LE FIGARO MAGAZINE

MÉDITERRANÉE

SPÉCIAL IMMOBILIER

Dossier coordonné par Catherine Foulsham avec Romy Ducoulombier, Marianne Fricout-Morizot, Angélique Saget et Alexie Valois.

© SOPHIE BELLONI VITOU.

VENDREDI 7 ET SAMEDI 8 DÉCEMBRE 2018

RECONSTRUIRE PLUTÔT QUE DÉMOLIR

En région Méditerranée, les édifices anciens bien situés sont précieux. Promoteurs et architectes investissent des bâtiments remarquables pour y aménager des logements, souvent d'exception. Petit tour d'horizon de ces réhabilitations très tendance.

Par Alexie Valois

« *Il est rare de travailler sur un site chargé d'histoire et de lui permettre une mutation vers des usages du XXIe siècle* », assure Maryse Pires. Cette architecte DPLG, associée chez Poissonnier Ferran, a participé à la conception d'un programme immobilier unique à Marseille. En 2013, elle a commencé à travailler avec l'architecte Alain Ferran à la réhabilitation d'un immeuble emblématique : l'ancien siège de la Compagnie générale transatlantique, par la suite nommée SNCM (Société nationale maritime Corse Méditerranée). Quai de la Joliette, ce grand bâtiment borde la zone portuaire. De style art déco, édifié en 1929 par un architecte marseillais de renommée nationale, il est bien connu pour sa tour surmontée d'une horloge. « *Il s'agit d'un bâtiment noble, signé Gaston Castel et situé en front de mer, au cœur d'Euromed, le quartier de Marseille en plein essor. Eiffage Immobilier s'est porté acquéreur afin de créer une valeur de référence dans le quartier* », explique Mathias Berra, directeur du programme.

Le promoteur a vu en ce vaste espace l'opportunité d'aménager des bureaux modernes, locaux commerciaux, une résidence de tourisme d'affaires, et surtout la possibilité de créer 116 appartements de prestige, avec des vues imprenables sur la Méditerranée. Boulevard des Dames, les espaces professionnels ont été livrés l'été dernier. Au printemps 2019, les nouveaux propriétaires prendront possession de leurs logements. Il en reste une dizaine à la vente. Au « Castel » – nom de cet ensemble –, les architectes ont respecté l'esprit du concepteur : « *Nous avons évidé le cœur d'îlot et conservé les façades historiques comme un étui. Un vrai challenge technique !* », précise Maryse Pires. Le bâtiment n'est pas classé, mais il fait partie de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) autour du Vieux Port.

Autre contrainte, pour répondre aux besoins des occupants, il a fallu créer un parking souterrain et gagner en superficie grâce à une surélévation du bâtiment. « *L'atout de taille de cette réhabilitation est de proposer des appartements atypiques, avec des hauteurs sous plafond de plus de trois mètres, et des baies vitrées de quatre mètres de large, ce qui est rarissime dans le neuf* », ajoute Maximilien Dubaj, responsable de ce programme. Plutôt que des terrasses qui auraient corrompu les façades, Alain Ferran a imaginé des extérieurs abrités du froid mistral, des salons maritimes côté mer et des jardins d'hiver côté ville.

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME

« *La réhabilitation est amenée à se développer de plus en plus,* affirme Mathias Berra. *Globalement, avec la requalification intra urbaine, l'urbanisme se densifie et doit répondre à de nouvelles normes. S'appuyer sur l'existant est aussi notre métier, une activité dans laquelle il est essentiel d'être vraiment spécialisé et d'adopter les bons réflexes. Plusieurs mois d'études en amont sont indispensables pour anticiper et maîtriser les aléas techniques de cette typologie de travaux.* »

Avant de casser puis de reconstruire, des sondages doivent permettre une →

L'Ambroisine, à Nice, était dans les années 1950 une usine de pâtes alimentaires avant de devenir une résidence de seize appartements.

« Il est mieux compris par les habitants de transformer de l'existant que de raser et reconstruire »

vérification exhaustive des structures et des fondations. Quant au désamiantage, il doit être terminé avant que débutent les travaux.

Ces préalables sont incontournables : « *L'imbrication immobilière urbaine est telle avec les copropriétés voisines que chaque fois que l'on touche à l'existant, cela crée potentiellement un problème. Quand nous commençons à casser, nous faisons parfois d'étonnantes découvertes, car rien n'est aux normes actuelles* », explique Laurent Chadaj, directeur général d'Habitat 06. Cet opérateur immobilier public des Alpes-Maritimes a livré en juillet dernier « L'Ambroisine ». Cette résidence comprend seize appartements aménagés sur trois niveaux dans une ancienne usine de pâtes des années trente. Elle avait été transformée en bureaux par la Caisse primaire d'assurance maladie au début des années soixante. Le chantier a duré seize mois, mené par l'architecte niçois Jean-Philippe Cabane et Eiffage Construction. Reconstruire la ville sur elle-même présente un réel intérêt dans la dynamique du renouvellement de l'habitat. Mais bien entendu avec ses limites : « *La déconstruction complète est plus compliquée. En cœur de ville, les différents bâtis sont agrégés, et certains murs en pierres sont communs aux différents immeubles, avec du béton entre. Ce n'est jamais une science exacte* », tempère Laurent Chadaj.

DES ACQUÉREURS SÉDUITS PAR L'ORIGINALITÉ

Les constructeurs disposent désormais d'équipes très spécialisées pour relever ces défis. Pour Mohamed Dahrouch, qui a mené des chantiers pour Vinci, Nexity et Bouygues, « *il arrive parfois de positionner la grue au milieu du bâtiment, d'utiliser les planchers bois existants en ajoutant une dalle béton et toute la technologie moderne* ». Il est aujourd'hui directeur technique chez Valoptim, qui se place depuis deux ans sur des projets de réhabilitation en région parisienne. Dans cette niche immobilière, les perspectives de développement sont très importantes. La réglementation thermique RT 2020 qui commence à entrer en vigueur prévoit une amélioration des performances énergétiques de tous les bâtiments. Ce ne sera possible que si des rénovations thermiques sont réalisées sur les constructions anciennes.

Notre patrimoine bâti a un potentiel formidable, les villes aussi l'ont bien compris. Avenue Malausséna à Nice, l'ancienne gare du sud accueille depuis peu une galerie dédiée à la restauration. Marseille a transformé ses anciens docks en bureaux, galerie commerciale et son grand silo d'Arenc en salle de concert. La Chaudronnerie de La Ciotat au passé industriel incontournable est, depuis 2017, devenue un espace culturel dédié au spectacle vivant. « *Il est mieux compris par les habitants de transformer de l'existant que de raser et reconstruire* », estime Édouard Pellerin qui préside Valoptim. L'aménagement de logements est lui aussi plébiscité pourvu que la physionomie du quartier soit respectée : « *Nos villes ont une histoire, des façades classées. Transformer des bâtiments professionnels, même industriels, en résidences* →

© HABITAT 06.

Avec sa hauteur et ses volumes cylindriques, il a fait rêver beaucoup de monde

principales a également pour intérêt de conserver l'identité et l'aspect visuel des rues », poursuit-il. Ainsi, au sud d'Aix-en-Provence, près des collines boisées du Montaiguet, un silo à grains inscrit dans le paysage depuis 1936 est devenu une résidence de standing. « *Avec sa hauteur et ses volumes cylindriques, il a fait rêver beaucoup de monde pendant vingt ans* », rappelle Sandrine Duthe, directrice générale de Provence Habitat. Ce promoteur aixois a fait l'acquisition de cet ancien bâtiment agricole pour le transformer en résidence haut de gamme atypique. Le permis est déposé en 2010, mais la réhabilitation ne se déroule pas comme prévu : « *Quand nous avons débuté les travaux, la structure béton s'est fissurée, menaçant de s'effondrer. Nous espérions vraiment garder le silo original, mais il a fallu se résoudre à le démolir pour le reconstruire à l'identique* ». Il va sans dire que le chantier a pris beaucoup de retard. Une nouvelle étude technique était impérative et les frais engagés ont généré un surcoût de 20 % par rapport au budget initial. L'architecte Jean-Fabrice Gallo a remodelé le projet pour aménager dans les anciennes cellules à grains vingt appartements, dont un penthouse remarquable avec un extérieur de 115 m², toujours à la vente. La complication →

Au sud d'Aix-en-Provence, un silo à grains a été entièrement réhabilité en résidence de standing, offrant de grandes terrasses en armature métalliques (ci-dessous) aux nouveaux propriétaires.

« CHANGEMENT DE DESTINATION », CE QU'IL FAUT SAVOIR

Transformer un ancien atelier en loft, un hôtel désaffecté en maison d'habitation, ou un immeuble de bureaux en résidence de standing entraîne une modification de l'usage du lieu. Pour ce changement de destination, vérifiez au préalable que votre projet n'est pas contraire au plan local d'urbanisme (PLU) qui varie d'une ville à l'autre. Il n'est pas rare, par exemple, que les rez-de-chaussée soient réservés au commerce de proximité. Rapprochez-vous du service urbanisme de votre mairie, car le permis de construire de vos travaux sera accordé en fonction des orientations de la commune. Aussi, dès la promesse de vente, mieux vaut prévoir une condition suspensive précisant que la vente sera effective sous réserve d'obtenir les autorisations nécessaires pour réaliser la transformation du bien. Et si le bien fait partie d'une copropriété, le changement d'usage doit recevoir le consentement de tous les copropriétaires. Dans votre budget, prévoir les services d'un architecte est conseillé, voire même obligatoire si le nouveau lieu de vie que vous créez dépasse 150 m². Toute rénovation d'un bâtiment historique, ou à proximité (moins de 500 mètres), entraîne le recours obligatoire à l'un des 120 architectes des Bâtiments de France. L'ABF et votre architecte doivent trouver une solution pour rendre votre réalisation acceptable. Les études préalables comme les aléas techniques impliquent un surcoût de 25 à 30 % en réhabilitation immobilière. Au Castel (Marseille), le prix moyen était de 7 200 €/m² et de 5 800 €/m² au Silo One (Aix-en-Provence). *A.V.*

© PRESSE.

Au cœur de Marseille, un ancien atelier de menuiserie de 240 m² a été entièrement transformé en loft, offrant de grands volumes et un cachet d'époque avec les carreaux en ciment d'origine.

du chantier a toutefois permis de créer un parking souterrain qui n'était pas envisageable sous le silo historique.
Un stationnement privé qui n'est pas pour déplaire aux propriétaires, dont Ludivine Perez. Elle a été en 2015 l'une des premières occupantes de la résidence Silo One. « *J'ai visité pendant les travaux et j'ai été séduite, même si, les cloisons n'étant pas encore montées, il était difficile de se projeter dans les pièces. J'ai quitté le centre-ville pour le quartier très agréable du Pont de l'Arc, et je suis très fière de vivre dans ce bâtiment atypique. À l'intérieur, l'architecte a maintenu l'aspect de béton brut, c'est très joli* », raconte la jeune femme. L'un de ses voisins a acheté deux appartements mitoyens avec de grandes terrasses en armatures métalliques. Il a fait intervenir la décoratrice Dominique Fessy Tridon, et y a habité avant de les mettre en location. Il estime que certains appartements aux murs arrondis sont forcément plus difficiles à équiper, mais lui aussi aime beaucoup l'originalité de son investissement.
Toute comme Julie qui s'est portée acquéreuse avec son mari d'un loft marseillais très particulier : « *Pour notre famille nombreuse – cinq enfants –, nous recherchions de l'espace pour chacun, en centre-ville de Marseille ce n'est pas évident. Nous avons flashé tous les deux sur un ancien atelier de menuiserie de 240 m², déjà transformé* ». Au rez-de-chaussée, l'espace à vivre de 120 m² est ouvert sur un jardin voisin : « *On se sent tout de suite très bien, happé par la lumière qui vient du fond. L'escalier en bois et les carreaux de ciment d'origine sont chaleureux et la trémie apporte une lumière zénithale. Les enfants courent autour, c'est sonore mais très convivial* », raconte-t-elle. La famille a choisi d'installer une climatisation réversible en plus des radiateurs en fonte. Ces très grands volumes sont nettement plus énergivores.

LES MÉTROPOLES AUSSI RÉHABILITENT

« *À Marseille, nous vendons régulièrement d'anciens locaux d'artisans dans les quartiers proches du centre, comme à Saint-Victor, autour du Vieux Port, et cours Lieutaud. Dans les anciens arsenaux du XVIIe siècle, cours d'Estienne d'Orves, des lofts ont quatre mètres de hauteur sous plafond et des poutres apparentes. Les vendeurs savent que nous avons une clientèle qui recherche ces biens rares* », explique Laurent Levazeux, conseiller chez Espaces Atypiques. Dans le centre historique d'Aix-en-Provence, il a ainsi vendu 620 000 euros un loft de 150 m² issu de la transformation d'une ancienne biscuiterie. En 2017, les lieux industriels et commerciaux réhabilités représentaient un tiers des biens vendus en France par cette enseigne nationale.
À Montpellier, l'architecte François Fontès a mené une réhabilitation de grande ampleur livrée en 2006 : la restructuration d'un ancien complexe hospitalier datant de 1936. « *L'hôpital Saint-Charles, désaffecté, était très qualitatif au niveau architectural avec de très belles vues sur Montpellier, et à deux pas du centre. La conversion de bâtiments comme celui-ci va se poser de plus en plus. Pour leur trouver une seconde vie, ils doivent s'y prêter. Par chance, Saint-Charles avait déjà de grands balcons, et des hauteurs sous plafond qui ont permis la création d'appartements duplex. Les larges* →

© ESPACES ATYPIQUES.

L'ancien complexe hospitalier de l'hôpital Saint-Charles (ci-dessus) à Montpellier, datant de 1936, a subi une réhabilitation de grande ampleur, livrée en 2006 (ci-dessous).

Renouvellement urbain, projet de recyclage des ateliers sur le site de l'ancienne École d'Application de l'Infanterie.

Changer le visage de la ville en tenant compte des grands enjeux de demain

ouvertures ont été remises aux normes, et nous avons conservé les grands escaliers centraux dans les parties communes. Il a été plus délicat de créer les parkings, en passant en dessous du bâtiment existant », nous explique François Fontès ; 150 logements ont été aménagés et 200 logements neufs créés.

Actuellement, la capitale de l'Hérault mène une autre réhabilitation majeure avenue de Toulouse, sur le site de l'ancienne École d'application de l'infanterie (EAI). L'opération comprend des espaces à repenser, d'autres à construire et un parc boisé de seize hectares, au sud-ouest de Montpellier. « *Une dizaine de bâtiments qui structurent l'espace seront transformés en appartements : 50 % en accession libre, 30 % en logement social et 20 % en logement abordable. Les 200 premiers seront livrés en 2021 par Nexity promotion* », indique Christophe Perez qui dirige le groupe Serm - SA3M, les sociétés d'équipement et d'aménagement montpelliéraines. Au total, 2 500 logements sont prévus à l'EAI pour répondre aux besoins des nouveaux habitants d'une métropole à la forte croissance démographique. Le site accueillera aussi des écoles d'art et une pépinière d'entreprises. Les promoteurs se positionnent également autour, comme Vinci qui, dans une rue voisine, surélève un immeuble existant pour y créer 129 logements pour séniors.

Pour Philippe Saurel, maire de Montpellier et président de Montpellier Méditerranée Métropole, avec ce renouvellement urbain il s'agit ni plus ni moins de « *changer le visage de la ville, de la refabriquer en tenant compte des grands enjeux de demain : le réchauffement climatique, la mixité sociale et l'accès aux transports. Une cinquième ligne de tramway sera créée, et nous voulons que le parc Montcalm, avec ses aires de jeux, terrains de sport et espaces dégagés soit le "Central Park" de Montpellier* ». À l'EAI, les architectes montpelliérains Denis Boyer, Francois Percheron et Antoine Assus travaillent en concertation avec l'agence West 8, des paysagistes néerlandais qui ont déjà aménagé des parcs dans les plus grandes villes du monde. ■ *A.V.*

© SOPHIE BELLONI VITOU/FFONTES - WEST 8.