



Ville de Nanterre

**Opportunité
et solutions de montage
d'un projet pour le site de l'ancienne
école d'architecture**

Restitution intermédiaire
29 juillet 2009

Nicolas Ledoux
Nicolas.ledoux@algoe.fr

Réf. : M15697-RA-004-NLE

Lyon • Siège social
9 bis, route de Champagne
69134 • Écully Cedex
Tél 33 (0) 4 72 18 12 00
Fax 33 (0) 4 72 18 13 90

193, rue de Bercy • BP 10410
Tour Gamma A
75560 • Paris Cedex 12
Tél 33 (0) 1 53 02 26 00
Fax 33 (0) 1 53 02 27 40

Algoé, société anonyme
au capital de 4 503 680 euros
siret 352 885 925 000 29
naf 7022 z • rcs Lyon B
n° TVA intracommunautaire
FR 78 352 885 925

www.algoe.fr

- 1 Démarche : définir un projet pour les Nanterriens**
- 2 Pistes de valorisation identifiées**
- 3 Sélection opérée**
- 4 Pré-programme**
- 5 Enjeux urbains et architecturaux**
- 6 Annexes : exemples de fabriques culturelles**

① Démarche : définir un projet pour les Nanterriens

Un site à l'abandon au cœur des plus importants quartiers de Nanterre

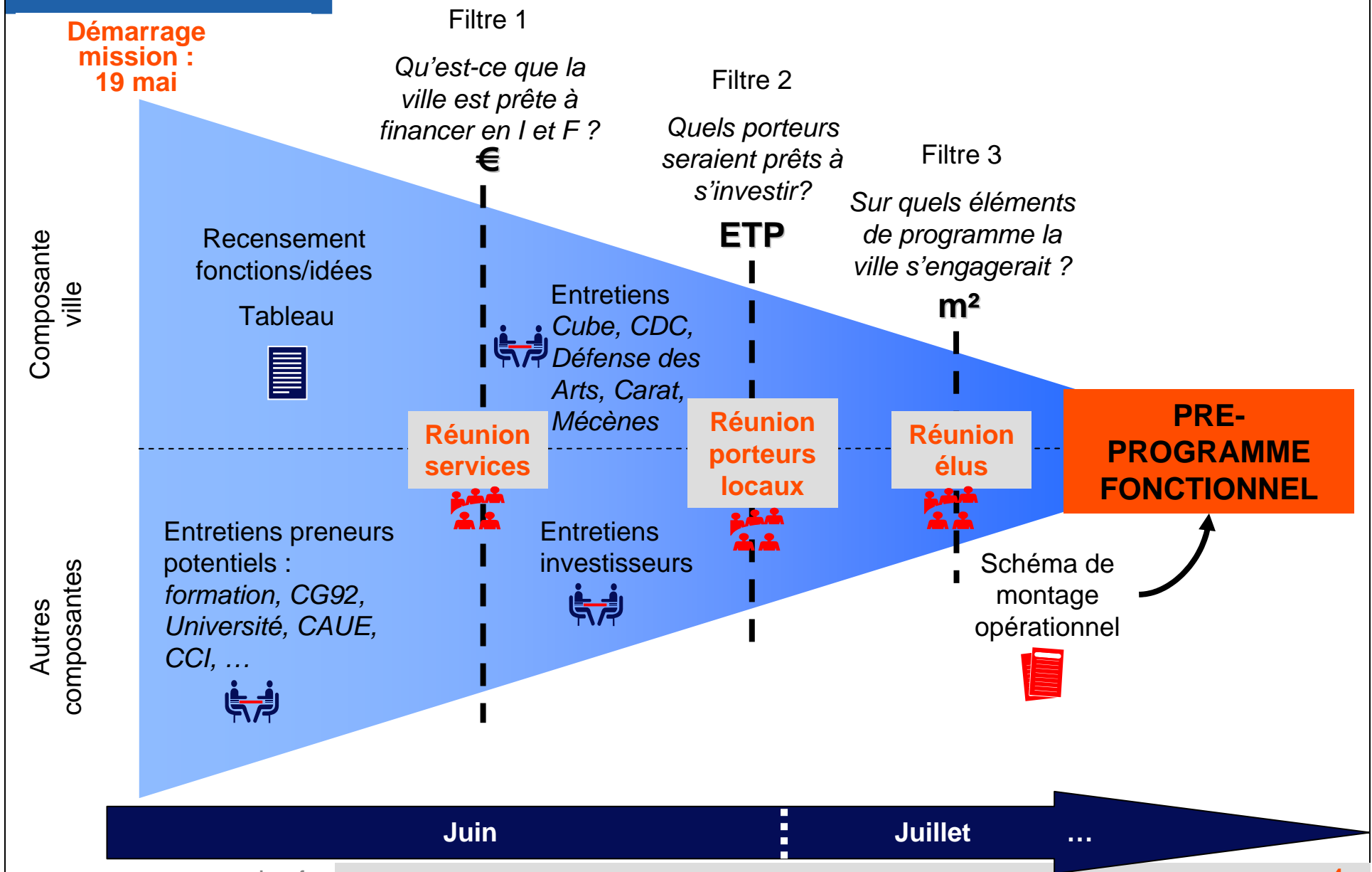
- Un bâtiment en ruine au pied d'immeubles résidentiels
- Un bâtiment vacant ne participant plus à l'animation du quartier
- Un quartier en développement générant de nouveaux besoins en commerces et équipements.

Le site de l'Ecole d'architecture, une opportunité pour recréer un cœur de vie dans un quartier enclavé

- Imaginer un lieu d'animation ouvert sur le Parc André Malraux
 - ➔ Une médiathèque pour le quartier et la ville ?
 - ➔ Un restaurant ouvert le week-end ?
 - ➔ Un lieu d'accueil et de participation du public à des activités culturelles ?
- Partager un projet avec les habitants du quartier

Un projet qui devra forcément contribuer à améliorer le cadre et la vie du quartier

① Démarche : un processus de travail collectif



30 entretiens réalisés auprès de porteurs d'idées ou de projets pour le site et auprès d'experts chargés d'en valider la pertinence

Ville

Elus : Patrick Jarry, Gérard Perreau-Bezouilles

Direction Générale : Sylvie Kandel

Service des études urbaines : Manuel Moussu, Marion Benoist

Service Culture : Marion Druart

Service développement économique : Jean-Marc Hérault, Cécile Hébrard

Service Vie citoyenne : Sabrina Mahi

Cyber / Agora 2.0 : Anne-Gaëlle Chiche

Autres institutions

Maison de l'emploi et de la formation : Jérôme Dormoy

CCIP : Hervé Bolard, Candice Van Lancker

CG92 : Serge Kaszluk, Louis de Tassigny

CAUE 92 (à venir)

Université Paris X

Associations de riverains

ARCEP (Résidents de Central Parc)

ACRI Liberté

Animateurs / porteurs de projet

La Cantine : S. Distinguin

Arte Via : A. Thuleau

Le Cube : Nils Aziosmanoff

Terrasse 18

Collectif Sangs Mêlés

Forum social des quartiers populaires : Christelle Husson

Artaïs

Projet architectural

Cabinet Amar : Albert Amar

Professionnels de l'aménagement et de l'urbain

Agence N. Michelin : Cyril Tretout

Agence JFA : Jacques Ferrier

Atelier Jaouen : Michel Jaouen

Investisseurs / partenaires financiers :

DTZ Eurixi : Philippe Dorion Directeur et David Monic

CBRE Corporate : Jean-Paul Loevenbruck Senior Vice-President

CDC : Ivan Lespagnol, chargé de développement à la direction territoriale Hauts de Seine

GL Events : Régis Faure

VIPARIS

② Pistes de valorisation identifiées (1/7)

Un recensement complet et sans a priori des idées évoquées pour l'ancienne école d'architecture :

- De simples intentions non formalisées...
- ...jusqu'à des projets opérationnels avec des porteurs et des financeurs identifiés

Des acteurs locaux très mobilisés sur l'avenir du site

- Riverains et résidents du quartier
- Collectif d'associations Terrasse 18
- ...

② Pistes de valorisation identifiées (2/7) : la Fabrique Urbaine, un projet unique

Parmi les pistes évoquées, un projet ressort fortement : la Fabrique Urbaine lieu unique de recherche, d'échanges et de création sur la ville à Nanterre

- La Cité de l'Architecture et du Patrimoine ou le Pavillon de l'Arsenal se limitent à leur fonction d'exposition et de valorisation
- Besoin d'un lieu unique pour faire échanger et travailler ensemble les concepteurs, les chercheurs, les créateurs et les usagers de la ville, en tirant partie des TIC les plus innovantes :
 - Habitants des quartiers, créateurs d'initiatives individuelles et collectives, animateurs de la ville
 - Décideurs, planificateurs urbains, concepteurs de la ville
 - Aménageurs, techniciens, bâtisseurs de la ville
 - Chercheurs et innovateurs dans la ville
 - Développeurs de nouvelles technologies numériques au service de la ville
 - Artistes, créateurs, utopistes de la Ville
- Nanterre, ville unique, berceau d'un urbanisme original
 - Une place originale dans le paysage des banlieues françaises, lieux de la croissance métropolitaine
 - Une ville au cœur des préoccupations métropolitaines, marquée par l'histoire de l'immigration, de l'habitat planifié et des villes nouvelles
 - Aujourd'hui, la cohabitation de deux manières de faire la ville : l'Etat avec l'Etablissement Public d'Aménagement et la Ville de Nanterre
- Une situation idéale sur le site de l'ancienne école d'architecture
 - Un passé de lieu de formation au service de la Ville
 - Un quartier ayant besoin de lieu d'échanges et d'animation
 - Un potentiel de rayonnement métropolitain au cœur de l'agglomération nanterrienne

② Pistes de valorisation identifiées (3/7)

Structure		Fin.	Gestion. / animateur	Hypothèses programmatiques	Opportunités/Risques	Publics et contraintes d'usage	
Fabrique urbaine	Laboratoire d'innovation urbaine		Université Paris X	Lieu de réflexion pluridisciplinaire sur la ville comme champ d'innovation	Aucun lieu équivalent en Ile-de-France Vif intérêt de l'ensemble des professionnels rencontrés	Professionnels de la ville et de l'aménagement	
	Centre de veille et de ressources urbaines	MEED DuM ?	APPEL A PROJET	Banque de données urbaines	Articulations à trouver avec Agora 2.0 / le projet du FSQP / la médiathèque	Professionnels de la ville et de l'aménagement Tous publics	
	Incubateur urbain	Ville Région CDC		Incubateur d'activités professionnelles dans le champ de la ville	Aucun lieu de ce type en France Besoins identifiés	Créateurs d'entreprises	
	Pépinière	Ville Région CG92 CDC		Sélection de la structure en charge de gérer et animer la Fabrique Urbaine	Pépinière offrant des cellules de 25 à 40m ² modulable	Pépinière spécialisée entreprises innovantes dans le champ de la ville, des services urbains, etc.	Jeunes entreprises Baux de courte durée ou conventions pouvant aller jusqu'à 48 mois
	Showroom	Ville		Espace - vitrine de présentation de projets		Entreprises de la pépinière	
	Espace de diffusion			Espace d'accueil d'expositions...		Artistes, tous publics	
	Plateaux de production artistique	DRAC CRIF		Plateaux techniques modulables avec régie son et lumière	Aucun lieu qui fait le lien art / ville en Ile-de-France Projet à construire avec les artistes locaux et au-delà	Artistes, tous publics	
	Services communs			- Espaces convivialité - Locaux direction et accueil structure - Salles de réunion	Permet des économies d'échelle	Professionnels	

② Pistes de valorisation identifiées (4/7)

Structure		Fin.	Gestion. / animateur	Hypothèses programmatiques	Opportunités/Risques	Publics et contraintes d'usage
Médiathèque		Ville Etat (50% invt)	Ville	800 m ²	Vrai besoin exprimé par Nanterre Situation stratégique du site de l'ancienne école d'architecture Possibilité de mutualiser pour d'autres usages les salles de travail/réunion de la médiathèque Développer la thématique urbaine dans les collections Possibilité d'un espace d'exposition sur les projets urbains	Enfants, tous publics Accessibilité de plain pied Ouverture de l'espace sur l'extérieur (vitrines) Forte dimension numérique : dans la connectivité, les collections (Prêt de documents numériques chrono-dégradables)
Agora 2.0		Ville	A définir	A définir	Besoin exprimé au niveau de l'Agora qui fonctionne bien actuellement.	Tous publics
Centre de ressources quartiers populaires	Centre de ressources et de formation sur la mémoire et les luttes issues des quartiers populaires / l'immigration	50% région IDF 10% Fondation de France x% Acsé	Forum social des quartiers populaires		Synergies importantes avec les thématiques de la fabrique urbaine. Expérience ponctuelle réussie et rodée sur ces thèmes lors du FSQP organisé à Nanterre en 2008.	Tous publics, écoles
	Salle de projection				Intérêt d'une salle de projection pour la Fabrique Urbaine et la médiathèque	Tous publics, écoles

② Pistes de valorisation identifiées (5/7)

Structure	Fin.	Gestion. / animateur	Hypothèses programmatiques	Opportunités/Risques	Publics et contraintes d'usage	
Pôle social 2 PMI 1 antenne circonscription vie sociale 1 centre de planification sociale	CG92	CG92	900 m ² <i>Source : CG92</i>	Equipement de proximité, réel projet du CG92.	Usagers du pôle social Créer une accessibilité isolée et spécifique RDC	
Restaurant	OPTION 1 : Restaurant pédagogique CFA académique de Clichy / Sodexo	CFA académique de Clichy / Sodexo	CFA académique de Clichy / Sodexo	1 500 à 2 000 m ²	Espace restauration pour l'ensemble du site et ses voisins.	Public d'apprentis et clientèle du restaurant
	OPTION 2 : Restaurant d'insertion Entreprise d'insertion Ville ?		Entreprise d'insertion	600 m ²	Situation stratégique : cadre naturel agréable, à ouvrir sur le parc, offre inexistante dans le secteur.	A destination à la fois des gens fréquentant le site et des riverains Nécessité accès livraisons

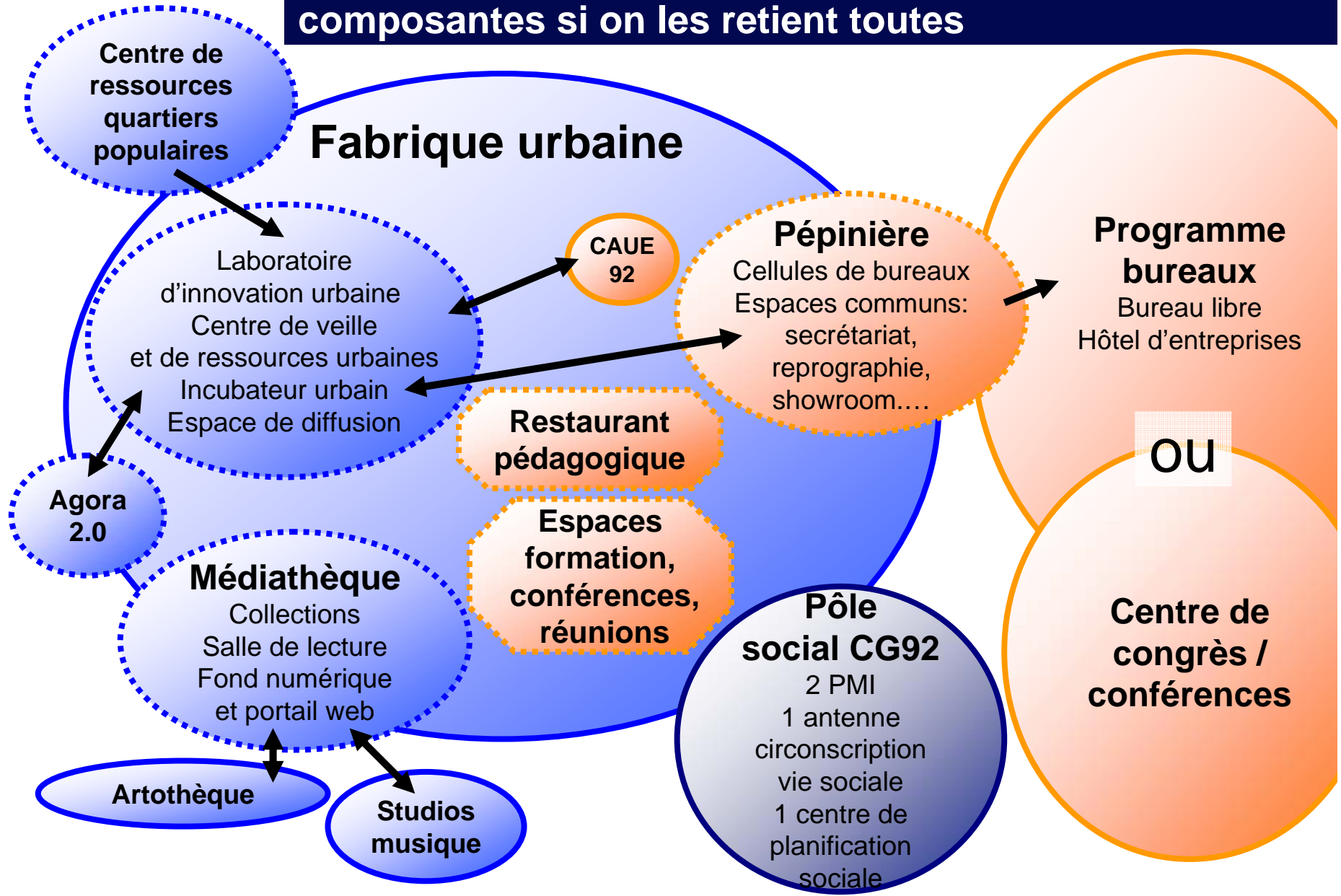
② Pistes de valorisation identifiées (6/7)

Structure	Fin.	Gestion. / animateur	Hypothèses programmatiques	Opportunités/Risques	Publics et contraintes d'usage
Programme tertiaire pour accueillir une école et/ou un hôtel d'entreprises	Investisseur privé		Locaux d'enseignement et/ou hôtel d'entreprises	Demande importante de surfaces dans le secteur par des écoles privées qui recherchent une implantation dans l'ouest parisien avec une desserte RER. Projets rapidement opérationnels. Peu de marges de manœuvre pour contrôler l'occupation.	Professionnels
Salles formation / réunion	Privé	Privé	250m ² pour 5 salles de 20 personnes 120 à 160m ² pour un amphithéâtre de 150/200 personnes	Besoin identifié de salles de réunion, en particulier, peu d'offres disponibles dans le secteur pour 150/200 personnes Salles mutualisables : - usage formation pour locations de 1 journée à 6 mois - usage quartier (réunions concertation...) - usage fabrique urbaine pour conférences, ateliers de travail - usage médiathèque pour conférences - usage entreprises locales	Professionnels

② Pistes de valorisation identifiées (7/7)

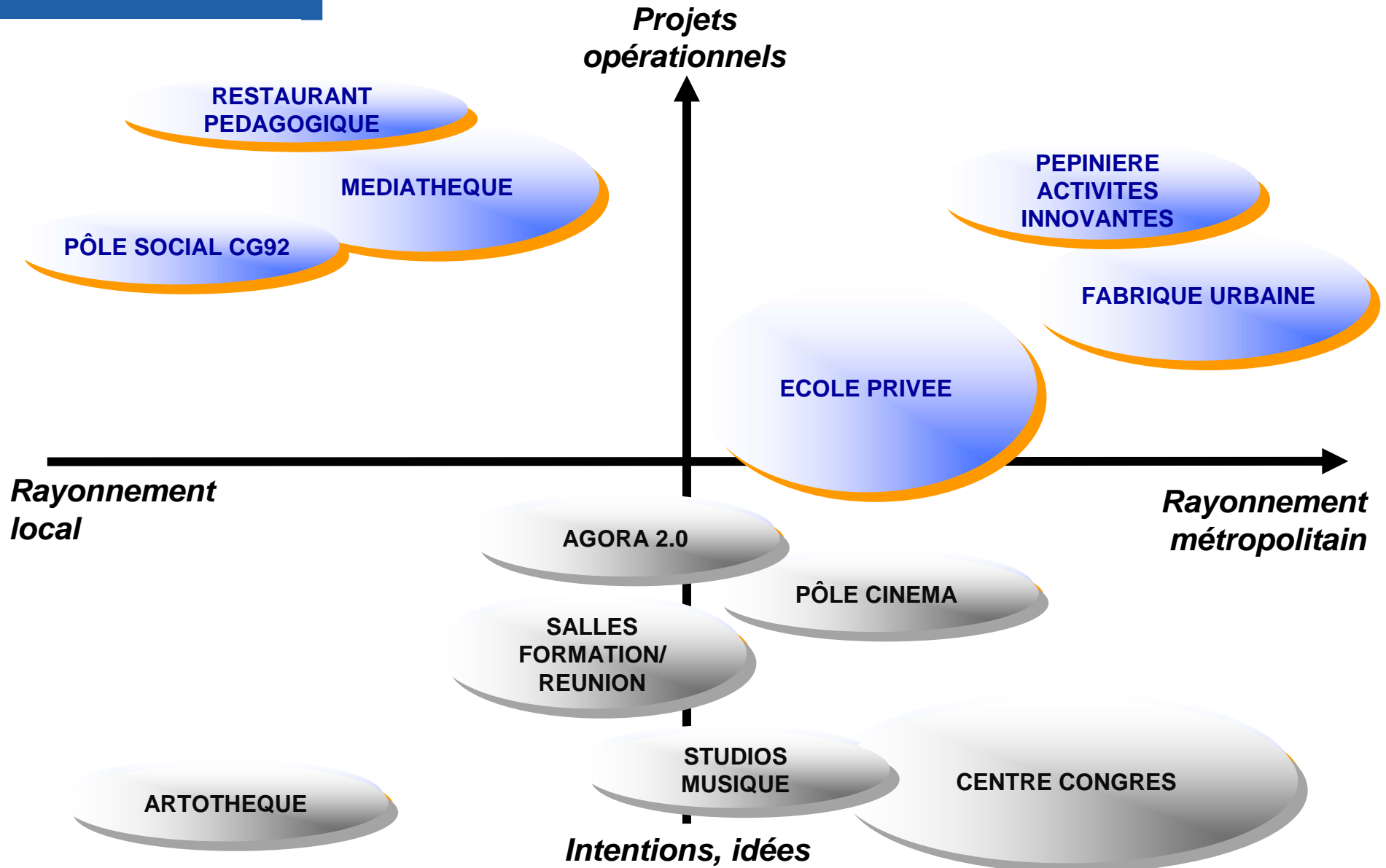
Structure	Fin.	Gestion. / animateur	Hypothèses programmatiques	Opportunités/Risques	Publics et contraintes d'usage
Studio musique	ARIAM Ile-de-France	A définir : Musique pour Tous ?	Studios d'enregistrement	Insertion culturelle	Professionnels
Artothèque	A définir	A définir : association ARTAÏS ?		Artothèque publique ou privée de diffusion et pédagogie sur l'art contemporain	Tous publics

③ Sélection opérée : un manque d'articulation des composantes si on les retient toutes



Culture
Social
Services
Mutualisable
→ Synergies (utilisateurs/fonctions)

③ Sélection opérée : cibler les composantes opérationnelles



④ Pré-programme: tenir compte des contraintes du site

Un site à l'écart des flux entre parc et Terrasses qui ne permet pas une opération classique

- Un scénario classique de densification avec de grands gabarits est inconcevable du fait de la configuration de l'ilot
- Un site enclavé avec un seul accès public et piéton depuis l'Allée Le Corbusier
- Une proximité avec le Parc André Malraux nécessitant une concertation avec le Conseil Général

Rétablir un équilibre urbain au cœur de Nanterre

- Un projet équilibré, sans nuisances supplémentaires
 - Très peu de places de parking supplémentaires
 - Une bonne desserte piétonne existante dont on tire parti
- Une ouverture sur le Parc et sur le quartier, priorité du projet
 - Un lieu de vie dans un quartier qui en manque, malgré le nombre important de logements
 - Une mobilisation importante des riverains du quartier en faveur d'un projet durable

④ Pré-programme : valoriser les atouts du site

Réhabiliter la partie du bâtiment qui donne sur le parc

- Pour faire revivre en les actualisant les principes de l'architecture proliférante et modulaire
- Pour profiter de la multiplication des plateaux que permettent la souplesse et la modularité du bâtiment dans sa conception initiale
- Sur le modèle d'une « ruche » et ses alvéoles

Démolir le reste du bâtiment pour construire un nouvel ensemble

- Composé de locaux d'enseignement / formation pour une école désireuse de s'installer à Nanterre aux prix du marché de location de bureaux
- Et de locaux tertiaires pour accueillir le « pôle social » du Conseil Général (PMI / vie sociale / planification sociale)

→ Hypothèse privilégiée après validation par DTZ et CBRE

Structure		Surface estimée	Hypothèses
FABRIQUE URBAINE	Laboratoire d'innovation urbaine	300 m²	Le laboratoire propose un plateau de recherche sur la ville mis à disposition d'équipes en provenance de Paris X, de Paris-Est, etc.
	Centre de veille et de ressources urbaines		Le Centre de veille et de ressources s'appuie sur la médiathèque pour le fond documentaire et les espaces de consultation
	Incubateur urbain		L'incubateur est hébergé par le laboratoire
	Pépinière innovante	360 m²	Petite pépinière de 8 lots de 25m ² et 4 lots de 40 m ² à destination de jeunes entreprises innovantes dans le champ de l'urbain
	Showroom	200 m²	Le showroom est une vitrine des innovations produites par la Fabrique urbaine. Il se combine avec l'espace de diffusion qui donne à voir les productions des artistes en résidence ou des expositions d'artistes extérieurs intervenant sur le sujet de la ville.
	Espace de diffusion		
	Plateaux de production artistique	200 m²	2 plateaux bruts de 100 m ² chacun
	Services et espaces communs	140 m²	Espaces qui font le lien entre les différents plateaux ("alvéoles de la ruche")
	Médiathèque	800 m²	Médiathèque d'un genre nouveau qui s'articule avec le centre de ressources sur la ville et qui propose de nouvelles modalités d'accès numériques au fond dont elle dispose.
	Restaurant pédagogique	1500 m²	Ce restaurant géré par le CFA académique de Clichy et SODEXHO est le lieu de vie commune de la Fabrique. Il héberge également un bar.
TOTAL FABRIQUE URBAINE		3500 m²	Ces 3500 m² correspondent à une réhabilitation de 50% du bâtiment actuel de l'école d'architecture, en conservant seulement 1 plancher sur 2 pour créer des grands volumes plus fonctionnels.
AUTRES LOCAUX	Locaux d'enseignement et de formation	6100 m²	Ces locaux d'enseignement et de services permettent de dégager un bilan acceptable en termes de valorisation du foncier.
	Pôle social du CG 92	900 m²	
TOTAL PROJET		10500 m²	

Poste		Coût estimé HT	Hypothèses
Acquisition foncière		nc	Devra intégrer les 400.000 € de désamiantage A définir en fonction du montage opérationnel
Aménagements extérieurs / accès		1 000 000 €	Aménagement allée Le Corbusier + réseaux N'intègre pas les éventuels réaménagements du Parc Malraux
FABRIQUE URBAINE	Désamiantage	200 000 €	
	Restructuration de la moitié du bâtiment existant	6 600 000 €	Pour rendre les plateaux fonctionnels, hypothèse théorique de suppression de 1 plancher sur deux. Mise aux normes incendie / thermique / acoustique / accès PMR / structure / renforcements structurels
	Aménagements intérieurs	1 050 000 €	Pris en charge par les gestionnaires respectifs de chaque composante.
TOTAL FABRIQUE URBAINE		7 850 000 €	2243 € / m ²
LOCAUX D'ENSEIGNEMENT ET DE SERVICES	Charge foncière	cf. coûts d'acquisition	Maximum admissible sur le secteur : 1000 € / m ² inclus démolition
	Démolition de 50% du bâtiment	2 000 000 €	Evaluation à partir de l'étude AMAR inclus 200.000 € désamiantage
	Construction de 7500 m² de locaux d'enseignement et de services	15 000 000 €	2000 € / m ²
	Portage (sur 3 ans)	3 000 000 €	
	Frais	3 000 000 €	Estimation CBRE
	Marge (10%)	3 000 000 €	
TOTAL AUTRES LOCAUX		26 000 000 €	loué à 300 € / m ² actualisé juin 2009
TOTAL PROJET (hors foncier)		34 850 000 €	

⑤ Enjeux urbains et architecturaux (1/3)

Le projet de reconquête du site de l'ancienne école d'architecture est appelé à participer à l'amélioration globale du Quartier du Parc.

Il s'intègre pleinement dans la démarche en cours de concertation visant à définir un plan guide des évolutions de ce vaste territoire rassemblant plus de 20 000 habitants et 35 000 salariés.

Le programme proposé et développé précédemment vise à :

- répondre aux besoins de ces publics multiples, qui se croisent chaque jour autour du pôle Gare Nanterre-Préfecture et du Parc départemental André Malraux,
- et conférer à ce projet une dimension métropolitaine.

En termes d'intégration urbaine :

- Dans un secteur particulièrement dense de Nanterre (les densités nettes des bâtiments de logements avoisinants atteignent plus de 300 habitants/hectare, soit l'équivalent de celles des îlots haussmanniens)
- **Il s'agit de développer un nouveau programme épousant au maximum le gabarit du bâtiment existant.**

Epouser au maximum le gabarit du bâtiment existant pour :

- préserver les vues sur le Parc depuis les logements avoisinants
- répondre aux contraintes induites par l'enclavement du site.

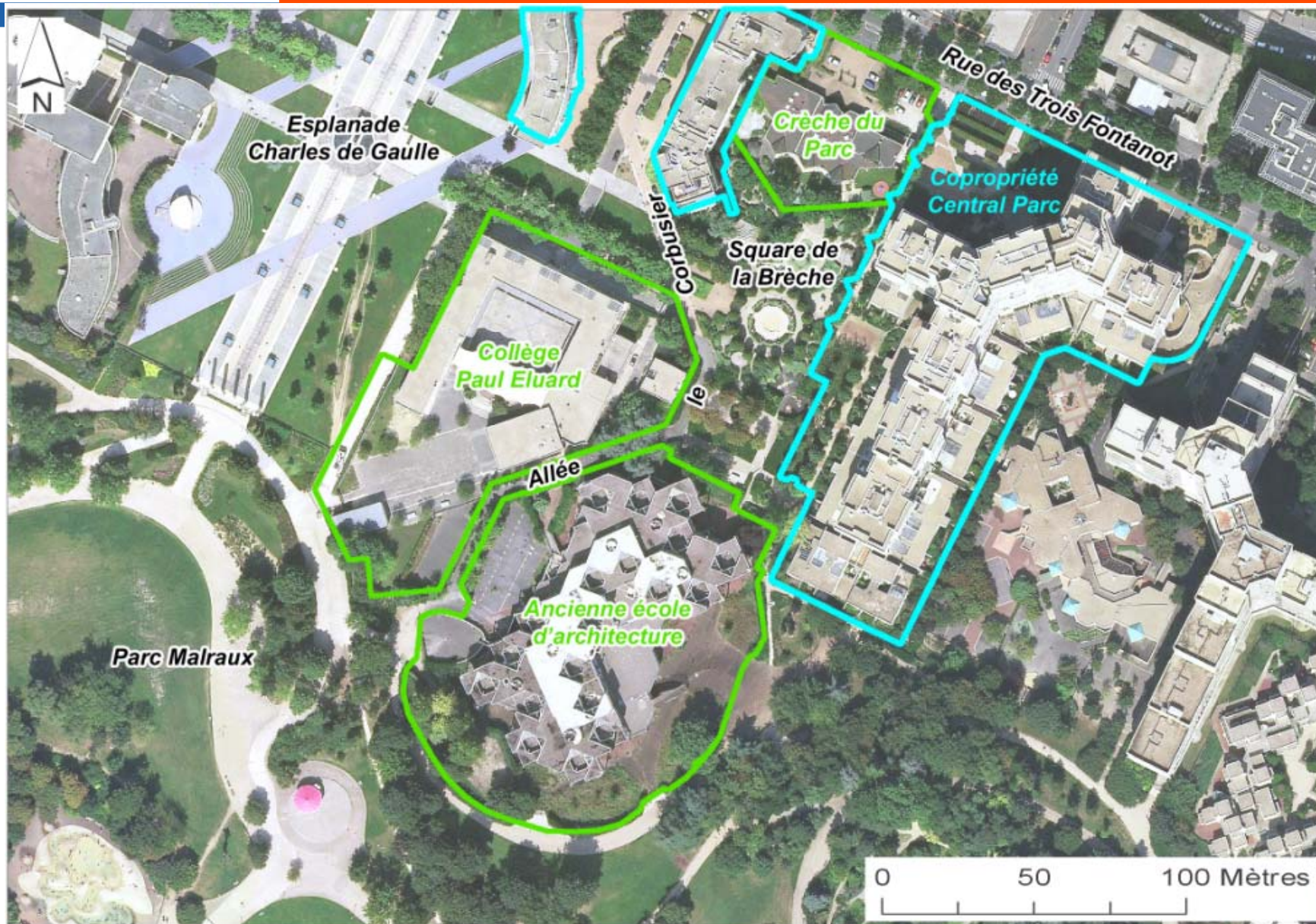
Le site restera ainsi accessible essentiellement à pied :

- **depuis la gare RER de Nanterre-Préfecture**, l'accès principal se fera par l'esplanade Charles de Gaulle puis par le parvis du Collège P. Eluard et l'Allée Le Corbusier. L'absence de visibilité de l'école sur ce cheminement nécessitera une réorganisation de l'espace public (en particulier du square de la Brèche) et sans doute la création d'un repère pour signaler visuellement l'équipement.
- **depuis la rue des trois Fontanot**, les partis urbains développés par l'EPAD ont totalement coupé aussi bien physiquement que visuellement l'école de cette voie. La création d'un cheminement piéton, à l'image de celui existant le long de la copropriété Central Parc, pourrait être envisagé afin d'ouvrir le square de la Brèche sur la rue et offrir aux quartiers un nouveau lien entre l'école et cette rue.
- **depuis le Parc André Malraux**, l'école souffre aujourd'hui d'aménagements paysagers (talus, futaie...) la dissimulant des cheminements principaux entre le Parc Nord et le Parc Sud. Un projet de réaménagement des abords du Parc sera à envisager avec le Conseil Général des Hauts-de-Seine, pour à la fois améliorer ces liens piétons et inscrire pleinement l'équipement dans son territoire.

Concernant l'accessibilité automobile, celle-ci sera limitée aux seuls véhicules assurant le fonctionnement de l'équipement (livraison notamment), les visiteurs et occupants ayant à leur disposition les parkings publics du Parc Nord.

- L'allée de desserte existante, l'allée Le Corbusier, est donc suffisante mais devra être réaménagée dans le cadre de l'amélioration globale des espaces publics environnant l'équipement.

⑤ Enjeux urbains et architecturaux (3/3)



⑥ Exemples de lieux alternatifs - fabriques culturelles

La Dynamo de Banlieues bleues, Pantin, 2 200m²



- ➔ 2006: Le festival de jazz et de musiques improvisées créé en 1984 a évolué en salle de concert permanente
- ➔ Siègne social de l'Europe Jazz Network: production, création, formation
- ➔ Subventions du CG93 et Ministère de la Culture

Friche La Belle de Mai, Marseille, 45 000m²



- L'artiste, la ville, sa ville*
- ➔ Jean Nouvel, 1995: un Projet Culturel pour un Projet Urbain
 - ➔ 400 permanents de la création/ diffusion, 109 000 visiteurs/an.
 - ➔ Lieu de proximité tous publics au service de la ville: jumelages avec des ZEP, œuvre de solutions pour la friche elle-même,...

La Condition Publique, Roubaix, 10 000m²



- Manufacture culturelle*
- ➔ 2,56 M€ budget dont 70% subventions publiques
 - ➔ Etablissement public de Coopération Culturelle, dans la foulée de Lille 2004
 - ➔ Rue couverte ouvrant sur un café, des ateliers d'artistes, salles de spectacle, jardins sur terrasses...

La Générale en Manufacture, Sèvres, 3 000m²



- ➔ Lieu de création et de diffusion culturelle auto-géré par un collectif de 80 artistes, La Générale, dans des locaux prêtés pour 18 mois par le Ministère de la Culture.
- ➔ Espaces d'exposition modulables, différents ateliers et résidences d'artistes

⑥ Exemples de lieux alternatifs - fabriques culturelles

La Poèterie, Yonne, 6 000m²

- ⇒ Achat d'une friche industrielle par un artiste, et aménagement en village d'artistes auto-géré
- ⇒ Festival 2008, 2 000 visiteurs
- ⇒ Résidences, salles de répétition, de spectacles et ateliers d'artistes, restaurant



Le Cube, Issy-les-Moulineaux, 700 m²

- ⇒ 1,2M€ budget hors festival
- ⇒ Production, diffusion et mise à disposition d'outils et de créations numériques, spécialité dans les technologies temps réel
- ⇒ Gestion par l'association ART3000



Le Lieu Unique, Nantes, 8 000m²

L'esprit de curiosité

- ⇒ 4,3M€ budget (Ministère de la Culture, ville de Nantes)
- ⇒ Services (restauration, crèche,..), ateliers d'artistes avec 5 départements artistiques
- ⇒ La scène Nationale de Nantes assure la programmation des événements



⑥ Exemples de lieux alternatifs - fabriques culturelles

Mains d'œuvre, Saint-Ouen, 4 000m²



Lieu pour l'imagination artistique et sociale

- ⇒ 1,33M€ budget dont 42% subventions publiques.
- ⇒ Résidences, salles de répétition, de spectacles, et ateliers d'artistes, centre de ressources, locations, restaurant

Musiques tangentes, Malakoff, 350m²



L'école des Musiques

- ⇒ 300 musiciens amateurs et professionnels dans les ateliers et cours de musique
- ⇒ Studios de répétition et d'enregistrement

Point éphémère, Paris, 1 400m²



Centre de dynamiques artistiques

- ⇒ Salles de répétition, de spectacles et ateliers d'artistes, restaurant