives citoyennes sont au cœur de la programmation : ateliers participatifs, événements culturels, rencontres publiques. Cette programmation ouverte et évolutive garantit sa pertinence dans le temps, en évitant l'obsolescence fonctionnelle qui condamne souvent les constructions mono-programmatiques à l'abandon.

Ainsi, cette stratégie donne naissance à un bâtiment à identité variable, où l'hybridation des temps et des usages devient une valeur du projet. Le Khaus incarne une réutilisation adaptative de nouvelle génération pour produire une architecture durable et inclusive. L'hybridation devient un moteur d'identité, reflétant la complexité et l'évolution constante de besoins contemporains de la société tout en assurant la pérennité d'un bâtiment patrimonial et en affirmant sa mémoire au sein de la ville de Bâle. Cette stratégie d'hybridation affirme que la durabilité du bâti repose sur sa capacité à évoluer, que ce soit en termes d'espace, qu'en termes d'usages.

⁵² Studio Banana Conception. (s. d.). *La forme suit la disponibilité chez kHaus*. Disponible à l'adresse suivante : <https://studiobanana.com/fr/work/la-forme-suit-la-disponibilite-chez-khaus/>



*Figure 52 : les espaces de circulation horizontale
le long de la façade est _ Adria Goula*

Le lien social comme activateur

L'une des forces les plus profondes de la réutilisation adaptative réside dans sa capacité à créer du lien social. En s'appuyant sur des bâtiments existants, souvent emblématiques et centraux dans des tissus urbains déjà constitués, ces projets deviennent des catalyseurs de dynamiques collectives. Réhabiter un lieu, c'est réactiver un espace de vie, rétablir des continuités sociales et favoriser les rencontres.

C'est une démarche qui s'inscrit dans une volonté de revitaliser les territoires en transformant des lieux délaissés en espaces partagés, inclusifs et solidaires, adaptés aux besoins du quartier. La programmation sociale devient un véritable moteur de projet : elle offre un sens collectif à l'intervention architecturale et crée un cadre propice à la coopération, à la convivialité et à l'émancipation. Le bâti réemployé devient support de lien social, porté par la mémoire du lieu et des nouvelles pratiques qu'il accueille.

Le projet Coco Velten, situé dans le quartier populaire de Belsunce à Marseille, incarne pleinement cette dimension sociale de l'*adaptive reuse*. Implanté dans un ancien bâtiment de bureaux, le lieu a été réinvesti dans le cadre du programme Lab Zéro, une initiative visant à expérimenter de nouvelles manières d'habiter et de cohabiter en milieu urbain. Cette structure souhaite imaginer de nouvelles solutions pour lutter contre le sans-abrisme et le non-recours au droit à Marseille. Coco Velten répond à cette urgence sociale tout en recréant du lien entre les habitants d'un quartier souvent stigmatisé.

Le site regroupe sous le même toit une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale, des espaces de travail partagés, des ateliers d'artisans, une halle événementielle ainsi qu'une cantine ouverte à tous. Cette mixité de publics favorise la mixité sociale et la cohabitation de populations diverses. La démarche de Coco Velten repose sur une gouvernance partagée, ainsi tous les acteurs du lieu co-construisent les orientations du projet. Des assemblées trimestrielles permettent une démocratie participative effective, garantissant la transparence et l'inclusivité des décisions. Cette co-construction du projet favorise une implication active des hébergés dans la vie collective, ils sont ainsi invités à s'engager, à proposer des initiatives, à participer à des activités ou de nouveaux projets. Cette participation contribue à développer leurs « capacités »⁵³, c'est-à-dire leur capacité d'agir, de choisir et d'exister socialement. Une implication concrète devient un levier d'émancipation et de remobilisation pour les personnes précarisées.

Au centre du projet et ouverte à tous, la cantine favorise la mixité sociale et les échanges informels entre résidents, travailleurs, voisins et visiteurs. Lieu de convivialité et d'hospitalité, elle permet de partager des repas mais aussi des moments d'écoute, de détente et de débat entre différentes générations. Durant la crise sanitaire, la cantine a démontré sa capacité d'adaptation et sa fonction sociale.

⁵³ [Définition] La capacité (Sen, Nussbaum) est le potentiel de tout ce que les personnes sont réellement libres et capables de faire et d'être. L'approche par la capacité permet d'analyser de façon pragmatique la qualité de vie tout en considérant les injustices de participation sociale des individus et communautés. Le développement des capacités sous-tend notamment d'avoir des ressources, un environnement qualitatif et riche en opportunités ainsi que la possibilité et la liberté de choisir.

Elle s'est transformée en plateforme d'aide alimentaire, jusqu'à 400 repas par jour ont été produits et distribués aux personnes sans domiciles ou hébergées temporairement pendant 7 mois. Au total en 2020, plus de 32 000 repas et 2 200 colis alimentaires et d'hygiène ont été préparés et distribués⁵⁴, grâce à la mobilisation de plus d'une centaine de bénévoles. Depuis, la cantine fonctionne sur un modèle hybride et solidaire, avec une partie des repas est destinés à la vente pour la clientèle du restaurant et l'autre partie est distribués gratuitement sous forme de repas suspendus ou de paniers repas. En cuisinant à partir d'inventus ou de produits locaux, les usagers reprennent également un pouvoir d'agir sur leur alimentation, renouant avec leur autonomie.

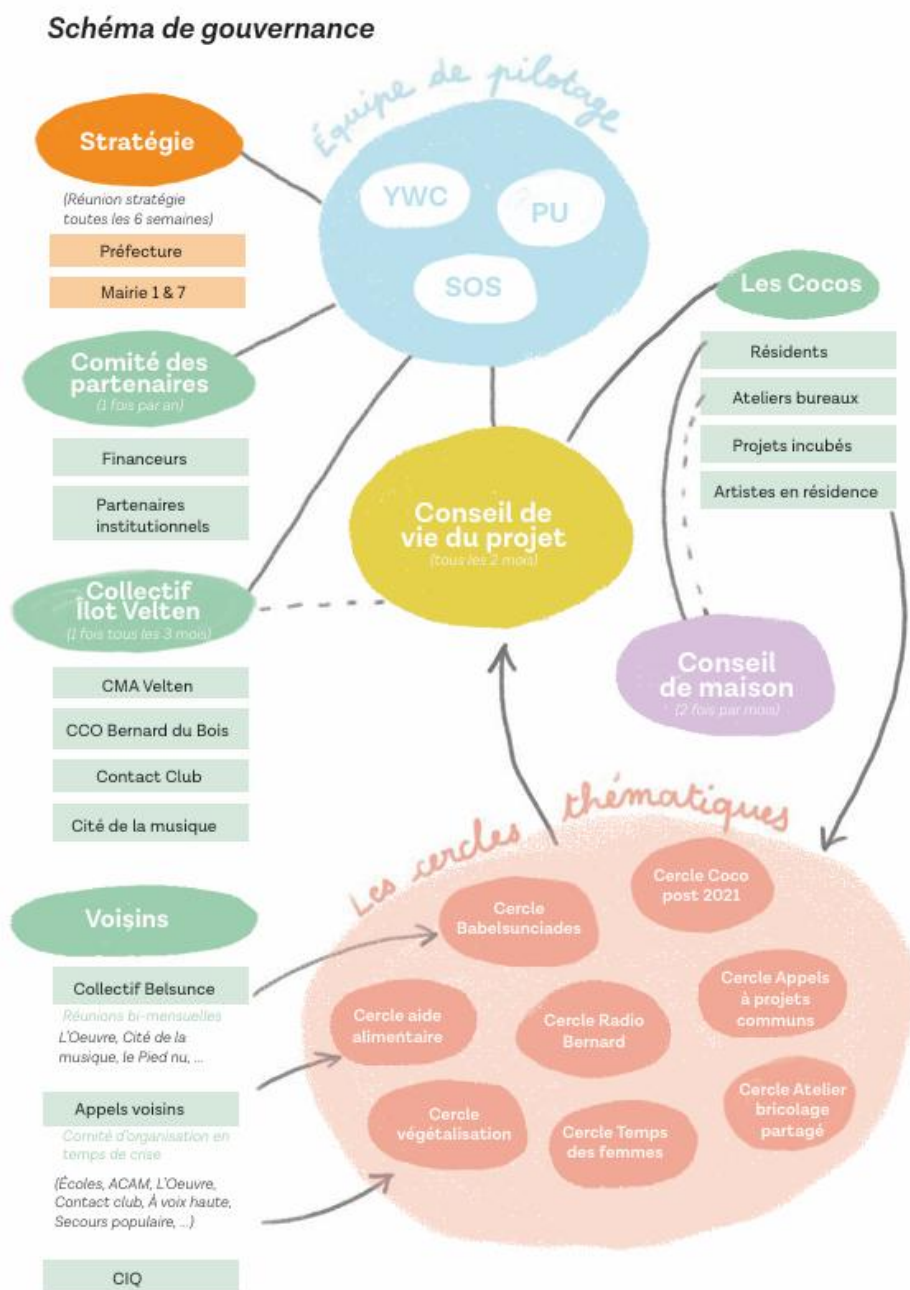


Figure 53 : schéma de gouvernance de Coco Velten _ Coco Velten, Point d'étape avril 2021

⁵⁴ Yes We Camp. (2023). *Coco Velten, état des lieux*. p.40. Disponible à l'adresse suivante : <https://drive.google.com/file/d/1PUU8ORsnEle8ajb5Y5GJKwwswphVHdE/view>.



Figure 54 : l'atelier de bricolage de Coco Velten utilisé en partie pour les chantiers participatifs _ Yes We Camp



Figure 55 : végétalisation du toit terrasse avec des matériaux de récupération sous forme de chantiers participatifs _ La Provence, Ch. C.

Coco Velten promeut également une culture de la co-construction à travers de nombreux chantiers participatifs. Les aménagements ont été pensés et réalisés de manière progressive, au fil de l'ouverture du lieu, afin d'observer les usages réels qu'en faisaient les usagers. Cette approche a permis d'adapter les espaces aux besoins réels exprimés par ceux qui les habitent au quotidien.

Dans cette volonté de renforcer les capacités de participation et d'implication de citoyens, Yes We Camp a organisé des ateliers de réflexion autour de l'aménagement de l'îlot, en impliquant les jeunes qui s'y installent en journée. A travers différents chantiers participatifs organisés tout au long des cinq années, les jeunes ont imaginé, conceptualisé et construit leurs propres aménagements urbains : barbecue sur roulettes, hamac mobile, tables de ping-pong, bancs et jardinières intégrées. Ces chantiers ont également concerné l'amélioration des espaces intérieurs de la résidence : rénovation des cuisines collectives, rafraîchissement des couloirs ou encore décoration de la salle de jeux par les enfants.

Ces démarches permettent aux habitants et aux jeunes du quartier de concevoir et de construire eux-mêmes leurs espaces de vie. Ces chantiers deviennent des moments d'apprentissage, de transmission et de socialisation. Ils permettent aux participants de s'approprier leur environnement, de développer des compétences techniques et de concrétiser leur pouvoir d'agir. L'atelier de bricolage partagé illustre parfaitement cette dynamique. Ces actions permettent une amélioration de la qualité de l'espace public, tout en renforçant le sentiment d'appartenance des habitants et de concrétiser leur pouvoir d'agir, et d'habiter véritablement leurs espaces de vie.

De plus, c'est un projet qui intègre une dimension écologique et durable. Les chantiers sont basés sur une économie de moyens, passant par le réemploi. Les aménagements du site favorisent l'intégration d'une végétalisation notamment par l'appropriation du toit-terrasse, la récupération des eaux de pluie, le réemploi et le tri des déchets. La réutilisation du bâtiment existant a permis la conservation de 50 à 70% des matériaux et structures existants, participant à une réduction significative des déchets lors de la réhabilitation. Les déchets issus de l'activité du site est estimé à plus de 200 tonnes de déchets par an pour un programme équivalent, cependant, on peut estimer une réduction significative grâce au tri, à la réutilisation et au recyclage.

Les ateliers-bureaux ont un contrat d'engagement en s'installant au sein du site. Chaque structure doit s'impliquer dans la vie collective, se mobiliser pour tisser des liens avec les habitants et les autres structures du quartier. La richesse du projet repose ainsi sur les initiatives culturelles qui en résultent. Plusieurs projets sont nés sur place témoignant de la capacité du lieu à rassembler et à créer ensemble. C'est le cas de Web-radio Bernard, la radio qui envoie du bois, qui a été créée par les résidents et les ateliers-bureaux. Cette web radio a pu, grâce à la cagnotte commune, acheter du matériel et former ses membres à la prise de son et au montage de podcasts. Elle porte la voix de Belsunce avec de nombreux récits participatifs et collectifs. De même, le journal 'Un autre monde', initié par les associations VOST et la Cloche Sud permet à des personnes sans domicile fixe de co-écrire et de vendre un journal, devenant ainsi colporteurs (*Figure 55*). La halle et sa programmation événementielle permet d'accueillir de nombreux artistes engagés sur de multiples sujets participant à la sensibilisation et à la création de lien social. Comme le dit, le directeur de la résidence sociale Abdel Gueroui :

« Ici, on partage, on propose et on fait participer tout le monde : les résidents, les associatifs hébergés au sein de la structure et les riverains du quartier. Ici, on vient comme on est. »⁵⁵

⁵⁵ Carmona, C. (2023, 13 mai). *Marseille : Coco Velten réinvente le sens du collectif*. La Provence. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.laprovence.com/article/region/5670017921377215/marseille-coco-velten-reinvente-le-sens-du-collectif>



Figure 56 : affiche du Journal n°1 « Un autre monde » _ Un autre monde



Figure 57 : un sans-abris vend des affiches et les journaux « Un autre monde » _ Made In Marseille, Ma. G.

Cette mixité programmatique et sociale permet à Coco Velten de dépasser le simple cadre de l'hébergement d'urgence, il y a également un vrai suivi des hébergés. Les résultats sont significatifs, sur 186 résidents accueillis au cours de ces 5 ans, 115 ont pu être réorientés vers un logement pérenne⁵⁶. Mais l'impact va au-delà des chiffres, car en effet, l'occupation du bâtiment a amélioré le climat sécuritaire du quartier, attiré de nouveaux publics et redonné une valeur collective à un bâtiment vacant.

Par la mutualisation des moyens et la création d'initiatives co-construite, des opportunités économiques ou de remobilisation ont émergé. De nombreux ateliers-bureaux et Yes We Camp ont proposé des créneaux de bénévolats ou des stages auxquels les résidents ont pu prendre part. C'est le cas de 8 résidents qui ont bénéficié de contrats en CDD adaptés à leurs besoins et contribuant à les aider dans une première remise au travail. Au travers du Dispositif Premières Heures en Chantier (PHC), déployé par Convergence France, l'objectif était d'étendre cette expérimentation à plus de résidents. Le dispositif propose un cadre de travail progressif et adapté pour les personnes sans domicile fixe, souvent inéligibles aux dispositifs d'insertion classiques. Entre 2022 et 2024, 13 salariés ont bénéficié de ce programme⁵⁷. Parmi eux, quatre ont pu intégrer un chantier d'insertion, quatre ont stabilisé leur situation de logement et plusieurs ont entamé un parcours de soin. Ce dispositif devient un levier de remobilisation et de re-socialisation, redonnant confiance et repères à des personnes en grande précarité. Différents services ont également été mis en place par des associations partenaires, notamment des cours de français et de médiation culturelle par Ancrages, des permanences juridiques par Aux Droits Citoyens, des permanences sociales par Coup de Pouce aux Migrants et bien plus encore. Ce réseau contribue à faire de Coco Velten un véritable tiers-lieu⁵⁸ social.

⁵⁶ Yes We Camp. *Coco Velten, état des lieux*. Op. cit. p. 29

⁵⁷ Ibid. p. 23

⁵⁸ Voir Glossaire. p. 147

Une enquête comparative par questionnaire et grille d'observation⁵⁹ a démontré que les caractéristiques de Coco Velten favorise de manière significative le développement des capacités d'action et d'intégration sociale des personnes hébergées. En comparaison avec d'autres centres d'hébergements collectifs ou semi-collectifs marseillais, Coco Velten offre à ses résidents une liberté de choix, de soutien et d'opportunités d'inclusion dans la communauté locale plus importante.

De ce point de vue, le projet apparaît comme un véritable laboratoire de coexistence, où s'expérimentent de nouvelles manières de « faire société ». Il parvient à tisser des liens entre des populations précarisées et les habitants du quartier, contribuant à une requalification sociale et symbolique du territoire. Il s'inscrit dans un écosystème vivant à l'écoute du territoire et de ses enjeux. À Belsunce, le projet a permis la création d'emplois, la mise en réseaux d'acteurs locaux et le développement d'un rayonnement culturel fort, dépassant l'échelle du quartier.

Ainsi, la réutilisation adaptative ne se limite pas à préserver un bâti mais elle réactive les relations humaines au sein d'un territoire. Coco Velten a montré que le lien social est un véritable moteur de projet architectural, projet fondé sur la solidarité, la participation et la créativité. Le bâtiment devient un activateur social, un catalyseur d'expérimentations et un outil de transformation collective.



Figure 58 : programmation culturelle active lors de ces cinq années d'ouverture _ Coco Velten

⁵⁹ Enquête comparative par questionnaire et grille d'observation réalisée par le groupe coordinateur et retranscrit dans le compte rendu : Yes We Camp. Coco Velten, état des lieux. *Op. cit.* p.28

II. L'intégration dans le tissu urbain

Spatialisation et insertion urbaine

Les projets de réutilisation adaptative s'inscrivent dans un territoire déjà constitué, porteur de dynamiques sociales, économiques et urbaines spécifiques. Les bâtiments vacants deviennent ainsi de véritables opportunités de transformation et d'ancrage territorial. Ces projets reconfigurent les relations entre le bâti et la ville, entre intérieur et espace public. Dépasant la simple conservation patrimoniale, il s'agit de réactiver des fragments de villes, de rouvrir des lieux clos et de redonner une continuité à des tissus fragmentés. Leur reconversion peut ainsi générer une nouvelle centralité, revitaliser un quartier ou encore contribuer à la requalification d'espaces urbains délaissés.

Les exemples de La Poste du Louvre à Paris, de Coco Velten à Marseille et du Centre sportif Libergier à Reims permettent d'observer la diversité de ces stratégies de spatialisation.

Comme l'illustre **la Poste du Louvre**, l'un des effets de la réutilisation adaptative est la réouverture du bâti sur son quartier et sur la ville. Au cœur du 1^{er} arrondissement de Paris, la structure monofonctionnelle de la poste, conçue au XIX^e siècle pour des activités logistiques, était fermée à la ville. Grâce au projet de Dominique Perrault, le bâtiment s'ouvre aujourd'hui sur son environnement urbain avec de nouveaux passages reliant la rue du Louvre, la rue Etienne-Marcel, la rue Jean-Jacques Rousseau et le passage Gutenberg, nouvelle voie créée lors de la transformation du bâti.

En plein cœur de Paris, sur la rive droite de la Seine, le 1^{er} arrondissement est fortement marqué par l'histoire (monuments, résidences royales, anciens marchés) et par des transformations urbaines majeures, notamment au XIX^e siècle avec l'urbanisme haussmannien. Le parcellaire suit les trames anciennes, avec des façades principales régulières mais complexes en cœur d'îlot. Les quartiers sont structurés par une voirie dense avec des mailles piétonnes et des rues principales à fort flux, conditionnant la morphologie de l'espace urbain.

Le bâti est continu formant des fronts urbains homogènes. Malgré la présence d'espaces publics, de places et de jardins historiques, on note un rapport élevé entre surface bâtie et surface libre. Ces quartiers sont des zones à forte densité fonctionnelle (commerce, tourisme, institutionnel). En 2022, la densité de population était de 8 456 habitants/km² selon l'INSEE⁶⁰.

Par ailleurs, la végétation est peu présente. La forte densité du tissu urbain induit un taux d'imperméabilisation élevé et limite la disponibilité d'espaces libres propices à la plantation. La végétation existante se concentre dans les jardins publics, ainsi la continuité de la trame verte est très limitée.

La transformation de Perrault propose une réinterprétation des typologies parisiennes de passage et de cour, réactivant une logique morphologique originelle de l'îlot tout en y introduisant une mixité fonctionnelle. La recomposition des accès et des alignements sur rue renforce la continuité urbaine et l'unité du quartier tout en introduisant une nouvelle respiration dans un tissu très minéral et dense.

⁶⁰ Insee. (2025, 06 novembre). *Dossier complet – Commune de Paris 1er Arrondissement (75101)*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-75101>

En reliant la rue au cœur du bâtiment, les passages réactivent la porosité urbaine et ouvrent sur un patio central à vocation publique, là où les îlots environnants restent clos et privatifs. Ainsi, le cœur de l'îlot devient un élément actif du réseau piétonnier parisien. Sa proximité avec la station Châtelet-Les Halles, nœud majeur des mobilités métropolitaines, renforce cette dynamique à une échelle élargie.

Par sa mixité verticale, où les programmes cohabitent sans hiérarchie, le projet reconstitue un morceau de ville poreux au lieu de le cloisonner, en prolongeant la trame urbaine existante. La Poste du Louvre devient un véritable pivot urbain, restant fidèle à son histoire tout en devenant un moteur d'un renouveau local.

Ainsi, le projet met en œuvre une nouvelle porosité. L'architecture n'est plus un obstacle que l'on doit contourner mais devient un lieu traversant, reconstituant des continuités piétonnes et visuelles entre les programmes. La création d'un rez-de-chaussée actif, composé de commerces et d'espaces publics, permet de renforcer les connexions piétonnes et de rétablir un dialogue fluide entre l'intérieur du bâtiment et la ville.

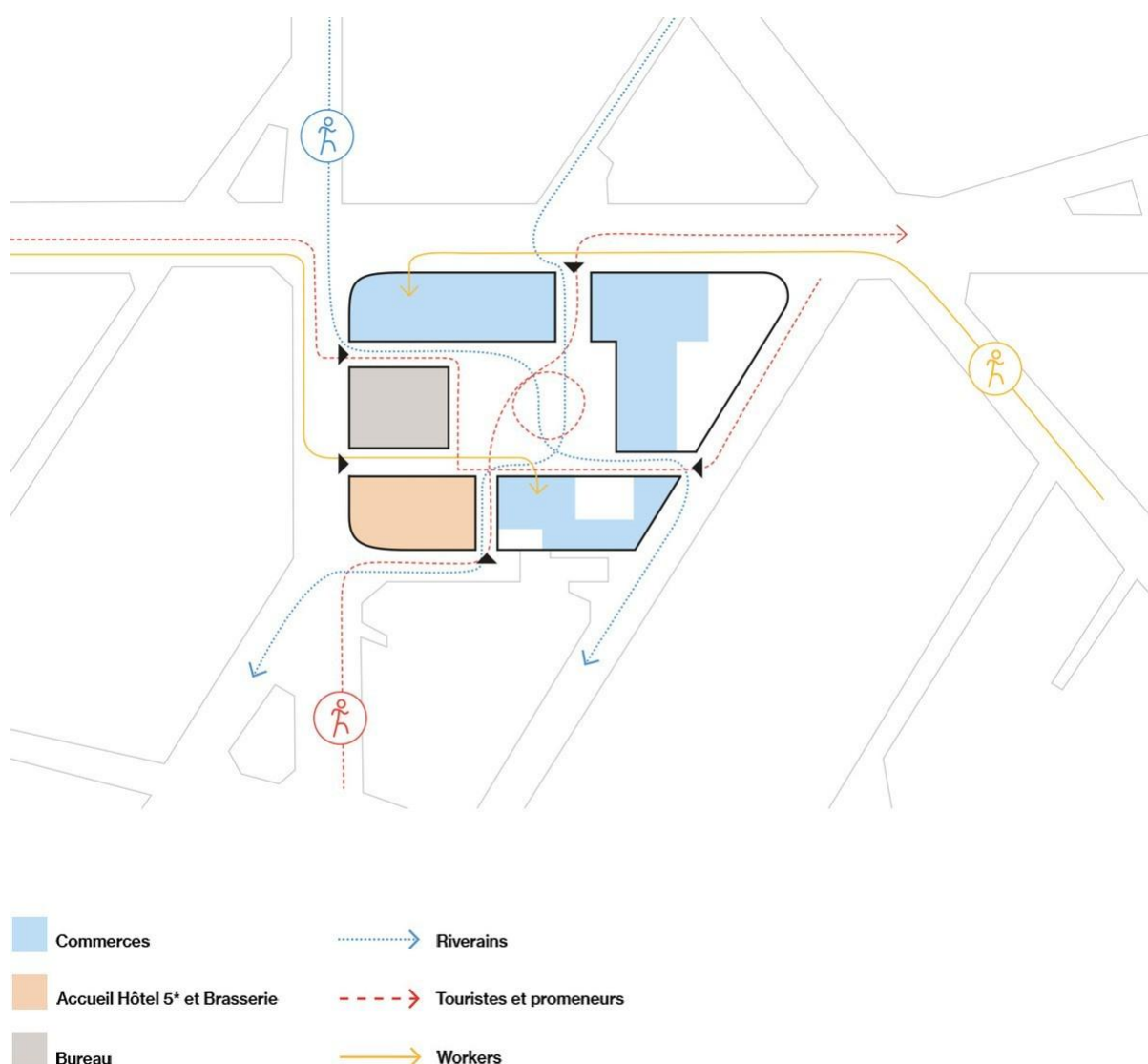


Figure 59 : schéma des chemins empruntés par les riverains, travailleurs et touristes au sein de l'îlot _ Construction21

A une autre échelle, le **projet Coco Velten** s'implante dans le quartier populaire de Belsunce, situé dans l'hypercentre de Marseille.

Le quartier se caractérise par un tissu historique mixte et un parcellaire ancien, constitué de lots étroits et de fronts bâtis continus. Le tissu est composé d'habitat collectif en R+3 et R+4 structuré en îlot⁶¹. La compacité est importante et les gabarits des bâtiments sont variés, témoignant des différentes strates historiques du quartier. Le maillage est dense, organisé par des axes structurants tels que la Canebière et le Cours Belsunce. De nombreuses rues secondaires commerçantes et des passages assurent une forte perméabilité piétonne dans le quartier.

C'est un quartier mixte, des commerces en rez-de-chaussée, des équipements culturels, des logements ainsi que des flux importants liés à la gare Saint-Charles. La proximité de ce pôle régional ainsi que l'accès au tram et métro donne au quartier de Belsunce une position stratégique et une fonction de redistribution métropolitaine des flux augmentant l'attractivité et la pression foncière.

Le dynamisme est traduit par cette mixité fonctionnelle marquée, et accompagné d'une diversité architecturale. En effet, le quartier mêle immeubles haussmanniens, monuments et tours de logements sociaux plus récents, illustrant l'évolution historique et sociale du bâti.

Par ailleurs, la trame verte est très réduite dans l'hypercentre, la perméabilité des sols est faible et les espaces verts de taille limitée.

Le bâtiment vacant où naît le projet de Coco Velten était occupé par les bureaux de l'ancienne Direction des Routes de Méditerranée, une surface d'environ 4 000 m². Coco Velten occupe une portion d'îlot au contact avec de grands axes : la porte d'Aix et la rue Bernard de Bois. Le projet augmente la porosité du tissu urbain en transformant une surface bâtie auparavant fermée et privée en espaces ouverts à vocation culturelle, associative et solidaire. Il s'appuie sur une succession d'espaces intermédiaires, cours, jardins, rez-de-chaussée ouvert, diluant les frontières entre espaces privés et publics. La traversée urbaine est facilitée par des espaces publics, notamment par la création d'une nouvelle entrée au sein de l'îlot Velten et des espaces semi-publics, dont la cantine, cœur du projet. Cependant, comme le souligne Thomas Denhier lors de notre discussion, « il manquait un peu quand même d'espaces extérieurs »⁶² pour prolonger les usages et ouvrir le bâtiment au cœur d'îlot.

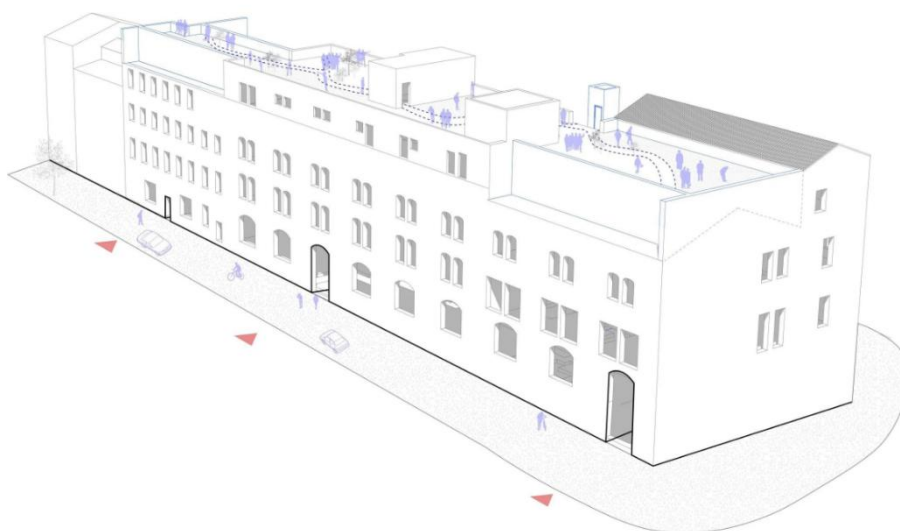


Figure 62 : axonométrie du bâtiment de Coco Velten sur la rue Bernard du Bois _ Camille Hours Architecte

⁶¹Cerema. (2020, novembre). *Coco Velten, Marseille (13) : La transformation d'un bâtiment vacant en un lieu à vocation sociale et culturelle*. Disponible à l'adresse suivante : https://www.cerema.fr/system/files/documents/2021/01/coco_velten_1.pdf

⁶² Annexe 1. Interview personnelle avec Thomas Denhier. p. 149

La démarche vise donc à désenclaver le quartier et reconnecter le tissu urbain par des interventions légères, une véritable couture urbaine visant à réparer des continuités altérées par l'histoire urbaine. Avant la restructuration, l'îlot Velten était considéré comme un lieu peu sécurisé, en particulier la nuit. Les pratiques illicites telles que le trafic de drogues ou la présence de dealers accentuaient la stigmatisation sociale et l'insécurité perçue dans le quartier. Les cours et passages fermés, peu fréquentés et mal éclairés contribuaient également à créer un environnement peu accueillant, renforçant le sentiment d'isolement et limitant l'appropriation collective de l'espace. La programmation ainsi que de nouveaux aménagements ont permis de faire revivre cet îlot. C'est le cas d'un projet d'agriculture urbaine qui a réuni les voisins de la rue Bernard du Bois, les Cocos, le Centre Social CCO, le CIQ Saint-Charles et les jardiniers du Bois Fleuri. La constitution de ce collectif a abouti à un projet de végétalisation et d'aménagements urbains avec des jardinières dans la rue Bernard du Bois et la place de la Pierre Levée, construits avec les habitants de la rue et s'inscrivant dans la trame verte citoyenne sur le quartier de Belsunce.

A l'échelle du quartier, Coco Velten dépasse la simple ouverture spatiale. Il devient une plateforme d'usages qui reconnecte les habitants, travailleurs et passants. Le programme mêlant hébergements sociaux, activités économiques sociales et culturelles génère une mixité programmatique renforçant la résilience sociale et anime le quartier sur l'ensemble de la journée, contrairement au mono-fonction. Le projet agit comme un pôle local grâce à l'ouverture d'une cantine solidaire et d'une programmation culturelle gratuite. Connectée à la rue et au cœur d'îlot, la cantine devient un véritable lieu d'échanges et de rencontres.

Ce projet illustre la capacité d'un projet de réutilisation adaptative à devenir un repère local, un lieu de rencontres et d'échanges. Non seulement le projet a apporté des fonctions sociales et culturelles mais il a aussi contribué à rendre le quartier plus vivant et plus sécuritaire.

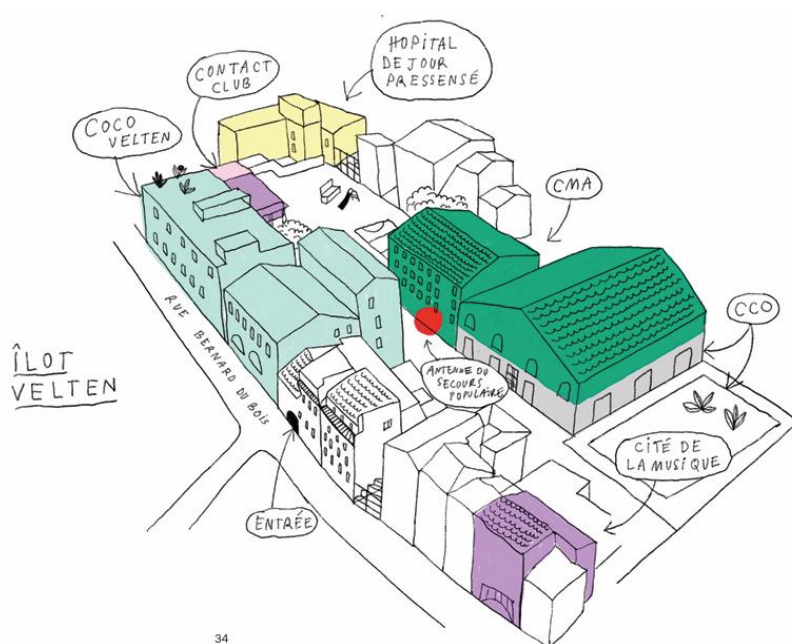


Figure 63 : composition du projet de renouvellement urbain de l'îlot Velten _ Coco Velten, Laurie Lacorre



Figure 64 : façade de Coco Velten donnant sur la rue Bernard du Bois _photographie personnelle

Le Centre sportif Libergier à Reims, bien qu'il se situe en centre-ville également n'a pas la même volonté de porosité. Le centre-ville de Reims combine un cœur historique fortement structuré autour de la place Drouet d'Erlon et de la rue de Vesle et un tissu de rues secondaires relativement denses. La compacité bâtie reste élevée. Cette trame viaire résulte d'une histoire de reconstruction après la Seconde Guerre mondiale et d'ajouts successifs et illustre la capacité de recoudre les strates urbaines. Sur les grands axes, les façades sont homogènes et en alignement de rue. Le parcellaire est plus fragmenté dans les rues secondaires avec des parcelles longues et étroites. Ces rues secondaires assurent la perméabilité et l'accessibilité locale. La composition de l'espace public est marquée par l'importance des places et des promenades piétonnes avec notamment la végétalisation et l'aménagement des quais. Cependant, la végétation en centre-ville reste ponctuelle, loin de former une continuité. Ce projet impacte en partie la mise en place de cette végétation car 1 000 m² supplémentaires ont été bâti sur la parcelle initiale, limitant ainsi les possibilités d'aménagement végétal.



Figure 65: le plan parcellaire du centre de Reims, en rouge : le centre sportif Libergier _ Géoportail, modifié par l'auteur

Le PLU⁶³ et le plan de Valorisation du Patrimoine et de l'Architecture indiquent le choix de préserver les continuités urbaines et les alignements de façades sur rue tout en améliorant l'accessibilité et la qualité des espaces publics.

Le Centre sportif Libergier s'implante le long de la rue de Libergier, menant à la Cathédrale de Reims. Il s'insère dans le tissu existant en conservant la chapelle existante et en construisant un gymnase respectant l'alignement sur rue, les hauteurs, l'échelle et les gabarits environnants. Par la conservation de la chapelle et l'ajout d'une extension contemporaine, l'architecte conserve une cohérence avec le front bâti fragmenté et met en valeur les relations visuelles avec l'environnement patrimonial. La morphologie de l'ensemble réaffirme l'échelle humaine de la rue et renforce la lisibilité des strates de constructions.

⁶³ Annexe 4. PLU de Reims. p. 165

Sa spatialisation repose sur la consolidation du tissu existant, en réaffirmant un dialogue formel entre l'ancien et le contemporain. A travers cet exemple, la réutilisation devient une manière de renouer avec la continuité, d'ancrer la transformation dans un quartier. Sa relation directe avec le lycée Hugues Libergier permet de constituer un ensemble cohérent d'équipements sportifs et éducatifs au cœur de Reims, dont leur proximité immédiate favorise les liaisons piétonnes sécurisées pour les élèves.

Ainsi, à travers ces trois situations, une même logique se dessine : la réactivation d'un tissu urbain par la transformation de l'existant. La réutilisation devient un instrument de reconnexion. D'une manière et à une échelle propre à chaque projet, la réutilisation apporte une réflexion nouvelle sur la porosité et sur la cohérence morphologique d'un tissu urbain, ainsi que sur la capacité du bâti ancien à redevenir un acteur de la ville contemporaine.

Ces interventions posent les bases d'une approche plus large, où la transformation s'inscrit dans un dialogue direct avec le paysage urbain et les ambiances sensibles.

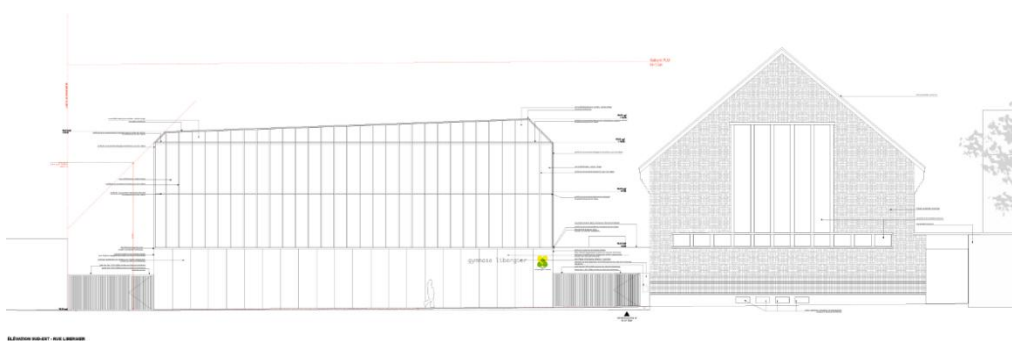


Figure 64 : façade sur la rue Libergier du centre sportif _ Philippe Gibert Architecte

Figure 65 : plan masse du centre sportif Libergier, accès direct avec le lycée Hugues Libergier _ Philippe Gibert Architecte



Paysage urbain et ambiances

Les projets s'inscrivent également dans un dialogue renouvelé avec le paysage. La réutilisation permet de redonner vie à des architectures obsolètes, situées à des interfaces sensibles comme des friches industrielles, des sites militaires et des fronts portuaires. Leurs transformations participent à une recomposition du paysage urbain et territorial. Pas seulement une réhabilitation architecturale, elles formulent le rapport entre la ville, la nature et la mémoire des lieux. A travers les exemples de Darwin Ecosystème à Bordeaux et du Fort Saint-Nicolas à Marseille, on observe la même ambition : transformer le bâti existant en milieu habité, à la fois écologique, sensible et symbolique.

Darwin constitue l'un des exemples les plus emblématiques d'une mutation paysagère à partir d'une friche. Quartier longtemps réputé de « malfamé »⁶⁴, la Bastide est marquée par une forte identité populaire et une diversité humaine importante. Cet ensemble militaire, isolé sur la rive droite de la Garonne, faisait face à un territoire marginal, déconnecté du centre bordelais. Le projet a cherché à faire émerger un nouvel écosystème urbain. Les plantations spontanées, apparues durant la période d'abandon du site, ont été préservées et intégrées à la conception paysagère. Cette démarche vise ainsi à valoriser la flore déjà présente.

Le site s'étend aujourd'hui sur plus de trois hectares, dont 9 000 m² de sols désimperméabilisés. Ces surfaces ont été volontairement libérées du bitume et des anciennes dalles militaires et remplacées par des revêtements perméables et des zones de prairie urbaine pour favoriser le retour des cycles naturels de l'eau et de la vie. Le paysage est conçu comme un milieu vivant en évolution permanente, non comme un décor figé.

Au sein du site, la ferme urbaine constitue un laboratoire d'agriculture circulaire. Elle s'étend sur environ 3 000 m² et comprend des jardins potagers en permaculture, des composteurs collectifs pour valoriser les déchets organiques produits, un poulailler urbain et des ruches et des systèmes de récupération d'eau de pluie. La récupération des eaux pluviales, en particulier utilisée pour l'arrosage des espaces verts, permet d'atteindre une réduction de 29% en consommation en eau.

A travers la ZAUE, Darwin cherche à faire renaître l'agriculture urbaine sous des formes variées, tel que le maintien de la biodiversité, la gestion des ressources, la valorisation des déchets, la fertilisation des sols, la bioclimatisation, la production hors-sol, les circuits courts, etc. Cette Zone d'Agriculture Urbaine Expérimentale a pour but de relocaliser une partie des productions agricoles en ville, en expérimentant de nouvelles techniques et savoirs faire dans une logique *low tech*, une pédagogie ouverte au grand public et la diffusion *open source* des savoirs-faires et des bonnes pratiques. Le site a créé au fil du temps une biodiversité de 225 espèces sauvages répertoriées et 18 espèces protégées sur le site de la caserne⁶⁵. La cuisine servie au sein du site est 98% biologique et 70% locale. De plus, un marché de producteurs anime le lieu hebdomadairement, renforçant le lien entre ville et alimentation durable, entre production locale et convivialité. Ainsi, ces dispositifs expérimentent des techniques *low tech* et sensibilise le public à une écologie du quotidien, accessible et reproductible. Cette diffusion des savoirs est également relayée et valorisée au sein des espaces de formation, où elle contribue à renforcer les dynamiques d'apprentissage et de transmission.

⁶⁴ Darwin. (2022, 10 mai). *Une friche urbaine rénovée*. Disponible à l'adresse suivante : <https://darwin.camp/projet-darwin/une-friche-urbaine-renovee/>

⁶⁵ Lerivrain, H. (2024, 28 février). *ESS : Vertigo Lab a mesuré l'impact de l'écosystème bordelais Darwin*. La Tribune. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.latribune.fr/nouvelle-aquitaine-74/innovation/2024-02-27/ess-vertigo-lab-a-mesure-l-impact-de-l-ecosysteme-bordelais-darwin-991583.html>

En partenariat avec des associations locales dont BIAPI "Ferme Niel", L'essaim de la reine, poupoule, nature & potagers en ville et des habitants du quartier, des ateliers de jardinage, des formations à la permaculture, des visites pédagogiques scolaires et des chantiers participatifs sont organisés pour promouvoir l'agriculture urbaine vers le Grand public, la diffusion *open source* des savoirs faire et la reproduction des bonnes pratiques.



Figure 66 : photographie des bâtiments en friche envahi par la végétation spontanée avant leur réutilisation _ Darwin

Darwin n'est pas seulement un site végétalisé, c'est un modèle de biodiversité urbaine et de sobriété environnementale. Cette écologie du lieu s'étend à tous les aspects du projet. Les bâtiments contenant les activités de *coworking* et de commerces ont été rénovés pour atteindre une sobriété énergétique. Darwin Evolution s'inspire de la démarche Négawatt et consomme désormais environ trois fois moins d'énergie que la moyenne nationale des sites urbains équivalents, soit 92 contre 255 kWh/m² par an⁶⁶. Une restauration bio et locale au Magasin Général, approvisionnée par des circuits courts et le réemploi des matériaux illustrent un véritable mode de fonctionnement.

Darwin est devenu une nouvelle centralité verte et alternative au cœur de la métropole bordelaise. C'est à la fois un lieu de vie, de travail et d'engagement où chacun cohabite dans une même dynamique. Les fondateurs ont souhaité dès l'origine soutenir l'émergence d'alternatives citoyennes sur des nouvelles manières de produire, de consommer, d'habiter et de vivre ensemble. La plurifonctionnalité des usages fait de Darwin un espace vivant et animé en continu, de jour comme de nuit, symbole d'un urbanisme en mouvement et d'une ville plus inclusive. L'identité singulière du lieu repose sur la valorisation du bâti existant, basé sur une démarche de réemploi et de sobriété constructive qui confère au site une atmosphère propre et authentique.

La réutilisation de cette friche militaire devient une écologie de la transformation, où la réutilisation devient un acte de valorisation de la résilience du lieu et de sa capacité à se régénérer à partir de l'existant. Le paysage hérité de la friche structure aujourd'hui les espaces, les usages et l'identité du site, tandis que les aménagements extérieurs sont conçus comme des supports d'usages collectifs et évolutifs (fermes urbaines, terrasses partagées, espaces événementiels).

⁶⁶ Darwin. *Un éco-système écolo*. Op. cit.



Figure 67 : production alimentaire dans le Ferme Niel _ Facebook, la Ferme Niel



Figure 68 : photographie lors du festival Climax _ Instagram, le_bonbon_bordeaux

Le Fort Saint-Nicolas offre une lecture différente du rapport entre patrimoine et paysage. Il s'impose comme un repère majeur du paysage marseillais. Édifié au XVII^e siècle sur une butte rocheuse, il occupe une position stratégique face à la mer et à la ville. Il compose aujourd'hui un élément clé de la silhouette urbaine de Marseille.

Conçu à l'origine pour contenir la population marseillaise et surveiller la ville et le port, le fort, longtemps fermé au public, symbolisait la séparation entre le pouvoir militaire et la ville civile.

Sa réouverture progressive en 2019, à la suite du programme de restauration par Acta Vista, s'accompagne d'une relecture paysagère visant à reconnecter la Citadelle à son environnement urbain et maritime. Les interventions privilégient une approche écologique et réversible. La requalification des abords et des cheminements met en valeur la topographie du site, par la succession de terrasses, rampes et belvédères ouvrant la vue sur le Vieux-Port, la colline du Pharo et la Méditerranée.

La Citadelle de Marseille a donc choisi de porter la même attention aux écosystèmes naturels du fort, soit ses deux hectares d'espaces verts, que celle portée aux bâtis et aux personnes. Le parvis d'accueil et les rampes d'accès sont désimperméabilisés et végétalisés, ils intègrent des pavages en pierre calcaire locale et des plantations méditerranéennes résistantes à la sécheresse. Les terrasses intermédiaires sont transformées en jardins secs, créant des transitions douces entre la pierre et le ciel. Les belvédères sont ponctués de mobiliers d'observations, favorisant la contemplation du paysage maritime.

Le projet de revalorisation s'inscrit dans une logique de réintroduction du vivant au cœur du site longtemps minéral. Le sol de l'ensemble du site est fortement touché par une pollution aux métaux lourds issus de la pratique militaire. Depuis 2022, la Citadelle de Marseille travaille aux côtés d'un laboratoire sur l'implémentation de solutions pour la gestion de la pollution et la régénération des sols : la bioremédiation.



Figure 69 : Appropriation des espaces extérieurs par les visiteurs _ Citadelle de Marseille, Thomas Castelas



Figure 70 : vue aérienne du Fort et de ses jardins environnants _ Citadelle de Marseille, Jean-Charles Verchère

La végétation basse en friche a été conservée pour favoriser le maintien d'une biodiversité type des massifs. Une étude écologique menée en 2021 par la Ville de Marseille et le Parc national des Calanques a recensé plus de 80 espèces végétales spontanées sur le site dont plusieurs typiques des milieux littoraux secs comme l'asphodèle blanc, le genêt d'Espagne, le thym, la perce-pierre et la lavande à dents. Ces espèces favorisent également le retour d'une faune d'insectes pollinisateurs et participent à la reconstitution d'un micro-écosystème littoral au cœur du tissu urbain. Des nichoirs à oiseaux et des abris à chauves-souris ont également été installés dans les cavités des bastions, contribuant à la biodiversité du front portuaire.

De plus, le site fait partie d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine en tenant compte de respecter la lecture du monument historique, d'utiliser des plants compatibles avec la transition climatique et permettant de gérer la pollution des sols en milieu urbain, d'assurer un aménagement compatible avec la présence de publics et ses usages et de transmettre à tous les usagers du site le soin de la préservation et de la restauration.

La réutilisation adaptative du Fort Saint-Nicolas se fait avant tout paysagère. Elle révèle les qualités topographiques et sensorielles du site, le dialogue entre la matière minérale et l'horizon maritime, entre la massivité du bâti et la fragilité du vivant.

La réouverture du fort s'inscrit dans la grande dynamique de reconquête du littoral marseillais, amorcée avec la requalification du Vieux-Port⁶⁷ en 2013 par Michel Desvigne et Foster+Partners. Elle démontre que la réutilisation patrimoniale peut devenir un outil de médiation entre nature et culture, entre mémoire et contemporanéité.

⁶⁷ Michel Desvignes Paysagiste. (s. d.). *Marseille, Vieux-Port*. Disponible à l'adresse suivante : <https://micheldesvignepaysagiste.com/fr/marseille-vieux-port-o>

Ainsi le Fort illustre une profondeur paysagère retrouvée, il ne s'agit plus de préserver un monument mais de réactiver un site où le patrimoine dialogue avec la biodiversité, la mer et la ville.

L'ensemble crée une véritable ambiance liée au patrimoine, à la culture et à la biodiversité, passant par l'installation d'un bar, la mise en place de parcours sonore, de visites, des ateliers ou simplement profiter des accès libres aux jardins et aménagements extérieurs pour se promener et contempler.

Ainsi, ces projets partagent la démarche d'un continuum paysager et écologique. La réutilisation devient un outil de recomposition du paysage, au sens territorial et sensible et participe à la fabrication d'une ville paysage. La continuité des usages, des matières et des temporalités valorise l'existant dans une dynamique évolutive. La réutilisation adaptative apparaît comme une pratique de réconciliation, entre ville et nature, mémoire et modernité. Elle dessine un cadre urbain, où la transformation du bâti devient un acte écologique et poétique, en expérimentant une nouvelle manière d'habiter le temps et le territoire à travers la permanence des lieux.

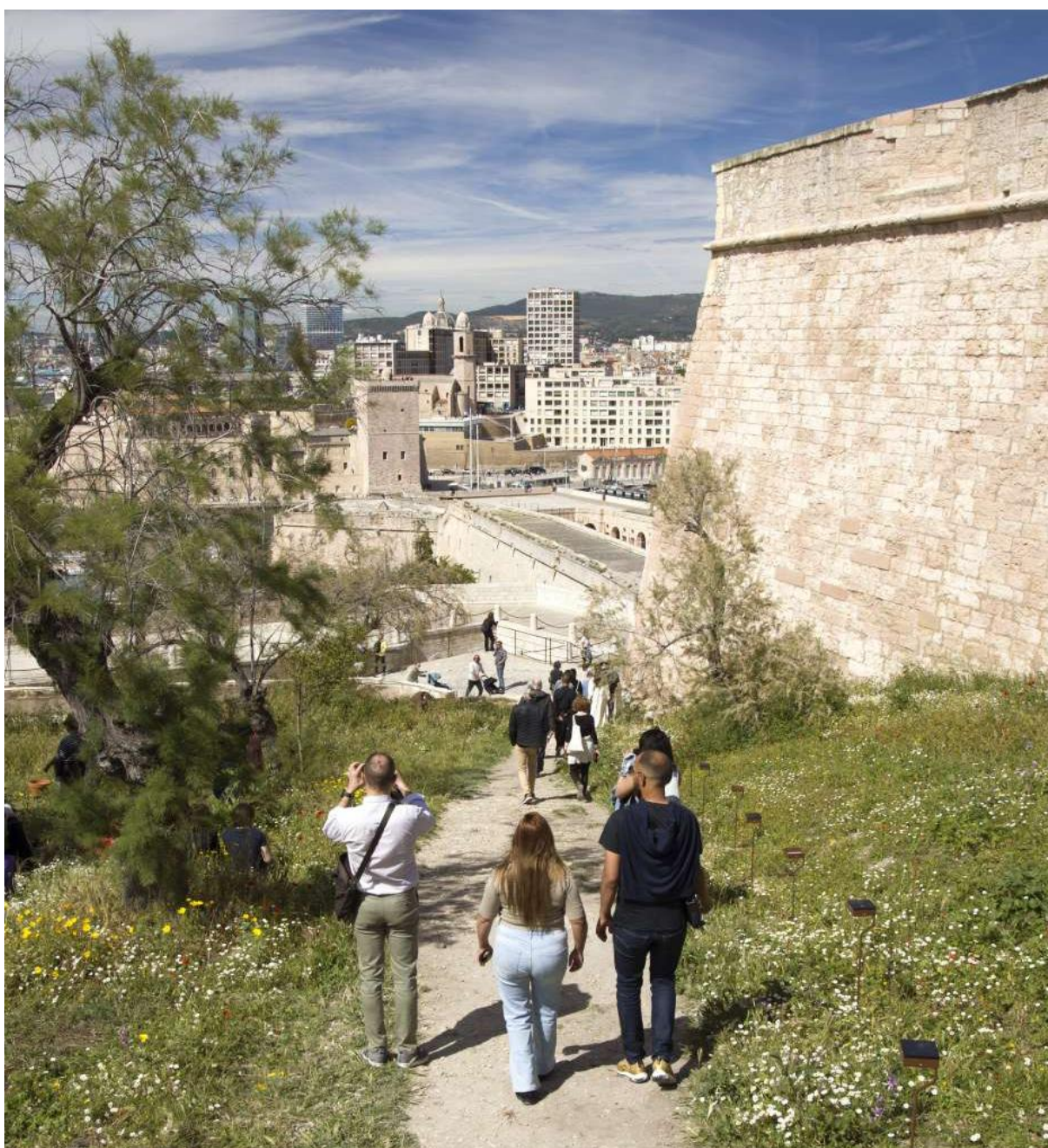


Figure 71 : création de chemins dans les jardins de la Citadelle _ Citadelle de Marseille, Thomas Castelas

Fonctionnalité urbaine et cheminements

Cette nouvelle dynamique repose en partie sur la mixité fonctionnelle et une programmation inclusive et transforme les modes d'usages et les rythmes de la ville. Plus le lieu est ouvert, accessible et porteur d'activités variées, plus il favorise la diversité des usages et la création de lien social. La co-construction avec les habitants, l'appropriation collective et l'attention portée à l'accessibilité sont des supports pour faire de ces lieux des espaces de vivre-ensemble. La réutilisation du bâti existant peut faire émerger de nouveaux cheminements, de nouvelles pratiques collectives et des temporalités hybrides entre le quotidien, le festif et le contemplatif. Les exemples du **centre culturel kHaus à Bâle** et de la **Halle aux poissons du Havre** illustrent deux modalités de cette activation urbaine, la première au cœur d'un nœud métropolitain et la seconde sur un front portuaire en reconquête.

Avant sa transformation, l'ensemble des bâtiments de la Kaserne de Bâle représentait un seuil institutionnel, une barrière physique et symbolique entre le Rhin et la cour de la Kaserne. La Kaserne avec ses murs massifs et ses circulations internes cloisonnées limitant toute interaction entre le site et la ville environnante traduisait une logique d'enfermement et d'autorité, héritée de son passé militaire. Cette configuration apparaissait comme un îlot isolé dans le tissu urbain, un obstacle à la continuité des mobilités douces et des parcours publics.

Lors de sa transformation menée par Focketyn Del Rio Studio, le projet cherche à désinstitutionnaliser ce seuil, à le rendre traversant et poreux pour en faire un espace public au cœur du bâti. L'intervention constitue une reconfiguration urbaine entre le fleuve, la cour de la Kaserne et la ville, pas seulement une rénovation architecturale touchant le bâti. Le projet permet de relier ces trois espaces publics en prolongeant les cheminements piétons et cyclistes qui longent le Rhin et traversent la ville. Deux nouvelles ouvertures formées d'un arc classique en béton sculpté sont ajoutées à l'extrémité sud et nord de la cour, ainsi que deux passages intérieurs supplémentaires aux extrémités du bâtiment. Ces nouvelles circulations permettent une continuité et un accès public permanent entre les quais et l'intérieur du site. Ces percées rétablissent une perméabilité et ainsi réintroduisent le kHaus dans le réseau métropolitain de mobilités douces, intégrant le site dans les itinéraires quotidiens des habitants. Au rez-de-chaussée, l'entrée du kHaus est également symbolique et programmatique. Cet espace nommé la *Plaza*, vitré et accessible, accueille un café, un foyer, des espaces associatifs et un escalier monumental. Ce dernier devient un espace de rencontre et de spectacle, un lieu de passage transformé en scène urbaine. C'est ce lieu qui permet également d'établir la relation via un majestueux escalier en béton la différence de niveau entre les quais et la cour.

Le kHaus s'ouvre sur la temporalité du quotidien, du matin au soir, à travers des concerts, des expositions ou encore des événements privés. De plus, le projet ne fixe pas un usage déterminé, comme vu précédemment, mais propose un cadre adaptable et réversible, où les activités et les usages se succèdent selon les besoins et les moments de la journée reflétant la vitalité évolutive de la ville contemporaine.

Toutefois, son intégration urbaine n'a pas favorisé un rôle actif dans la végétalisation du quartier. La cour intérieure de la Kaserne offrait pourtant la possibilité d'être désimperméabilisée afin d'accueillir un nouvel espace vert, mais cette opportunité n'a pas été saisie.



Figure 72 : nouveau passage construit à l'extrémité sud de la cour de la Kaserne _ photographie personnelle

Par cette approche, les architectes introduisent l'édifice dans le réseau métropolitain vivant, où mobilités, usages et temporalités se croisent, redonnant au temps toute sa place dans la fabrique urbaine. Il devient un espace catalyseur favorisant les rencontres, les transitions et les initiatives citoyennes. L'édifice ne s'impose plus comme un objet figé mais comme un processus ouvert, où les flux humains et urbains dessinent les formes de l'espace.

Le kHaus devient un lieu où l'architecture, espace public et temps urbain se confondent pour redonner à la ville sa dimension du vivre-ensemble en mouvement.

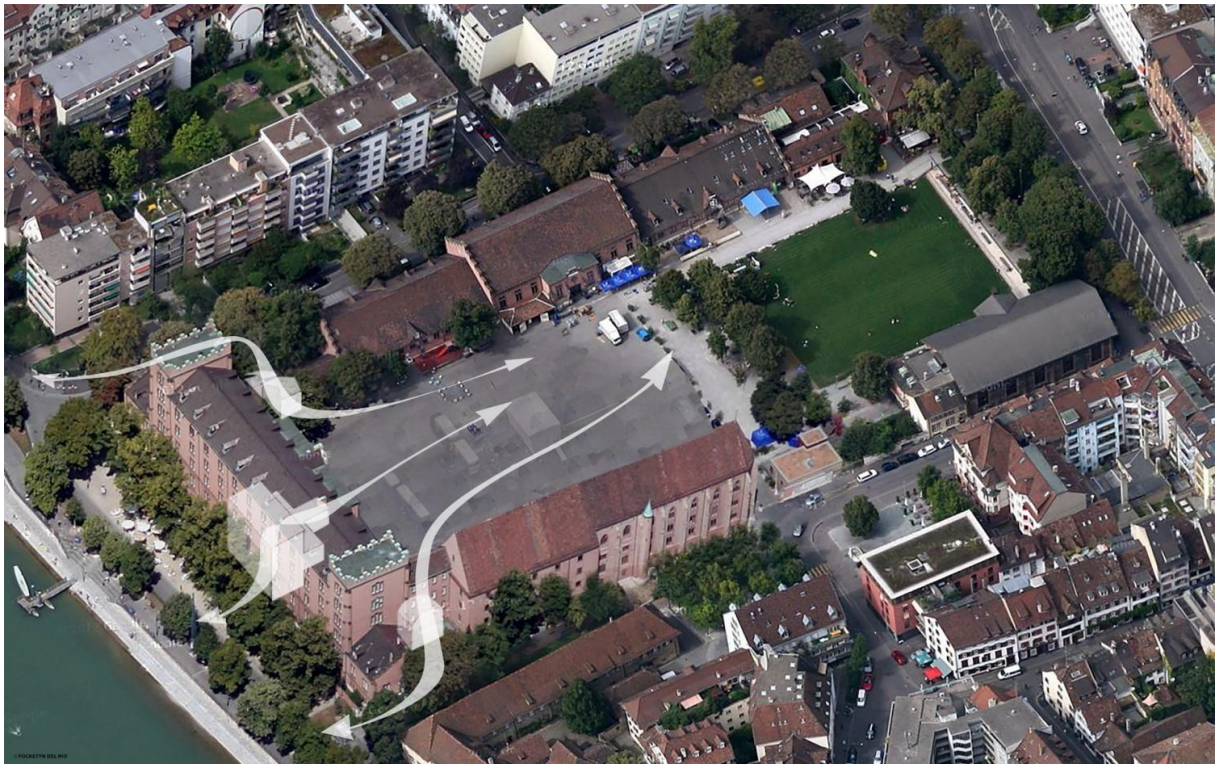


Figure 73 : les trois accès créés : un accès traversant via la Plaza et deux passages extérieures _ duhochparterre



Figure 74 : l'espace de la Plaza permettant de traverser le centre culturel _ Focketyn Del Rio, Adria Goula

A l'opposé de cette situation, la **Halle aux poissons du Havre** se situe dans un territoire en transition, entre la ville reconstruite d'Auguste Perret et le domaine portuaire. Cet emplacement lui donne une position stratégique dans la continuité urbaine du Havre, elle relie deux entités fortes du Havre : la trame orthogonale reconstruite d'après-guerre et le front portuaire en constante mutation.

Réinvestis comme un tiers-lieu culturel, la halle s'ouvre sur la promenade maritime, espace de convergence entre habitants, promeneurs et visiteurs. Cette nouvelle occupation s'accompagne d'une profonde mutation des cheminements et des pratiques. L'ancien espace de vente, autrefois réservé aux transactions halieutiques, se transforme en espace public traversant, fluide et perméable, où le front de mer devient un lieu de flânerie et d'observation.

En effet, la forme circulaire du bâtiment, historiquement pensée pour organiser les étals de poissons, retrouve aujourd'hui une fonction de déambulation. Le parcours des visiteurs suit la trace des anciens trajets commerciaux mais dans un mouvement libre et contemplatif. Cette circularité favorise également la continuité visuelle et spatiale avec le paysage maritime et le ciel, renforcée par la transparence des façades. Les sous-espaces ouverts comprenant les ateliers-boutiques floutent la frontière entre intérieur et extérieur. La halle devient un nœud de circulation douce, un passage qui relie les espaces urbains au bord de mer et qui articule le tissu piétonnier du centre avec la promenade littorale.

Figure 75 : Vue aérienne de l'intégration de la Halle aux poissons dans le paysage portuaire _ Encore Heureux Architectes



L'ambiance du lieu s'inscrit également dans une temporalité plurielle, modulée par les rythmes urbains et maritimes. La halle accueille une programmation ouverte composée d'ateliers, d'expositions, de projections et d'événements culturels qui viennent animer le front de mer. Cette programmation évolue en cours de journée, rythmée par le littoral lui-même, le flux et le reflux des marées, la lumière changeante, le passage de bateaux et des visiteurs. La réutilisation du bâti transforme ce patrimoine en une véritable expérience sensible et sensorielle pour les visiteurs.

Cependant, cette activité reste rythmée par une variabilité d'intensité. La halle est animée durant la période estivale mais fermée durant l'hiver, en raison de la difficulté à chauffer le volume intérieur. Toutefois, un travail est actuellement engagé pour prolonger cette ouverture de façon pérenne et adaptable aux différentes saisons, à travers la recherche de financements et de solutions techniques pour rénover thermiquement ce patrimoine⁶⁸.

L'ouverture temporaire du lieu a permis de montrer son impact dans le paysage urbain et dans l'attractivité du front de mer. L'objectif est donc de transformer cet espace en lieu vivant toute l'année, capable d'entretenir la continuité d'un programme culturel tout en conservant son rôle dans la sensibilisation à l'écologie maritime.

Ainsi, le projet de la Halle aux poissons transforme un bâti existant en un cadre d'expérience collective, participant à la recomposition du lieu. Elle prend la forme d'une véritable hospitalité spatiale, capable d'accueillir la diversité des temps sociaux et sensibles. Par son ouverture sur l'extérieur, elle propose une temporalité ouverte et respirante, où le rythme de la ville rejoint celui du littoral.

Dans ces deux exemples, on retrouve une même volonté d'élargir l'espace public par la réutilisation du bâti existant. Le bâti devient le cadre d'une mise en scène d'un temps partagé, où le passage devient expérience et où la permanence se nourrit du mouvement. L'architecture retrouve son rôle de médiation, entre l'espace et le temps, entre la ville et l'expérience sensible de ceux qui la traversent. Ces projets incarnent une urbanité en mouvement, fondée sur la traversée, l'usage et la réversibilité. Ils traduisent une conception vivante de la ville, une manière de réactiver des lieux en leur rendant un rythme, une respiration et une ouverture sur leur environnement proche.

La réutilisation devient un acte de renouvellement social et poétique, où l'architecture accompagne la transformation des modes de vie tout en préservant la mémoire des lieux.



Figure 76 : prolongement des usages et de la programmation le long des quais _ Facebook, La Halle aux Poissons



Figure 77 : continuité d'une programmation en soirée _ Facebook, La Halle aux Poissons

⁶⁸ Lita. (s. d.). *La Halle aux Poissons*. Disponible à l'adresse suivante : <https://fr.lita.co/fr/opportunities/1095-la-halle-aux-poissons>

Rapports aux instruments de planification et aux politiques urbaines

S'insérer dans un tissu urbain existant, c'est aussi répondre aux besoins et aux attentes locales, tout en respectant les cadres réglementaires qui guident l'aménagement du territoire.

Les projets étudiés comme **Darwin Ecosystème** à Bordeaux, **le Fort Saint-Nicolas** et **Coco Velten** à Marseille témoignent comment les démarches architecturales et sociales peuvent se combiner avec les instruments de planification urbaine pour régénérer le territoire à la fois spatialement, socialement et culturellement.

Ces projets ne se limitent pas à une transformation architecturale, mais s'inscrivent dans une démarche de régénération urbaine plus large, prenant en compte le bien-être et la sécurité des habitants. Dans des quartiers parfois fragilisés par la désindustrialisation, la vacance immobilière ou la précarité sociale, la réutilisation adaptative devient un levier stratégique, en redonnant de la valeur à un territoire, en stimulant les dynamiques locales et en renforçant le sentiment d'appartenance.

A travers ces exemples, la valorisation patrimoniale agit comme un instrument d'aménagement au service d'une planification urbaine durable, où chaque métropole tend à décliner ses propres priorités selon ses spécificités territoriales, économiques et sociales.

Le projet **Darwin** s'inscrit au sein de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bastide Niel, l'une des principales opérations d'aménagement de la métropole. Créée en 2010, cette ZAC s'étend sur 35 hectares d'un ancien secteur ferroviaire et militaire. Elle est pilotée par la Société Publique Locale Bordeaux Métropole Aménagement, sur la base d'un plan guide conçu par Winy Maas (agence MVRDV). La ZAC est un outil de planification au sens du Code de l'Urbanisme fixant les grands principes d'organisation spatiale tels que la densité, les trames viaires, les formes urbaines, la mixité fonctionnelle et les exigences environnementales. On retrouve les enjeux suivants :

- « - le développement d'un quartier durable ambitieux et à haute qualité d'usages, un quartier vivant valorisant la lumière naturelle,
- Le développement d'un quartier dense, mixte et accessible du centre-ville, qui accueillera à terme environ 10 000 habitants,
- La préservation et la valorisation des éléments d'identité du quartier, avec la conservation au travers du projet urbain de la mémoire de l'histoire ferroviaire et militaire du site. »⁶⁹

Dans ce cadre planifié, Darwin a été précurseur expérimental de la ZAC. Lancé en 2012 par des acteurs privés indépendants avant le développement complet de la ZAC, il s'est imposé comme un laboratoire de l'économie circulaire, de la transition écologique et de l'urbanisme temporaire.

Ce projet illustre l'hybridation entre initiative citoyenne et planification publique, entre temporalités de l'expérimentation et rigueur du projet urbain. Ainsi, Darwin agit comme vitrine de la ZAC mais également comme critique des actes de logiques standardisées d'aménagement, en proposant un urbanisme de transformation, réversible et collaboratif.

⁶⁹ SAS d'Aménagement Bastide Niel. (2022). *Bastide Niel : projet urbain 2014-2028*. Calameo. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.calameo.com/read/004924790112b2e5ebfff?page=15>



Figure 79 : master plan de la ZAC Bastide Niel _ SAS d'Aménagement Bastide Niel

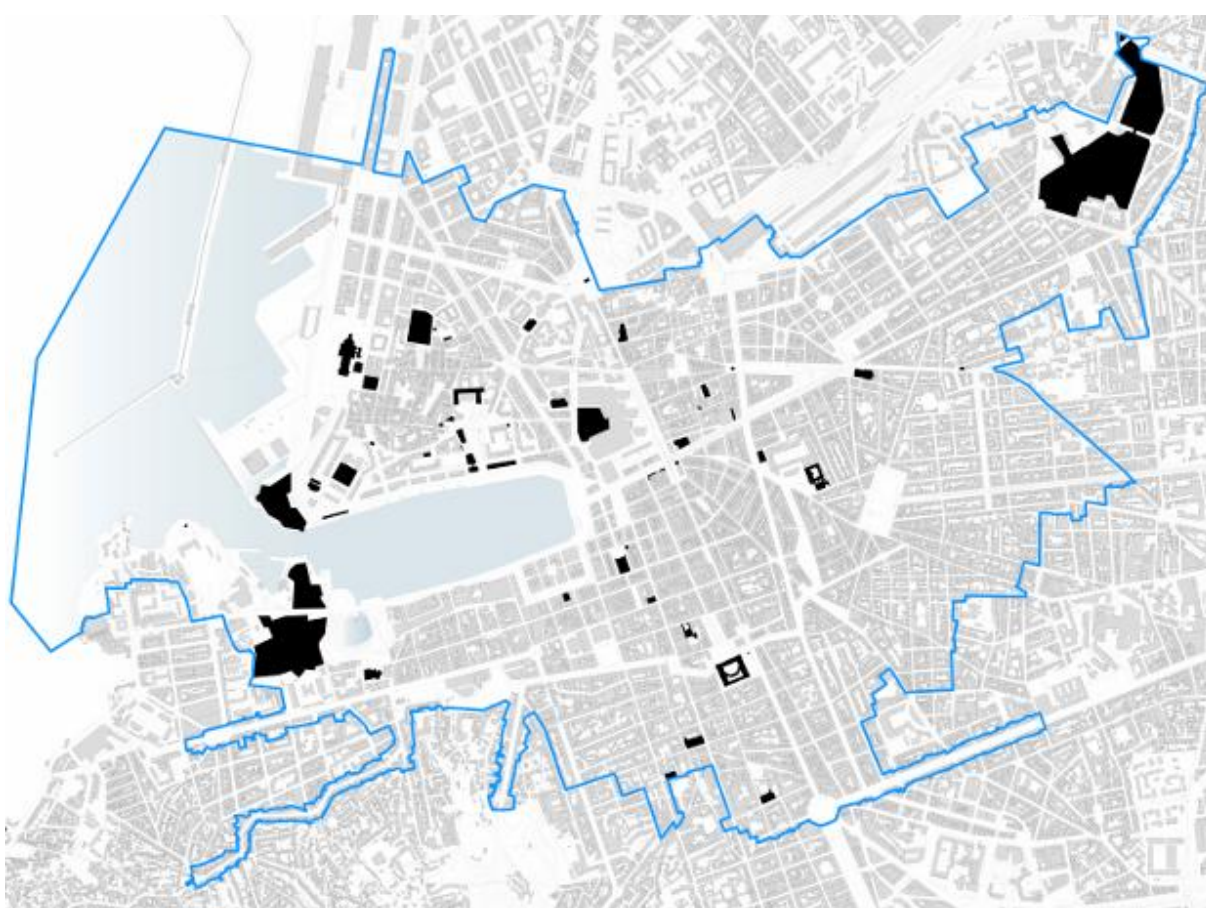


Figure 80 : périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Marseille _ Made In Marseille

A Marseille, le **Fort Saint-Nicolas** et les abords du Vieux-Port s'inscrivent dans une démarche de valorisation patrimoniale encadrée par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), dispositif issu du Code du patrimoine (remplaçant les anciennes ZPPAUP).

L'AVAP (*Figure 79*) est intégrée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définit les règles précises de préservation du bâti, des alignements, des matériaux et des perspectives paysagères. Elle cherche à concilier la protection patrimoniale avec les objectifs de développement durable et de requalification urbaine.

Le projet de requalification du Vieux-Port, lancé à partir de 2013 et prolongé jusqu'en 2019, s'inscrit dans cette logique. Il vise à réduire la place de la voiture et développer les mobilités actives, piétonniser les quais, renforcer la végétalisation et réhabiliter les abords patrimoniaux. Le projet du Fort Saint-Nicolas s'intègre dans le prolongement de la promenade des quais avec la création d'une chaîne de parc »⁷⁰ (*Figure 80*) dont l'emprise est comparable à celle du port, recomposant le paysage. Cette requalification repose également sur la mise en valeur de l'ombrière, élément structurant de l'espace public du port. La première étape de ce projet a été reconnu au niveau européen, remportant le Prix européen de l'aménagement de l'espace public urbain en 2014.

Ce projet s'intègre également dans la stratégie métropolitaine "Ville portuaire compétitive et durable" adoptée par Marseille Provence Métropole en 2024, dont les priorités sont la reconnexion du port et de la ville, la valorisation des espaces maritimes et patrimoniaux et l'amélioration du cadre de vie urbain⁷¹.

Dans ce contexte, le **Fort Saint-Nicolas**, classé Monument Historique depuis 1969, constitue un élément emblématique dans ces stratégies de requalification et de valorisation. Son ouverture progressive aux publics et les aménagements paysagers des abords participent à une relecture du paysage portuaire dans une perspective à la fois culturelle, écologique et touristique. La Ville de Marseille, propriétaire du site depuis 2010, a conclu un bail emphytéotique de 40 ans en 2021 avec l'association La Citadelle de Marseille pour la reconversion et la gestion du fort. Ce projet illustre un modèle de partenariat public/privé dans la planification urbaine patrimoniale, combinant des objectifs de conservation, d'usage et de développement territorial.

Ainsi, le projet participe à la recomposition du front portuaire et maritime, en réactivant un patrimoine longtemps délaissé. Il ne s'agit pas seulement de restaurer une architecture mais de repenser ses usages urbains, sociaux et culturels, afin d'en faire un équipement intégré au tissu de la ville. Il traduit un changement d'échelle de planification en passant d'un site militaire fermé et privé à un équipement urbain ouvert et partagé. De plus, la dimension d'insertion sociale portée par les chantiers d'Acta Vista constitue un volet essentiel de cette approche contemporaine de la planification urbaine. En intégrant des objectifs d'emploi, de formation et d'inclusion sociale dans la restauration du patrimoine, le projet démontre que la planification urbaine ne se limite plus au bâti mais qu'elle s'étend désormais aux dynamiques humaines et sociales qui participent à la vitalité du territoire.

⁷⁰ Michel Desvignes Paysagiste. Op. cit.

⁷¹ Ville de Marseille. (2024, 20 décembre). *Stratégie pour une ville portuaire compétitive et durable*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.marseille.fr/economie/strategie-pour-une-ville-portuaire-competitive-et-durable#:~:text=La%20strat%C3%A9gie%20de%20Marseille%20au%20C5%93ur%20des%20flux%20mondiaux,12%20d%C3%A9cembre%202024%2C%20avec%20cinq%20grandes%20ambitions%20%3A>



Figure 81 : plan d'aménagement des quais par la création d'une succession de parcs _ Michel Desvigne Paysagiste

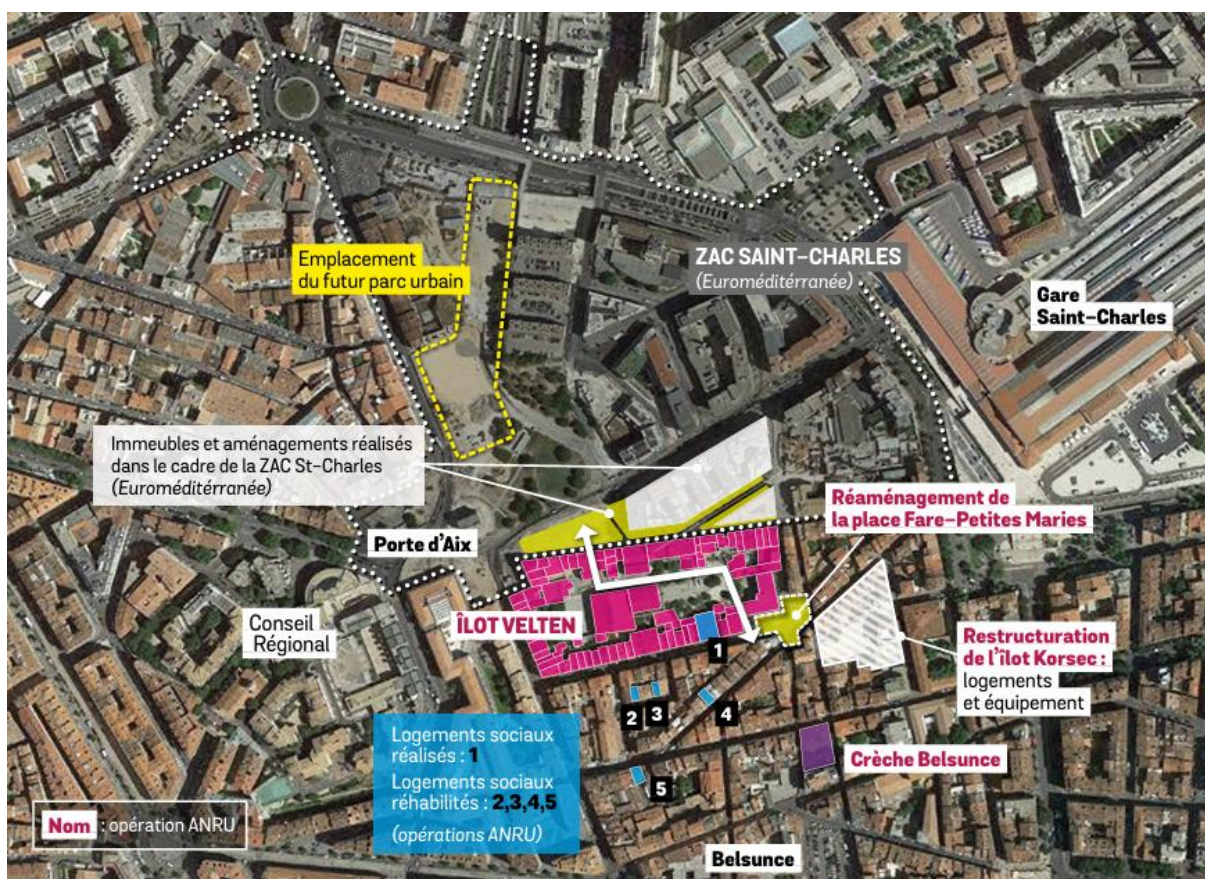


Figure 82 : inscription de l'îlot Velten dans l'ANRU Centre Nord _ Marseille Rénovation Urbaine, la lettre du projet Centre Nord

Le troisième cas, **Coco Velten**, relève quant à lui du renouvellement urbain dans les quartiers centraux fragilisés de Marseille. Implanté dans le secteur Centre-Nord, identifié comme un quartier ancien dégradé et zone urbaine sensible, le projet s'inscrit dans le Programme de Renouvellement Urbain (PRU)⁷² porté par la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU).

Les enjeux du PRU sont les suivants :

- L'amélioration de l'habitat, rénovation des copropriétés, lutte contre l'habitat indigne, diversification de l'offre résidentielle
- La requalification des espaces publics, création des continuités piétonnes, modernisation des équipements
- L'insertion du quartier dans une dynamique plus large de ville afin de ne pas laisser le territoire à l'écart de la métropole

L'îlot Velten est devenu un noyau expérimental de cette stratégie. En effet, la Ville de Marseille et ses partenaires ont mis en place une démarche de concertation dès 2012/2013 pour associer les habitants, usagers, commerçants et acteurs locaux à la définition de l'aménagement de l'îlot. Le dispositif « Des idées pour Velten ? » confié à la Compagnie des rêves urbains⁷³ a permis de recueillir les attentes et usages des habitants de quartier. Plusieurs ateliers, questionnaires et événements ont été organisés pour échanger sur cet espace public. Les demandes qui en sont ressorties sont le maintien et amélioration des équipements sportifs, amélioration des espaces extérieurs par de la végétation, des jardins et des mobiliers, l'aménagement d'un mail piétons végétalisé et une meilleure accessibilité passant par l'amélioration de la signalétique⁷⁴.

L'îlot Velten intègre un ensemble de projets variés, notamment par la réhabilitation d'équipements culturels et sociaux dont la Cité de la Musique et la salle de concert Les caves. Coco Velten vient proposer une occupation temporaire à vocation sociale et solidaire, initiée par Yes We Camp et le Lab Zéro dans le cadre du Plan de lutte contre l'exclusion. Ce lieu hybride combinant hébergement d'urgence, espaces de coworking, ateliers d'artistes et restauration associative cherche à ouvrir le quartier sur la ville et à favoriser la mixité sociale. Cette nouvelle mixité fonctionnelle au sein de l'îlot Velten est accompagnée par l'aménagement des espaces publics. L'îlot est devenu traversant et entièrement piétons, avec la création d'espaces verts, de jeux pour enfants et de plateaux sportifs extérieurs et intérieurs.

Coco Velten illustre une nouvelle génération d'interventions urbaines, où la planification institutionnelle s'articule avec des dispositifs expérimentaux à l'échelle humaine. Malgré que le projet soit soutenu par l'Etat, la pérennisation de ces usages reste un défi. La question de la gouvernance, de l'équilibre entre inclusion et attractivité et du risque de gentrification douce restreint ce projet temporaire à s'ancrer durablement au sein du quartier Centre-Nord.

⁷² Marseille Rénovation Urbaine. (mars 2019). Projet de renouvellement urbain, Centre Nord [fiche projet]. Disponible à l'adresse suivante : https://www.marseillechange.fr/wp-content/uploads/2021/05/Fiche-projet-PNRU-CentreNord_03-2019-synthetique.pdf

⁷³ La Compagnie des Rêves Urbains. (2025). *Des idées pour Velten ?* Disponible à l'adresse suivante : <https://revesurbains.fr/concertation-velten/>

⁷⁴ La Compagnie des Rêves Urbains. (2025). *Quel bilan de la concertation sur l'îlot Velten ?* Disponible à l'adresse suivante : <https://revesurbains.fr/rendu-officiel-de-la-concertation-sur-lilote-velten/>

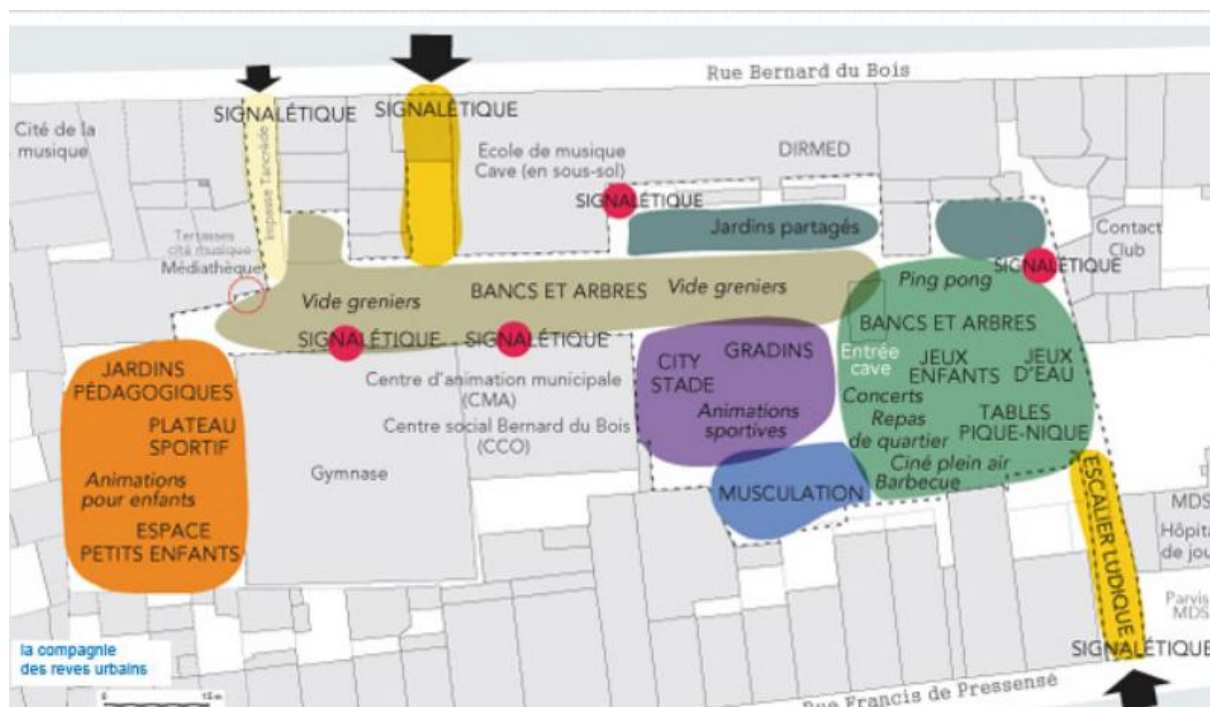


Figure 83 : plan d'aménagement de l'îlot Velten selon les retours des habitants _ la Compagnie des rêves urbains



Figure 85 : inauguration du City Stade et des aménagements extérieurs en mars 2019 _ la Compagnie des rêves urbains

III. Le rôle de la réutilisation adaptative dans la transformation du paysage urbain à l'échelle du territoire

La réutilisation adaptative occupe aujourd'hui une place centrale dans la transformation du paysage urbain. En s'appuyant sur l'existant, elle réinterroge la manière dont les villes se transforment, se densifient et se régénèrent. Elle agit comme un levier de mutation urbaine, capable de concilier mémoire, innovation et durabilité. Comme vue précédemment, elle offre une réponse concrète aux enjeux environnementaux et sociaux, en limitant la consommation de ressources, en réduisant les déchets issus du bâtiment et en valorisant le patrimoine.

Le secteur du bâtiment est aujourd'hui responsable de près de 23% des émissions nationales de gaz à effet de serre et génère plus de 40 millions de tonnes de déchets par an en France, dont 75 % sont des déchets inertes comme des briques, du béton, des tuiles, 23 % des déchets non dangereux non inertes et 2% des déchets dangereux⁷⁵. Comme on a pu le voir précédemment, la réutilisation adaptative s'impose comme un outil de réduction de ces flux matériels et énergétiques.

Au-delà de la conservation, la réutilisation adaptative inspire un nouveau paradigme constructif, elle induit à penser le territoire bâti comme un organisme vivant, évolutif et transformable. Cette conception dynamique s'inscrit dans une logique d'éco-conception circulaire, c'est-à-dire à réduire l'empreinte environnementale tout au long du cycle de vie du bâtiment, de la construction à la déconstruction, en passant par la reprogrammation. L'objectif n'est plus de préserver mais de transformer.

La Poste du Louvre et Darwin Ecosystème sont deux opérations qui incarnent cette manière d'envisager le bâti comme support évolutif. Tous deux illustrent la façon dont la réutilisation adaptative peut modifier le rapport à la ville à plusieurs échelles, de l'édifice à l'ensemble du territoire. Leur comparaison, l'un relevant d'une intervention très technicisée au cœur d'un tissu patrimonial dense, l'autre d'un projet frugal et expérimental dans une friche militaire en reconversion, permet de saisir la variété des approches possibles, offrant des exemples sur les effets de cette démarche sur l'architecture, le quartier et le territoire.

La réversibilité comme principe opératoire à multi-échelles

La réversibilité constitue un principe clé de cette démarche. Comme le montre Solène Marry dans *Intégrer l'économie circulaire : vers des bâtiments réversibles, démontrables et réutilisables*, la réversibilité ne consiste pas seulement à pouvoir revenir en arrière, elle relève aussi de la capacité « d'envisager ces "retours" de la ville dans l'espace et dans le temps et à différentes échelles »⁷⁶. Cette approche permet ainsi de limiter la consommation de ressources, de réduire la production de déchets du bâtiment et de valoriser le patrimoine existant, tout en inscrivant le projet dans une dynamique respectueuse des cycles urbains et territoriaux.

⁷⁵ Ministères Aménagement du Territoire Transition Écologique. (2020, août 5). *Déchets du bâtiment*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dechets-du-batiment>

⁷⁶ Marry, S. (2022). *Intégrer l'économie circulaire : vers des bâtiments réversibles, démontrables et réutilisables* (Vol. 1). Parenthèses, Ademe.

Elle s'exprime à plusieurs niveaux complémentaires :

- La réversibilité d'usage, comme le centre kHaus, où les espaces peuvent accueillir des usages variés sans transformation lourde.
- La réversibilité d'implantation, qui consiste à préserver les structures existantes pour éviter l'artificialisation des sols ou encore la capacité de démontabilité et mobilité d'un bâtiment.
- La réversibilité écosystémique, qui vise à produire un bâtiment en préservant la qualité environnementale du site, sans perte majeure d'énergie ou sans dégradation sur l'environnement local et global maintenant la possibilité de remise en état environnemental du site à tout moment.

Ces différentes formes de réversibilité participent à l'évolution des politiques urbaines vers la sobriété et la régénération. A l'échelle du territoire, la réutilisation adaptative favorise une densification raisonnée et limite l'étalement urbain, conformément aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette. Elle permet également d'optimiser les infrastructures existantes et de s'inscrire dans des programmes de renouvellement urbain qui visent à requalifier des tissus bâtis. Ainsi, elle agit comme un outil stratégique au service de la planification durable, participant à la transformation cohérente et équilibrée des territoires. A travers cette approche, le paysage urbain devient un palimpseste, fait de strates successives de construction où chacune d'elle coexiste et n'efface pas les précédentes. La ville ne doit plus être perçue comme un développement selon une succession d'époques mais elle doit devenir un écosystème circulaire, dans lequel chaque bâtiment peut connaître plusieurs usages successifs, selon les besoins collectifs et les mutations sociales, faisant évoluer le projet architectural vers un véritable projet territorial.

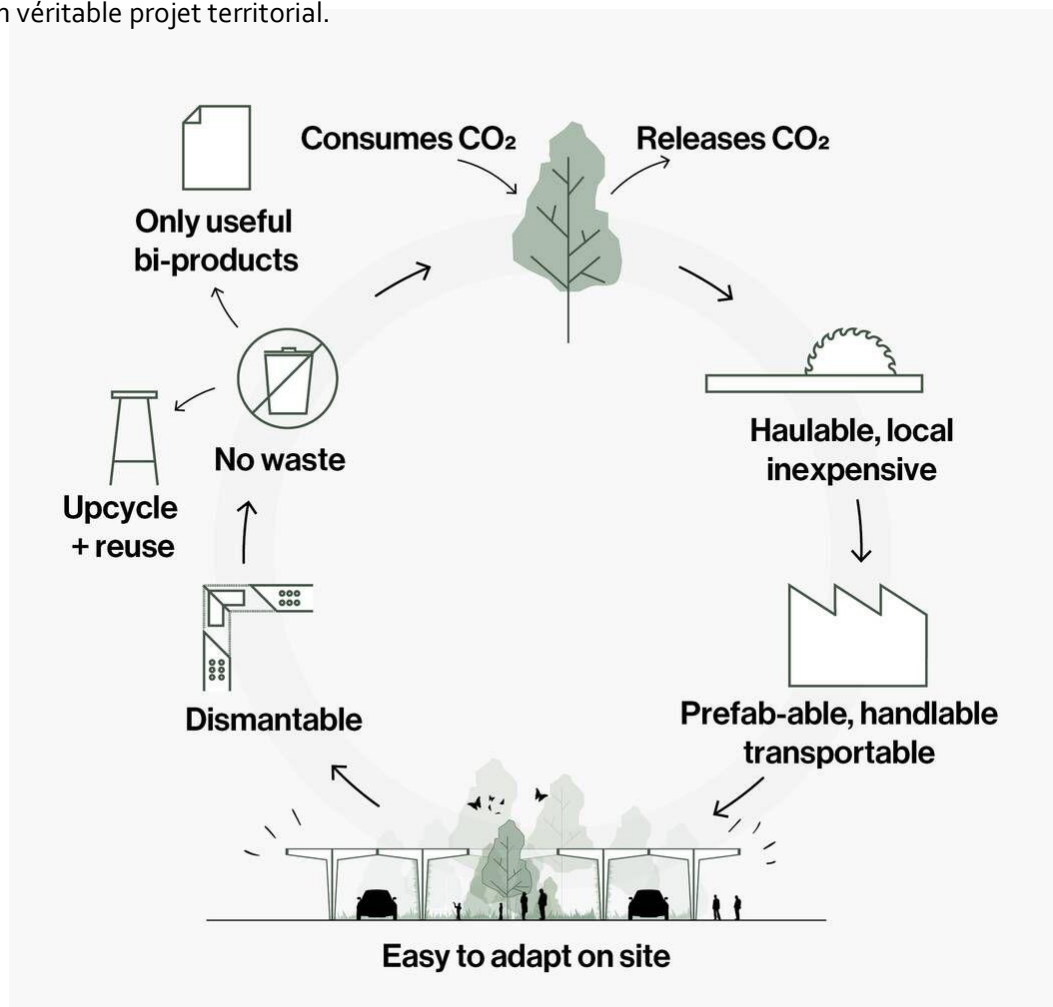


Figure 86 : Principe de l'économie circulaire lors d'un processus de réversibilité _ Pinterest

Une transformation qui naît à l'échelle du bâtiment

L'impact de la réutilisation adaptative se manifeste en premier lieu, à l'échelle du bâtiment lui-même. Avant de représenter un geste urbain et territorial, la transformation commence par un travail précis sur l'existant. Il s'agit de comprendre ce que le bâtiment peut offrir, d'identifier ses qualités matérielles, spatiales ou techniques. Cette transformation de l'existant peut consister à révéler un patrimoine monumental, à mettre en lumière des savoirs faire constructifs anciens, ou au contraire à réactiver une structure sans valeur particulière. Ce respect de l'existant concerne les matériaux portant la mémoire constructive du bâtiment, les structures déterminant sa logique spatiale et ses capacités de transformation, les techniques constructives racontant une époque et l'histoire donnant sens au projet et inscrivant l'intervention dans une continuité.

La réutilisation adaptative se fonde ainsi sur une approche sensible du bâtiment, où l'ancien n'est pas figé dans le temps mais requalifié, et où le contemporain se tisse au sein du déjà-là.

A Paris, la Poste du Louvre offre l'exemple d'une intervention lourde où la technicité et le patrimoine coexistent étroitement. Le bâtiment d'origine, un vaste appareil logistique, se caractérisait par une organisation interne rigide, monofonctionnelle, et par une fermeture radicale sur l'espace urbain. Il formait un îlot opaque, dont la logique industrielle répondait peu à la vie urbaine environnante.

La transformation conduite par Dominique Perrault a consisté à préserver les éléments les plus significatifs de cette architecture, c'est-à-dire les façades en pierre qui portent la dimension patrimoniale du site, la trame structurelle, véritable ossature du projet, et son gabarit garant de la continuité urbaine. La nouvelle mixité programmatique demandait une reconfiguration complète des circulations, des zonages techniques et des interfaces publiques. Pour répondre à ces nouveaux usages, l'ensemble des flux logistiques et automobiles, autrefois omniprésents en surface, ont été déplacés en sous-sol, permettant ainsi de libérer un vaste patio central, apportant respiration au cœur du projet et s'ouvrant aujourd'hui au quartier par la restructuration des cheminements piétons. C'est une démarche qui induit une volonté plus large, celle de faire disparaître la voiture du centre parisien (diminution de 600 véhicules/km/h en 2021 à 478 véhicules/km/h en 2024) et conduit à repenser les circuits de livraison dédiés à la Poste, aux commerces, à l'hôtel et aux restaurants. Ce nouveau cœur d'îlot a permis de réinscrire le bâtiment dans la continuité urbaine tout en anticipant la réversibilité en offrant une structure interne plus souple, modulable et capable d'accueillir des programmes futurs sans nécessiter d'une reconstruction lourde.

Ainsi, l'ancien bâtiment logistique fermé sur lui-même devient un équipement ouvert, traversant, diversifié, tout en conservant son enveloppe patrimoniale. La conservation des murs périphériques et de la trame structurelle (*Figure 85 et 86*) témoigne de la volonté de maintenir la mémoire physique du lieu.

Le projet de Dominique Perrault implique également une transformation des systèmes techniques, afin de réinscrire le bâti ancien dans un fonctionnement énergétique, climatique et contemporain. La modernisation des installations thermiques et électriques, l'intégration de systèmes de ventilation ainsi que la production énergétique par l'installation de panneaux photovoltaïques a permis d'atteindre une consommation énergétique de 89,97 kWhEP/m².an⁷⁷, améliorant confort et performance.

⁷⁷ Op. cit.

Cette modernisation technique représente un défi sur la manière d'intégrer ces systèmes contemporains dans des structures d'origine massives. Un travail d'interface entre ancien et nouveau a permis d'intégrer les éléments techniques dans la trame existante, soit dissimulés dans des planchers ou dans des doublages, soit laissé apparent. Cette recherche de performance énergétique vient renforcer la pertinence environnementale de la réutilisation et permet d'améliorer durablement les usages. L'introduction de transparence, notamment via le patio, les verrières et les baies séparatives participe à la qualité du cadre de vie et de travail ainsi qu'à l'expression contemporaine de la transformation.

Ainsi, l'ensemble de ces interventions redéfinit l'approche architecturale par le dialogue entre les époques, les techniques et les usages. Les nouveaux systèmes intégrés permettent d'activer et d'améliorer le cadre de vie des usagers tout en participant aux enjeux environnementaux actuels. Les interventions spatiales révèlent et valorisent les qualités préexistantes tout en maintenant l'évolution future.

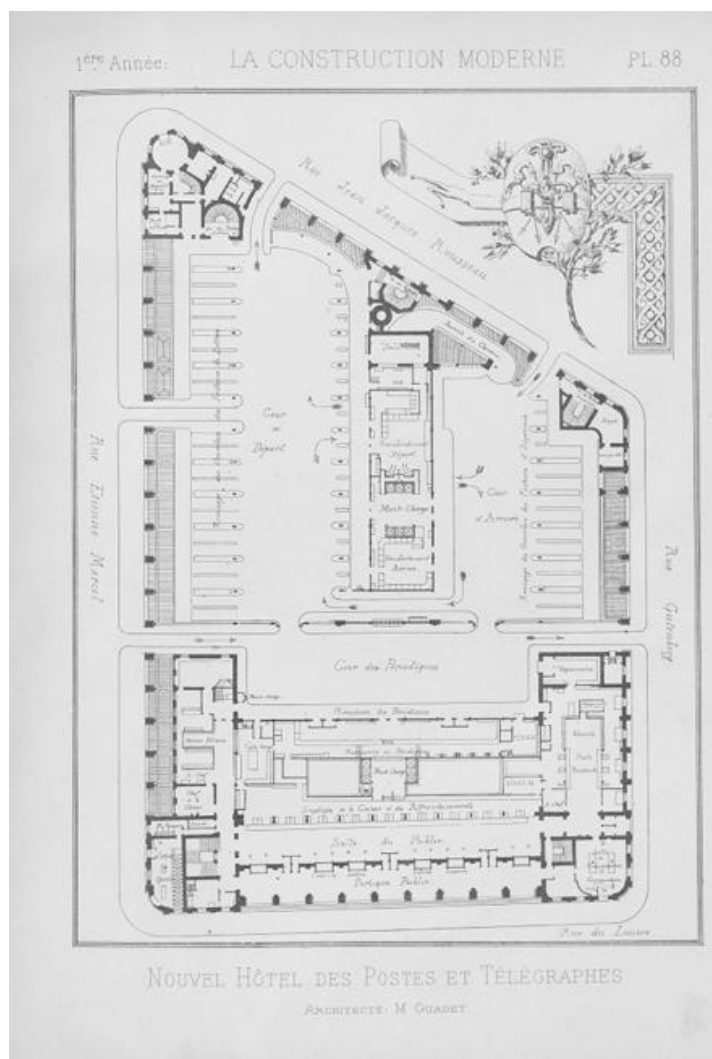


Figure 87 : plan de 1886 de Julien Guadet _ Cité de l'architecture et du patrimoine

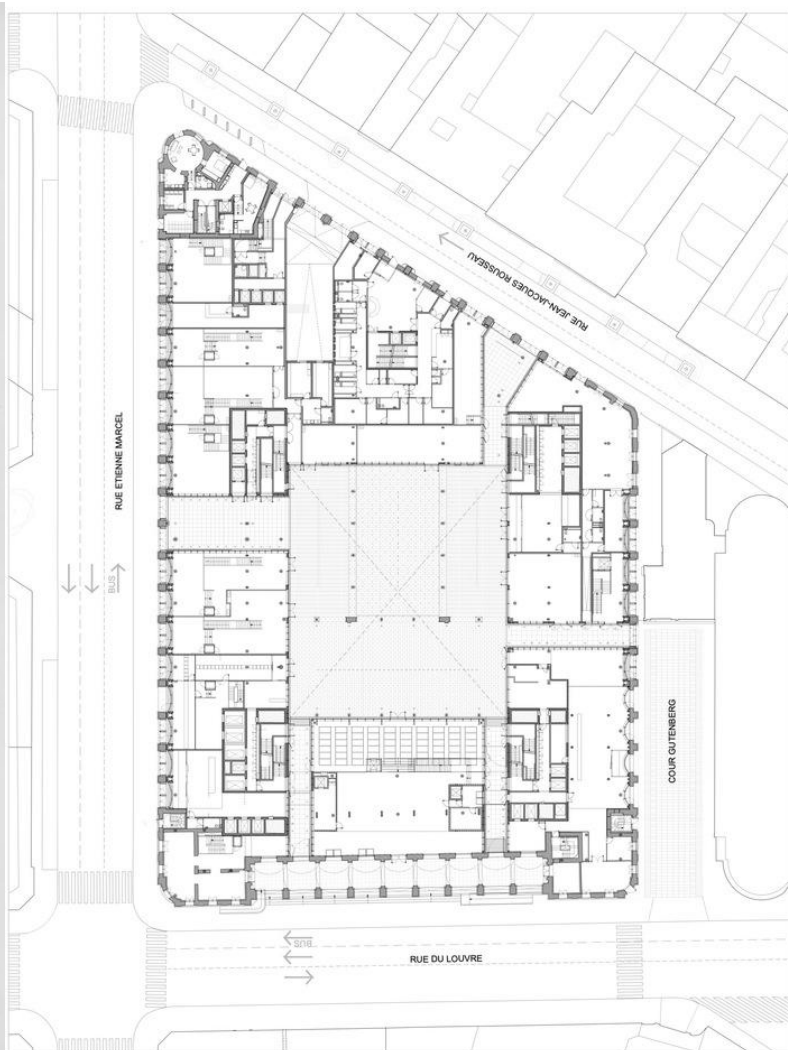


Figure 868 : plan de 2020 de Dominique Perrault _ Dominique Perrault Architecte

Darwin Ecosystème adopte une logique presque opposée. Au lieu de recourir à une sophistication technologique pour accueillir de nouvelles fonctions, le projet s'appuie sur une philosophie de sobriété constructive. La réhabilitation des anciens magasins généraux de la caserne se fait par le réemploi *in situ*, la conservation maximale des structures et la valorisation de l'esthétique brute de l'existant. Plutôt que de lisser ou moderniser les surfaces, le projet assume les traces du temps. Les murs portent les stigmates d'usages anciens, les charpentes sont conservées et les matériaux récupérés sur place sont réinsérés dans de nouveaux aménagements, notamment pour du mobilier. Cette approche *low tech* (sobriété constructive, réemploi direct, minimisation des finitions) permet d'éviter une remise à neuf énergivore et maintient une grande marge de liberté pour les transformations futures. Elle s'accompagne de l'installation de dispositifs de production énergétique pour les besoins du bâtiment, c'est-à-dire par de l'autoproduction photovoltaïque et un approvisionnement en électricité 100% renouvelable via Enercoop et Energie d'ici.

Darwin défend un rapport anti-monumental à l'architecture en assumant les traces de son histoire plutôt qu'en les gommant. Les espaces restent ouverts, flexibles et parfois inachevés, ce qui leur confère une réversibilité d'usage immédiate, ils peuvent accueillir de nouvelles fonctions sans travaux lourds et au rythme des besoins. Cette liberté spatiale favorise des usages hybrides et mouvants, les usagers eux-mêmes (*coworkers*, artisans, associations) contribuent à la transformation continue des espaces en les adaptant et en les réinventant au fil du temps.

Le site de Darwin s'impose comme un écosystème entrepreneurial et un pôle d'expérimentation pour l'économie circulaire, mais aussi un lieu de restauration, de culture, de sport et d'événements. Cette diversité renforce une réversibilité sociale, en complément de la réversibilité spatiale. L'occupation évolue en permanence, générant des nouvelles interactions, de nouvelles pratiques et un renouvellement constant de la communauté. La réactivation des anciennes casernes a permis l'émergence d'un pôle attractif d'économie solidaire et sociale au cœur de Bordeaux, faisant de Darwin un véritable catalyseur urbain capable d'attirer habitants, emplois et initiatives citoyennes.

Le projet affirme une position forte vis-à-vis de l'existant, notamment par le refus de démolitions inutiles, l'expérimentation autour de modes de vie durables et la minimisation des impacts environnementaux. Cette éthique de projet, portée par Darwin Evolution, dépasse l'échelle du site pour influencer les pratiques territoriales en matière de réhabilitation et d'économie circulaire.

Ces deux transformations rejoignent les réflexions de Matteo Robiglio⁷⁸, qui décrit la capacité des grands volumes industriels à être découpés en sous-espaces modulables permettant ainsi une reprogrammation en fonction des besoins économiques et sociaux.

Là où la Poste du Louvre propose une réversibilité planifiée, Darwin offre une réversibilité vécue, presque spontanée, qui évolue aux rythmes des occupants.

Ainsi, dans ces deux exemples, la réutilisation adaptative révèle que l'existant peut devenir un support évolutif où patrimoine, techniques contemporaines, frugalité et innovation convergent pour créer de nouveaux lieux.

Ainsi, l'*adaptive reuse* et sa notion de réversibilité déplacent la question du projet architectural vers celle du projet territorial. Chaque édifice devient une pièce d'un système vivant, capable d'évoluer avec son environnement, de faire face aux mutations économiques et sociales et de contribuer à une ville plus sobre et plus résiliente.

Figure 89 : plan du rez-de-chaussée des bâtiments de l'ancienne caserne, mettant en avant les structures existantes _ Social Design, Chloé Bodart

⁷⁸ Construction 21. Op. cit.

Recomposer un quartier en réorganisant les usages

Lorsqu'un bâtiment est transformé, c'est tout le quartier qui s'en trouve affecté. L'impact urbain est souvent immédiat car la rénovation modifie les flux, la fréquentation, l'identité, l'attractivité et parfois, les dynamiques économiques locales du secteur. Une transformation architecturale devient un levier de réorganisation des usages et de réactivation du tissu urbain.

Dans le cas de la Poste du Louvre, la mutation du bâtiment a permis de refermer une fracture dans le tissu du 1^{er} arrondissement de Paris. L'édifice formait autrefois un obstacle au sein d'un secteur très fréquenté mais fragmenté. L'ouverture de passages, l'aménagement d'accès multiples et la création du patio public ont transformé l'îlot fermé en lieu traversant, animé et perméable. Ce patio a accueilli plusieurs événements publics, par exemple, un match d'exhibition avec Killian Hayes qui a eu lieu le 17 février 2023, le défilé Victoria/Tomas « Shine » le 8 février 2023, ou encore plus récemment un festival d'art urbain en novembre 2024.

En libérant la surface pour les piétons, le projet contribue à renforcer une polarité locale située entre de grands pôles comme le Louvre, les Halles ou la rue de Rivoli. Cette nouvelle porosité permet d'inscrire l'édifice dans le dynamisme piéton de la ville. Les nouveaux passages se connectent aux circulations piétonnes existantes, favorisant les traversées à pied et augmentant la fréquentation, ce qui renforce l'atmosphère sécurisante et vivante du quartier. La diversification des usages, comme l'installation de Airness Café (équipement sportif et café à l'italienne), Bo-Concept (ameublement personnalisable) et Riise (cours et produits de yoga) attire des publics variés (habitants, touristes, usagers temporaires, travailleurs), ce qui dynamise davantage la trame commerciale environnante et contribue à renforcer l'attractivité du secteur déjà très touristique.

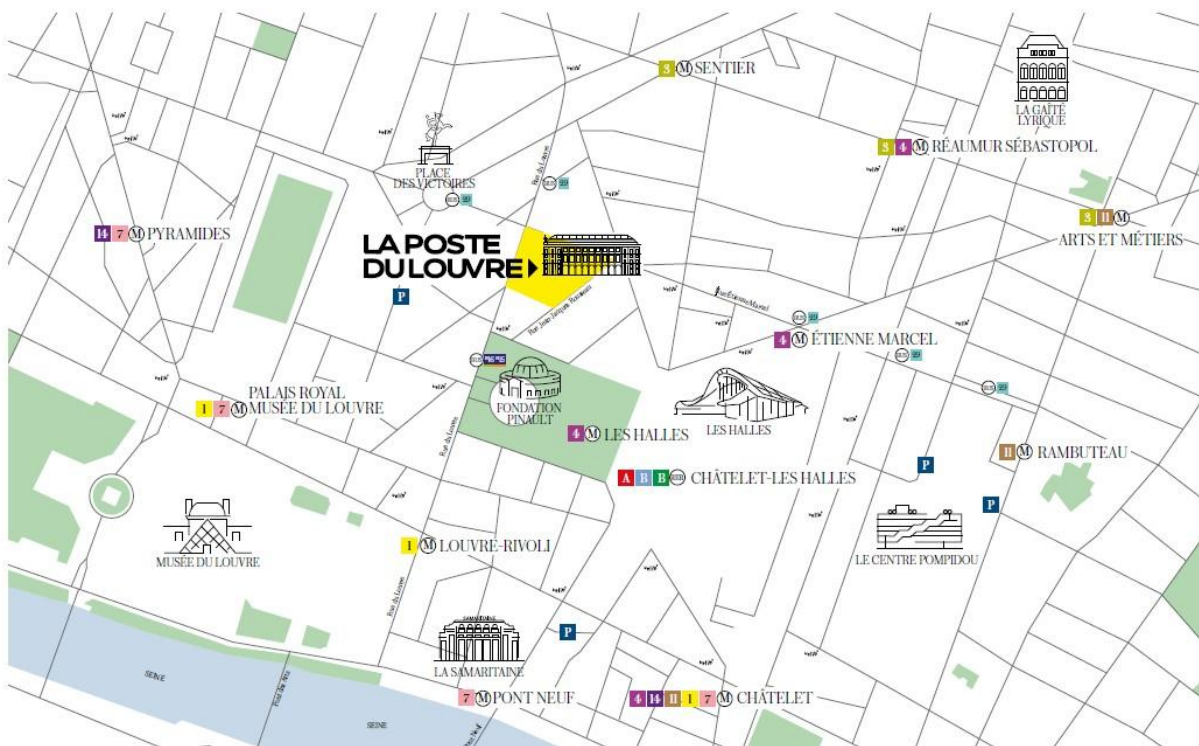
Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte où le tourisme est extrêmement dense. En 2023, le Grand Paris a accueilli 36,9 millions de visiteurs⁷⁹. Cette forte attractivité touristique impacte le quartier, qui compte de nombreux bâtiments vacants ou partiellement occupés avec 32 % des logements inoccupés. Par ailleurs, près de 90 000 logements sont dédiés au tourisme via Airbnb et d'autres plateformes similaires⁸⁰.

A Bordeaux, l'impact du projet Darwin sur son quartier est tout aussi déterminant, mais dans un dynamisme urbain inverse. Là où la Poste du Louvre s'inscrit dans un hypercentre déjà attractif, Darwin intervient dans un secteur délaissé, marqué par la vacance, le manque de repères et l'absence de centralité identifiable. Il crée des liens avec son environnement, notamment via l'intégration d'une Zone d'Agriculture Urbaine et les dispositifs émergents. Il s'inscrit dans la continuité des trames vertes et bleues du quartier, contribuant à la création des corridors écologiques et des îlots de fraîcheurs à l'échelle du territoire. Darwin constitue la première expérimentation du quartier Bastide Niel, conçu par MVRDV, un écoquartier dont 85% des espaces publics seront à dominante piétonne et où la fraîcheur d'été sera assurée par des trames vertes et bleues multi-strates sur des grands espaces publics. L'identité paysagère, conçu avec A+T Paysages, accueillera des potagers, micro-forêts, bassins de récupération des eaux ruissellement, cascades d'eau et une palette végétale variée (*acer opalus*, *cercis siliquastrum*, *gleditsia Sunburst*, *ligustrum japonicum*, *magnolia kobus*, *tilia mongolica*, *salix alba*)⁸¹.

⁷⁹ Morelli, M. (2024, 8 janvier). *Tourisme Paris : bilan de l'activité à la capitale*. TourMag. Disponible à l'adresse suivante : https://www.tourmag.com/Tourisme-Paris-bilan-de-l-activite-a-la-capitale_a121127.html

⁸⁰ Direction Régionale et Interdépartementale de L'Environnement, de L'Aménagement et des Transports D'Île-de-France. (2024). *Les logements inoccupés à Paris*. Disponible à l'adresse suivante : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/infographie_logements-vacants_charte_drieat_a2_def.pdf

⁸¹ A+R Paysages. (s.d.). *Quartier Bastide Niel*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.aplusrpaysages.com/projets/niel/>



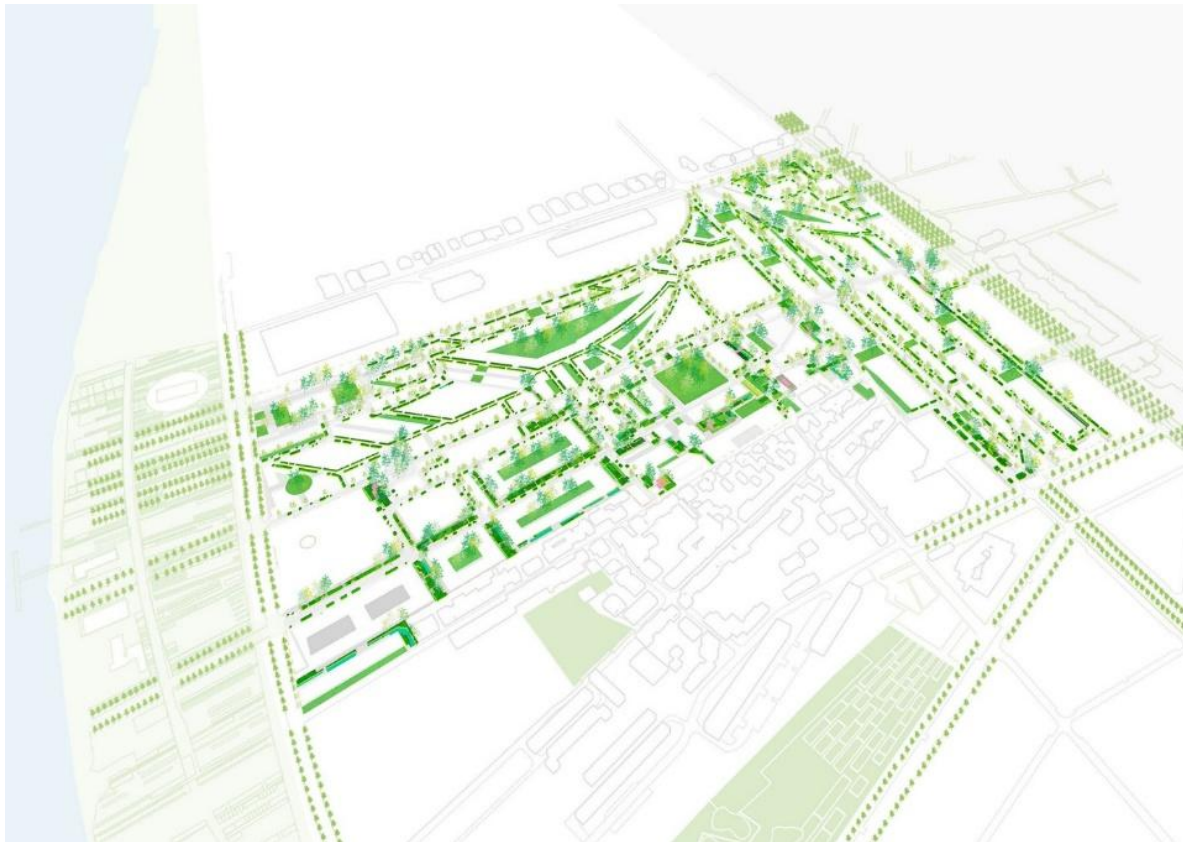


Figure 92 : axonométrie des espaces végétalisées du quartier Bastide Niel _ A+R Paysages

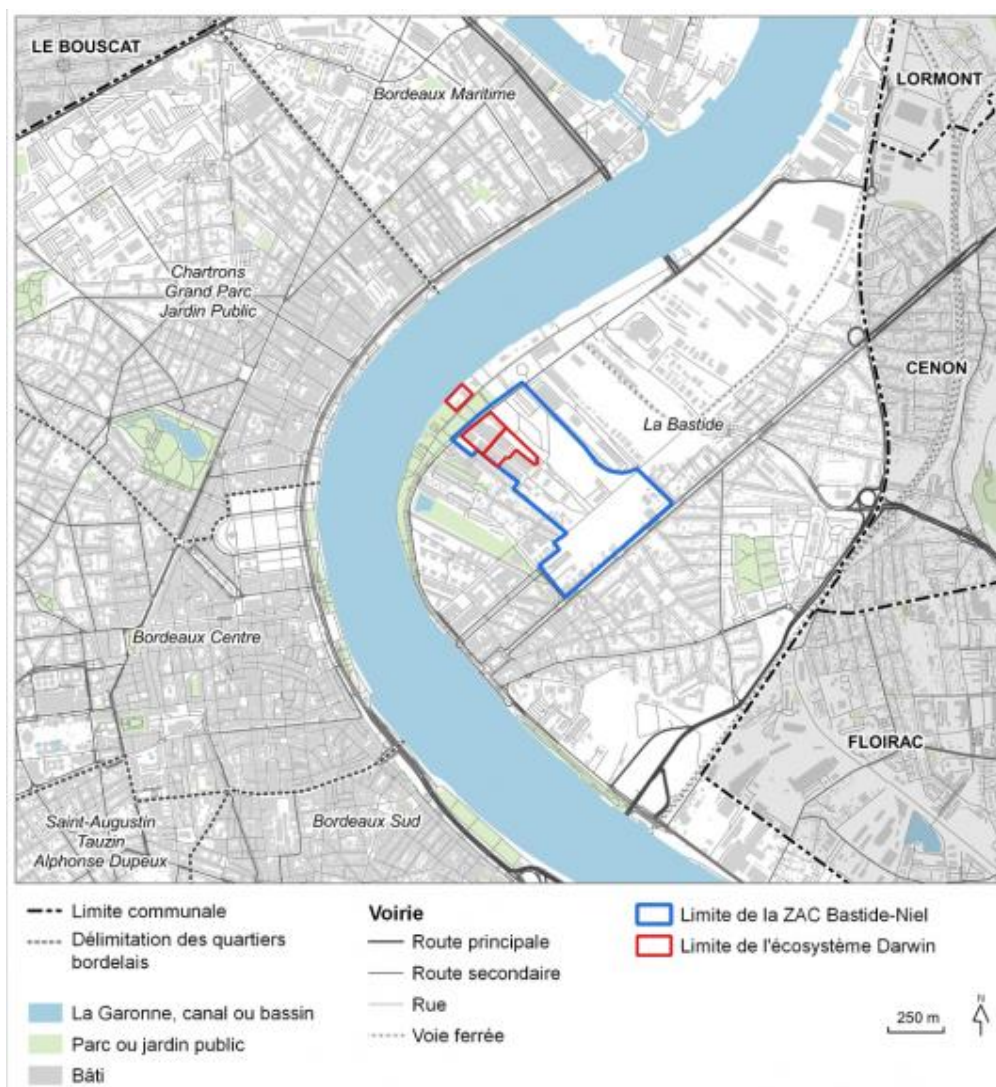


Figure 93 : position géographique du projet au sein de la trame verte et bleue _ Open Edition Journals, Arnaud Mège et Sandra Mallet

Ces espaces regroupent des essences indigènes, en référence au paysage de la rive droite du fleuve autrefois couvert d'aubardes et de vignes, composant en relation avec le Parc aux Angéliques des berges de la Garonne.

De plus, l'urbanisme des 126 îlots de Bastide Niel repose sur des règles bioclimatiques, notamment via un découpage précis des îlots pour maximiser l'ensoleillement, tout en se fondant sur les traces du passé (bâtiments de la caserne militaire, infrastructures ferroviaires, charpentes existantes des hangars). Le projet se définit par un plan d'une « ville intime »⁸², défini par Winy Maas comme un quartier à l'image de la ville ancienne avec des rues étroites mais aussi des espaces ouverts et des lieux de vie. Il favorise l'appropriation par les habitants, tout en conservant la mémoire des traces du passé et en s'ouvrant à l'architecture contemporaine.

Le projet Darwin Ecosystème donne une identité nouvelle à son quartier en s'inscrivant dans une logique participative et créative, où l'écologie, l'expérimentation culturelle et l'entrepreneuriat alternatif deviennent des éléments clés d'un nouveau mode d'habiter et de produire la ville. Darwin a permis la création de plus de 1 200 emplois au sein du site⁸³.

Comme le montre cet exemple, ces transformations ne relèvent pas seulement des enjeux techniques ou économiques. Elles interviennent aussi sur le plan culturel, symbolique et sensible. Le projet Darwin illustre cette capacité d'un lieu réhabilité à devenir un support d'identité collective et un catalyseur social. Il ne se contente pas d'occuper des bâtiments existants, mais il fédère autour de lui une véritable communauté rassemblée par des valeurs communes. Les entreprises, les associations, les artisans et plus largement les usagers partagent les mêmes intentions que porte Darwin Evolution, c'est-à-dire l'écologie, la consommation responsable, l'économie locale, la culture alternative et l'engagement citoyen. La transformation du site dépasse les murs du bâtiment pour influencer durablement son quartier.

Dans ces deux cas, la transformation du bâtiment produit un effet d'entraînement sur le tissu urbain. A Paris, elle renforce une centralité existante en réorganisant les flux et en augmentant l'attractivité d'un quartier déjà dynamique. A Bordeaux, elle crée une dynamique nouvelle, culturelle, sociale et économique dans un territoire auparavant marginalisé. Ainsi, à l'échelle du quartier, la réutilisation adaptative devient un outil puissant, elle réactive, redéfinit et engage un morceau de ville dans une trajectoire nouvelle.

⁸² Desarmenien, J. (2018, 16 octobre). *Les objectifs de développement*. ZAC Bastide Niel. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.bastideniel.fr/concept-urbain/les-objectifs-de-developpement-du-projet/>

⁸³ Darwin. *Un éco-système écolo*. Op. cit.

Vers une planification territoriale résiliente et adaptable

La réutilisation adaptative impacte le paysage urbain et la transformation des territoires dans leur ensemble au-delà du bâtiment et du quartier. Elle participe à une stratégie de sobriété foncière, de régénération des tissus existants et de valorisation du patrimoine comme ressource active. Répétée à grande échelle, cette démarche devient un outil de renouvellement urbain, capable de revitaliser des zones urbanisées sans consommer de nouveaux sols.

L'*adaptive reuse* devient un instrument pour les politiques publiques en tant que levier de planification durable, structurant la manière d'aménager les villes contemporaines. Elle repose sur une vision du territoire comme un organisme évolutif dans lequel chaque projet devient un micro-dispositif de transformation, capable d'impulser des changements plus larges.

La réutilisation adaptative porte aussi une nouvelle manière de regarder le patrimoine à plus grande échelle. Le patrimoine n'est plus figé dans le temps mais envisagé comme une matière vivante afin de requalifier les territoires. Les villes deviennent ainsi de véritables palimpsestes, où chaque couche historique coexiste avec les nouvelles, sans effacement, mais dans une continuité constructive. Ce principe de circularité, déjà présent au cœur même de la réutilisation adaptative, se déploie à l'échelle de la ville où les édifices peuvent accueillir successivement différents usages, et où les mutations sociales, économiques ou environnementales s'inscrivent dans la longue durée.

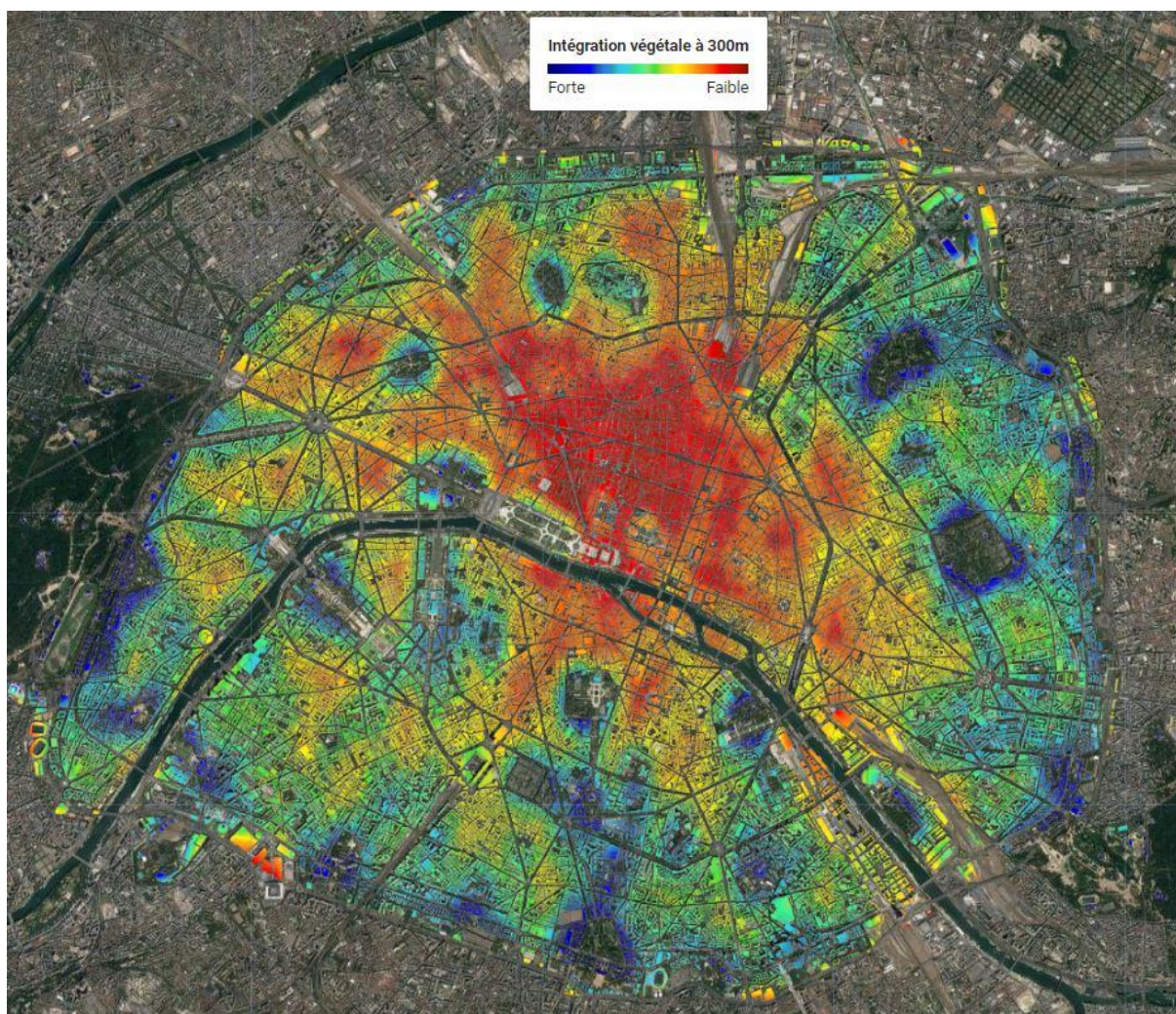


Figure 94 : carte de l'intégration de la végétation dans le tissu urbain _ Construction21

Le projet de la Poste du Louvre s'inscrit dans cet enjeu territorial. En valorisant un bâtiment historique situé au cœur de Paris, il renforce à la fois l'attractivité patrimoniale de la capitale et démontre qu'il est possible de densifier la ville sans l'étendre. Il évite ainsi la consommation de foncier périphérique et contribue à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, non pas par la verticalisation mais par la mobilisation de bâtis vacants et leur hybridation programmatique.

Par sa mixité d'usages, le projet répond à des besoins contemporains d'une métropole dense et vivante : logements, emplois directs, services publics, tourisme et logistique urbaine de proximité. Il influence également les réflexions actuelles sur la logistique urbaine, en démontrant qu'un bâtiment patrimonial peut intégrer des solutions modernes et efficaces sans renoncer à ses qualités architecturales.

La Poste du Louvre devient un modèle pour les politiques publiques, elle prouve que protection patrimoniale, performance environnementale et viabilité économique peuvent être pleinement compatibles, même dans un centre historique fortement réglementé.

Dans une perspective plus large, le projet trouve une résonance directe avec les ambitions du PLU bioclimatique récemment adopté. Plus spécifiquement, le projet contribue à répondre à l'un des défis majeurs identifiés, celui de la faible présence de végétation dans les tissus anciens du centre de Paris. En aménageant une toiture végétalisée sur une parcelle initialement entièrement minérale, la Poste du Louvre introduit une biodiversité, capable de jouer un rôle essentiel dans la lutte contre les îlots de chaleurs urbains. Ce dispositif participe à améliorer le confort thermique local, à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à accueillir une biodiversité de proximité dans un secteur particulièrement dense. Il illustre également d'autres orientations du PLU, qui sont la production locale d'énergie renouvelable, la sobriété foncière et constructive ainsi que la mutualisation et la mixité fonctionnelle.

Darwin, de son côté, exerce un rayonnement territorial dépassant largement son périmètre de site. Le projet est devenu une référence nationale de la transition écologique en France, un modèle de tiers-lieu résilient par la requalification de friches. En réinvestissant l'ancienne caserne, les concepteurs ont montré que les friches peuvent devenir des lieux de créativité, d'innovation sociale, d'économie circulaire et d'expérimentation urbaine. C'est un projet qui influence directement les stratégies métropolitaines de Bordeaux concernant la gestion des friches, les circuits courts, les tiers-lieux, les stratégies bas carbone et les dispositifs d'expérimentation.

L'expérimentation urbaine devient objet politique. Elle attire de plus en plus d'intérêt auprès des acteurs publics mais il existe encore de nombreux freins à son acceptation. Les initiatives locales bousculent les logiques reposant sur une relation verticale à l'Etat ou aux collectivités. En agissant à leur échelle, elles démontrent qu'une autre manière de produire la ville est possible. Leur structuration en réseaux renforce leur capacité à mener des projets dans une logique de « pragmatisme radical »⁸⁴. Ces projets répondent à des enjeux immédiats tout en s'inscrivant dans un processus de changement à plus long terme, mais doivent composer avec des cadres institutionnels souvent contraignants. Si certaines collectivités soutiennent ces démarches, elles peuvent aussi tenter de les encadrer ou de les limiter lorsqu'elles entrent en contradiction avec leurs politiques. Ce conflit pose des questions sur la place accordée aux acteurs privés ou hybrides dans l'expérimentation urbaine et l'intégration de ces pratiques émergentes aux outils conventionnels de l'urbanisme. Darwin met en lumière ces tensions entre expérimentation locale et urbanisme institutionnel.

⁸⁴ Mallet, S., & Mège, A. (2022). Une analyse des discours sur le rôle d'une expérimentation dans la production urbaine : le projet Darwin à Bordeaux. *Développement Durable et Territoires*, Vol. 13, n°2. Disponible à l'adresse suivante : <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.21546>

Certains acteurs publics, notamment dans le cadre de la ZAC Bastide-Niel, ont marginalisé certaines initiatives, préférant créer des versions standardisées confiées à des entreprises externes. Ce conflit révèle deux visions opposées, d'une part, un urbanisme *top-down* axé sur la maîtrise et la standardisation, et d'une autre, une approche alternative fondée sur l'initiative citoyenne, l'expérimentation et l'écologie : deux approches de ce que doit être l'espace urbain et la manière de produire celui-ci.

Les aménageurs de la ZAC Bastide-Niel utilisent l'image innovante et écologique de Darwin comme vitrine, mais sans intégrer réellement ses initiatives. Plutôt que de s'appuyer sur les expérimentations locales, comme la ferme urbaine de Darwin, ils préfèrent en recréer une version plus standardisée et conforme à l'esthétique de la ZAC, confiée à une entreprise extérieure. Cela illustre une logique d'aménagement *top-down* dans laquelle les acteurs publics conservent la maîtrise du projet et marginalisent les initiatives locales.

Cependant, le projet s'inscrit dans la logique plus large de redynamisation des quartiers bordelais, portée par le programme européen Urban/Unicités⁸⁵ (2000-2006), qui visait à renforcer l'attractivité économique et résidentielle, réunifier les rives de la Garonne et favoriser la cohésion par la valorisation du territoire. Darwin s'intègre dans les cheminements de mobilités douces de Bordeaux (accès cyclables, réseaux de bus, continuités piétonnes) contribuant grandement à reconfigurer le paysage urbain en favorisant des déplacements plus durables.

L'impact territorial de Darwin se comprend aussi au regard des projets urbains qui se développent autour de lui et qui prolongent cette dynamique, notamment la Canopia, les écoquartiers en construction ou encore les aménagements de la rive droite. Ces projets participent à une transformation à une échelle plus large du territoire métropolitain, en intégrant des enjeux tels que la mixité sociale, le confort urbain, la création de connexions vertes et la montée en puissance des mobilités durables.

Qu'il s'agisse d'un site hypercentral comme la Poste du Louvre ou d'une friche marginalisée comme Darwin, la réutilisation adaptative fonctionne comme un outil stratégique, repositionnant le patrimoine bâti dans une logique de contemporanéité et de durabilité. Elle permet de densifier sans artificialiser, optimiser les infrastructures existantes, réduire l'énergie grise du parc bâti et renforcer l'attractivité économique et touristique. Les projets ont un rayonnement dépassant l'échelle de leur site, et deviennent des moteurs culturels et écologiques métropolitains.

L'ensemble de ces démarches contribue à réorienter les politiques d'aménagement vers la sobriété, la régénération et la résilience. Les bâtiments évoluent au rythme des besoins collectifs, sans rupture entre les époques architecturales.

⁸⁵ Bordeaux Métropole. (2024). Les projets d'aménagement de la métropole bordelaise. 14. Disponible à l'adresse suivante : https://www.bordeaux-metropole.fr/sites/MET-BXMETRO-DRUPAL/files/2024-11/ProjetsAmenagementsUrbains_decembre_2024.pdf

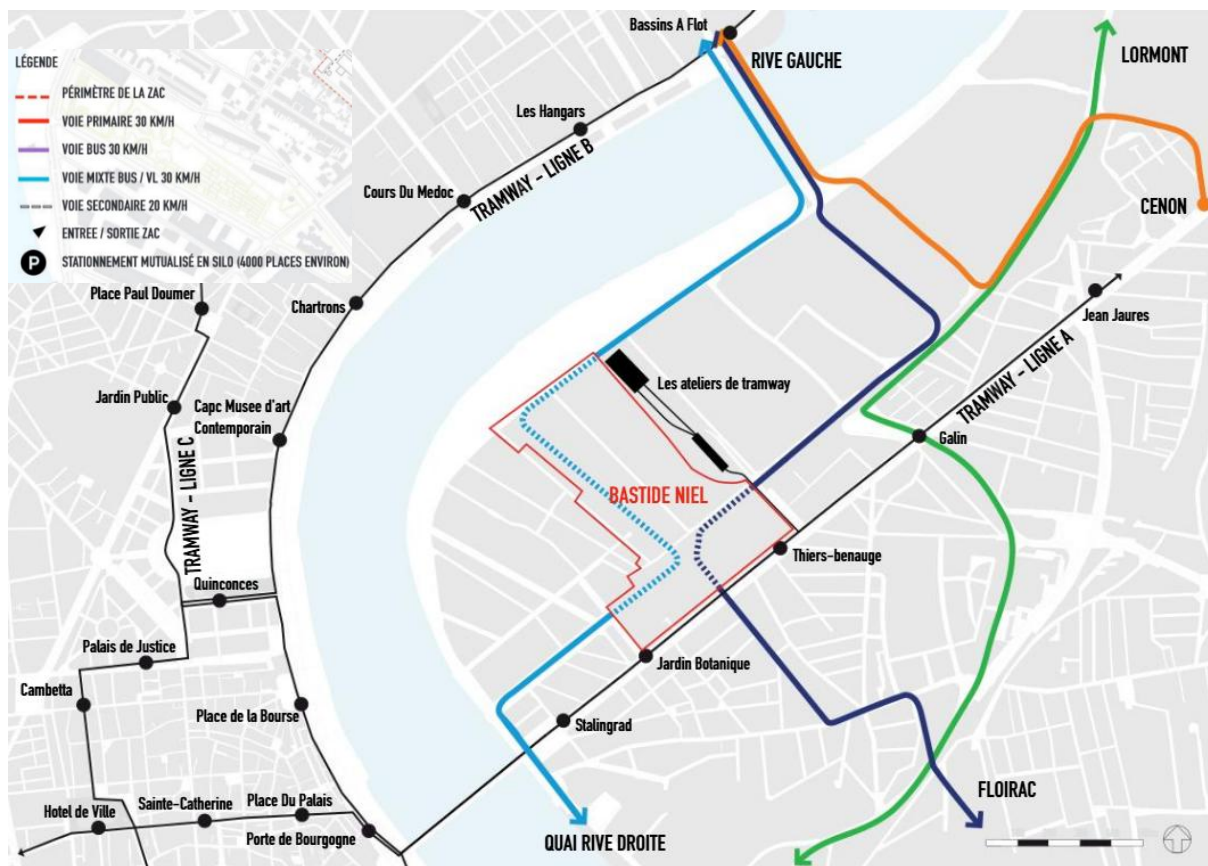


Figure 95 : intégration des mobilités douces dans la ZAC Bastide Niel _ Bastide Niel



Figure 886 : image de synthèse présentant le projet de la Canopia _ Apsys Canopia, Vincent Desmet

Une démarche entre ambitions et contraintes

Cependant, la réutilisation adaptative présente plusieurs risques et limites. Comme le montrent les exemples précédents, la transformation d'un bâtiment peut contribuer à des dynamiques de gentrification, de spéculation immobilière ou de hausse des loyers.

Dans le cas de la Poste du Louvre, cette tension est particulièrement visible. L'intégration d'un hôtel cinq étoiles, de restaurants haut de gamme ou de commerces premium accentue le décalage avec l'usage social initial du lieu. Dans un secteur déjà soumis à des tensions foncières historiques, la réhabilitation peut renforcer la pression immobilière existante et ainsi rendre le quartier encore moins accessible à des populations diversifiées.

Ces opérations posent la question de l'équilibre entre les valeurs patrimoniales, les enjeux urbains collectifs et les logiques commerciales fortes, souvent portées par des investisseurs privés. La transformation d'un bâtiment protégé impose par ailleurs des coûts très élevés, tant en ingénierie qu'en mise aux normes, limitant les possibilités d'un modèle à but non lucratif.

A Bordeaux, Darwin révèle une autre forme de fragilité. Son modèle économique repose sur une combinaison délicate entre activités commerciales, initiatives collectives, projets culturels et économie circulaire. Cette hybridité demeure structurellement instable. De plus, le succès grandissant du site, couplé à la requalification de la rive droite, entraîne un risque d'embourgeoisement qui pourrait progressivement exclure les populations initialement présentes, pourtant au cœur du projet.

Ces limites soulèvent une série de questions fondamentales pour l'avenir de la réutilisation adaptative. Comment préserver un lieu tout en lui donnant un nouvel usage ? Le risque de muséification ou, au contraire, de dénaturation du patrimoine est présent. Comment maintenir une accessibilité sociale réelle ? Comment garantir que la transformation profite aux habitants sans provoquer de dérives économiques ou symboliques ? Et surtout comment mesurer l'impact écologique réel d'un projet, au-delà des discours verts ? Une réhabilitation peut être fortement consommatrice d'énergie grise et certaines démarches "vertes" relèvent parfois davantage du discours que d'un impact mesurable.

La réutilisation adaptative apparaît dans ces deux exemples comme un outil puissant pour transformer les villes de manière progressive, sensible et durable. A l'échelle du bâtiment, elle révèle la valeur des structures, qu'elle soit patrimoniale ou industrielle, des matériaux. A l'échelle du quartier, elle réorganise les flux, crée ou renforce une nouvelle centralité et génère des dynamiques sociales. A l'échelle du territoire, elle devient un instrument de politique majeur pour limiter l'artificialisation des sols et inventer de nouveaux modèles urbains, plus résilients et circulaires.

Ces deux projets, bien différents, démontrent une même chose : que le patrimoine peut devenir une ressource active pour construire la ville de demain, que les bâtiments doivent être pensés comme des structures évolutives, pouvant accueillir plusieurs vies successives tout en contribuant à la cohérence du paysage urbain et territorial. Aller vers un processus d'acupuncture urbain plutôt que dans la verticalisation.



Figure 897 : nouveaux bâtiments construits dans le ZAC Bastide Niel _ photographie personnelle

CONCLUSION

A travers l'analyse des études de cas, l'objectif n'est pas de déterminer quel projet de réutilisation adaptative est le plus exemplaire, mais de comprendre la complexité et la diversité du processus même de *l'adaptive reuse*. Ces projets montrent que la transformation du bâti existant dépasse la dimension technique et patrimoniale mais elle engage une réflexion sur les usages, les temporalités et les transformations possibles du bâti existant.

Pour éclairer cette compréhension, il est essentiel de confronter les visions théoriques des auteurs évoqués lors de l'état de l'art avec les enseignements tirés de mes recherches.

Pour rappel, Matteo Robiglio envisage la réutilisation comme stratégie d'économie de ressources, où le geste architectural se veut mesurer. La transformation du bâti est un acte d'intelligence constructive, capable de réactiver un potentiel spatial. Liliane Wong aborde la réutilisation adaptative à travers une posture éthique et environnementale. Elle défend l'idée que cette pratique constitue une stratégie de préservation architecturale mais aussi un acte de durabilité, prolongeant la vie des édifices. Philippe Robert, quant à lui, propose une posture plus critique et patrimoniale. Il s'agit selon lui de conserver pour préserver, en valorisant le bâtiment, la structure, les matériaux, l'ambiance d'origine plutôt qu'un processus de transformation.

Dans mes propres analyses, l'approche de Matteo Robiglio et Liliane Wong trouve un écho dans la volonté de réutiliser avec sobriété, en intervenant de façon ciblée sur les structures existantes, et dans l'acte de durabilité. Ma propre analyse s'inscrit dans le prolongement de ces postures, tout en les articulant à une lecture plus transversale, fondée sur trois échelles d'impact : sociale, environnementale et urbaine. Ainsi, la réutilisation adaptative n'est pas seulement une rationalisation économique, mais une démarche d'inclusion, de lien social et de réinvention collective. Elle s'apparente à une culture de projet, où le bâti devient une ressource vivante, réactivée par et pour ses usagers.

La réutilisation adaptative ne se limite pas à la réhabilitation ou à la rénovation, elle regroupe ces notions tout en intégrant des dimensions de réversibilité fonctionnelle et de réinvention programmatique. C'est un processus global, où l'existant devient une ressource vivante, capable d'évoluer selon les besoins des sociétés contemporaines.

Par rapport à l'état de l'art existant, mes recherches se distinguent par leur ancrage européen et une analyse croisée des impacts sociaux, environnementaux et urbains. Cette triple lecture permet de montrer que l'adaptive reuse ne révèle pas uniquement une logique économique ou patrimoniale, mais aussi une éthique de l'inclusion et du vivre ensemble. L'appropriation par les usagers joue un rôle central. La notion d'habiter ensemble y prend tout son sens : construire un lieu ensemble, inventer des usages partagés et réactiver la mémoire du bâti en la reliant aux besoins du présent.

Les projets analysés, de la réutilisation de bâtiments de bureaux sans valeur architecturale comme Coco Velten à celle d'une architecture haussmannienne comme la Poste du Louvre illustrent cette pluralité d'approches. Ces cas montrent que la transformation peut opérer sans interventions lourdes, par des dispositifs techniques simples (chauffage, ventilation, végétalisations, mutualisation des espaces). Ces ajustements induisent à penser la durabilité par l'économie du geste et la réactivation

du déjà-là. L'un des constats majeurs est qu'il ne vise pas seulement à conserver un bâtiment comme le propose Philippe Robert mais au contraire de le faire vivre autrement, de composer avec d'en interpréter les potentialités et d'en révéler de nouvelles dimensions.

De plus, je rejoins la posture de Matteo Robiglio cherchant à rendre et à sensibiliser le processus de la réutilisation à tous. Cette démarche ne doit pas envisager le processus comme un champ technique réservé aux experts mais comme un outil partagé, capable d'ouvrir l'imaginaire collectif à d'autres manières d'habiter et de concevoir la ville.

Cependant, la réutilisation adaptative reste encore freinée par plusieurs obstacles. Le cadre réglementaire européen reste peu adapté avec une faible valorisation du réemploi et une absence de normalisation du concept de bâtiment évolutif. Comme le décrit Steward Brand dans *How Buildings Learn: What Happens After They're Built* (1994), le bâtiment évolutif est capable de s'adapter au fil du temps, selon les usages et les besoins. Intégrer ces dimensions dans les politiques publiques et les pratiques professionnelles permettrait de renforcer la capacité des bâtiments à durer, se transformer et revivre plusieurs vies.

Promouvoir la réutilisation adaptative, c'est donc défendre l'idée d'une architecture ouverte, capable de dialoguer avec le temps, les territoires et les pratiques sociales. C'est aussi reconnaître le potentiel de transformation des bâtiments ordinaires comme des architectures monumentales, en les inscrivant dans une dynamique de transition écologique et culturelle. Ainsi la réutilisation adaptative apparaît comme un outil de projet mais également comme un acte politique et culturel, capable de renouveler le rapport à la ville et à l'environnement. Elle invite à habiter autrement, à composer collectivement avec l'existant et à inscrire la transformation architecturale dans une démarche plus vaste de transition écologique et sociale.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

Arnaud, F., & Fabre, X. (1980). *Réutilisation des bâtiments anciens. Aménagement et Nature*. Association pour les espaces naturels, Paris.

Fernández Per, A., & Mozas, J. (2012). *Reclaim : Remediate Reuse Recycle*. *A+T Magazine*, Vol. 39-40.

Marry, S. (2022). *Intégrer l'économie circulaire : vers des bâtiments réversibles, démontables et réutilisables*. Parenthèses, Ademe.

Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2011). Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage : A literature review. *WIT Transactions On The Built Environment*, 118. <https://doi.org/10.2495/str110131>

Robert, P. (1989). *Reconversions, adaptations : New uses for old buildings*. Princeton Architectural Press.

Robiglio, M. (2017). *RE-USA : 20 American Stories of Adaptive Reuse, a Toolkit for Post-industrial Cities*. Jovis Verlag.

Tostões, A. (2019, 17 octobre). *Adaptive reuse* [Conférence]. École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, France. <https://www.youtube.com/watch?v=m388Gwx2Upo>

Tostões, A., & Ferreira, Z. (2015, mars). Reuse, renovation and restoration. *Do.co.mo.mo Journal*, (52). https://www.academia.edu/42029862/Docomomo_Journal_n_52_Reuse_Renovation_and_Restoration?sm=b

Wong, L. (2016). *Adaptive reuse : Extending the Lives of Buildings*. Birkhäuser.

Sources audiovisuelles

Planetizen. (2021, 7 janvier). *What is Adaptive Reuse ?* [Vidéo]. YouTube. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.youtube.com/watch?v=JugzzcTXHKw>

Yes We Camp. (2024, 22 mai). « *C'est Marseille Coco* » - *L'immeuble qui invente demain* [Vidéo]. YouTube. Disponible à l'adresse suivante : https://www.youtube.com/watch?v=kHwwnWiGE_c

Sitographie

ACTA VISTA. (2025, 27 octobre). *Chantier d'insertion au Fort Saint-Nicolas, Marseille*. Disponible à l'adresse suivante : <https://actavista.fr/fort-dentrecasteaux-marseille/>

ADEME. (2024, juin 4). *Performance énergétique du parc tertiaire : quel bilan de l'utilisation de la plateforme OPERAT en 2022-2023 ?* (Référence Ademe 012522). Disponible à l'adresse suivante : <https://librairie.ademe.fr/batiment/7242-performance-energetique-du-parc-tertiaire-quel-bilan-de-l-utilisation-de-la-plateforme-operat-en-2022-2023--9791029723483.html>

Aix Marseille Provence Métropole. (2018). *Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Marseille : Règlement - Tome 1 - Prescriptions générales*. Disponible à l'adresse suivante : https://plui.ampmetropole.fr/assets/documents/PLUi_CT1_R1_AVAP_SPR_2_Rglt_T1_Prescriptions_generales.pdf

Association négaWatt. (s. d.). *Partie 1 — Démarche et méthodologie*. NégaWatt. (p. 7). Disponible à l'adresse suivante : <https://negawatt.org>.

A+R Paysages. (s.d.). *Quartier Bastide Niel*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.aplusrpaysages.com/projets/niel/>

Bonjour Bordeaux. (s. d.). *Darwin lieu de vie alternatif de Bordeaux*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.bonjour-bordeaux.com/decouvrir-bordeaux/darwin-bordeaux-a138/>

Bordeaux Métropole. (2024). *Les projets d'aménagement de la métropole bordelaise. (14)*. Disponible à l'adresse suivante : https://www.bordeaux-metropole.fr/sites/MET-BXMETRO-DRUPAL/files/2024-11/ProjetsAmenagementsUrbains_decembre_2024.pdf

Camille Hours Architecte. (s. d.). *AMO Coco Velten, Marseille*. Disponible à l'adresse suivante : <https://camillehours.fr/projets-realises/amo-coc>

CALQ. (s. d.). *Louvre Banque Privée*. Disponible à l'adresse suivante : <https://calq.fr/fr/projets/louvre-banque-privee-1407.html>

Carenews INFO. (s. d.). *La Halle aux Poissons, le tiers-lieu havrais qui célèbre l'écologie marine*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.carenews.com/carenews-info/news/la-halle-aux-poissons-le-tiers-lieux-havrais-qui-celebre-l-ecologie-marine>

Carmona, C. (2023, 13 mai). *Marseille : Coco Velten réinvente le sens du collectif*. La Provence. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.laprovence.com/article/region/5670017921377215/marseille-coco-velten-reinvente-le-sens-du-collectif>

Cerema. (2020, novembre). *Coco Velten, Marseille (13) : La transformation d'un bâtiment vacant en un lieu à vocation sociale et culturelle*. Disponible à l'adresse suivante : https://www.cerema.fr/system/files/documents/2021/01/coco_velten_1.pdf

Chroniques d'architecture. (s. d.). *La Poste du Louvre de DPA : œuvre de création ?* Disponible à l'adresse suivante : <https://chroniques-architecture.com/la-poste-du-louvre-de-dpa-oeuvre-de-creation/>

Cité de l'architecture & du patrimoine. (s. d.). *De l'Hôtel des Postes et Télégraphes à l'hôtel de la Poste du Louvre*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.citedelarchitecture.fr/fr/article/de-lhotel-des-postes-et-telegraphes-lhotel-de-la-poste-du-louvre>

Coco Velten. (2021). *Point d'étape, Coco Velten*. Disponible à l'adresse suivante : [https://cdn.prod.website-files.com/615b52ad10508a85ad31ceb7/61d3009db0608b473863ceed_Coco%20Velten%20Point%20d%27e%CC%81tape%20-%20Avril%202021_compressed%20\(1\)%20\(1\).pdf](https://cdn.prod.website-files.com/615b52ad10508a85ad31ceb7/61d3009db0608b473863ceed_Coco%20Velten%20Point%20d%27e%CC%81tape%20-%20Avril%202021_compressed%20(1)%20(1).pdf)

Construction21. (2013, 14 octobre). *Darwin - l'écosystème de la caserne Niel*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.construction21.org/france/case-studies/h/darwin---lecosysteme-de-la-caserne-niel.html>

Construction 21. (2022, 23 novembre). *La Poste du Louvre*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.construction21.org/france/case-studies/h/la-poste-du-louvre.html>

CREBA. (2017). *Analyse détaillée du parc résidentiel existant*. (n° 978-2-11-151982-4). PACTE. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/espace-documentaire/analyse-detaillee-du-parc-residentiel-existant>

Darwin. (s. d.). *Darwin, le projet*. Disponible à l'adresse suivante : <https://darwin.camp/c/projet-darwin/>

Darwin. (2024, 30 octobre). *DARWIN SOLIDARITÉS*. Disponible à l'adresse suivante : <https://darwin.camp/sengager-agir/darwin-solidarites/>

Darwin. (2016). *L'éco-système de la Caserne Niel* [Brochure]. Disponible à l'adresse suivante : <https://darwin.camp/wp-content/themes/darwin-camp/img/Darwin%202016.pdf>

Darwin. (s. d.). *Maquette plaquette : Zéro Déchets*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.recita.org/data/sources/users/14/maquette-plaquette-darwin-zero-dezechets.pdf>

Darwin. (2024, 30 octobre). *Un éco-système écolo*. Disponible à l'adresse suivante : <https://darwin.camp/projet-darwin/un-eco-systeme-ecolo/>

Darwin. (2022, 10 mai). *Une friche urbaine rénovée*. Disponible à l'adresse suivante : <https://darwin.camp/projet-darwin/une-friche-urbaine-renovee/>

Desarmenien, J. (2018, 16 octobre). *Les objectifs de développement*. ZAC Bastide Niel. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.bastideniel.fr/concept-urbain/les-objectifs-de-developpement-du-projet/>

Direction Régionale et Interdépartementale de L'environnement, de L'aménagement et des Transports D'Île-de-France. (2023). *La performance énergétique des bureaux en Île-de-France*. (N° 978-2-11-172404-4). Disponible à l'adresse suivante : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/seb_rapport_bureau.pdf

Direction Régionale et Interdépartementale de L'Environnement, de L'Aménagement et des Transports D'Île-de-France. (2024). *Les logements inoccupés à Paris*. Disponible à l'adresse

suivante : https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/infographie_logements-vacants_charte_driat_a2_def.pdf

Docomomo France. (s. d.). *Fichier international de DoCoMoMo*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.docomomo.fr/sites/default/files/2018-10/halle-aux-poissons.pdf>

Docomomo France. (s. d.). *Halle aux poissons*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.docomomo.fr/batiment/halle-aux-poissons>

Docomomo International. (s. d.). Disponible à l'adresse suivante : <https://docomomo.com/organization/>

Focketyn Del Rio Studio. (s. d.). *Kaserne*. Disponible à l'adresse suivante : <https://fdrstudio.ch/projects/kaserne>

Fondation du patrimoine. (s. d.). *Fort Saint-Nicolas - Fort d'Entrecasteaux à Marseille*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.fondation-patrimoine.org/les-projets/fort-dentrecasteaux-a-marseille/2780>

Forster. (s. d.). *Forster ThermFix Light*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.forster-profile.ch/fr-fr/systemes-de-profiles-en-acier-et-acier-inox-pour-isolation-thermique-et-applications-de-securite/forster-thermfix-light.html>

France Archives. (s. d.). *Guadet, Julien (1834-1908)*. Disponible à l'adresse suivante : <https://francearchives.gouv.fr/findingaid/a008b7361a9e93055d78f0359e41c85721666647>

Insee. (2025, 06 novembre). Dossier complet – *Commune de Paris 1er Arrondissement (75101)*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-75101>

Kieback&Peter. (s. d.). *La Poste du Louvre, Paris. FR*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.kieback-peter.com/fr/references/projets/la-poste-du-louvre/>

La Citadelle de Marseille. (s. d.). *La restauration en cours*. Disponible à l'adresse suivante : <https://citadelledemarseille.org/le-fort-saint-nicolas/la-restauration-en-cours>

La Citadelle de Marseille. (s. d.). *Patrimoine naturel : 2 hectares d'espaces verts au cœur de Marseille*. Disponible à l'adresse suivante : <https://citadelledemarseille.org/le-fort-saint-nicolas/patrimoine-naturel>

La Compagnie des Rêves Urbains. (2025). *Des idées pour Velten ?* Disponible à l'adresse suivante : <https://revesurbains.fr/concertation-velten/>

La Compagnie des Rêves Urbains. (2025). *Quel bilan de la concertation sur l'îlot Velten ?* Disponible à l'adresse suivante : <https://revesurbains.fr/rendu-officiel-de-la-concertation-sur-lilot-velten/>

L'Agenda 2030 en France. (s. d.). *ODD14 - Conserver et exploiter de manière durable les océans, les mers et les ressources marines aux fins du développement durable*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.agenda-2030.fr/17-objectifs-de-developpement-durable/article/odd14-conserver-et-exploiter-de-maniere-durable-les-oceans-les-mers-et-les>

La Halle aux Poissons. (s. d.). *La Halle Aux Poissons - Lieu Infini d'Écologie Marine*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.halleauxpoissons.org/>

La Poste Groupe. (s. d.). *L'émblématique Poste du Louvre totalement transformée*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.lapostegroupe.com/fr/actualite/lembematique-poste-du-louvre-totalement-transformee>

Lerivrain, H. (2024, 28 février). *ESS : Vertigo Lab a mesuré l'impact de l'écosystème bordelais Darwin*. La Tribune. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.latribune.fr/nouvelle-aquitaine-74/innovation/2024-02-27/ess-vertigo-lab-a-mesure-l-impact-de-l-ecosysteme-bordelais-darwin-991583.html>

Lita. (s. d.). *La Halle aux Poissons*. Disponible à l'adresse suivante : <https://fr.lita.co/fr/opportunities/1095-la-halle-aux-poissons>

Made In Marseille. (2023, 13 octobre). *Le tiers-lieu Coco Velten va fermer ses portes après cinq ans d'existence*. Disponible à l'adresse suivante : <https://madeinmarseille.net/actualite/145884-coco-velten-ferme-ses-portes-cinq-ans-existence/>

Mallet, S., & Mège, A. (2022). *Une analyse des discours sur le rôle d'une expérimentation dans la production urbaine : le projet Darwin à Bordeaux*. Développement Durable et Territoires, Vol. 13, n°2. Disponible à l'adresse suivante : <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.21546>

Marseille Rénovation Urbaine. (mars 2019). *Projet de renouvellement urbain, Centre Nord* [fiche projet]. Disponible à l'adresse suivante : https://www.marseillechange.fr/wp-content/uploads/2021/05/Fiche-projet-PNRU-CentreNord_03-2019-synthetique.pdf

Métropole Aix-Marseille-Provence. (2025, 30 septembre). *Belsunce, l'intervention continue*. Disponible à l'adresse suivante : <https://ampmetropole.fr/grands-projets/belsunce-lintervention-continue/>

Michel Desvignes Paysagiste. (s. d.). *Marseille, Vieux-Port*. Disponible à l'adresse suivante : <https://micheldesvignepaysagiste.com/fr/marseille-vieux-port-o>

Ministères Aménagement du Territoire Transition Écologique. (2020, août 5). *Déchets du bâtiment*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dechets-du-batiment>

Ministères Aménagement du Territoire Transition Écologique. (2016, 21 novembre). *Énergie dans les bâtiments*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/energie-batiments>

Morelli, M. (2024, 8 janvier). *Tourisme Paris : bilan de l'activité à la capitale*. TourMag. Disponible à l'adresse suivante : https://www.tourmag.com/Tourisme-Paris-bilan-de-l-activite-a-la-capitale_a121127.html

Mugnier, A. (2018, 31 juillet). *Coco Velten, le projet d'occupation temporaire qui veut "faire du social autrement"*. Marsactu. Disponible à l'adresse suivante : <https://marsactu.fr/coco-velten-le-projet-doccupation-temporaire-qui-veut-faire-du-social-autrement/>

Office de Tourisme & des Congrès de Bordeaux Métropole. (s. d.). *Darwin écosystème, le lieu alternatif de la rive droite*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.bordeaux-tourisme.com/sites-monuments/darwin-ecosysteme-lieu-alternatif-rive-droite>

Plateau Urbain. (s. d.). *Coco Velten - Tiers-lieu à Marseille*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.plateau-urbain.com/tiers-lieux/nos-projets/coco-velten/>

Pintos, P. (2023, 2 juillet). *kHaus Cultural Center / Focketyn Del Rio Studio*. ArchDaily. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.archdaily.com/983513/khaus-cultural-center-focketyn-del-rio-studio>

Région Sud - Provence-Alpes-Côte-d'Azur. (s. d.). *La Citadelle de Marseille : Un tiers lieu patrimonial unique*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.maregionsud.fr/actualites/detail/la-citadelle-de-marseille-un-tiers-lieu-patrimonial-unique>

SAS d'Aménagement Bastide Niel. (2022). *Bastide Niel : Projet urbain 2014-2028*. Calameo. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.calameo.com/read/004924790112b2e5ebfff?page=15>

Studio Banana Conception. (s. d.). *La forme suit la disponibilité chez kHaus*. Disponible à l'adresse suivante : <https://studiobanana.com/fr/work/la-forme-suit-la-disponibilite-chez-khaus/>

Architonic. (2023, 12 juin). *kHaus Cultural Center by Focketyn Del Rio Studio*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.architonic.com/en/project/focketyn-del-rio-studio-khaus-cultural-center/20277075>

Swiss Arc Digital. (2022, 30 novembre). *Transformation kHaus*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.swiss-arc.ch/fr/projet/transformation-khaus/13189771>

Tapia, D. (2017, 15 octobre). *Libergier Sports Centre / philippe gibert architecte*. ArchDaily. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.archdaily.com/881531/libergier-sports-centre-philippe-gibert-architecte>

Ville de Marseille. (2024, 20 décembre). *Stratégie pour une ville portuaire compétitive et durable*. Disponible à l'adresse suivante : <https://www.marseille.fr/economie/strategie-pour-une-ville-portuaire-competitive-et-durable#:~:text=La%20strat%C3%A9gie%20de%20Marseille%20au%20C5%93ur%20des%20flux%20mondiaux,12%20d%C3%A9cembre%202024%2C%20avec%20cinq%20grandes%20ambitions%20%3A>

Yes We Camp. (2023). *Coco Velten, état des lieux*. Disponible à l'adresse suivante : <https://drive.google.com/file/d/1PUU8ORsnEle8ajb5Y5GJKwwswphpVHdE/view>

TABLES DES FIGURES

Page de couverture : Darwin Ecosystème _ photographie personnelle	1
Figure 1 : situation géographique des études des cas _ auteur	23
Figure 2 : porte d'origine du Fort avec le système de levage de pont-levis (détruit) _ photographie personnelle	24
Figure 3 : plan de la Citadelle de Marseille datant de la fin du XVII ^e siècle _ gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France	26
Figure 4 : photographie de la reconstruction du moulin par Acta Vista _ ACTA VISTA, JC Verchère	29
Figure 5 : plan d'accès du Fort _ La Citadelle de Marseille	30
Figure 6 : cour du haut fort non rénové montrant les modifications faites par les militaires _ photographie personnelle	31
Figure 7 : porte depuis l'intérieur de l'îlot Velten _ Plateau Urbain	32
Figure 8 : terrasse extérieure à l'intérieur de l'îlot Velten _ Made in Marseille	35
Figure 9 : la cantine, lieu de vie et de rencontres au cœur du projet _ Yes We Camp	36
Figure 10 : axonométrie montrant la répartition des espaces dans les anciens bureaux de la DIRMED _ Yes We Camp	37
Figure 11 : aménagement du toit terrasse avec du mobiliers, des jardinières ainsi que des ruches _ Camille hours architecte	39
Figure 12 : les Magasins généraux rénovés accueillant les espaces de co-working _ photographie personnelle	40
Figure 13 : les Tétrodons accueillent des personnes en difficulté, sans domicile fixe _ photographie personnelle	44
Figure 14 : l'installation des différentes structures au sein de la caserne Niel _ Darwin	45
Figure 15 : la chapelle et son extension depuis la rue Libergier _ jidipi, par Philippe Ruault	46
Figure 16 : salle d'entraînement de tennis de table et de musculation au sein de l'ancienne chapelle _ Philippe Gibert Architecte, par Philippe Ruault	49
Figure 17 : studio danse/judo à l'étage de la construction neuve, la verrière apporte de la lumière naturelle et un lien visuel avec la chapelle _ Philippe Gibert Architecte, par Clément Chevet	49
Figure 18 : vue du bâtiment depuis l'intersection rue du Louvre et rue Etienne Marcel _ La poste Immobilier	50
Figure 19 : les nouvelles menuiseries incurvées en façades _ Dominique Perrault Architecture, Michel Denance	52
Figure 20 : les espaces bureaux conçu par l'équipe CALQ _ archistorm, Veronese	54
Figure 21 : vue sur le patio centrale depuis les bureaux _ La poste du Louvre, Michel Denancé	55
Figure 22 : le cœur de la Halle avec sa structure béton et son lanternau _ La Halle aux Poissons	56
Figure 23 : photographie de l'inauguration de la Halle aux poissons le 10 juin 1952 _ Archives Le Havre	58
Figure 24 : exposition dans l'espace central des ateliers-boutiques _ La Halle aux Poissons	60
Figure 25 : plan du rez-de-chaussée, les éléments en noir sont les éléments à ajouter _ Encore Heureux Architectes	61
Figure 26 : plan du r+1, les éléments en noir sont les éléments à ajouter _ Encore Heureux Architectes	61
Figure 27 : entrée principale depuis les quais au sein de la Plaza _ photographie personnelle	62
Figure 28 : coupe longitudinale du bâtiment montrant les trois types d'espaces _ designboom, Focketyn Del Rio Studio	64
Figure 29 : vue sur le kHaus depuis la cour de la Kaserne _ photographie personnelle	65
Figure 30 : impact territorial des études de cas _ auteur	67
Figure 31 : coupe d'origine du XIX ^e siècle de Julien Guadet avec son atrium central _ La Poste du Louvre	69
Figure 32 : coupe de Dominique Perrault avec son patio au cœur du bâtiment _ archdaily	69
Figure 33 : vue intérieure du bureau de Poste avant sa rénovation _ 11h45	70
Figure 34 : vue de l'atrium central d'origine dédié aux flux postaux _ 11h45	70

Figure 35 : aménagement des espaces de bureaux du la Poste _ CALQ, Sébastien Véronèse en	71
Figure 36 : espaces végétalisés sur la toiture terrasse avec l'installation de panneaux solaires en toiture _ CALQ, Philippe Blayo	72
Figure 37 : coupe de la chapelle indiquant la destruction du plancher haut _ Phillipe Gibert Architecte	75
Figure 38 : photographie du mur trombe en façade de l'extension avec des verrières équipées de capteurs thermiques en partie supérieure _ forster	76
Figure 39 : plan du rez-de-chaussée de la Halle suivant une logique circulaire _ Encore Heureux Architecte	78
Figure 40 : boutique de fleurs prenant place dans la structure de la Halle _ Encore Heureux Architecte, Stephane Marry	79
Figure 41 : continuité des programmes vers l'extérieur _ Encore Heureux Architecte	79
Figure 42 : cour intérieure rénovée, stratification de construction visible sur les murs du Fort _ photographie personnelle	81
Figure 43 : ouverture des jardins du fort au public _ Citadelle de Marseille, Thomas Castelas	81
Figure 44 : reportages photographiques réalisés par Acta Vista montrant les espaces avant/après rénovation _ photographie personnelle	82
Figure 45 : le bâtiment du Hangar : skatepark _ photographie personnelle	83
Figure 46 : mobiliers extérieurs fabriqués en planches de skates _ photographie personnelle	83
Figure 47 : espace extérieur pour le Bike Polo et Skatepark dans la structure existante _ Archik	85
Figure 48 : photographie lors des travaux de rénovation au sein des espaces de travail _ Focketyn Del Rio	87
Figure 49 : plan du troisième niveau montrant la liberté d'aménagement des espaces _ Focketyn Del Rio, modifiée par l'auteur	87
Figure 50 : photographie lors des travaux de rénovation au sein de la Plaza _ Focketyn Del Rio	87
Figure 51 : les espaces de co-working avec des cabines téléphoniques sur-mesure en bois _ Studio Banana	88
Figure 52 : les espaces de circulation horizontale le long de la façade est _ Adria Goula	89
Figure 53 : schéma de gouvernance de Coco Velten _ Coco Velten, Point d'étape avril 2021	91
Figure 54 : l'atelier de bricolage de Coco Velten utilisé en partie pour les chantiers participatifs _ Yes We Camp	92
Figure 55 : végétalisation du toit terrasse avec des matériaux de récupération sous forme de chantiers participatifs _ La Provence, Ch. C.	92
Figure 56 : affiche du Journal n°1 « Un autre monde » _ Un autre monde	94
Figure 57 : un sans-abris vend des affiches et les journaux « Un autre monde » _ Made In Marseille, Ma. G.	94
Figure 58 : programmation culturelle active lors de ces cinq années d'ouverture _ Coco Velten	95
Figure 59 : schéma des chemins empruntés par les riverains, travailleurs et touristes au sein de l'îlot _ Construction21	97
Figure 60 : Intégration du projet de l'ensemble de la Poste du Louvre dans le tissu urbain du centre parisien _ Dominique Perrault Architecte	98
Figure 61 : intégration du projet Coco Velten dans le tissu urbain existant _ Coco Velten, Laurie Lacorre	98
Figure 62 : axonométrie du bâtiment de Coco Velten sur la rue Bernard du Bois _ Camille Hours Architecte	99
Figure 634 : composition du projet de renouvellement urbain de l'îlot Velten _ Coco Velten, Laurie Lacorre	100
Figure 64 : le plan parcellaire du centre de Reims, en rouge : le centre sportif Libergier _ Géoportail, modifié par l'auteur	101
Figure 65 : façade sur la rue Libergier du centre sportif _ Philippe Gibert Architecte	102
Figure 66 : plan masse du centre sportif Libergier, accès direct avec le lycée Hugues Libergier _ Philippe Gibert Architecte	102
Figure 67 : photographie des bâtiments en friche envahi par la végétation spontanée avant leur réutilisation _ Darwin	104

Figure 68 : production alimentaire dans le Ferme Niel _ Facebook, la Ferme Niel	105
Figure 69 : photographie lors du festival Climax _ Instagram, le_bonbon_bordeaux	105
Figure 70 : Appropriation des espaces extérieures par les visiteurs _ Citadelle de Marseille, Thomas Castelas	106
Figure 71 : vue aérienne du Fort et de ses jardins environnants _ Citadelle de Marseille, Jean-Charles Verchère	107
Figure 72 : création de chemins dans les jardins de la Citadelle _ Citadelle de Marseille, Thomas Castelas	108
Figure 73 : nouveau passage construit à l'extrémité sud de la cour de la Kaserne _ photographie personnelle	110
Figure 74 : les trois accès créés : un accès traversant via la Piazza et deux passages extérieures _ duhochparterre	111
Figure 75 : l'espace de la Plaza permettant de traverser le centre culturel _ Focketyn Del Rio, Adria Goula	111
Figure 76 : Vue aérienne de l'intégration de la Halle aux poissons dans le paysage portuaire _ Encore Heureux Architectes	112
Figure 77 : prolongement des usages et de la programmation le long des quais _ Facebook, La Halle aux Poissons	113
Figure 78 : continuité d'une programmation en soirée _ Facebook, La Halle aux Poissons	113
Figure 79 : prolongement des usages et de la programmation le long des quais _ Facebook, La Halle aux Poissons	113
Figure 80 : master plan de la ZAC Bastide Niel _ SAS d'Aménagement Bastide Niel	115
Figure 81 : périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Marseille _ Made In Marseille	115
Figure 82 : plan d'aménagement des quais par la création d'une succession de parcs _ Michel Desvigne Paysagiste	117
Figure 83 : inscription de l'îlot Velten dans l'ANRU Centre Nord _ Marseille Rénovation Urbaine, la lettre du projet Centre Nord	117
Figure 84 : plan d'aménagement de l'îlot Velten selon les retours des habitants _ la Compagnie des rêves urbains	119
Figure 85 : Aménagements des espaces extérieurs au cœur de l'îlot Velten avec un city stade et des mobiliers urbains _ Métropole Aix-Marseille-Provence	119
Figure 86 : inauguration du City Stade et des aménagements extérieurs en mars 2019 _ la Compagnie des rêves urbains	119
Figure 87 : Principe de l'économie circulaire lors d'un processus de réversibilité _ Pinterest	121
Figure 88 : plan de 1886 de Julien Guadet _ Cité de l'architecture et du patrimoine	123
Figure 89 : plan de 2020 de Dominique Perrault _ Dominique Perrault Architecte	123
Figure 90 : plan du rez-de-chaussée des bâtiments de l'ancienne caserne, mettant en avant les structures existantes _ Social Design, Chloé Bodart	125
Figure 91 : intégration du projet dans le dynamisme touristique du centre parisien _ La Poste du Louvre	127
Figure 92 : match d'exhibition ayant eu lieu dans le patio central de la Poste du Louvre _ Airness, Peter Simmons	127
Figure 93 : axonométrie des espaces végétalisées du quartier Bastide Niel _ A+R Paysages	128
Figure 94 : position géographique du projet au sein de la trame verte et bleue _ Open Edition Journals, Arnaud Mège et Sandra Mallet	128
Figure 95 : carte de l'intégration de la végétation dans le tissu urbain _ Construction21	130
Figure 96 : intégration des mobilités douces dans la ZAC Bastide Niel _ Bastide Niel	133
Figure 97 : image de synthèse présentant le projet de la Canopia _ Apsys Canopia, Vincent Desmet	133
Figure 98 : nouveaux bâtiments construits dans la ZAC Bastide Niel _ photographie personnelle	135
Page arrière de couverture : Darwin Ecosystème _ photographie personnelle	164

GLOSSAIRE

La **reconversion** correspond à toutes interventions visant un ancien bâtiment à perdre sa fonction initiale pour le rendre utile et l'adapter aux besoins de la société. Ce qui le différencie de la réutilisation adaptative, c'est qu'il s'agit d'une transformation pour un nouvel usage, de manière plus libre et moins contrainte par la préservation des éléments historiques ou architecturaux d'origine. L'objectif étant de changer la fonction du bâtiment sans nécessairement conserver ou mettre en valeur les caractéristiques d'origine, une transformation complète de l'apparence et de la structure interne peut donc être possible.

La **durabilité** en architecture est un principe de construction visant à optimiser l'utilisation des ressources, réduire les émissions de carbone et favoriser une qualité de vie accrue pour les occupants. Il s'agit donc de construire en minimisant l'impact environnemental du bâtiment. Ce principe fait référence au **développement durable** qui est une manière d'évoluer dans notre société en prenant en compte les problèmes de changement climatique pour ne pas "vivre à crédit" et sur la base d'un équilibre entre trois notions : l'écologie, l'économie et le social.

La **réversibilité fonctionnelle** est la capacité d'une construction neuve à changer facilement de fonction grâce à une conception par anticipation, minimisant le coût et l'importance de l'adaptation de l'espace. Elle induit une structure évolutive mais pérenne, qui n'est pas destinée à être démontée.

Les **besoins évolutifs** reflètent les attentes et exigences des groupes et individus évoluant avec le temps en réponse aux changements sociaux, économiques, culturels et technologiques. Ils concernent les aspects essentiels du bien-être et de la cohésion sociale.

L'**architecture évolutive** vise à concevoir une structure ou un bâtiment en anticipant les besoins futurs afin que le bâtiment puisse s'adapter progressivement aux changements d'usages et aux évolutions techniques. Sa conception facilite les extensions, modifications ou ajout de nouvelles fonctionnalités. C'est une architecture capable d'évoluer dans le temps, sans nécessité de changements majeurs.

La **modularité** est le principe de construction reposant sur l'assemblage de modules préfabriqués. Cette méthode permet une grande flexibilité dans la conception en fonction des besoins et usages et se distingue par sa rapidité et son efficacité dans la construction.

Un **tiers-lieu** est un espace hybride, situé à la croisée du monde du travail, de la culture et de la vie quotidienne, qui favorise la rencontre, la collaboration et le partage entre les usagers. C'est un lieu de sociabilité et de production collective, ancré dans un territoire où se croisent des activités économiques, culturelles, éducatives ou citoyennes.

ANNEXES

- 1. Interview personnelle avec Thomas Denhier _ retranscription par l'auteur** p.149
- 2. Coupe de principe du mur trombe _ Philippe Gibert Architecte** p.160
- 3. Dispense d'étude d'impact énergétique La Halle aux Poissons** p.161
- 4. PLU de Reims** p.165

1. Interview personnelle avec Thomas Denhier

Retranscription - entretien du 26 mars 2025

Début d'entretien non enregistré. Présentation générale.

00:00:00 Thomas Denhier

Je travaille avec l'association Yes We Camp depuis 2014, je les ai rencontrés pendant que j'étais étudiant, du coup j'ai un bon historique. Et à Coco Velten depuis le début du projet, enfin presque.

Voilà, alors qu'est-ce que j'ai commencé à faire sur le projet de Coco Velten ? Alors je travaillais sur la réhabilitation du bâtiment, donc dépôt d'autorisation, de permis, dessins, conduction des travaux et des équipes de travaux. Après je suis resté sur le projet parce qu'il y avait encore quelques travaux. On a commencé à ouvrir en fait par phase.

00:00:58 Sarah Gardiennet

Ouais, d'accord.

00:01:00 Thomas Denhier

Tout le bâtiment n'a pas été tout de suite accessible au public et je suis resté dans le fonctionnement du projet pour continuer les travaux au fur et à mesure parce qu'on avait eu quelques soucis. Nos prévisions n'avaient pas été super bonnes. On a eu des découvertes d'amiante donc ça a tout retardé.

00:01:14 Sarah Gardiennet

Ah oui d'accord.

00:01:18 Thomas Denhier

Je suis resté dans le fonctionnement du projet pour commencer, enfin continuer le suivi des travaux. Et au fur et à mesure, mon poste a glissé sur de la régie de site de façon générale et sur la création d'un atelier partagé ouvert sur le quartier.

00:01:37 Sarah Gardiennet

C'est-à-dire ? Pour quel genre d'activité ?

00:01:39 Thomas Denhier

Un atelier qui était accessible aux différentes structures présentes sur place. On a mis en place également des temps d'ateliers ouverts pour les gens du quartier et on faisait des actions dans l'îlot et dans le quartier. Coco Velten donnait sur un îlot.

Voilà c'est ma première partie de poste et après j'ai eu une deuxième partie de poste où j'ai fait de la coordination générale du lieu. Voilà ! Et après je n'ai pas fait la fin. Bon ça c'est juste pour me présenter et toi peut-être que tu peux me dire ce que tu attends.

(Problème de micro)

00:02:19 Sarah Gardiennet

J'ai vu que l'association avait fait plusieurs projets comme celui-ci et je voulais savoir s'il y avait déjà une volonté de créer un lieu comme ça lorsque vous avez répondu à l'appel à candidature ou c'est vous qui avez choisi les usages, le programme ?

00:03:02 Thomas Denhier

Alors pour l'historique, l'un des projets phares de Yes We Camp, c'est Les Grands Voisins qui ont eu lieu à Paris. C'est suite à ce projet que le bâtiment de Coco Velten, au 16 rue Bernard Dubois, est née. Il appartenait à la préfecture et la préfecture souhaitait vendre ce bâti qui était anciennement des bureaux, c'était l'ancienne direction des routes. Mais il y avait un conflit en fait sur le prix de vente et la ville souhaitait se porter acquéreur du lieu. Il y avait un conflit. Ainsi, le temps de régler ce conflit qu'ils ont estimé à 3 ans, ils se sont dit « Bon bah au lieu de le laisser vide », on va en faire quelque chose. Il y avait un laboratoire d'innovation sociale au sein de la préfecture qui s'appelait le Lab Zéro, qui avait pour objectif 0 SDF en 2023 ou 2025, je ne sais plus exactement et à travers ce laboratoire, ils se sont dit « Bon bah tiens essayons un type de projet hybride et éphémère, un urbanisme transitoire, différent sur le modèle des Grands Voisins, ce qui n'avait jamais été fait dans la région. Alors ils se sont basés sur les Grands Voisins pour écrire ce projet hybride et éphémère, expérimental surtout.

Donc c'est le Lab Zéro, la préfecture, qui est venu un peu nous chercher. Donc ce n'est pas nous. Après nous (Yes We Camp), on est quand même pas mal en discussion, en lien souvent avec les préfectures, les villes, les départements parce qu'on cherche à faire des lieux, à faire des projets. Mais là, c'est plutôt eux qui sont venus nous chercher et ils nous ont fait visiter plusieurs lieux qu'ils avaient.

Ce n'était pas forcé que ce soit le 16 rue Bernard Dubois. Au début, on a visité un peu d'autres choses et globalement, on n'a pas choisi non plus. Notre choix ne s'est pas porté sur le 16 rue Bernard Dubois, mais bon. On a visité plein de trucs, on a peut-être donné un peu notre avis, il a été plus ou moins écouté, on ne sait pas trop et au bout d'un moment, ils nous ont dit « Bon bah ce sera celui-là ».

00:05:49 Sarah Gardiennet

Ok.

00:05:52 Thomas Denhier

Moi je n'étais pas là à ce moment-là dans le choix, mais je pense qu'on y est allé parce qu'on avait envie. Enfin quand on vient nous chercher et qu'on nous dit que potentiellement il y aurait des financements sur 3 ans, c'est quand même un peu royal. Donc on y est allé.

On a commencé à réfléchir au bâtiment, à la faisabilité du projet, à écrire un modèle économique parce que tout ça, c'est aussi lié vachement au bâti et aux différents usages qui sont possibles ou non de faire à l'intérieur.

00:06:25 Sarah Gardiennet

Ouais.

00:06:31 Thomas Denhier

On a commencé à monter une étude de faisabilité de ce projet. Je ne sais pas si j'ai répondu à ta question.

00:06:40 Sarah Gardiennet

Ouais d'accord. Donc pour vous le bâtiment existant, il était apte à accueillir les usages que vous aviez déterminés ?

00:06:52 Thomas Denhier

Ouais, alors c'est un bâtiment de 4500 m², c'était des anciens bureaux avec plusieurs... Toi t'as eu des plans ?

00:07:06 Sarah Gardiennet

J'ai réussi à avoir des axonométries, des schémas mais je n'ai pas les plans du bâtiment en lui-même.

00:07:14 Thomas Denhier

Ouais. Je peux peut-être retrouver des documents. Je te réponds en même temps et je cherche ce que je peux trouver parce qu'après je n'aurais pas tout de suite le temps de te les envoyer. Tu as que des axonométries tu n'as pas de plans ?

00:07:38 Sarah Gardiennet

Non, j'ai récupéré des documents que vous avez publiés. Il y a plutôt des schémas, mais les plans du bâtiment existant ou du bâtiment après travaux, ça je n'ai pas.

00:07:54 Thomas Denhier

Ouais, là j'ai deux documents que je peux peut-être t'envoyer juste pour avoir des photos d'avant.

00:08:06 Sarah Gardiennet

Ouais, je veux bien.

00:08:06 Thomas Denhier

Je vais te les faire parvenir tout de suite, comme ça tu les auras.

00:08:33 Sarah Gardiennet

Ok, super merci.

00:08:34 Thomas Denhier

Je n'ai pas les plans d'avant mais j'ai trouvé un plan général basique du bâtiment.

00:08:38 Sarah Gardiennet

Ok, parfait.

00:08:43 Thomas Denhier

Je te les enverrai par mail juste après.

00:08:47 Sarah Gardiennet

Ok, super merci.

00:08:48 Thomas Denhier

Du coup par rapport à l'étude de faisabilité, en fait ça s'est basé sur le programme des Grands Voisins. Le programme des Grands Voisins, c'était de l'hébergement d'urgence, des

locaux d'activité c'est-à-dire des bureaux pour des associations ou des entreprises de l'ESS, un bar, un restaurant. Des ERPs en fait. Une salle polyvalente.

Nous, on voulait dans le modèle économique des salles, dans lesquelles va rentrer aussi la Halle, pour faire des privatisations.

00:09:45 Sarah Gardiennet

OK.

00:09:46 Thomas Denhier

Ces espaces sont aussi à disposition des occupants. De plus, une programmation artistique gratuite et très grande. Dans le bar, il n'y a aucune obligation de consommation. Ça veut dire que c'est un espace public dans lequel n'importe qui peut venir avec son ordinateur, se poser, profiter de l'espace. En fait, nous ce qu'on offre, c'est des espaces de générosité. Enfin, c'est des espaces en dehors du marché, contrairement à un restaurant classique, tu ne peux pas aller dans un restaurant venir avec ton ordi, le serveur va te demander ce que tu veux, tu ne peux pas lui dire je ne consomme rien. Non.

Nous, on offre un endroit de refuge on va dire. C'est possible d'être là et de rester là.

En plus de ça, on essaie de faire de la cuisine autrement. Donc il n'y a pas mal d'insertion dans notre façon de faire notamment dans le restaurant. Le but, c'est de faire aussi avec des invendus. Il y a eu pas mal d'aide alimentaire qui a été créé, qui s'est surtout développé au moment du COVID. Enfin bref, il y a plein d'usages comme ça. Restauration/bar où on se questionne et on essaie de faire autrement, on essaie de faire un projet social à travers le bar et la restauration. Aucune obligation de consommation.

Il y a l'hébergement et les locaux d'activité. On choisit les occupants avec certains critères pour que ça puisse bénéficier au quartier. C'est-à-dire une envie d'implication dans le quartier et une envie de s'impliquer dans la programmation du lieu, une programmation qui est d'ailleurs gratuite. Dans la programmation, on va retrouver les scènes ouvertes, des moments de repas prix libre organisés par des associations et des gens du quartier.

La programmation va être co-construite en fait. Globalement, tout ce qu'on entreprend, on met les différents blocs à côté : bar/restauration, hébergement social, locaux d'activités, résidences d'artistes, je ne parle pas seulement de résidences d'artistes mais toute la programmation artistique. Nous, on a les locaux et le but de nos équipes c'est de se dire avec ces espaces « Qui veut faire quoi ? ». Et après, nous allons à la rencontre des acteurs du quartier, on leur dit « Nous voilà, on a cet espace, qu'est ce que vous voulez faire ? ». En fait, on va être un peu un assembleur. On va assembler les initiatives, les envies, on va peut-être essayer de réveiller ou peut-être forcer des propositions, mais le but c'est que les gens se saisissent de nos lieux.

Moi je travaille maintenant plus directement sur un lieu et je suis plutôt dans la partie développement projet/étude/émission. Donc c'est vraiment ça. Au début d'un projet par exemple, c'est ce pôle-là de l'association qui détermine la faisabilité d'un bâti par rapport au programme et là c'était ok, c'est juste qu'il manquait un peu quand même d'espace extérieur.

Coco Velten donne sur la rue Bernard Dubois et pour rentrer au sein de Coco Velten, il n'y avait pas d'entrée côté rue, il n'y avait qu'une entrée de service. La complexité, c'était de réussir à faire rentrer les gens par l'îlot Velten, un îlot qui était plutôt géré par la ville qui était de droite au début quand on est arrivé et qui n'était pas vraiment très favorable au projet. De même, la grille d'entrée de l'îlot était gérée par la ville et il y avait des horaires d'ouverture de

cette grille. C'était contraignant pour nous, nos horaires d'ouverture, ce n'était pas en adéquation. Ça a été un peu un casse-tête. Au fur et à mesure, on a réussi même à ouvrir plus longtemps mais ça a été très compliqué jusqu'à ce que la mairie change. Et à partir de ce moment là, on va dire que le dialogue était plus simple. Voilà, mais l'îlot posait aussi des problèmes. Je peux comprendre aussi l'ancienne mairie de droite, parce que c'était un lieu de deal en fait et d'ailleurs ça l'est redevenu depuis la fin de Coco Velten.

C'est pour ça qu'il faudrait que tu ais un plan. Dans les plans que je vais t'envoyer, il faudrait que je t'envoie un autre avec l'îlot en plus, parce que l'îlot venait d'être rénové juste avant qu'on arrive.

00:15:02 Sarah Gardienet

D'accord.

00:15:04 Thomas Denhier

Il y a plusieurs entrées sur cet îlot, il y avait l'entrée rue Bernard Dubois, mais il y a aussi une autre entrée côté place, en contrebas. L'îlot, c'était un peu un endroit, un peu une zone de non-droit où il y a eu pas mal de deals, pas mal de squats, pas mal de proxénétisme aussi. Ils l'ont rénové, ils l'ont livré et ils ont fermé l'un des accès pour éviter que ce soit un nœud, tu vois ? Une zone de passage.

Enfin bref je m'égare peut-être un peu. Il y avait plein de contraintes qui fait que c'était aussi très difficile de faire rentrer, en tout cas le plus gros point, c'était de faire connaître ce lieu parce qu'il n'y avait pas de pignon sur rue. Il y avait plusieurs seuils à dépasser avant de pouvoir amener les gens dans le lieu.

00:16:07 Sarah Gardienet

C'est pour ça que vous avez été aussi beaucoup dans la communication de ce lieu à travers les publications, les réseaux sociaux, etc. ?

00:16:16 Thomas Denhier

Oui et pour le fonctionnement, parce que le modèle économique fait que ce lieu, ce projet, il est possible parce que nous, on ne paye pas de redevances. La préfecture ne nous demandait pas de contrepartie financière, on avait la gestion du lieu. Le modèle économique, c'était 60% d'auto-financement et 40% de subventions par exemple. La plupart de nos projets, c'est 60/40. Dans les subventions, on avait l'aide de la préfecture. Ensuite, on a eu aussi d'autres subventions de fonctionnement pour les projets d'aide alimentaire, de végétalisation dans le quartier, de programmation artistique, pas trop mais un peu quand même. Voilà. On avait 40% de subventions et dans les 60, c'était de la sous-location d'espaces, ce qu'on appelle les locaux d'activité, donc les assos et entreprises qui avaient des bureaux, mais aussi la redevance de SOS Solidarité qui s'occupait de la résidence sociale et un peu de la privatisation d'espace. De plus, une petite redevance que la cantine/bar donnait au socle du projet. Mais en vrai, c'était qu'à la fin. Au début, ça a plutôt été déficitaire la cantine, mais ça permettait de faire vivre le projet. Le cœur du projet et la porte d'entrée du projet, c'était quand même cette cantine.

00:18:20 Sarah Gardienet

Ok, d'accord.

00:18:21 Thomas Denhier

Contrairement à d'autres projets comme Les Grands Voisins ou avec les espaces extérieurs, tu pouvais juste venir découvrir les espaces extérieurs. Nous, le cœur du projet, c'était le bar et la cantine. Et la programmation qu'on mettait en place, parce que s'il n'y avait pas de programmation, il n'y avait personne qui venait dans cette cantine. En tout cas, pas au début.

00:18:42 Sarah Gardiennet

D'accord. J'ai lu que vous aviez fait un peu de réemploi et je ne sais pas si ça a été vraiment fait ou pas ?

00:19:04 Thomas Denhier

Euh...ouais alors le réemploi. Non mais si il y en a eu. Déjà nous on en interne, on met pas mal en place le réemploi, ça veut dire qu'entre nos projets on récupère du matériel pour réutiliser sur d'autres projets. Raedificare nous ont pas mal accompagné là-dessus. Raedificare, je ne sais pas si tu connais. Toi tu es basée où d'ailleurs ?

00:19:30 Sarah Gardiennet

Strasbourg.

00:19:32 Thomas Denhier

Ok oui donc tu n'es jamais allé à Coco Velten ?

00:19:36 Sarah Gardiennet

Non, non malheureusement.

00:19:38 Thomas Denhier

Ok ok. Bon, Raedificare je pense qu'ils sont pas mal sur le territoire, ils ne sont pas seulement dans le sud maintenant, ils sont un peu partout en France. En fait, c'est une plateforme de réemploi et donc ils viennent faire des diagnostics pour des personnes, enfin pour des entreprises qui souhaitent justement revaloriser. Je pense qu'après c'est défiscalisé tout ça. Donc eux, ils viennent faire des études, faire un catalogue pour un bâtiment qui va être démoli et ensuite tu peux aller sur la plate-forme de Raedificare et voir les matériaux qui sont disponibles. On avait pas mal travaillé avec eux en arrivant parce qu'on avait été récupérés des sanitaires, douches et même pour la résidence sociale.

00:20:24 Sarah Gardiennet

Ok.

00:20:39 Thomas Denhier

Voilà, moi je sais qu'on avait fait pas mal de trucs, ensuite on avait récupéré aussi des matériaux en tout genre. Ensuite il y a eu sur des petits projets d'aménagement. On avait récupéré par exemple de la moquette, avec ça, on avait fait des panneaux acoustiques. Après, globalement, ça avait été assez anecdotique comparé aux poids de matériaux qu'on avait utilisé pour rénover Coco Velten pour l'occupation temporaire. Ce n'était pas significatif, mais bon, il y en avait quand même une petite partie. Et surtout on l'a fait au moment du démontage. Nous, on a démonté pas mal de choses de nos installations, que ce soit lumière, bois notamment au niveau de la toiture terrasse que l'on avait aménagée.

00:21:46 Sarah Gardiennet

Parce que vous avez dû rendre comme c'était avant ?

00:21:51 Thomas Denhier

Alors oui quand même pas mal, enfin pas comme c'était avant, mais nous on a démonté tout ce que....En fait, le bâtiment allait être curé totalement. On a réussi à pérenniser le projet d'occupation temporaire, le bâtiment a été racheté par la ville de Marseille. On a réussi à convaincre, voilà. Ça a été racheté par Marseille habitat, le bailleur social de la ville. Ils ont pérennisé les usages et ils ont lancé la réhabilitation. Le bâtiment est en travaux.

00:22:30 Sarah Gardiennet

Ok, oui.

00:22:31 Thomas Denhier

Il n'allait pas se servir de nos aménagements donc on a essayé de récupérer le maximum de choses pour nous et je pense qu'il y a eu des dons aussi. On a fait un peu de remploi, nous directement. On a évité qu'il y ait trop de déchets.

00:22:53 Sarah Gardiennet

Et est-ce que c'est ce projet temporaire qui a mené à faire les nouveaux travaux pour que ce soit durable ou c'était déjà prévu avant qu'ils allaient rénover le bâtiment ?

00:23:05 Thomas Denhier

Non, avant la mairie avait une idée d'école. Mais la mairie, elle a changé. Il n'y avait plus de projet d'école avec la nouvelle mairie, pas de projet tout court et il ne savait pas s'il voulait se positionner pour le rachat. Même si pendant l'occupation temporaire, le conflit de départ avait été réglé par la justice.

Il y avait plus de projets, mais nous, on a réussi à convaincre la nouvelle mairie que le projet était important. On a travaillé avec eux sur la pérennisation du projet, des usages. On les a convaincus de racheter, c'est quand même le projet d'occupation temporaire qui a donné lieu, enfin qui va donner lieu au projet pérenne.

00:24:07 Sarah Gardiennet

Et pour que ce soit un projet pérenne, ils font une vraie rénovation énergétique, thermique ?

00:24:15 Thomas Denhier

Oui, je ne sais pas si tu peux avoir des infos là-dessus mais il y a quelques articles.

00:24:30 Sarah Gardiennet

Pourquoi ils n'ont pas gardé tel quel ?

00:24:34 Thomas Denhier

Parce que nous on avait plein de normes. Le programme n'est pas exactement le même. On va toujours avoir une résidence sociale, on va avoir un bar, un restaurant et on va avoir en plus des logements sociaux. De plus, un accueil de jour pour femmes.

00:24:59 Sarah Gardiennet

Ok.

00:25:02 Thomas Denhier

Il y aura moins de locaux d'activité comparés à avant, il y aura moins de bureaux, presque plus même.

00:25:09 Sarah Gardiennet

Ok.

00:25:11 Thomas Denhier

Du coup, il fallait faire rentrer ce nouveau programme dans le bâtiment. Et nous en ce moment, on est en discussion avec eux sur la gestion du restaurant et de certains locaux d'activité une fois que ce sera livré. Mais c'est tout, le projet commence seulement. Enfin, on a quelques plans mais ce n'est pas encore définitif et aux niveaux des travaux, ils ont que curé le bâtiment. Il n'y a pas de travaux de réalisation qui sont en train d'être fait.

00:25:50 Sarah Gardiennet

Et vous trouvez que ça a eu un impact sur le quartier et sur la ville en général ?

00:25:59 Thomas Denhier

Oui oui pour le temps qu'on a été là. Oui. La fin du projet a eu un grand impact. Il faudrait que je t'envoie également, il y a eu des rapports d'activité que l'on a fait, avec des mesures d'impacts.

Mais oui, en termes d'impact, il y a aussi une vidéo que tu peux trouver sur Youtube sur la fin de Coco Velten qui s'appelle « Marseille Coco » et qui raconte la fin du projet, mais aussi qui retrace la vie du projet. En fait c'est une vidéo qui a été faite au moment de la fin du projet, c'est quand même vachement orienté fin de projet. Mais elle retrace la vie du projet à travers des témoignages.

00:27:39 Sarah Gardiennet

Ok. Et dans le projet, il y avait aussi des ambitions écologiques et environnementales via les aménagements ou la programmation ou ça a été surtout face à des moyens assez restreints ?

00:28:00 Thomas Denhier

Alors si. Nous forcément on a un propos écologique derrière et puis dans nos partenaires, c'est notre façon de faire à chacun. Enfin, ça fait partie des enjeux de l'association, donc forcément c'est des questions qu'on se pose. Sur la rénovation, à chaque fois c'est des rénovations frugales, oui parce que on n'a pas beaucoup d'argent mais l'objet même du projet, c'est d'utiliser des espaces qui sont inutilisés en ville pour les mettre à disposition des initiatives citoyennes et des habitants. Mais on fait avec pas grand-chose ainsi forcément c'est frugal, donc c'est écologique. Dans les matériaux qu'on essaie d'employer, on essaie de choisir des matériaux écologiques, mais ce n'est pas tout le temps possible.

Nous, quand on arrive dans un bâtiment, la plupart du temps on essaie de faire une rénovation qui correspond aux normes, enfin de faire rentrer les différents usages qu'on a envie d'avoir dedans et de rénover pour que ce soit aux normes. Et si ça ne peut pas, on essaie d'avoir des dérogations. Il y a forcément des mesures compensatoires et la priorité, c'est au risque d'incendie. Voilà et après sur l'écologie, il y a des questions de la nature en ville, on a mis en place une pépinière sur le toit terrasse. On met en place des ateliers de végétalisation et de sensibilisation. Pareil sur le gaspillage alimentaire, sur la partie cuisine vu qu'on a fait plein de choses en associations. L'aspect écologique se retrouve dans plein

de sujets. Pareil sur les ateliers de bricolage, on essaie d'avoir du partenariat pour récupérer du matériel de réemploi.

00:30:32 Sarah Gardiennet

Ok. Et par rapport aux autres projets que vous avez pu faire, c'est quoi la spécificité de ce projet ?

00:30:43 Thomas Denhier

De Coco Velten ou de

00:30:44 Sarah Gardiennet

Oui de Coco Velten.

00:30:47 Thomas Denhier

La spécificité de Coco Velten... Je dirais qu'on a vraiment plein de projets différents, mais c'est un peu le projet type dans un grand lieu qu'on va gérer, où tu retrouves de l'hébergement, des locaux d'activité, un bar, un restaurant avec de l'accueil public, des espaces de privatisation et d'accueil d'une programmation. Tout ça, c'est un peu le projet type. Et après on a fait plein de projets différents, des projets de plein air. Il y avait un projet avant qui existait à Marseille, c'était Foresta, si tu vas sur le site de Yes We Camp tu retrouveras un peu l'historique de tous les projets. On a des projets de plein air, donc ça sera une autre typologie de projet. Ce sont souvent des projets de 3 à 5 ans en temporalité dans le projet temporaire.

On a eu des projets un peu plus petits comme actuellement, l'Académie du climat à Paris, où on gère de la programmation et de la restauration, mais on va être moins dans la gestion de locaux d'activité. Il y avait Césure à Paris, qui est un projet géré par Plateau Urbain, où on gérait plutôt la cantine.

Nous, ce qu'on apprécie plutôt faire, c'est de faire de la gestion globale de bâtiment, donc des projets comme Coco Velten. C'est là-dedans qu'on s'y retrouve et qu'on est un peu fort parce que c'est des projets globaux et souvent, parce que on teste et qu'on aime bien tester plein de choses, on essaie de tester des projets différents. Mais nous où on s'en ressort le mieux économiquement et dans le sens qu'on donne au projet, c'est les projets comme Coco Velten. Après, ce que je te disais, c'est qu'il manquait à Coco Velten un peu d'espace extérieur et qu'on a l'habitude d'en avoir. A la base, l'association s'est construite en 2013 avec le camping de la capitale européenne de la culture à Marseille, c'est un camping éphémère de 6 mois. C'est un autre type de format qu'on a encore et sur le format de type festival, on a fait à Bordeaux, l'ambassade nomade. On avait un lieu, un peu maison mère pendant ce festival au centre de Bordeaux. Ensuite il y avait des événements dans la ville qui étaient des micros-festivals d'un weekend, on va dire peut-être 2 - 3 jours, dans tout Bordeaux. Il y avait ce lieu maison-mère qui existait toujours. Donc après on a fait vraiment plein de choses différentes mais dans lequel on retrouve toujours ce qui nous caractérise : la convivialité, des chantiers participatifs, convivialité, festivités, programmation artistique gratuite, buvette, restauration, chantier participatif. Là, par exemple, cet été, moi je travaille sur des chantiers participatifs qu'on va mettre en place dans des villages, c'est un peu expérimental, mais c'est pareil, ça va être une semaine et le but ce n'est pas seulement ce qu'on va construire et ce qu'on va livrer, c'est comment on le fait. On le fait avec les habitants, on crée des moments conviviaux, festifs, ça dure une semaine et à la fin, oui, il y a quelque chose qui sert aux habitants, mais ce n'est pas tant ça qu'il faut regarder, c'est comment on l'a fait, qu'est-ce qu'on a créé et qu'est-ce qu'on laisse. Pas seulement ce qui

est construit. C'est une méthode aussi qu'on transmet aux gens. En fait, on fait les choses ensemble et c'est une méthodologie de façon de faire.

00:35:08 Sarah Gardiennet

Ok.

00:35:10 Thomas Denhier

Et là, Coco Velten c'est un peu nos projets les plus emblématiques parce que ça a un fort rayonnement sur le territoire, je dirais, et un gros impact quand même.

00:35:26 Sarah Gardiennet

Et donc là, c'est en travaux, on peut plus du tout accéder à l'intérieur de l'îlot ?

00:35:31 Thomas Denhier

Si l'îlot on peut toujours y accéder parce qu'il y a d'autres acteurs sur cet îlot. Il y a d'autres acteurs mais le bâtiment est totalement fermé.

Après nous on est très fiers. Enfin, c'est quand même une réussite en soi d'avoir pu convaincre la ville de racheter le bâtiment, convaincre la ville de pérenniser les usages. C'est quand même positif, mais nous, on aurait aimé aller encore plus loin. Ce qu'on aurait préféré, c'est que ce soit un chantier en site occupé, c'est-à-dire que le projet ne s'arrête pas. Il commence sur une partie du bâtiment pour qu'on puisse continuer à avoir une activité parce que là le projet temporaire, Coco Velten n'existe plus. Il est fini, maintenant il n'y a plus rien.

Ce qu'il faut savoir c'est qu'il y avait pas mal d'activités, il y avait pas mal de gens qui y vivaient et c'était un lieu repère aussi pour pas mal de personnes dans la précarité et là, du jour au lendemain, c'est fini et que même s'il y a le projet que les usages sont pérennisés, c'est brutal comme arrêt.

00:36:51 Sarah Gardiennet

Oui c'est sûr.

00:36:52 Thomas Denhier

Il va y avoir de nouveau une activité. Ça va être comme toute nouvelle activité, ça va remettre du temps à démarrer, redémarrer, recommencer de zéro presque. Nous, ce qu'on voulait créer, c'était justement d'y aller plus doucement, même si les travaux doivent durer plus longtemps. Que ça dure plus longtemps mais qu'on ne crée pas d'arrêt. Mais bon, une chose à la fois.

00:37:16 Sarah Gardiennet

Ok, ouais.

00:37:21 Thomas Denhier

Ouais dis moi, si t'as encore des questions, j'ai encore 5 minutes.

00:37:25 Sarah Gardiennet

Je crois que j'ai fait le tour de ce que j'ai noté.

00:37:32 Thomas Denhier

Okay. Après je peux prendre 10 minutes pour t'envoyer 2-3 documents, les différents plans que j'ai trouvés et si je trouve un petit rapport d'activité. Et la vidéo sur Youtube te donnera quand même un bon aperçu. Je crois que je peux trouver aussi d'autres articles.

00:37:52 Sarah Gardiennet

Ouais. Ok, très bien, merci.

00:37:57 Thomas Denhier

Ok top. Donc toi c'est ton mémoire. Enfin c'est quoi ?

00:38:03 Sarah Gardiennet

Oui, c'est mon mémoire.

00:38:06 Thomas Denhier

Ok super alors n'hésite pas à m'envoyer une fois que c'est terminé, on aime bien.

00:38:13 Sarah Gardiennet

Très bien oui, ça marche.

00:38:16 Thomas Denhier

Très bien. Super. Allez.

00:38:19 Sarah Gardiennet

Merci, merci pour votre temps.

00:38:22 Thomas Denhier

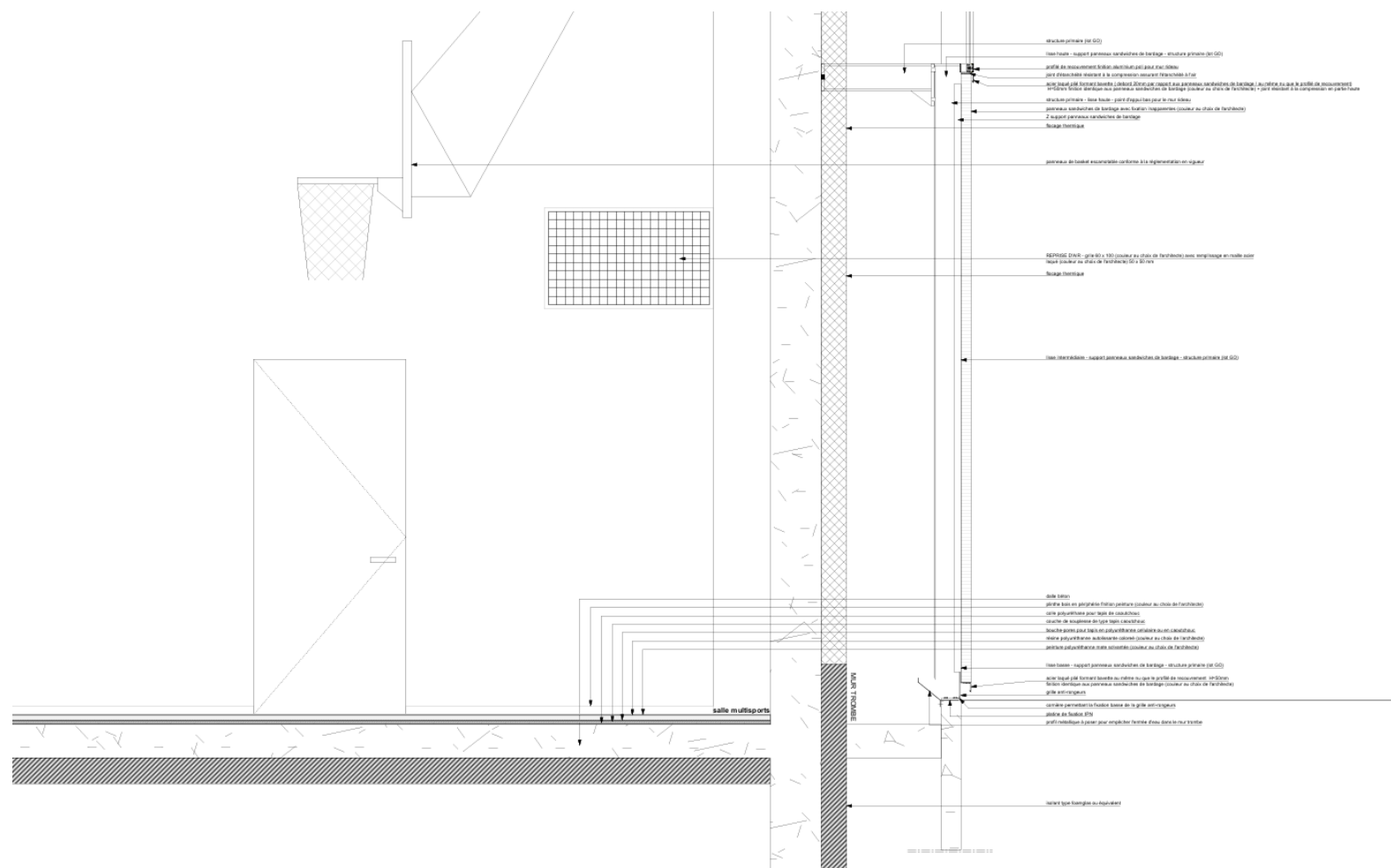
Bonne journée, bon courage.

00:38:23 Sarah Gardiennet

Bonne journée, au revoir.

2. Coupe de principe du mur trombe

Extrait d'un document fourni par l'architecte Philippe Gibert



3. Dispense d'étude d'impact énergétique La Halle aux Poissons

Document de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie



**PRÉFET
DE LA REGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Normandie**

Décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale prise en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, après examen au cas par cas du projet de réhabilitation de la Halle aux Poissons sur la commune du Havre (Seine-Maritime)

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE
PRÉFET DE LA SEINE MARITIME,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier des Arts et des Lettres**

- vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3 et R. 122-6 ;
- vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- vu l'arrêté du 12 janvier 2017 modifié fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- vu le décret du Président de la République du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI en qualité de préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- vu l'arrêté préfectoral n° SGAR/23-036 du 30 janvier 2023 portant délégation de signature à Monsieur Olivier MORZELLE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- vu la décision n° 2023-048 du 4 avril 2023 portant subdélégation de signature à Madame Sandrine PIVARD, directrice régionale adjointe de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- vu la demande d'examen au cas par cas n° 2023-4866, déposée par la SAS Bellevilles, relative au projet de réhabilitation de la Halle aux Poissons sur la commune du Havre dans la Seine-Maritime, reçue complète le 30 mars 2023 ;
- vu la consultation de l'agence régionale de santé de Normandie en date du 5 avril 2023 ;
- vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer de la Seine-Maritime en date du 12 avril 2023 ;

Considérant la nature du projet qui consiste en la réhabilitation de la Halle aux Poissons en restaurant, commerce et espace polyvalent sur la commune du Havre ; que l'objectif est de pérenniser et d'augmenter la capacité d'accueil (en passant de 200 à 600 personnes) des activités

dans la halle, à savoir, la restauration, le commerce et les activités culturelles, activités déjà pré-existantes depuis 2021 dans le cadre d'une phase de préfiguration ;

Considérant que le projet relève de la rubrique 44d concernant les « *autres équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés* » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, pour lesquels un examen au cas par cas est prévu afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ; qu'il est par ailleurs soumis à permis de construire ;

Considérant que le projet prévoit la réhabilitation d'un bâtiment existant et qu'il concerne uniquement l'emprise actuelle de la halle (surface utile de 1 185 m² sur une emprise de 1 335 m²) ; que les travaux consistent notamment à :

- aménager l'intérieur avec notamment la création d'un niveau (R+1) dans le volume de la halle ;
- modifier les façades du rez-de-chaussée ;
- transformer la toiture basse de la halle (R+1) en une terrasse accessible au public ;

Considérant que le projet est situé au sein de la ville du Havre, dans un quartier très urbanisé à l'interface ville/port ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet :

- est situé à environ 3,2 km des sites Natura 2000 les plus proches « *Estuaire de la Seine* » et « *Estuaire et marais de la Basse-Seine* », et à environ 4 km de celui du « *littoral Cauchois* », dont l'intégrité n'apparaît pas susceptible d'être remise en cause par le projet ;
- est situé hors zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, hors zone humide et hors site classé ou site inscrit ;
- est situé au sein du site patrimonial remarquable de la ville du Havre et dans le périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- est situé au sein du site géologique de « *l'estuaire aval de la Seine* », répertorié à l'inventaire du patrimoine géologique national ;
- est concerné par la présence de risques d'inondation par submersion marine et soumis au respect du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) par submersion marine – plaine alluviale nord de l'embouchure de l'estuaire de la Seine (PANES), approuvé le 1^{er} juillet 2022 ;
- est concerné par une exposition faible à l'aléa retrait-gonflement des argiles ;

Considérant que le projet est situé au sein du site patrimonial remarquable de la ville du Havre ainsi qu'au sein du périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et que la halle aux poissons revêt elle-même un intérêt architectural majeur ; que ces différentes protections nécessitent le respect de leur réglementation respectives (avis et/ou autorisation de l'ABF, etc.) ;

Considérant que le projet est situé en zone à risque de submersion marine ; que néanmoins, le projet consiste uniquement à réhabiliter un bâtiment existant, sans activité d'hébergement, et que la réalisation d'un niveau R+1 permet la création d'une zone refuge ; que la compatibilité avec le récent PPRL mentionné ci-dessus sera vérifiée dans le cadre de l'instruction du permis de construire ;

Considérant que les éventuels impacts du projet (trafic routier, stationnement, bruit, émissions lumineuses, architecture et paysage, etc.), en phase chantier ou en phase d'exploitation, apparaissent limités au regard du caractère urbain du site ;

Considérant ainsi qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis et des considérations mises en avant par le pétitionnaire pour la réalisation de son projet, celui-ci n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1er

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R. 122-3-1-IV du code de l'environnement, prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale pour le projet de réhabilitation de la Halle aux Poissons en restaurant, commerce et espace polyvalent sur la commune du Havre (Seine-Maritime), est retirée.

Article 2

Le projet de réhabilitation de la Halle aux Poissons en restaurant, commerce et espace polyvalent sur la commune du Havre (Seine-Maritime) **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations et des procédures administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si les éléments de contexte ou les caractéristiques du projet présentés dans la demande examinée évoluent de manière significative.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie : <http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Rouen, le 15 mai 2023

Pour le préfet de la région
Normandie et par délégations,
la directrice régionale adjointe de
l'environnement,
de l'aménagement et du logement,



Sandrine PIVARD

Voies et délais de recours

Les recours gracieux, hiérarchique ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun. Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire. Il peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

*Monsieur le préfet de la région Normandie
Secrétariat général pour les affaires régionales
7 place de la Madeleine
CS 16036
76 036 ROUEN CEDEX*

Le recours hiérarchique doit être adressé à :

*Monsieur le ministre de la Transition écologique
Ministère de la Transition écologique
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75 007 PARIS*

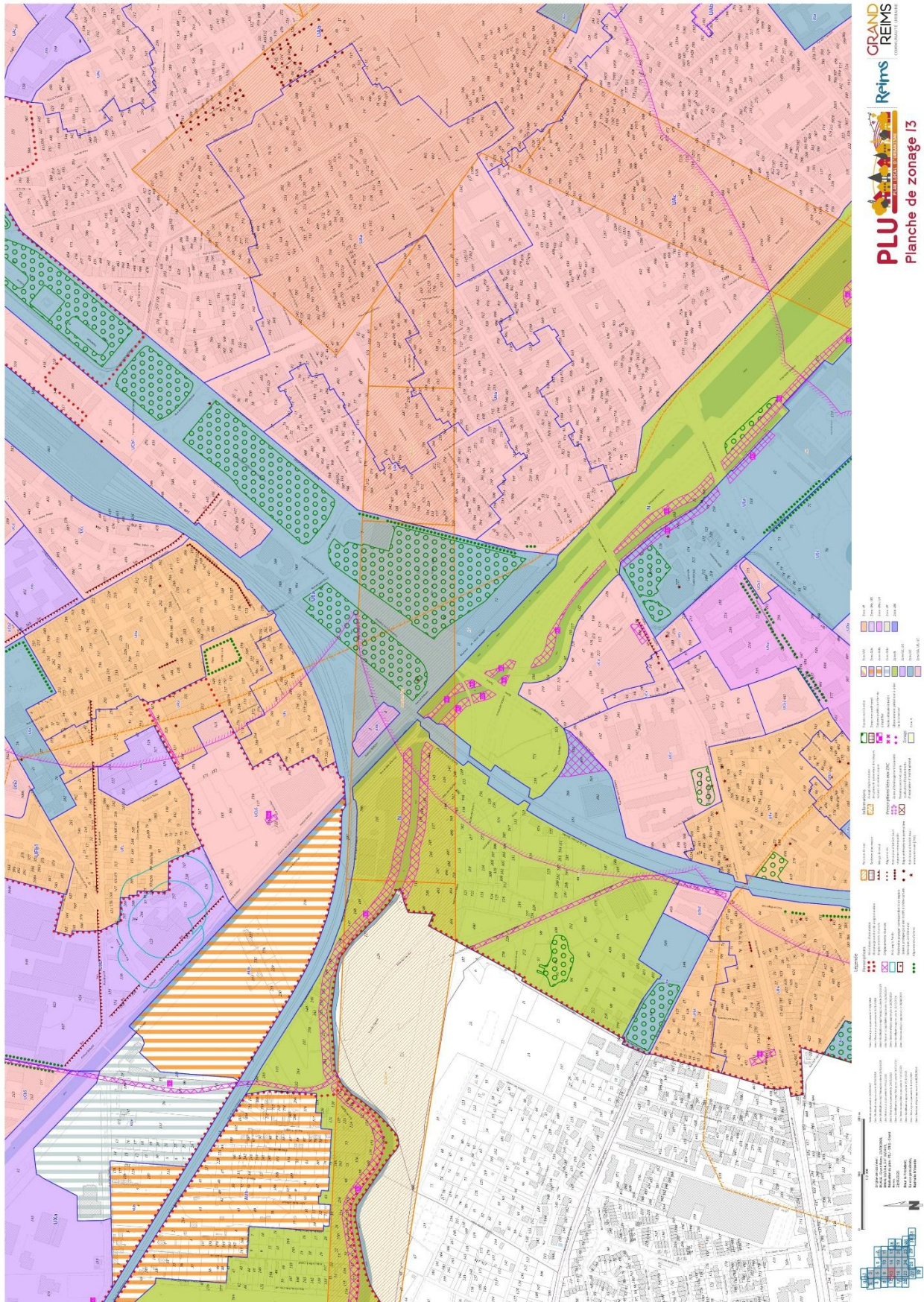
Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique. Il doit être adressé au :

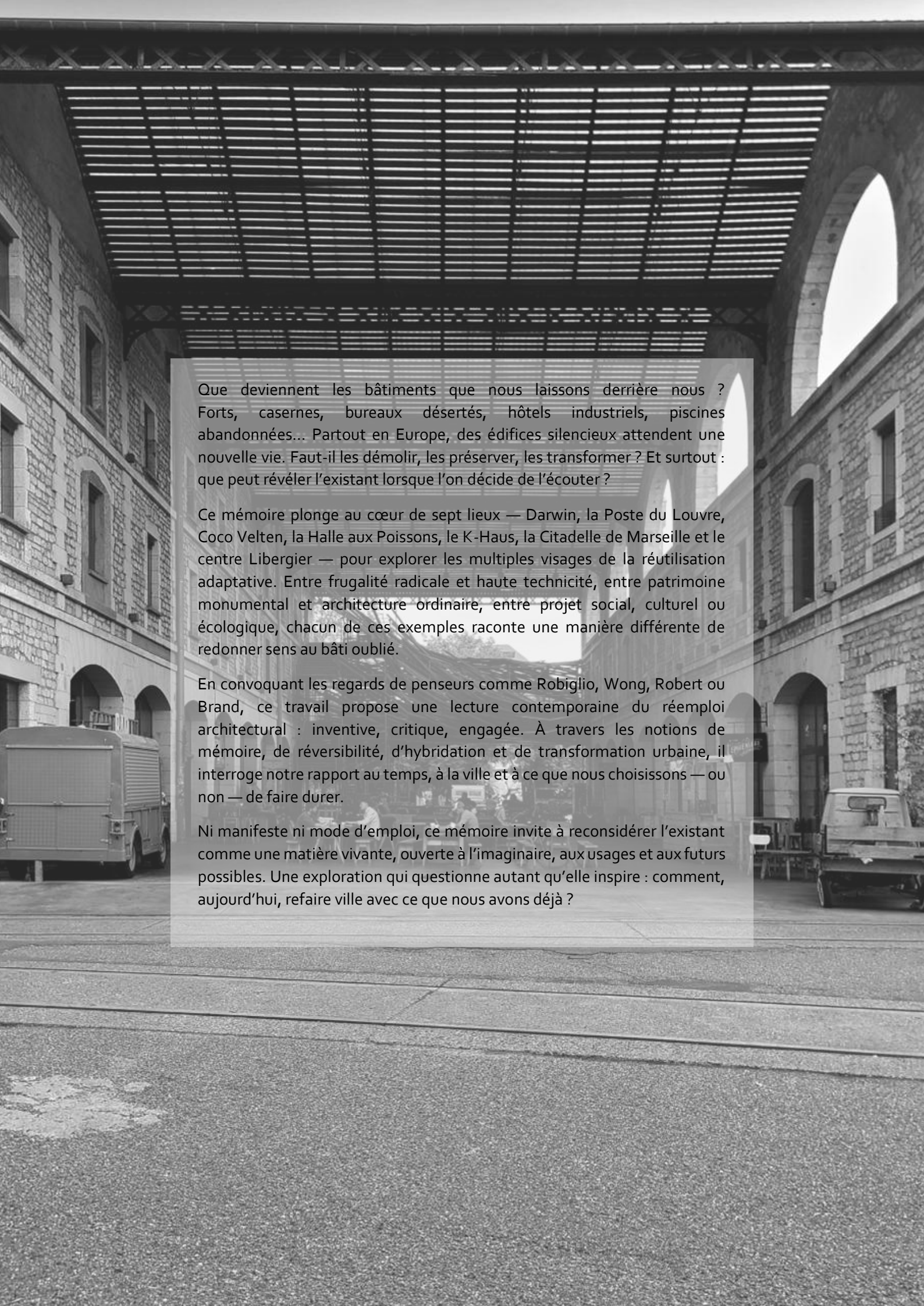
*Tribunal administratif de Rouen
53 avenue Gustave Flaubert
76 000 ROUEN*

Ce dernier peut être également saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site www.telerecours.fr

4. PLU de Reims

Document disponible en ligne sur le site de la ville de Reims





Que deviennent les bâtiments que nous laissons derrière nous ? Forts, casernes, bureaux désertés, hôtels industriels, piscines abandonnées... Partout en Europe, des édifices silencieux attendent une nouvelle vie. Faut-il les démolir, les préserver, les transformer ? Et surtout : que peut révéler l'existant lorsque l'on décide de l'écouter ?

Ce mémoire plonge au cœur de sept lieux — Darwin, la Poste du Louvre, Coco Velten, la Halle aux Poissons, le K-Haus, la Citadelle de Marseille et le centre Libergier — pour explorer les multiples visages de la réutilisation adaptative. Entre frugalité radicale et haute technicité, entre patrimoine monumental et architecture ordinaire, entre projet social, culturel ou écologique, chacun de ces exemples raconte une manière différente de redonner sens au bâti oublié.

En convoquant les regards de penseurs comme Robiglio, Wong, Robert ou Brand, ce travail propose une lecture contemporaine du réemploi architectural : inventive, critique, engagée. À travers les notions de mémoire, de réversibilité, d'hybridation et de transformation urbaine, il interroge notre rapport au temps, à la ville et à ce que nous choisissons — ou non — de faire durer.

Ni manifeste ni mode d'emploi, ce mémoire invite à reconsidérer l'existant comme une matière vivante, ouverte à l'imaginaire, aux usages et aux futurs possibles. Une exploration qui questionne autant qu'elle inspire : comment, aujourd'hui, refaire ville avec ce que nous avons déjà ?