Fiche-outil sobriété foncière #4

Ville de Bastia
L'occupation transitoire au service de la revitalisation urbaine

La 5ème édition du Cercle des Pionniers de la Sobriété Foncière, axée sur le temps de la maturation du projet, a été l'occasion pour la Ville de Bastia de présenter une démarche d'urbanisme transitoire sur le site de l'ancien couvent du Bon Pasteur: celle-ci vise à tester in situ des usages pouvant être pérennisés après réhabilitation des bâtiments.

Contexte et enjeux

Le site expérimental du Bon Pasteur est un ancien couvent constitué d'un ensemble de bâtiments datant du XVIIe au XIXe siècle, de deux chapelles désacralisées et de jardins. Située en contre-haut de la citadelle de Bastia, en plein cœur historique et à proximité du Vieux-Port, la parcelle s'étend sur une emprise de 2770 m².
Entre vacance de bâtiments historiques et dynamiques socio-économiques et culturelles de quartier, il présente des enjeux multiples. Acquis par la Ville en 2009, les bâtiments sont dans un état de dégradation avancée; leur abandon a favorisé insécurité et incivilités.
Au cours de ces dernières années, le site a fait l'objet de plusieurs démarches visant à le réactiver et à lui redonner une place dans le quartier; celles-ci n'ont pas trouvé de finalité satisfaisante pour la collectivité.

Le site du Bon Pasteur, un locu pè campà inseme (« un lieu pour vivre ensemble »)
© Ville de Bastia

La Ville de Bastia, aujourd'hui maître d'ouvrage sur l'ensemble du site, étudie un projet de réhabilitation et de restructuration des bâtiments historiques permettant dans un premier temps sa viabilisation puis sa réoccupation progressive.
Pour ce faire, la municipalité a décidé de mettre en place une démarche d'occupation transitoire au sein du site, avec l'assistance de la coopérative Plateau Urbain, spécialisée dans l'accompagnement de projets d'usages temporaires de bâtiments et de sites vacants. En réinvestissant les lieux dès le commencement des travaux de sécurisation, une dynamique vertueuse est enclenchée qui amorce le renouveau de cette partie du centre ancien.

Département : Haute-Corse
Nombre d'habitants Bastia : 49 198 hab
Nombre de communes Communauté d'agglo : 5
Nombre d'habitants Communauté d'agglo : 63 277 hab

Stéphane Riu, Ville de Bastia.
Chef de projet Cœur de Ville
SRiu@bastia.corsica

Objectifs

- Favoriser le développement de la ville sur la ville à partir d'un foncier à forte valeur patrimoniale,
- Reconquérir une partie du centre ancien laissé vacant trop longtemps en menant de concert:
  - les premiers travaux de sécurisation du site,
  - la préfiguration d'activités futures ayant vocation à être pérennisées, à travers une démarche d'urbanisme transitoire : artisanat et industries culturelles et créatives, services à la population
- Créer un lieu mixte et ouvert qui associe, dès le départ, les habitants dans une gouvernance partagée.

Le projet d'occupation transitoire

Pour répondre à la complexité de l'opération, la collectivité, les acteurs locaux et les usagers ont été sollicités dès le début de la démarche et une gouvernance partagée a pu être mise en place. Le recours à un urbanisme transitoire s'est avéré être une solution pertinente pour amorcer rapidement la réactivation du site et tester progressivement des activités viables sur le moyen terme avec pour objectif de les pérenniser.

Il s'agit de trouver des porteurs de projets capables de proposer des activités répondant aux aspirations des futurs usagers et participant à leur financement. L'occupation transitoire doit permettre de faciliter cette recherche en préfigurant les usages, ancrant ainsi le projet dans l'espace et le quotidien des riverains en vue d'une exploitation bien intégrée dans son environnement.
L'hypothèse d'un tiers-lieu couvrant 50% du site d'ici à 2025 s'inscrit dans une démarche axée sur la promotion du numérique, le développement culturel et artistique et la formation, en accordant une place particulière à l'inclusion sociale et la nature en ville. Plusieurs associations ont manifesté leur intérêt lors des entretiens menés par Plateau Urbain : création musicale, théâtre, accompagnement d'entreprises et notamment d'ESS, accompagnement aux métiers du numérique,...
Les premiers travaux de réhabilitation des espaces voués à être occupés permettront l'ouverture au public d'un premier bâtiment, la rénovation de la chapelle du Bon Pasteur étant le symbole de ce nouveau départ.

Le processus à l'épreuve du temps long

L'acquisition du bien par la ville auprès de la Congrégation des sœurs du Bon Pasteur d'Angers, date de 2009. Les diverses actions entreprises dès lors, pour imaginer une nouvelle affectation pour ce site fortement enclavé et dégradé n'ont pu aboutir. Il a ensuite été inscrit dans le Programme Action Coeur de Ville en 2018, caractérisé par une démarche de valorisation et recyclage du foncier existant pour redynamiser le Centre-Ville, s'inscrivant déjà de fait dans une démarche de sobriété foncière.

L'appel à projets "Réinventons nos coeurs de ville" avait permis en 2020 la désignation d'un groupement candidat avec un programme original qui a finalement été déclaré infructueux en raison d'un bilan financier fortement déficitaire.
La ville de Bastia a lancé une consultation pour être accompagnée dans une démarche d'occupation temporaire et a retenu Plateau Urbain.

Des travaux de dépollution (amiante), de curetage et démolition, de mise hors d'eau, hors d'air et de réfection des réseaux conditionnent tout réinvestissement des lieux. C'est le Fonds Friches, aide accordée fin 2021 par l'Etat à la ville qui permettra d'engager cette étape, préalable à toute occupation publique.

La suite du processus consiste à trouver un acteur "ensemblier gestionnaire" assurant une présence sur site pour l'ouvrir dès que possible et définir un cadre de réhabilitation progressive, tactique, frugale, tout en activant les nouveaux usages pour ce lieu.

Méthode et outils

- Diagnostic technique et capacitaire du site pour établir les modalités d'une activation transitoire,
- Bascule en mode maîtrise d'ouvrage pour prendre en charge les travaux lourds de réhabilitation,
- Sollicitation du tissu associatif et des acteurs locaux pour investir le site avec des activités sociales, solidaires, artistiques, culturelles et entrepreneuriales ,
- Choix du modèle associatif pour la gestion du site,
- Mode de gouvernance s'appuyant sur un modèle associatif pour la gestion future du lieu.

Chiffres:
Subventions pour la réhabilitation du Bon Pasteur :
- Banque des Territoires : 25 000€
- Fonds Friches : 680 000€
- État (DPV) : 193 000€

Acteurs impliqués dans les ateliers de réflexion pour une gestion collective du lieu : A funicella, LEIA, Le Rézo, FALEP2B, Centre Méditerranéen de la Photographie, Centre Culturel Una Volta, EMAHO, Mission locale, Association Protestante, ALPHA

Clés de réussite

- Mobilisation des équipes de la ville - techniciens et élus - pour porter une opération au long cours après de nombreuses tentatives infructueuses pour réinvestir les lieux,
- Expérience "Occupation temporaire" avérée de l'équipe Plateau Urbain pour accompagner la collectivité, en particulier pour la concertation avec les acteurs locaux (Associations riverains, milieu associatif , économique ...),
- Optimisation des moyens mis en oeuvre - travaux d'aménagement / concertation / recherche de partenaires pour les activités futures - en temps masqué pour permettre une ouverture au public la plus rapide possible,
- Relation privilégiée avec le service patrimoine et l'ABF.

Points de vigilance

- Prise en charge de la complexité et des contraintes du site : spécificités architecturales (succession de pièces, îlots distincts, accès difficile à certains bâtiments comme par exemple à la chapelle Saint-Nom-de-Marie) et complexité urbaine du site (accès véhicule limité, pas d'accès PMR),
- Nécessité de définir très en amont des orientations programmatiques (celles-ci étaient encore à préciser lors du premier AMI "Réinventons nos coeurs de ville" en 2020),
- Importance du travail d'évaluation du coût des travaux préalables de remise en état du site, souvent à la charge de la Ville et qui nécessitent des financements : rôle déterminant du Fonds Friches pour cette opération.

Dates clés

• 2009 : Acquisition du site par la Ville de Bastia
Mise en œuvre d'un PRU (Programme de rénovation urbaine) Centre Ancien (non retenu ANRU)
• 2014 : Étude de faisabilité par la région pour y installer un internat du lycée maritime et aquacole de Bastia
→ absence d'accès PMR: option abandonnée
• 2018 : Inscription Action Cœur de Ville
La chapelle Saint-Nom-de-Marie est sélectionnée par la Mission Patrimoine (Stéphane Bern)
• 2019 : Lancement d'un appel à projet RCV et réflexion sur une occupation temporaire avec Plateau Urbain
• 2020 : Groupement RCV non retenu
Lancement de la démarche pour la mise en occupation temporaire du site (étude, ateliers...)
• Printemps 2023 : Début des travaux.
• 2025 : Objectif de livraison du tiers-lieu sur 50% du site.

Ville de Bastia: programmes et labels

- Lauréat Réinventons nos Cœurs de Ville (RCV)
- Label Ville et Pays d'Art et d'Histoire (VPAH)
- Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) - en cours

Emprise du site - vue Sud-Est

Point d'entrée du site.

Bâtiment R+3 connecté à la chapelle du Bon Pasteur et bas-relief de la Vierge de l'Immaculée Conception.

Le Cercle des pionniers de la sobriété foncière

Pensé comme un incubateur, ce Cercle a pour vocation de partager des expériences concrètes de développement urbain sobre en foncier.
Les travaux du Cercle sont ouverts aux 25 territoires candidats à la démarche « Territoires pilotes de la sobriété foncière » avec la participation du comité d'orientation du programme national et des partenaires d'Action Coeur de ville.
Chaque rencontre est l'occasion de mettre en débat l'expérimentation dans les 7 territoires pilotes lauréats ainsi que de présenter des exemples concrets issus de territoires déjà engagés dans une trajectoire de sobriété foncière.
Ces exemples font l'objet de fiches de valorisation, comme ici celui du site du Bon Pasteur à Bastia.

en partenariat avec la gazette

Retrouvez la démarche Territoires pilotes de sobriété foncière sur les sites du PUCA et de l'ANCT

http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/territoires-pilotes-de-sobriete-fonciere-a2168.html

https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/territoires-pilotes-de-sobriete-fonciere-575

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

PUCA plan urbanisme construction architecture

Bastia