

**EXAMEN PROFESSIONNEL D'AVANCEMENT DE GRADE DE
TECHNICIEN PRINCIPAL TERRITORIAL DE 1^e CLASSE**

SESSION 2023

ÉPREUVE DE RAPPORT AVEC PROPOSITIONS OPÉRATIONNELLES

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

Rédaction d'un rapport technique portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt. Ce rapport est assorti de propositions opérationnelles.

Durée : 3 heures
Coefficient : 1

SPÉCIALITÉ : BÂTIMENTS, GÉNIE CIVIL

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

Ce sujet comprend 29 pages.

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend
le nombre de pages indiqué.**

S'il est incomplet, en avvertir le surveillant.

Vous êtes technicien principal territorial de 1^e classe au sein de la direction du patrimoine bâti et des études de programmation de la commune de Techniville (70 000 habitants).

Les élus veulent mettre en œuvre une démarche de mutualisation des bâtiments publics et dans ce cadre, ils s'interrogent sur la faisabilité pour certains sites.

Dans un premier temps, le directeur du patrimoine bâti vous demande de rédiger à son attention, exclusivement à l'aide des documents joints, un rapport technique sur les enjeux de la mutualisation des bâtiments publics.

10 points

Dans un deuxième temps, il vous demande d'établir un ensemble de propositions opérationnelles visant à intégrer le principe de mutualisation dans le cadre de la construction d'un pôle éducatif regroupant une école élémentaire et maternelle, une crèche multi accueil, un centre de loisirs comprenant une restauration et une salle polyvalente.

Pour traiter cette seconde partie, vous mobiliserez également vos connaissances.

10 points

Liste des documents :

- Document 1 :** « Quand des villes mutualisent l'utilisation des bâtiments publics » - Emeline Cazi - *lemonde.fr* - 10 juin 2022 - 2 pages
- Document 2 :** « La mutualisation d'espaces » - *flores-amo.fr* - 28 mai 2021 - 3 pages
- Document 3 :** « Bernard Mauplot : "Mixité des bâtiments : ni dogme, ni tabou" » - *lagazette.fr* - 12 septembre 2013 - 1 page
- Document 4 :** « Equipement public doublement mutualisé » - *paris-et-metropole-amenagement.fr* - consulté le 23 septembre 2022 - 3 pages
- Document 5 :** « Cour, gymnase, cuisine... quand l'école partage ses espaces » - Hélène Huteau - *lagazette.fr* - 4 juillet 2022 - 3 pages
- Document 6 :** « Comment optimiser les usages dans les bâtiments publics » (extraits) - Julie Lallouët-Geffroy - *lagazette.fr* - 23 avril 2018 - 6 pages
- Document 7 :** « Fiche Outil : Mixer les fonctions, les pratiques et les usages urbains » - *Ministère de la transition écologique* - 2021 - 3 pages
- Document 8 :** « Après le confinement, les tiers-lieux rebondissent » - Gaëlle Ginibrière - *lagazette.fr* - 24 septembre 2020 - 3 pages
- Document 9 :** « Comment le télétravail réinvente les espaces de travail » - *lecomptoir.malakoffhumanis.com* - 19 février 2019 - 2 pages
- Document 10 :** « Inventons un espace partagé dans l'ancien Tribunal de Château-Chinon 2022 » (extrait) - *ccmorvan.fr* - consulté le 23 septembre 2022 - 1 page

Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.

Le Monde

Quand des villes mutualisent l'utilisation des bâtiments publics

Plutôt que de construire de nouvelles surfaces, des municipalités partagent leurs locaux pour en multiplier les usages.

Par Emeline Cazi - lemonde.fr - Publié le 3 juin 2022 - Mis à jour le 10 juin 2022

Inutile de tergiverser, la ville de demain, qui doit être « *vertueuse et durable* », « *est une ville dans laquelle on arrête de construire des m², et où on trouve les solutions pour mieux utiliser ce qu'on a déjà* », explique Dominique Alba, la directrice générale de l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur). Cette règle, valable pour le logement, s'applique tout autant aux équipements publics comme aux immeubles de bureaux. Leur usage doit être optimisé, insiste l'Apur dans l'ouvrage qu'elle consacre aux quelque 4 200 écoles, collèges et lycées, 2 100 structures d'accueil des tout petits, 150 mairies, ou encore aux gymnases, piscines et bibliothèques de la métropole du Grand Paris.

La gigantesque base de données – 125 millions de lignes – des cinq dernières années de consommation d'eau des Parisiens devrait aussi l'aider à démontrer, s'il le fallait, qu'il existe un gisement de m² sous utilisés qui pourraient l'être autrement. La petite équipe plongée dans son analyse espère, d'ici cet automne, présenter « *un indicateur de taux d'usage du bâti (faible, moyen, fort) qui permettrait de savoir quelle est la présence moyenne au m² par bâtiment* », explique Olivier Richard, directeur d'études.

Guidée par le même souci de renforcer l'occupation des espaces, la ville de Paris ouvre, depuis un peu plus d'un an, des cours d'écoles et de collèges le week-end. L'expérience vient d'être étendue à 42 nouveaux établissements, mais aussi à 28 crèches où les familles peuvent passer du temps dans des locaux adaptés aux tout petits. En Suisse, cela fait longtemps que l'habitude a été prise d'aller pique-niquer dans les écoles quand les enfants n'y sont pas. Les salles polyvalentes des trois derniers groupes scolaires construits à Montreuil, en Seine-Saint-Denis, qui ont toutes une entrée sur la rue, accueillent les associations le soir.

Moindre spécialisation

La manière dont fonctionne l'Hôtel Pasteur, à Rennes, obéit à cette nécessité d'économie du bâti. La ville avait besoin de déménager une école maternelle trop à l'étroit. Il manquait des locaux où faire germer des projets. L'ancienne faculté de sciences était à l'abandon. Le mélange de ces trois ingrédients donne un bâtiment du XIX^e siècle rénové en ayant gardé au maximum l'existant, avec une maternelle au rez-de-chaussée et dont la cour, là encore, sert à d'autres en dehors du temps scolaire. Dans les étages, des artistes, des rêveurs, des entrepreneurs sont de passage de trois heures à trois mois. La ville y a enfin installé un espace éducatif autour du numérique.

Dans le rural, où les finances sont plus limitées, la mutualisation des lieux est intégrée depuis longtemps. Le maire d'Oxelaëre, dans le Nord, 520 habitants, a convaincu son conseil municipal de racheter une ancienne maison de famille pour y ouvrir un restaurant où déjeuneraient aussi la vingtaine de demi-pensionnaires de la commune. Avant, la cantine était installée dans la salle des fêtes, dont il devait allumer le chauffage dès 10 heures, et où les écoliers mangeaient des plats réchauffés.

Limiter l'obsolescence des bâtiments passe aussi par une moindre spécialisation au moment de leur conception, de manière qu'ils soient facilement réversibles quand les usages changent. Les salles de musique des conservatoires sont inadaptées à la pratique collective, de plus en plus répandue. Dans les écoles, à présent que le numérique est (presque) partout, les salles informatiques conçues dans les années 1990 condamnent des espaces.

Les entreprises intègrent aussi cette nouvelle utilisation des locaux. Lors de la conception de son nouveau siège à Nanterre, Vinci a pensé à en rendre accessible une partie au quartier. L'auditorium peut accueillir des cours de danse, de théâtre. Sur ce principe, « *la cantine d'une entreprise peut devenir un restaurant en soirée* », ce qui est d'ailleurs le cas de celle des locaux parisiens de Bouygues, complète Fabrice Bonnifet, le directeur développement durable du groupe.

La question de savoir qui ouvre et qui ferme les lieux, qui est responsable sur ces temps-là, sans qu'il y ait besoin de mobiliser du personnel, est centrale. A Copenhague, l'accès en libre-service aux bibliothèques et aux centres culturels est possible grâce à une carte numérique. A Rennes, les usages et consignes de sécurité du lieu sont expliqués aux hôtes de manière que chacun puisse accueillir et transmettre à son tour.



La mutualisation d'espaces

flores-amo.fr - 28 mai 2021

De plus en plus d'opérations mettent en œuvre des mutualisations d'espaces, intérieurs comme extérieurs. Ces mutualisations peuvent être initiées par les maîtres d'ouvrage, ou proposées par le programmiste lors de la définition du projet. La mutualisation apparaît comme un moyen clé pour optimiser les surfaces, les coûts, et pour renouveler les pratiques.

Comment assurer la durabilité des opérations présentant des mutualisations d'espaces ?

Les intérêts de la mutualisation d'espaces

Les intérêts de mutualiser des locaux sont multiples :

- Réduire les coûts de construction et de fonctionnement (économie d'échelle, optimisation de la gestion bâtementaire).
- Être plus ambitieux, tant sur le plan environnemental que fonctionnel.
- Optimiser les surfaces, notamment dans des zones où les m² sont précieux.
- Disposer d'espaces et de services supplémentaires (qui auraient été trop chers ou complexes à mettre en place, à entretenir, sans une mutualisation des moyens) et bénéficier de complémentarités de compétences.
- Favoriser les rencontres, les partages.
- Et beaucoup d'autre encore !

Petit tour d'horizon des mutualisations

Les confinements récents ont mis en avant l'isolement vers lequel nos modes de vie nous entraînaient. Les modes de vie alternatifs, comme les **habitats participatifs** et écovillages, prônant la mutualisation et le partage, sont revenus en force.

Ces habitats permettent d'**optimiser les surfaces** en mutualisant des espaces, mais aussi de **favoriser l'intergénérationnalité**, de lutter contre l'exclusion et l'isolement, et de renforcer la transmission des savoirs. Concrètement, cela peut passer par la mutualisation d'espaces extérieurs (potagers, jardin, espace de sport, terrasses), ou intérieurs (chambres d'amis partagées, buanderies, cuisines). Dans le tertiaire, de nombreuses entreprises décident aussi de partager leurs locaux : espaces de travail, espaces de pause, espaces support.

Il apparaît de plus en plus clairement que **pour bâtir un environnement durable, il est nécessaire de favoriser le partage, la diversité et l'échange.**

Mutualisation d'espaces publics

Les mutualisations ne s'arrêtent pas au logement : les bâtiments publics peuvent également mutualiser des espaces. Nous avons notamment écrit sur les **services d'archives publiques** (municipales, communautaires, départementales), qui envisageaient de plus en plus aujourd'hui une **mutualisation de leurs bâtiments, voire avec d'autres services**.

Les possibilités de mutualisations dans les bâtiments publics sont multiples : mutualisation d'un potager entre un groupe scolaire et une résidence seniors, mutualisation des salons de coiffure des EHPAD avec le reste du quartier, etc.

Comment mettre en place durablement des mutualisations d'espaces ?

Si les avantages de mutualiser des espaces sont infinis, leur mise en œuvre peut faire peur. Et pour cause : le partage, le vivre ensemble, ça se travaille !

Pour cela, **le programmiste a nécessairement un rôle fédérateur à jouer**. Dans les projets présentant des mutualisations, la multiplicité des acteurs impose un **dialogue constant**, dès les prémices du projet, et ce tout au long de la vie du bâtiment.

Comme vous le savez peut-être, chez Florès, nous prenons à cœur d'organiser des **ateliers participatifs**. Il a nous a donc semblé primordial de mettre en place des **ateliers spécifiques pour tous les projets présentant des mutualisations et des acteurs multiples**.

L'objectif de cet atelier est double :

- Identifier l'objectif commun (visualiser la mutualisation comme un moyen et non un objectif en soi).
- Identifier les potentialités et freins en termes de mutualisation de locaux, de personnel, d'équipements et de publics.

Identifier l'objectif commun

Avant de parler des freins à la mutualisation, il est essentiel de rappeler ce qui lie les différents acteurs du projet. Pour cela, différentes activités sont imaginées pour répondre à la question "notre projet pour demain, c'est...".

Cette première phase permet de mettre en lumière les points de convergence, mais également les attentes et besoins de chacun.

Identifier les potentialités / freins à la mutualisation d'espaces

Pour une mutualisation durable, toutes les craintes doivent être évacuées. Pour cela, il est indispensable de les exprimer !

Dans un second temps, nous **invitons donc les participants à exprimer les peurs, les attraits et les dérives qu'ils voient en cette mutualisation**. Pour cela, il peut être utile d'inviter les différents partis à se mettre à la place de l'autre : « je pense que l'autre service pourrait avoir peur de cette mutualisation parce que ... ». Cette méthode incite les participants à échanger, se compléter, etc.

La synthèse

Une fois l'ensemble de ces données recueillies, des moyens devront être mis en place pour atteindre l'objectif commun.

Spatialement, cela se traduira dans le programme par une **définition précise des espaces dédiés et des espaces partagés**.

La lisibilité souhaitée dans l'organisation des locaux sera également nécessaire dans la gouvernance et le fonctionnement de l'équipement. Pour une mutualisation réussie, **des règles doivent être établies afin que les objectifs communs soient respectés et maintenus dans le temps**.

Pour qu'une organisation fonctionne, les 3 piliers que sont les **mythes, rites et coutumes**, doivent être respectés.

Selon le projet et ses enjeux, ces piliers pourront prendre plusieurs formes : charte du vivre-ensemble, création d'un comité, organisation de réunions de gouvernance régulières, etc. Cela est une conduite de réussite essentielle d'un projet de mutualisation.

Le programmiste a donc un rôle clé à jouer dans la réussite d'une mutualisation d'espaces : définition d'un équipement « sur mesure » correspondant à tous individuellement et collectivement, accompagnement des différents acteurs, apport de conseils sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre. Mais la réussite d'une mutualisation se joue au-delà du programme : elle est le fruit de l'établissement de règles de fonctionnement claires et transparentes, et de volontés individuelles et collectives.

L.J.

Bernard Mauplot : « Mixité des bâtiments : ni dogme, ni tabou »

Auteur associé | Opinions | Publié le 08/03/2013 | Mis à jour le 12/09/2013

Densité et mixité fonctionnelle et sociale sont au cœur des projets urbains aujourd'hui. On regroupe logements, bureaux, commerces, équipements dans un même quartier, pour créer des lieux de vie, de ville, animés aux différents moments du jour et de la semaine. On favorise la mixité sociale par un volontarisme politique. La mixité, c'est la cohabitation. On voit en elle un remède pour les maux de nos villes, proposant de l'urbanité là où elle manque cruellement.

Les architectes, particulièrement en Ile-de-France au regard de la densité urbaine de la région et de ses contrastes, soutiennent depuis longtemps cette approche humaniste de l'aménagement du territoire. Ils prônent également une mixité intergénérationnelle des logements tenant compte du vieillissement de la population et des typologies d'habitat susceptibles de répondre aux attentes de nos concitoyens. La diversité des espaces proposés est la condition d'une véritable mixité des modes de vie dans la cité, que ce soit à l'échelle du quartier ou du bâtiment.

Les bâtiments peuvent intégrer des fonctions différenciées : commerces, équipement en RDC, logements, bureaux en étages. Cela ajoute bien sûr une complexité, en termes de montage financier, de copropriété et de réglementation. C'est un frein à faire cohabiter ces fonctions dans une même opération, qui rend notre système incapable de porter financièrement la reconversion de bureaux ou de tours de nos grands ensembles pourtant souvent propices à accueillir cette mixité fonctionnelle, et donc voués à démolition.

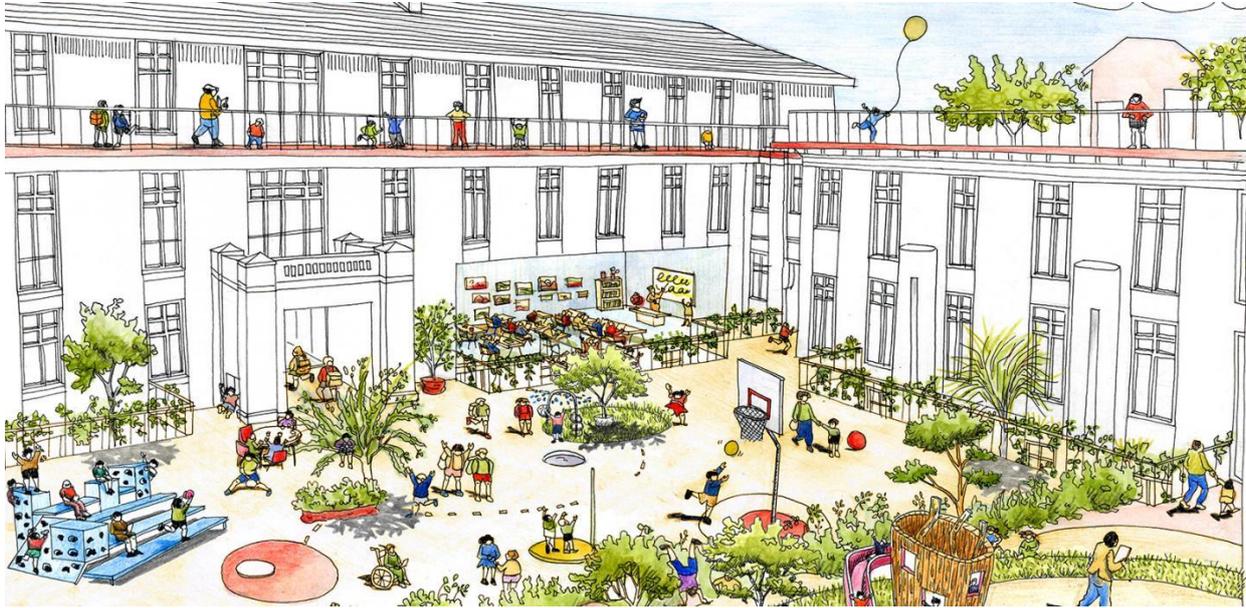
Aujourd'hui, les enjeux du développement durable et de la rénovation énergétique offrent l'opportunité de favoriser la cohabitation des programmes, et le foisonnement des usages des bâtiments. Prendre en compte le temps réel d'occupation des lieux, alterner les dépenses énergétiques des bureaux le jour et des logements le soir, sont des solutions qui commencent à pénétrer les esprits.

S'il n'est pas indispensable d'imbriquer des programmes différents dans tous les bâtiments, dès lors que le quartier dans lequel ils s'inscrivent propose une diversité d'usages, il est impératif de mettre en œuvre les moyens de profiter de leur complémentarité et de leurs besoins respectifs, pendant les heures d'occupation diurne et nocturne. Il s'agit simplement de profiter de la vie et de la chaleur des voisins, et réciproquement.

La mixité dans le bâtiment ne doit être ni un dogme ni un tabou. C'est une réponse parmi d'autres à des enjeux sociaux, culturels et énergétiques. Elle doit s'appuyer sur la spécificité de chaque situation urbaine et saisir les opportunités foncières et patrimoniales de chaque projet.

Équipement public doublement mutualisé

paris-metropole-amenagement.fr - consulté le 23 septembre 2022

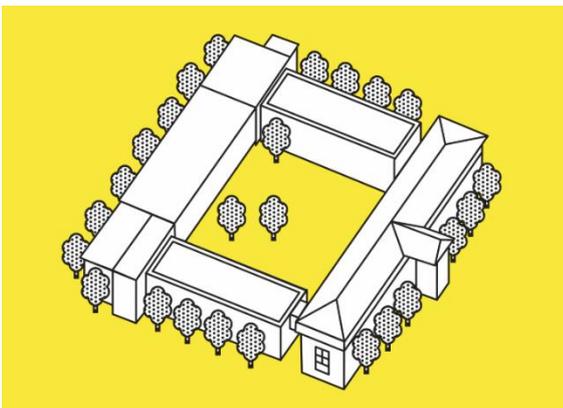


Cour de l'école - Dessin inspiré de la concertation citoyenne 2018 © Diane Berg

Une crèche, un groupe scolaire et un gymnase prendront place dans l'ancienne maternité Pinard pour former un lieu unique, ouvert à d'autres usages. La programmation de ce « super-équipement » aux enjeux multiples a été largement concertée et la désignation du maître d'œuvre fait l'objet d'une procédure de dialogue compétitif.

Le lieu : l'ancienne maternité Pinard

Construit en 1934, le bâtiment Adolphe Pinard de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul a été l'une des premières maternités modernes de Paris. Il se compose de trois ailes en U. Une extension datant de 1969 (volume à reconstruire) est venue fermer une cour intérieure. Son écriture architecturale, avec ses modénatures de brique blonde, le rattache au style régionaliste en vogue dans l'entre-deux-guerres. Ses toitures terrasses accessibles, ses grandes cages d'escalier éclairées naturellement et ses façades porteuses libérant les plateaux intérieurs lui confèrent une grande modernité et le rendent facilement adaptable à de nouvelles fonctions. Les surfaces à rez-de-jardin (cour) et au 1er et 2e étages sont dévolues au super-équipement, soit 6 300 m² de SDP, auxquelles s'ajoutent la cour de 1 000 m² et les toitures de 1 300 m². Les espaces situés en cours anglaises (1 400 m²) accueilleront des activités économiques qui fonctionneront de manière indépendante.



L'intention : répondre à des enjeux multiples

Le bâtiment Pinard sera doublement mutualisé, d'une part par le partage de surfaces entre trois équipements publics – une crèche, un groupe scolaire et un gymnase – d'autre part par le fait que certains espaces seront également accessibles à d'autres usagers en dehors des temps d'utilisation première. Cette double mutualisation répond à plusieurs enjeux.

Urbains

- Concentrer l'animation en un lieu de destination : la dispersion des équipements publics les aurait condamnés à une certaine banalité. Les regrouper permet au contraire de singulariser le bâtiment hôte, qui devient un lieu de destination, y compris pour des publics résidant à la périphérie du quartier.
- Faciliter les relations d'usage entre les équipements : la proximité de la crèche et du groupe scolaire permettra le développement d'activités « passerelles » (assurant une transition en douceur vers l'école) ; le gymnase, dont les enfants seront des utilisateurs privilégiés, leur sera très facilement accessible.

Programmatiques

- Optimiser l'utilisation de l'espace : la mise en commun de certains espaces permet de gagner de la place utile, donc du confort pour la pratique des différentes activités.
- Accueillir d'autres usages : la place gagnée peut être mise à la disposition des équipements eux-mêmes, ou permettre de créer d'autres espaces d'accueil du public, pour des activités connexes. Le partage de l'espace peut aussi se faire dans le temps, en ouvrant le bâtiment en soirée, weekend ou vacances scolaires.

Politiques et économiques

- Répondre aux enjeux du présent : les opérations d'aménagement sont les laboratoires d'une innovation visant à adapter nos « façons de faire » aux enjeux de la ville contemporaine. Pour l'aménageur, il s'agit en l'occurrence de s'adapter à la rareté du foncier à Paris, par la superposition des fonctions urbaines, et de créer les conditions d'un lien social renforcé. Pour les services gestionnaires, il s'agit d'adapter les équipements à l'évolution des méthodes d'éducation (la salle de classe de demain ne sera pas celle d'hier) ou des pratiques sportives (le sport de compétition cède le pas à des activités de forme physique).
- Optimiser la gestion des services publics : la mutualisation des bâtiments est l'occasion, pour les services gestionnaires, de réfléchir aussi à l'optimisation de la gestion des services publics concernés. Ce point est développé plus loin.

Dialogue et co-construction

Notre intention étant de concilier de multiples enjeux dans un projet unique, le dialogue et la co-construction se sont naturellement imposés comme la méthode la plus efficace pour le mener à bien.

Avec les gestionnaires

Le programmiste Alphaville a fait travailler en atelier les trois services gestionnaires des équipements publics (Affaires scolaires, Famille et Petite Enfance, Jeunesse et Sports), ainsi que la Direction des Constructions Publiques et de l'Architecture. Le travail en atelier a permis de définir un programme structuré selon des typologies d'espaces pertinentes eu égard à la mutualisation du bâtiment. La question de la gestion de l'équipement est vite apparue déterminante. La désignation d'un gestionnaire unique, a priori public, semble nécessaire pour assurer la bonne cohabitation des usages premiers et secondaires, tout en maximisant ces derniers. La mairie de Paris s'est attaché les services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage pour anticiper les contraintes de fonctionnement, d'exploitation,

de maintenance et de réaffectation de l'équipement. Il établira également un bilan d'exploitation, intégrant les économies permises par la mutualisation inter-services et les surcoûts induits par l'ouverture aux usages secondaires.

Avec les citoyens

Afin d'associer les futurs usagers à la conception de l'équipement, nous avons organisé quatre ateliers réunissant des habitants du 14^e arrondissement et des représentants d'associations du quartier, en veillant à la mixité générationnelle du groupe. La démarche de l'agence de concertation Palabréo a consisté à partir des intérêts individuels pour construire un projet collectif. Les participants ont endossé le rôle du programmiste pour élaborer une annexe « citoyenne » au cahier des charges de maîtrise d'œuvre. Celle-ci a été enrichie des travaux d'ateliers participatifs menés par le CAUE 75 avec plusieurs écoles parisiennes autour de l'aménagement des cours de récréation. Outre l'avis exhaustif rédigé par les participants, l'illustratrice Diane Berg a traduit en dessin les usages attendus en toiture et dans la cour de l'école.

Avec la maîtrise d'œuvre

La synthèse de ces ateliers avec les gestionnaires et les citoyens a donc été versée au cahier des charges du dialogue compétitif¹² qui vient de démarrer. Le travail de l'AMO gestion viendra également nourrir en temps utile la réflexion des trois équipes retenues¹³. Nous avons choisi la procédure de dialogue compétitif de préférence à un concours classique car le programme, les attentes exprimées lors de la concertation et les contraintes de gestion doivent être confrontés aux potentialités du bâtiment. L'apport des concepteurs, pour ce qui concerne la mutualisation, est particulièrement attendu sur trois points : l'indépendance fonctionnelle entre les espaces là où elle est nécessaire, l'optimisation surfacique au profit notamment des tiers espaces, et l'adaptation des locaux aux contraintes de gestion.

Les espaces augmentés pour une intensification des usages : Les utilisations secondaires peuvent amener à modifier la conception d'espaces (surface, aménagement, ambiance, rangements...) dans une logique « d'augmentation » des usages possibles. Tous les espaces communs sont potentiellement concernés, mais certaines augmentations ont déjà été envisagées (la salle d'activités de la crèche pour un usage de ludothèque, l'espace d'accueil de l'école pour un usage de salle de réunion, l'atelier dessin-musique de l'école pour un usage de salle de répétition, les salles de jeux de l'école pour un usage de salle d'activité).

12. Pour la réhabilitation de bâtiments, les marchés de conception-réalisation peuvent être passés dans le cadre d'un dialogue compétitif, notamment lorsque le pouvoir adjudicateur ne peut pas définir seul et à l'avance les moyens techniques pouvant répondre à ses besoins. Par rapport à un appel d'offres, le dialogue compétitif n'enferme pas les propositions dans des spécifications techniques précises et permet une vision plus complète et comparative des solutions.

13. Chartier Dalix Architectes

EVP (structure), B52 (fluides), BMF (économie), ZEFECO (environnement), Atelier Roberta (paysage) LASA Paris (acoustique), Atelier d'écologie urbaine, R-USE (réemploi).

Encore heureux Architectes

Assemble Studio (architectes associés), Atelier A+1 (architectes associés), Jung Architectures (architectes associés), Khephren Ingénierie (structure), Alto Ingénierie (fluides, BIM), ATEC (économie), Elioth Egis Concept (environnement), Floquart Dior Paysage (paysage), Atelier Rouch (acoustique), Gaujard Technologies Scop (structure bois).

Atelier O-S Architectures

Julien Beller (architecte associé), Atelier Altern (paysage), GEC Ingénierie (économie, environnement), R-USE (réemploi), Conseil Vincent Hedon (acoustique) Monokrom Architectes (BIM), Studio Isabelle Daëron (designer).

Cour, gymnase, cuisine... quand l'école partage ses espaces

PATRIMOINE BÂTI

Hélène Huteau | Publié le 04/07/2022



Les restrictions budgétaires, la démographie urbaine et la volonté d'économiser le foncier incitent à un partage plus intelligent des ressources et des infrastructures. Beaucoup d'équipements – écoles, collèges, gymnases et même cuisines – présentent des plages horaires non utilisées, permettant leur ouverture à d'autres usagers.

Le pôle Molière, aux Mureaux.

« Aujourd'hui, on ne crée pas une école sans une salle polyvalente qui serve au quartier. Cela permet d'économiser le foncier », affirme Vincent Fristot, adjoint au maire de Grenoble (158 200 hab.), délégué à la transition énergétique et à l'immobilier municipal.

A Nantes (318 800 hab.), un schéma directeur des écoles pour les constructions et les extensions tente d'imposer la récente politique de mutualisation comme une règle générale, pour faire face à la montée en flèche des effectifs. « Avec la poussée démographique, nous n'avons plus la place d'avoir une salle par fonction », confirme Jean-Philippe Marchese, le responsable du schéma.

La direction des sports et celle de la vie associative et de la jeunesse vont ouvrir de nouveaux créneaux aux Nantais sur les temps extrascolaires. Mais uniquement dans les deux nouvelles écoles qui doivent être livrées à la rentrée. « La hauteur y a été doublée pour y accueillir des jeux de ballon », signale Jean-Philippe Marchese. En dehors de ces bâtiments, huit espaces sportifs ouverts sont en chantier et vingt salles polyvalentes sur les rails.

Quid du gardiennage et de l'entretien ?

Il est plus aisé de concevoir des locaux multicartes que de transformer l'existant pour de nouveaux usages. En outre, la mutualisation pensée en amont permet d'élargir les financements aux différents partenaires.

Par exemple, Marsas (1 200 hab., Gironde) a financé les gradins et les murs d'escalade, aux standards internationaux, sur les gymnases construits par le département de la Gironde. « Les associations d'escalade du département ont coconstruit ces équipements. Leurs attentes étaient fortes », témoigne Pierre André Vaquin, directeur adjoint des collèges de la Gironde.

- **300 nouveaux pratiquants** ont adhéré au club d'escalade libournais depuis que les associations, le département de la Gironde et la ville de Marsas ont collaboré pour intégrer des murs d'escalade de compétition aux nouveaux gymnases.

En matière de fonctionnement, l'augmentation de la fréquentation fait grimper les consommations (eau, électricité...), mais les dépenses s'équilibrent en cas de réciprocité d'utilisation entre équipements départementaux et municipaux. La plupart des collectivités cherchent à limiter au

maximum les frais d'entretien et de gardiennage en rendant autonomes et responsables les associations partenaires. Cependant, cette autonomie nécessite l'accord des principaux de collège et des directeurs d'école. Pour sa part, La Garenne-Colombes (29 600 hab., Hauts-de-Seine) a choisi d'avoir un gardien, logé dans chaque groupe scolaire.

Un espace sécurisé pour les vélos

Le verdissement des cours d'école, à l'œuvre dans de nombreuses communes, invite à les repenser comme des lieux ouverts. Ces nouveaux espaces verts et récréatifs deviennent aussi des îlots de fraîcheur en ville, lors des épisodes de vague de chaleur. C'est le cas à Echirolles (36 900 hab., Isère), près de Grenoble, qui a choisi un quartier particulièrement minéral pour créer sa première cour-parc, d'un hectare, ouverte aux habitants.

Et même sans aucune transformation, ces espaces trouvent preneur les week-ends et les jours fériés auprès des familles. A La Garenne-Colombes, les «récrés ouvertes» concernent deux cours classiques, datant de l'après-guerre, avec leurs marronniers, leur asphalté décoré de marelles et équipé de jeux d'enfants. Dans cette ville dense de la banlieue parisienne, les possibilités d'évolution libre dans la rue ont quasiment disparu, comme ailleurs.

Ces cours « complètent les jardins publics et offrent un espace sécurisé pour les vélos et trottinettes des enfants », indique Anne Fommarty, maire adjointe chargée des affaires scolaires et des centres de loisirs. La commune met à disposition un gardien et deux animateurs par site pour encadrer les enfants, qui viennent accompagnés.

Autre formule à Nantes, qui prévoit des terrains de sport pour faire le lien entre espace public et cours d'école, avec une porte entre les deux. « Quand l'école est fermée on referme cette porte et on en ouvre une autre sur l'extérieur, avec contrôle d'accès, après 19 heures et les week-ends », décrit Jean-Philippe Marchese.

Même des services administratifs

Dans les Yvelines, la ville des Mureaux (33 200 hab.) déclare ouvrir les cours d'école qui s'y prêtent depuis dix ans déjà, en les gérant comme des parcs. Mais c'est surtout dans l'écoquartier Molière qu'elle a poussé loin l'intégration de l'école dans son environnement, avec le pôle Molière, inauguré en 2014. Le restaurant scolaire sert de salle polyvalente. La salle de motricité, la ludothèque, la salle de spectacle, le gymnase et la salle numérique sont ouverts aux habitants. Un café des parents, à l'entrée du pôle, incite à la rencontre. On y trouve même certains services administratifs de la mairie.

« La logique de mutualisation a permis de rentabiliser des bâtiments plus qualitatifs, plus chers, à énergie positive », pointe Nicolas Wecker, directeur de la communication des Mureaux. Dans la même logique de mutualisation, les futures classes du pôle Léo-Lagrange profiteront du stade olympique et les supporters de la salle du restaurant scolaire le week-end.

Autres équipements susceptibles d'être utilisés hors horaires scolaires : les plateaux techniques des Segpa (sections d'enseignement général et professionnel adapté) pour la menuiserie ou la cuisine professionnelle... La Gironde les ouvre aux associations d'insertion afin d'y former un autre public.

Un graal pour les associations

L'ouverture de ces équipements, chers et sous-utilisés, représente un graal pour les associations, en raison des contraintes sanitaires très strictes et des responsabilités qui pèsent sur les collectivités. A

Sainte-Foy-La-Grande (2 600 hab., Gironde), avant la crise sanitaire, l'association Les Râteleurs était pourtant parvenue à ouvrir les cuisines d'un collège, pour des ateliers culinaires de quartier. Bègles entend reprendre l'idée pour sa politique alimentaire tout public.

Les responsabilités doivent néanmoins être clairement identifiées, cadrées et tracées à chaque passage dans les locaux, quels qu'ils soient. Badges d'accès, interface web de réservation... Les contraintes sont techniques, mais pas seulement. Nantes souhaite étendre la mutualisation entre scolaire et péri-scolaire au matériel sportif et aux jeux de société. S'ils partagent souvent les mêmes locaux, les responsabilités bien distinctes entre Education nationale et mairie créent un mur, qu'il faut briser à grand renfort de réunions de concertation. Sans compter le manque de relations entre les directions d'une mairie...

Dans les collectivités, le pôle « éducation », la direction de la culture ou celle de la vie associative font le lien entre associations et établissements scolaires. Aux Mureaux, un poste de directrice du pôle Molière a été créé pour gérer la mutualisation avec les directeurs d'école. Le département de la Gironde s'appuie sur cette interface des communes (ou communautés de communes) pour la mutualisation des équipements sportifs ou culturels des collèges.

A Bordeaux, c'est la direction des sports qui gère les plannings, les contacts de premier niveau et le dispositif d'astreinte en cas de problème avec une personne ou un bâtiment. « Le dispositif sera élargi à cinq collèges à la prochaine rentrée », annonce Pierre André Vaquin.

La cuisine centrale accueille des formations, et ce n'est qu'un début



Amélie Cohen Langlais, adjointe au maire de Bègles, et Nicolas Madet, responsable de la cuisine centrale.

[Bègles (Gironde) 30 700 hab.] A Bègles, la cuisine centrale scolaire accueille des organismes de formation d'adultes en reconversion, après la fin du service du déjeuner. Un partenariat a été noué avec une entreprise d'insertion et des travaux d'intérêt général s'y déroulent parfois. Alors que la plupart des cuisines scolaires restent inoccupées les trois quarts du temps, corsetées par des contraintes sanitaires, à Bègles, le responsable de la cuisine centrale, Nicolas Madet, et les élus sont ouverts à d'autres usages. « Les utilisateurs sont formés à cuisiner et à remettre en état », précise Amélie Cohen Langlais, adjointe au maire.

L'élue déléguée à la solidarité et à l'habitat a proposé au maire que la politique alimentaire de la ville englobe la cuisine centrale et la politique sociale pour s'adresser à tous. Elle admet cependant que la cuisine actuelle ne permet pas une si grande ouverture. Toutefois, un projet de cuisine neuve et plus spacieuse se dessinant à l'horizon 2025, les ambitions béglaises vont bon train.

La future structure comprendrait un vrai atelier pédagogique, avec plusieurs postes de travail identiques, adaptés à la formation. Celui-ci, situé à l'étage, serait doté d'une entrée autonome. Le centre socioculturel et le Secours populaire pourraient y accéder, pour leurs ateliers culinaires, ainsi que les agents municipaux, pour d'autres animations. Déjà, un cuisinier de la cuisine actuelle met en œuvre un programme d'animations dans les écoles, lors desquelles les enfants apprennent des recettes sur plusieurs jours et finissent par les servir à leurs camarades de cantine.

Comment optimiser les usages dans les bâtiments publics (extraits)

Auteur associé Publié le 19/04/2018 - Mis à jour le 23/04/2018

Et si on essayait de multiplier les usages des bâtiments publics ? Par exemple les écoles, qui sont inoccupées les soirs et week-ends, et pourraient ainsi servir à d'autres usages, réduisant d'autant les coûts de fonctionnement. Il est également possible d'aller vers une mixité fonctionnelle des espaces, afin de faire cohabiter les usages et créer de nouvelles interactions au sein de la population. Deux axes de réflexion que nous avons explorés dans ce dossier, et qui ne sont pas si simple à mettre en œuvre.

Par Julie Lallouët-Geffroy

Pourquoi concevoir un espace multi-usage ?

Les collectivités sont nombreuses à racheter les terrains d'anciennes casernes, gares ou encore friches industrielles laissées en plan. Mais faute de moyens financiers, elles doivent souvent les revendre au secteur privé.

Certaines d'entre elles arrivent néanmoins à mener à bien leurs projets, en réhabilitant ces sites et en profitant de l'occasion pour en réinventer les usages. Une vision en contre-pied des bâtiments traditionnellement conçus en silos sur le principe « un lieu pour un usage ». Ici, il s'agit de cumuler plusieurs utilisations dans un seul lieu.

Créer un pôle d'attractivité



La communauté d'agglomération a racheté l'ancienne gare de Carpentras en 2017 à la SNCF pour la réhabiliter en un espace de travail autour du numérique.

La communauté d'agglomération de Carpentras (Vaucluse) a racheté à la SNCF en 2017 l'ancienne gare pour 600 000 euros. Un vaste espace en plein centre-ville, à proximité de la nouvelle gare inaugurée en 2015, un espace à fort potentiel, mais pour en faire quoi ?

C'est à la suite d'échanges et d'une concertation menée par les services de la communauté d'agglomération qu'un constat a été dressé : « les entreprises manquaient de bureaux et d'un lieu pour expérimenter, les rassembler dans un même espace était logique car ce sont les mêmes acteurs avec les mêmes besoins, cela nous permet de créer un pôle économique », raconte Serge Olivieri, responsable du service constructions publiques de l'agglomération Ventoux Comtat Venaissin.

La réhabilitation de cette gare, dont le permis de construire devait être déposé fin mars, en fera une « gare numérique » composée d'un coworking, d'un fablab et d'un centre des affaires. À l'origine, les deux premiers espaces devaient relever d'un bâtiment public, le second d'un lieu de travail, « mais au niveau de la conception et des normes de construction, ça ne fonctionnait pas, en particulier sur le volet sécurité-incendie et les réseaux électriques, nous avons tout passé en bâtiment public avec un seul maître d'ouvrage.

C'est finalement la même logique que pour un centre commercial et sa galerie marchande, c'est lui qui gère l'ensemble de l'édifice », détaille Serge Olivieri. Grâce à l'esprit du tout-en-un, un seul appel d'offres a été lancé, de quoi faciliter la gestion de chantier. Ce projet a pour objectif d'atteindre l'équilibre économique en répondant aux besoins des entreprises et en attirant de nouvelles, développant ainsi le rayonnement de la commune.

Inventer une nouvelle centralité

Brest (Finistère) a racheté à l'État l'ancienne fonderie de la Marine pour plus de 2 millions d'euros, un terrain situé en plein centre, sur la rive droite de la ville. La fonderie monumentale à l'architecture industrielle est la vitrine de l'écoquartier en cours de construction qui la jouxte.

La métropole a déboursé 30 millions d'euros HT pour la réhabiliter. L'édifice a gardé son enveloppe mais en s'ornant d'immenses verrières et de panneaux photovoltaïques et accueille le public depuis 2016. Mais aussi déroutant que cela puisse paraître, cet espace de 160 mètres sur 160 mètres semble aujourd'hui vide. Et pour cause, à l'intérieur se trouvent une médiathèque et un accélérateur de start-up. Les îlots commerciaux devraient quant à eux être construits ce mois-ci.

« Nous avons fait le choix de ne pas remplir l'espace sur plan, de garder une marge de manœuvre pour ajuster au fur et à mesure l'attribution des espaces, nous sommes sur une logique de réversibilité, non pas de l'enveloppe dont la forme urbaine est fixée, mais dans l'aménagement. Par exemple, le mobilier intérieur qui s'inscrit dans une démarche artistique avec les habitants devrait avoir une durée de vie d'environ cinq ans », explique Katia Le Gall de la mission projets et équipements de Brest métropole.

Définir ses priorités



Grâce aux matériaux utilisés pour sa conception, la salle de spectacles la Boiserie de Mazan est classée bâtiment durable de Méditerranée.

Mais avant de pouvoir déterminer l'enveloppe de son équipement, encore faut-il être suffisamment au clair quant aux activités qu'il accueillera. La commune de Mazan (Vaucluse) ne disposait que d'un gymnase et a ressenti le besoin de bâtir une salle polyvalente où pourraient se dérouler des spectacles et concerts.

Après une première série d'échanges avec les architectes, il a fallu clarifier les besoins et choisir entre la salle de spectacles ou la salle polyvalente, car à chacun de ces espaces correspond un règlement spécifique, en particulier en termes acoustiques.

C'est ainsi que les objectifs ont été redéfinis : ce sera une salle de spectacles, convertible en salle polyvalente. Cette inversion des priorités a permis à la commune de se projeter plus facilement sur l'utilisation du bâtiment et sa conception. Avec une acoustique de haut niveau, non seulement des concerts peuvent se tenir mais aussi les spectacles de fin d'année des scolaires ou encore des événements privés comme des mariages, à tel point que la salle de la Boiserie est occupée à peu près toute l'année et que le festival d'Avignon y programme désormais des pièces de théâtre.

[...]

Concilier normes et usages

Une fois ses besoins et usages définis, c'est un autre défi qu'il faut relever : la réalisation du bâtiment avec son lot de normes et de réglementations à concilier avec les utilisations futures. Un exercice qui

relève parfois de la gymnastique tant plusieurs réglementations s'enchevêtrent dans un même lieu. À ces contraintes s'ajoutent celles du respect du contexte patrimonial pour une partie des projets évoqués dans ce dossier.

La sécurité, une exigence contraignante



La petite bibliothèque du pôle des Tilleuls de Besançon a donné naissance en 2016 à une grande médiathèque qui voit depuis sa fréquentation augmenter de 30 %.

Malgré les acrobaties des maîtres d'œuvre, il n'est pas toujours possible de conserver l'ossature d'origine d'un édifice. Ainsi, l'ancienne fonderie des Capucins à Brest a dû faire une croix sur sa charpente métallique rivetée, typique des sites industriels tels que celui-ci. « Les compagnies d'assurances subordonnent souvent la délivrance de leur garantie à l'attestation des bureaux de contrôle. Il y avait donc un risque de défaut d'assurance à terme, que nous n'avons pas voulu prendre », explique Katia Le Gall de Brest métropole. De la même manière, cet espace rassemble en son sein des établissements relevant du code du travail et d'autres recevant du public.

Cela a conduit à une application complexe de la réglementation sécurité-incendie avec un PC sécurité présent 24 heures sur 24, l'installation sur l'ensemble du site d'une détection automatique d'incendie basée sur un système unique, l'installation de robinets d'incendie armés ou encore la mise en place d'une colonne sèche horizontale maillée à l'intérieur de l'établissement. Et ce n'est pas tout : la salle principale des Capucins doit pouvoir réceptionner en cas d'incendie les personnes issues des espaces adjacents, qu'ils soient dans la médiathèque ou les commerces en cours de construction. En cas d'événement d'ampleur, il sera donc nécessaire d'installer des extincteurs supplémentaires et d'accroître les effectifs du service sécurité-incendie et assistance à personnes.

La salle de spectacles de la Boiserie à Mazan, quant à elle, doit avoir un pompier présent à chaque manifestation, prestation facturée à l'utilisateur. De la même manière, les normes sécurité-incendie et accessibilité ont entraîné la destruction d'un des laboratoires de l'ancienne faculté dentaire pour y implanter des issues de secours et un ascenseur.

Un réseau électrique à adapter

Réhabilitation ou construction, l'Ademe incite, via ses financements, à se diriger vers une haute performance énergétique du bâtiment, voire une labellisation. Mais avant de s'orienter vers du haut de gamme, il est d'abord nécessaire de s'interroger sur le taux d'utilisation d'une salle, un taux pas toujours simple à anticiper. C'est ainsi que la salle de la Boiserie de Mazan, victime de son succès, se dit qu'elle aurait bel et bien dû investir dans une chaudière à bois. La commune y avait renoncé à cause du temps nécessaire pour qu'elle se lance mais parce que cette salle est désormais occupée à quasi plein-temps, cet investissement se serait finalement avéré rentable.

Cet enjeu est donc à penser dès la conception pour le dessin du réseau de câblage. Mettre en place un seul réseau pour tout le bâtiment et pas un réseau par usage est « plus simple pour les travaux et surtout cela nous permet de rendre réversible un espace, en cassant une cloison, sans devoir refaire le réseau », détaille Serge Olivier qui pense déjà à la réversibilité des espaces dans l'ancienne gare de Carpentras.

De son côté, la commune de Besançon (Doubs) a choisi d'installer un compteur par utilisateur sur son pôle des Tilleuls, un ensemble de deux bâtiments, l'un comprenant une médiathèque, l'autre associant MJC, crèche, protection maternelle et infantile, épicerie sociale et salle polyvalente. « Chaque espace a son propre compteur et paie exactement ce qu'il consomme, c'est une incitation à réduire sa consommation énergétique », explique Lucile Genty, chargée de mission à la direction architecture de l'agglomération de Besançon.

FOCUS

Opter pour la norme la plus contraignante



Les communes d'Arras et Saint-Laurent-Blangy ont décidé de fusionner leurs équipements scolaires, une mise en commun qui répond aux besoins des habitants mais aussi aux contraintes budgétaires des collectivités.

Parce que plusieurs entités cohabitent dans un même espace, plusieurs types de normes peuvent cohabiter, ce qui complexifie d'autant la conception du bâtiment. Pour y

remédier, le choix a souvent été d'adopter la norme la plus contraignante sur l'ensemble de l'édifice. C'est le cas sur l'acoustique du pôle éducatif d'Arras (Pas-de-Calais). Celui-ci comporte une entité école maternelle et l'autre petite enfance avec des exigences différentes. Pour simplifier la réalisation, la norme la plus exigeante, celle de la petite enfance, a été appliquée sur l'ensemble de l'enveloppe.

Cette méthode a ses effets bénéfiques comme l'installation de rampes d'accessibilité dans la salle de spectacles de Mazan qui permet à des personnes à mobilité réduite d'aller sur scène mais facilite aussi le déplacement de matériel encombrant et lourd comme un piano ou un lot d'enceintes.

Investir pour un meilleur fonctionnement

De son côté, la commune de Mazan, une fois déterminée dans son choix de salle de spectacles convertible en salle polyvalente et sur son équipement énergétique, la question des aménagements s'est posée. L'édifice se divise en trois espaces : la salle, les loges et une arrière-salle. Une entrée donnant directement accès à l'arrière-salle s'est avérée nécessaire pour permettre aux parents d'y déposer leurs enfants avant de reprendre l'entrée principale pour assister au spectacle de danse de fin d'année.

Un investissement dans des gradins amovibles a également été réalisé afin d'agrandir la salle pour des concerts et d'atteindre une jauge de 1 500 personnes debout. Un équipement qui exige une demi-heure de manœuvre, ce temps doit être intégré dans les plannings. De même sur la question de l'éclairage de la scène réalisé avec des spots situés en hauteur sur le gril. « Si on investit trop dans ce gril, on exclut les petites structures qui n'ont pas le matériel adéquat, mais si on investit trop peu, nous ne sommes pas au niveau pour accueillir certains professionnels », prévient Serge Olivier. Il est alors nécessaire d'évaluer le nombre d'utilisations plausibles pour déterminer si l'investissement est rentable ou pas.

Alexander Entzer, architecte des bâtiments de France

Alexander Entzer est architecte des bâtiments de France (ABF) et chef de service de l'unité départementale et du patrimoine d'Ille-et-Vilaine. Lorsque des travaux sont prévus sur son périmètre, celui d'un secteur ancien doté d'une qualité patrimoniale, le dossier arrive sur son bureau. Il peut alors émettre des recommandations, facultatives, ou des préconisations, obligatoires, quant à la conception de l'édifice. « La plupart du temps, les projets sont déjà ficelés au moment de la demande de permis de construire ; afin d'éviter de « déficeler » les projets, nous essayons de travailler avec les porteurs de projet le plus en amont possible. »

Concilier bâtiment ancien et réglementation actuelle n'est pas une mince affaire, « nous, les ABF, tentons d'adapter les règles à la réalité car souvent on ne peut pas appliquer les normes d'accessibilité tel quel sur une cathédrale, par exemple. C'est à nous, avec les porteurs de projet et le service départemental d'incendie et de secours, de trouver des solutions qui répondent au mieux aux attentes de la réglementation tout en prenant en compte la réalité d'un bâtiment et de ses qualités patrimoniales ». L'architecte met également en garde contre le désir de convertir des bâtiments à tout prix : « dans certains cas, il est inenvisageable de renforcer un plancher du XVI^e siècle en coulant du béton ou de détruire des moulures du XVIII^e siècle pour passer un câble, il faut réussir à anticiper cela. »

Améliorer l'existant



En mêlant médiathèque, MJC, PMI, épicerie sociale et crèche, la collectivité souhaite que les différents publics se croisent.

Aucun bâtiment comportant de la mixité fonctionnelle n'est conçu uniquement par rapport à la variable financière. À chaque fois, il s'agit certes d'optimiser

l'espace et les coûts de fonctionnement, mais cela se révèle être une opportunité pour concevoir un projet plus vaste dédié à l'éducation, à la culture ou à l'économie. L'optimisation de l'existant est donc un levier essentiel.

Optimiser ses coûts de fonctionnement

La MJC de Besançon a vu au fil des années son bâtiment s'agrandir pour y voir apparaître une bibliothèque, une crèche, une épicerie sociale ou encore un service de protection maternelle et infantile. Mais les années passant, les coûts de fonctionnement et de travaux n'ont cessé de grimper au point d'obliger l'agglomération à envisager très sérieusement la rénovation d'une partie du bâtiment, et donc une mise aux normes, avec un coût prohibitif. Lucile Gentil, de la direction architecture de Besançon, estime que : « l'économie réalisée n'est pas due à la mutualisation des usages mais aux équipements mis en œuvre, notamment l'isolation extérieure complète du bâtiment et la mise en place d'une chaufferie bois. Notre réflexion s'est faite en coût global ».

Grâce aux subventions, ce projet est devenu réalité avec des pelleteuses à pied d'œuvre en ce moment et des économies de fonctionnement pour les années à venir. En effet, un investissement dans une chaufferie bois à granulats a été réalisé. Les cuisines de la MJC et de l'épicerie ont été fusionnées. Chacune des entités qui composent le bâtiment est clairement séparée afin que chacune gère son espace à sa guise. Ainsi, le chauffage dans la crèche sera bien différent de celui de l'épicerie dont les portes restent ouvertes au moment des distributions alimentaires.

Fusionner ses services

Même raisonnement à Arras, même s'il y a bel et bien un souci d'économies parmi les objectifs que la ville s'est fixés. En 2015, la commune doit déplacer son école maternelle, et son établissement dédié à la petite enfance est à réhabiliter. En parallèle, il manque une classe de maternelle dans la commune voisine de Saint-Laurent-Blangy.

D'où l'envie de fusionner les différents services pour constituer un pôle éducatif complet pour les enfants de 0 à 6 ans. Et ça tombe bien, il y a entre les deux communes un quartier en plein développement avec de l'espace disponible. Dès l'étape de l'étude de faisabilité, la possibilité d'ajouter dans quelques années une école élémentaire et un équipement ludo-sportif est évoquée et doit être intégrée dans la proposition finale. Alors que les travaux sont en cours pour une ouverture de l'établissement à la rentrée 2018, une liaison entre l'école maternelle et la future école élémentaire est déjà prévue au niveau de la cour de récréation. Une salle commune équipée d'un mur amovible a également été conçue pour pouvoir la scinder en fonction des besoins.

Financièrement, l'opération est intéressante car « cela évite à deux villes de construire deux établissements avec deux appels d'offres et plusieurs maîtres d'œuvre, c'est la même chose pour les coûts de fonctionnement avec un seul service restauration et un autre pour l'entretien », liste Mahieddine Lattar, directeur du service construction et patrimoine bâti de la ville d'Arras.

REFERENCES

- « La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine », Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France
- « Comment transformer la ville à partir des usages ? », la Fabrique de la cité (think tank créé par Vinci)
- « Mixité fonctionnelle versus zoning : de nouveaux enjeux ?, Une perspective européenne » de Massimo Bricocoli et Paola Savoldi
- Le groupe de travail « Architecture et bâtiments » de l'AITF est également un centre de ressources sur cette question de la mixité des usages des bâtiments.

Mixer les fonctions, les pratiques et les usages, c'est :

- ⇒ Implanter les fonctions servantes de façon à optimiser la consommation d'espace au centre comme en périphérie des villes, en garantissant un fonctionnement fluide.
- ⇒ Mieux connecter les différents quartiers et les entrées de ville, et donc les fonctions urbaines, et réduire l'emprise des infrastructures pour les transports motorisés.

Mais aussi...

- ⇒ Faire de la ville un lieu de partage et de communs, avec des quartiers compacts intégrant des services de proximité pour donner de la valeur à la densité urbaine et faciliter l'intégration de tous.
- ⇒ Apporter de la valeur d'usage aux quartiers monofonctionnels et requalifier leurs espaces publics.

Qu'est-ce que la mixité fonctionnelle ?

Face à la ségrégation sociale et la spécialisation fonctionnelle, le renouvellement urbain introduit la mixité sociale et fonctionnelle en réponse au besoin de « cohésion spatiale entre différentes fonctions dans les villes »¹.

La mixité fonctionnelle participe au développement durable, à l'égalité des citoyens et au renforcement des centralités².

En regroupant diverses fonctions urbaines, la mixité fonctionnelle réduit l'emprise au sol des bâtiments et des infrastructures, gage de sobriété foncière.

LES OUTILS DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

- La planification.
- L'urbanisme opérationnel.

Comment favoriser la mixité des fonctions, des pratiques et des usages urbains ?

Pour y parvenir, de nombreux outils sont disponibles, correspondant aux diverses échelles d'action : le projet de territoire, la planification, la programmation urbaine et le projet urbain et architectural.

Le projet de territoire

Il propose une organisation des espaces urbanisés et à urbaniser autour de centralités dans lesquelles la mixité fonctionnelle offre une qualité de vie à ses habitants, ses usagers et à ceux des territoires environnants. L'objectif est de favoriser une organisation et un fonctionnement urbain de proximité, inclusif et accueillant des espaces ouverts et végétalisés.

Les outils de la planification³

Ils orientent la mixité des fonctions à l'échelle, d'un quartier, d'un îlot ou d'un bâtiment.

À l'échelle notamment d'un PLUi, les règlements des zones urbaines doivent autoriser des destinations différentes pour les constructions ainsi que des hauteurs et des gabarits qui soient compatibles avec la superposition ou l'assemblage de différentes fonctions.

Le SCoT	Il définit des orientations visant le confortement des centralités et la mixité des fonctions. Il peut prescrire des densités résidentielles et d'activités au niveau du quartier.
Le PLUi	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables traduit le projet de territoire en orientations affirmant la mixité fonctionnelle des centres et de certains quartiers.
	Les Options d'Aménagement et de Programmation permettent de préciser la programmation et ainsi veillent à ce que le site accueille une diversité de fonctions en compatibilité avec le SCOT. Elles peuvent également localiser ces fonctions et assurer leur intégration dans le fonctionnement du secteur.
	Différents articles du règlement permettent d'agir sur la mixité fonctionnelle. <ul style="list-style-type: none"> • Les règles sur les implantations et la hauteur qui permettent d'adapter la mixité verticale aux diverses fonctions attendues tout en respectant la qualité paysagère et urbaine. • Les règles sur les destinations permettant par exemple, dans les zones auparavant strictement résidentielles, l'implantation de commerces, d'activités ou d'équipements, vecteurs d'animation, d'urbanité et de réduction des déplacements motorisés, ou encore permettant des fonctions résidentielles, tertiaires et/ou artisanales dans des zones commerciales. • Le règlement peut aussi délimiter les secteurs où la diversité commerciale doit être préservée et développée.

La programmation urbaine et le projet urbain et architectural

Au-delà de la planification, la programmation urbaine est essentielle à la recherche de mixité fonctionnelle, de compacité du développement urbain tout en proposant une densité compatible avec la qualité de vie des habitants.

Il est fondamental d'approfondir l'évaluation des besoins pour atteindre une programmation la plus efficiente possible en matière d'utilisation de l'espace et de consommation foncière.

À titre d'exemple, une programmation mixte des usages des équipements, publics ou privés, permet de les rentabiliser davantage, de limiter les coûts et de réduire la consommation de foncier.

De même, plusieurs équipements peuvent être intégrés dans un même bâtiment en mutualisant certains services qui favorisent l'intensité urbaine.

Loin de la figure classique de l'immeuble de logements avec des commerces en rez-de-chaussée, « nombre de projets contemporains sortent de terre et profitent d'une écriture architecturale lisible : un socle d'immeuble haut avec des espaces larges qui change des pieds d'immeuble corsetés ; des étages supérieurs avec du coworking et du bureau ; au-dessus encore des logements, voire des résidences étudiantes ; enfin un rooftop en surplomb avec de l'agriculture urbaine valorisant cette cinquième façade souvent délaissée »⁴.

LES OPÉRATIONS MIXTES, DES OPÉRATIONS TRÈS SPÉCIFIQUES

Avec des montages financiers plus complexes, une conduite de projet solide, la mixité au sein d'une opération impose souvent de :

- ⇒ Affiner la recherche de l'équilibre financier : la mixité induit une nouvelle manière de concevoir la rentabilité d'un projet, en particulier parce que les produits vendus au sein d'un même ensemble n'appellent pas la même rentabilité.
- ⇒ Faire évoluer les cultures professionnelles : l'idée de mixité peut bousculer les pratiques.
« Les opérateurs immobiliers y voient une source de complexification des programmes, de ralentissement de la définition du projet, voire de sa commercialisation (...). »⁵ Les entreprises qui s'y installent craignent les conflits de voisinage avec les futurs habitants.
- ⇒ Un portage politique fort et un montage de projet spécifique : les décideurs publics doivent être en mesure d'affirmer leurs choix face aux désidérata des investisseurs et « d'affirmer la primauté de la dimension politique du projet d'aménagement face à ses dimensions financières bien réelles cependant »⁶.

Par conséquent, il est recommandé d'entreprendre une démarche négociée qui permette de donner une marge de manœuvre aux opérateurs tout en conservant l'ambition de mixité. Impliquer les acteurs que sont les promoteurs, les bailleurs sociaux, les usagers futurs, en amont des décisions puis prendre le temps de la négociation facilite le positionnement des différentes fonctions, voire permet d'en identifier de nouvelles.

De la mixité des fonctions à la mixité des usages

La mixité des fonctions peut également passer par la mixité des usages. En effet, selon les horaires d'utilisation, un bâtiment peut avoir différents usages. Par exemple, une résidence étudiante du Crous de Paris rend disponible sa cantine en espace de coworking l'après-midi, en dehors des horaires de restauration. Dans le même esprit, l'utilisation de parkings collectifs peut être mutualisée entre les actifs des bureaux en journée et les habitants du quartier en soirée et le week-end. Le Code de l'urbanisme a assoupli les règles en la matière pour faciliter cette mutualisation et de nombreuses applications de partage ont vu le jour.

La maîtrise d'usage (cf. fiche « Compter sur les habitants ») constitue un bon levier pour concevoir ces espaces de mutualisation, ces changements d'usage dans le temps d'un même équipement.

En prenant part aux réflexions en amont dans la conception d'un projet, les usagers déterminent les fonctions à mutualiser et opèrent des choix techniques permettant d'optimiser le fonctionnement des espaces.

La ville se transforme à travers le temps et l'évolution des usages, le patrimoine bâti doit pouvoir être adapté, réemployé, des démarches de programmation ouverte, d'urbanisme transitoire associant les habitants sont aujourd'hui des leviers d'intensification urbaine.

Pour qui ?

La mixité est un vecteur de qualité de vie pour :

- ⇒ les habitants ;
- ⇒ les usagers tels que les actifs du quartier, les usagers des équipements ;
- ⇒ les visiteurs.

Elle crée une urbanité vivante et une émulation pour l'activité économique, notamment pour les commerces de proximité.

La mixité ne peut être atteinte que grâce à une vision et une volonté politique fortes, incarnées notamment par le projet territorial et secondées par une programmation urbaine et la conception de projets urbains ambitieux au service de cette vision.



- *Nantes, Lieu Unique culturel*

Pourquoi ici ?

Identifié dans les années 1990 comme possible lieu culturel aux marches du centre-ville d'alors, pour poursuivre le renouvellement de l'image de Nantes en tant que ville moderne connectée au monde, le Lieu Unique était alors une friche industrielle de la biscuiterie LU occupée par des artistes, puis ponctuellement par le festival « Fin de siècle ».

La décision politique de l'investir pour ancrer une scène nationale, place de spectacles vivants, est allée de pair avec la volonté d'en faire un lieu de tous les possibles, aisément transformable.

La mixité fonctionnelle s'est construite autour de la notion de lieu de vie, en offrant une programmation culturelle diversifiée et des services publics et privés visant tous les types de publics.

Avec le développement urbain de l'Île de Nantes, il se trouve aujourd'hui au cœur de la cité.

Le Lieu Unique offre un panel d'activités dont le rapprochement est rare : musique, lecture et programmation sont valorisées dans le bar-restaurant, fréquenté par les étudiants et les télétravailleurs. La crèche, le hammam, la salle de lecture et, pendant presque 20 ans la librairie, facilitent les rapprochements entre des publics se croisant rarement. Ils ouvrent leur appétit sur les propositions culturelles.

Le fonctionnement 362 jours par an et les horaires sont garantis par un cahier des charges que les occupants sont tenus de respecter.

« Scène nationale de Nantes, le Lieu Unique est un espace d'exploration artistique, de bouillonnement culturel et de convivialité qui mélange les genres, les cultures et les publics. Son credo : l'esprit de curiosité dans les différents domaines de l'art : arts plastiques, théâtre, danse, cirque, musique, mais aussi littérature, philo, cinéma documentaire, architecture et arts gustatifs. Lieu de frottements, le Lieu Unique abrite, à côté de ces espaces dédiés à la création, un ensemble de services : bar, restaurant, librairie, hammam, crèche... »⁷

QUELLES ÉTAPES ?

- Une vision, presque une utopie, avec un portage politique fort, ont été à l'origine de la création du Lieu Unique.
- Le choix de l'architecte Patrick BOUCHAIN, à l'issue d'un concours, a été déterminant pour qu'une osmose avec l'équipe technique du Lieu Unique permette une adaptation chemin faisant de la programmation et du dessin des espaces.
- La programmation a été permise par la recherche de partenaires en mesure d'accepter des contraintes fortes pour l'ouverture toute l'année, de partager la vision de tous les publics visés, d'accepter un fonctionnement en synergie entre les occupants.

1. *La mixité fonctionnelle, un objectif à définir et à négocier*, IAU, 2011.

2. *État, collectivités territoriales et entreprises face à la mixité fonctionnelle, l'exemple de l'agglomération nantaise*, Credoc, 2007.

3. *Diversifier les fonctions dans les villes et les villages, boîte à outils du PLUi, DHUP, avril 2015.*

4. *La mixité pour sauver l'homme, son quartier et sa ville ? Point de vue de Fabrice Dumartin, Les Arches Métropoles, Business immo, 1er octobre 2019.*

5. *La mixité fonctionnelle, un objectif à définir et à négocier*, IAU, 2011.

6. *Ibid.*

7. <https://www.lielieuunique.com/le-lieu-unique/>.

Après le confinement, les tiers-lieux rebondissent

Gaëlle Ginibrière | Publié le 28/09/2020 | Mis à jour le 24/09/2020



Valorisés par le mouvement des « makers » qui ont fait preuve d'engagement lors du confinement, les tiers-lieux sont un levier pour jouer la carte de la proximité. Les communes et les intercos qui veulent dynamiser leur territoire peuvent compter sur l'accompagnement logistique et financier des régions. Les projets, de préférence portés par une communauté d'habitants, ont la possibilité d'être accompagnés temporairement par les collectivités.

Alors que des tiers-lieux ont été contraints à fermer leurs portes pendant le confinement faute de pouvoir accueillir du public, nombre d'acteurs de « fab labs » (mettant à disposition machines et outils) se sont mobilisés pour fabriquer et distribuer des visières, masques, respirateurs... Sans compter les systèmes de drive ou de distribution de repas solidaires hébergés dans ces locaux. « Le mouvement des makers a fait la démonstration éclatante pendant le confinement de l'engagement de ces acteurs et de la nécessité de l'action de proximité », se félicite Patrick Levy-Waitz, auteur en 2018 d'un rapport sur les tiers-lieux en France et désormais président de l'association France Tiers-lieux, bras armé du gouvernement pour assurer le développement de ces espaces.

Valeurs de l'économie sociale et solidaire

Un constat qui a accru l'intérêt des collectivités pour les tiers-lieux, qu'il s'agisse d'espaces de travail partagé ou de fab labs. La région Occitanie en fait ainsi l'un des outils de mise en œuvre de sa stratégie de territoire pour 2040. « Une réflexion engagée un peu avant la crise, mais qui s'est accélérée. Il s'agit de rééquilibrer une région dont l'attractivité se concentre sur les métropoles et le littoral, et d'accompagner d'autres territoires au potentiel intéressant à dynamiser leur développement local », explique Sandrine Issa-Sayegh, chargée de mission à la direction de l'aménagement, du foncier et de l'urbanisme de la région. L'action du conseil régional vise à accompagner les territoires depuis la conception d'un projet jusqu'au financement de postes d'animateurs et à la labellisation des tiers-lieux.

Forte de 260 espaces, la région Nouvelle-Aquitaine entend renforcer son maillage territorial en soutenant l'implantation de ces lieux dans les territoires ruraux et périurbains. Objectif : que chaque citoyen soit à moins de vingt minutes d'un tiers-lieu. « Sont particulièrement ciblés les territoires les plus fragiles en matière d'indicateurs socioéconomiques. Les projets que nous soutenons doivent défendre les valeurs de l'économie sociale et solidaire : des espaces de travail partagés accessibles à tous, y compris en termes de tarifs, et qui favorisent l'implication des acteurs », note Eugénie Michardière, chargée de mission « tiers-lieux, inclusion numérique et e-santé ».

Tirant les leçons du confinement, la Cellule, espace de coworking, portée par la communauté de communes de Sor et Agout (CC, 26 communes, 22 700 hab., Tarn) et essentiellement orientée jusqu'ici sur l'accueil d'entrepreneurs et de commerciaux de passage, ainsi que sur l'insertion numérique, pense renforcer à l'avenir son ouverture au télétravail, anticipant de nouvelles attentes de la part des entreprises toulousaines et des navetteurs habitant le territoire. Espaces hébergeant à la fois des actions culturelles, économiques et d'inclusion numérique, les tiers-lieux ont toujours eu dans leur ADN une dimension hybride. Un caractère que la crise sanitaire a renforcé. « Ils ont aujourd'hui à répondre à des enjeux majeurs, comme soutenir les circuits courts, le recyclage... » avance Patrick

Levy-Waitz. Les projets agricoles ou à composante sociale deviennent ainsi plus nombreux, l'accueil d'étudiants pouvant y suivre à distance leurs cours est également envisagé.

Forces de proposition

Gérante de La coopérative tiers-lieux, le réseau régional de la Nouvelle-Aquitaine, Lucile Aignon souhaiterait capitaliser sur les actions menées avec les établissements sanitaires lors du confinement : « Il nous semble intéressant de préserver ce lien entre les établissements sanitaires et les lieux de prototypage, qui peuvent s'avérer des forces de proposition, par exemple pour adapter du matériel destiné à des personnes en situation de handicap. C'est un chantier que nous souhaiterions porter en associant l'agence régionale de santé, les centres hospitaliers, les associations médicosociales, etc. »

Les fab labs n'ayant pas vocation à produire dans des volumes importants, l'idée serait de se rapprocher d'autres acteurs, « notamment des chantiers d'insertion, une fois que le prototypage a été réalisé ». Patrick Levy-Waitz appelle, lui, de ses vœux à ce que les tiers-lieux deviennent des acteurs de la relance économique. Alors que 110 espaces ont déjà été labellisés « fabriques de territoire » (sur 300 attendus d'ici à 2022) à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt lancé en juin 2019 pour consolider et développer les tiers-lieux, il envisage désormais d'encourager la création de « manufactures de proximité », qui « permettraient à des artisans ou indépendants de mutualiser des outils, de devenir des relais pour les entreprises locales et ainsi de créer une dynamique ».

Président du Réseau français des fab labs, Simon Laurent accueille avec prudence cette proposition. « Les tiers-lieux, qui favorisent une activité non délocalisable, ont sans doute toute leur place dans le plan de relance, mais à long terme. Ils permettent en effet aux gens de s'approprier de nouvelles façons d'entreprendre et de faire ensemble, de reprendre l'initiative pour préfigurer l'avenir. » Un point de vue que semble partager Mathieu Hazouard, conseiller régional de la Nouvelle-Aquitaine, chargé de l'aménagement numérique du territoire et de l'économie numérique : « Au-delà des espaces de coworking, les tiers-lieux ne sont pas un outil de développement de l'emploi – une cinquantaine d'emplois y sont liés directement dans la région – mais ils répondent à une nouvelle organisation du travail. »

Soutien financier

Pour l'heure, nombre de tiers-lieux restent fragilisés par la crise sanitaire. Des fonds régionaux ont été ouverts pour les soutenir, comme en Nouvelle-Aquitaine. Représentant de La compagnie des tiers-lieux, réseau régional des Hauts-de-France, Sébastien Plihon estime que les tiers-lieux ont plus que jamais besoin de l'innovation publique et de commandes de la part des collectivités territoriales pour prototyper de nouveaux outils ou expérimenter des services. « Cela suppose une capacité des structures à savoir répondre à un appel d'offres public et un effort des collectivités pour repenser leurs modes d'achat, en privilégiant les acteurs locaux », défend, de son côté, Lucile Aignon.

Dans la continuité du projet HomeMade (un consortium de 35 acteurs mené par La coopérative tiers-lieux et qui a mobilisé pendant le confinement 2 000 bénévoles et professionnels fabriquant des équipements de protection), le conseil régional de la Nouvelle-Aquitaine envisage, pour sa part, d'assortir son prochain appel à projets d'un volet de missions d'intérêt général ou de service public, que s'engageraient à mener les tiers-lieux bénéficiaires en contrepartie des financements régionaux. « Mais la perfusion de finances publiques n'est sans doute pas la solution, car ces financements peuvent cesser à tout moment. Il faut encourager les tiers-lieux à créer leur propre modèle économique, par le développement de formations et de services tarifés selon des critères sociaux », avance Mathieu Hazouard.

FOCUS

« Une façon de valoriser une autre facette de la ruralité »

Cédric Szabo, directeur de l'Association des maires ruraux de France (AMRF)

« Le service de l'AMRF RuraConnect repose sur un principe simple : valoriser les bureaux peu utilisés de collectivités rurales tout en proposant à la population un nouveau service de location d'espaces. Nous expérimentons cette offre en ligne depuis un an. Les élus ruraux disposent d'un potentiel immobilier de bureaux peu utilisés (salle du conseil municipal, par exemple) et qui peuvent être mis à la disposition des travailleurs à distance. Nous en sommes encore à l'ébauche de ce projet. Une centaine de communes ou intercommunalités ont ouvert des espaces, il nous faut désormais trouver des utilisateurs, particuliers ou entreprises. C'est aussi une manière simple de valoriser une autre facette de la ruralité. »

« La continuité pédagogique a été assurée pour les étudiants privés de connexion »

Françoise Guégot, conseillère régionale de Normandie

« Le conseil régional de Normandie accompagne, depuis quelques années, le développement de tiers-lieux, avec un principe de labellisation, qui valorise les efforts fournis en termes d'animation, de diversité des publics accueillis et de travail en réseau avec les autres espaces. Pendant le confinement, cette mise en réseau a révélé toute sa force, avec une quinzaine de lieux qui se sont associés pour produire des visières pour le personnel soignant.

Nous avons également permis à des étudiants dépourvus de connexion d'utiliser les tiers-lieux pour assurer la continuité pédagogique. Nous souhaitons d'ailleurs poursuivre dans cette voie : une vingtaine d'espaces publics numériques et treize tiers-lieux se sont portés volontaires pour accueillir des stagiaires qui expérimenteront un parcours de formation à distance. Deux tiers-lieux normands se sont déjà positionnés pour répondre à l'appel à projets sur les manufactures de proximité. »

Comment le télétravail réinvente les espaces de travail

Publié le 19.02.2019 - Parole d'expert - Télétravail - Transformation du travail



Avec le développement du télétravail, le bureau change du tout au tout. D'un plateau juxtaposant les postes de travail individuels, il devient un espace collectif et collaboratif. Grégoire Le Gall, Directeur de Projets au sein du Département Conseil de Tétris, un des principaux aménageurs de bureaux en France, revient sur la façon dont les bureaux se réinventent avec l'accélération du travail à distance.

Comment le télétravail modifie l'aménagement des bureaux ?

Un premier constat d'abord : la plupart des projets qui nous sont confiés implique désormais de prendre en compte le télétravail dans l'aménagement des espaces. Les impacts sont importants. Le bureau devient un lieu qui doit favoriser les échanges, un lieu d'intelligence collective. En conséquence, les espaces collaboratifs fleurissent : espaces de réunion formels et informels, espaces projet, espaces de créativité et de brainstorming...

Et comment cela se traduit concrètement ?

Aujourd'hui, nous faisons cohabiter des espaces collaboratifs formels très équipés avec des espaces informels plus atypiques. Dans les espaces projets et salles de créativité, on ne trouve plus d'assises traditionnelles mais du mobilier facilement déplaçable. On s'y retrouve, on écrit sur les murs, les cloisons, on projette des choses... Ce que nous voyons par ailleurs se développer actuellement, ce sont des salles de visual management. Quand les collaborateurs reviennent sur site, ils peuvent y retrouver toutes les informations sur leurs projets en cours. Ce sont les salles Obeya, par exemple, qui se déploient notamment chez des industriels et permettent le suivi d'indicateurs à partir de murs veleda ou de post its. Elles prennent désormais la forme de salles digitales équipées d'écrans tactiles. Il suffit de rentrer l'identifiant d'un projet afin d'afficher l'ensemble des données du projet. Une même salle peut ainsi servir à plusieurs équipes. Cela permet aussi de faire du travail collaboratif à distance puisqu'il est possible aux travailleurs nomades de suivre en direct tout ce qui se passe dans la salle.

Quelles sont les autres conséquences du télétravail sur les espaces de travail ?

A partir du moment où les salariés disposent d'outils informatiques qui leur permettent de travailler depuis leur domicile, il faut que le lieu de travail devienne le plus attractif possible. Par conséquent, nous travaillons énormément sur l'ambiance du bureau, l'univers qu'il propose, mais aussi sur les services proposés, des services matériels (restauration, sport, conciergerie...) ou digitaux (applications pour réserver des places de parking, des salles de réunion...). Aujourd'hui, on constate une forte demande pour sortir de la monotonie des bureaux. Les entreprises demandent plus d'espaces informels, de couleurs, de nature, d'espaces extérieurs valorisés, des jeux avec les matériaux... Les grands groupes vont jusqu'à chercher de l'inspiration du côté des startups pour casser les codes. Car ils ont désormais conscience du pouvoir d'attractivité des espaces de travail devenus un facteur important pour retenir les talents.

Le télétravail accélère-t-il le développement du Flex Office?

Le home working entraîne en effet une réflexion quant aux postes de travail non attribués dans les locaux de l'entreprise. Le partage de bureaux devient un élément important car il permet d'optimiser l'espace. Si sur une équipe de 50 personnes, il n'y a jamais plus de 30 ou de 40 personnes dans l'espace simultanément, mieux vaut alors utiliser l'espace inutilisé pour en faire un espace d'échange. Les entreprises sont donc nombreuses à passer au Flex Office. Mais celui-ci se fait en général avec une approche collective : chaque poste n'est plus attribué à une personne mais à une équipe ce qui renforce la cohésion et fait émerger de nouvelles pratiques. Alors que certains redoutent une dépersonnalisation des bureaux, ce que nous voyons en réalité, c'est une reprise en main des espaces de travail à un niveau collectif. Le bureau cesse d'être une extension du domicile d'une personne pour devenir un territoire collectif. Nous concevons donc des espaces évolutifs qui permettent à chaque équipe d'y apporter les caractéristiques liées à son identité et à son métier.

Le télétravail conduit-il également à un éclatement géographique des sites de bureaux ?

Avec le télétravail, l'entreprise passe d'un management présentiel à un management du résultat. Conséquence : le lieu d'où travaille le salarié importe beaucoup moins. Les collaborateurs investissent donc tous les espaces à leur disposition. Certaines entreprises vont même jusqu'à louer des espaces de coworking à l'extérieur de leurs locaux pour leurs collaborateurs. Les grands groupes réfléchissent également à l'accueil des nomades sur leurs sites excentrés. Les télétravailleurs ont ainsi la possibilité de se rendre sur des sites satellites qui se trouvent par exemple en régions. Dans ces situations, en tant qu'aménageurs, nous définissons une charte qui s'applique sur les différents sites du groupe et qui prévoit tout ce qu'il faut pour accueillir ces travailleurs nomades.

Le changement crée souvent des mécontentements. Avec votre expérience, quel conseil donneriez-vous pour qu'un projet de réaménagement soit un succès auprès des équipes ?

Le manager a un rôle clef à jouer dans l'appropriation que les collaborateurs vont se faire des espaces. Ils doivent se sentir légitimes à expérimenter, à prendre possession de leur espace de travail. L'adhésion du management en amont est indispensable, tout comme la communication pour expliquer les nouvelles règles du jeu.

Pour finir, quels sont les impacts de ces évolutions sur votre propre métier ?

Il y en a plusieurs. Tout d'abord, nous consacrons toujours plus de temps pour travailler les concepts architecturaux. Nous cherchons pour chaque immeuble dont nous nous occupons à trouver un fil rouge qui fasse le lien entre les différents espaces. Notre travail repose plus que jamais sur une capacité à capter l'ADN de l'entreprise pour la traduire en termes de design et la déployer dans ses locaux. Ensuite, c'est l'étude toujours plus fine des métiers et des profils au sein même des entreprises pour proposer des solutions d'aménagement qui viennent en support des modes de travail de chaque métier. Enfin, il est indispensable de prendre en compte les changements des modes de management pour accompagner les équipes de nos clients dans l'appropriation de leurs nouveaux espaces et modes de travail.

Inventons un espace partagé dans l'ancien Tribunal de Château-Chinon 2022 (extrait)

ccmorvan.fr - consulté le 23 septembre 2022



La communauté de communes Morvan Sommets et Grands Lacs lance une étude de faisabilité pour la réhabilitation de l'ancien Tribunal d'instance de Château-Chinon dont elle est propriétaire, situé 3 route de Nevers.

Création d'un espace de partage au sein du Tribunal, une démarche co-construite avec les acteurs du territoire

La communauté de communes Morvan Sommets et Grands Lacs souhaite redonner une seconde vie à l'ancien Tribunal d'instance de Château-Chinon tout en participant à la redynamisation culturelle, sociale, économique du territoire. Situé en Centre-Ville, avec une surface totale de 930 m², le bâtiment est également doté d'un porche et d'une cour extérieure qui font le lien entre la Route de Nevers et la Maison de l'enfance.

A la suite d'une enquête réalisée auprès des acteurs associatifs en 2021, au vu des besoins du territoire en matière de locaux d'activité et de l'impact de la crise sanitaire sur la vie associative, la communauté de communes souhaite faire de l'ancien Tribunal un nouvel espace partagé. Les idées ne manquent pas : accueil de l'école de musique, d'associations, de résidences artistiques, d'espaces de travail pour entrepreneurs individuels, lieu de rencontres et d'échanges entre les habitants, jardin partagé etc.

La communauté de communes souhaite co-construire cet espace avec tous les acteurs du territoire à ses côtés, afin de redonner envie à ses habitants de s'investir, de développer des projets, d'innover, de créer du lien social, de faciliter l'animation de la vie locale et d'être fiers de leur territoire. Dans cet esprit, la communauté de communes accueille depuis juillet l'association le Mouton Zébré qui organise chaque mardi soir un marché de producteurs locaux dans la cour du Tribunal.

Une étude de faisabilité pour imaginer le projet

La communauté de communes a fait appel à une équipe pluridisciplinaire pour réaliser l'étude de faisabilité architecturale du nouveau bâtiment et organiser des temps d'échange en amont avec tous les acteurs concernés. Cette équipe bourguignonne est constituée d'architectes-ingénieurs de l'agence AMD-ai, d'économistes et d'animateurs en charge de la réalisation des entretiens et des réunions publiques. Le projet se déroulera en trois étapes entre avril et fin octobre 2022.

La première étape, d'avril à juillet, sera dédiée à l'organisation de rencontres et d'entretiens avec des associations, acteurs et services du territoire, et du voisinage du Tribunal. Un questionnaire en ligne et sur papier, auquel chacun.e pourra répondre sera aussi proposé. Des entretiens pourront avoir lieu sur place. Les dates de permanence seront affichées sur le Tribunal, par voie d'affichage et sur cette page. La seconde étape sera consacrée à l'étude et à la conception du projet architectural issu de l'étude finale.

A noter que trois réunions publiques auront lieu au sein du Tribunal, aux mois de juillet, septembre et octobre. Elles permettront aux acteurs et personnes désireuses de participer, de se rencontrer, de partager, d'échanger autour des futurs usages de ce lieu, de participer à des ateliers, de se projeter plus précisément dans sa future organisation spatiale et son fonctionnement quotidien.

[...]