

À Saumur, le propriétaire des galeries, la ville et son bailleur social, imaginent la réouverture des anciennes galeries commerciales du centre-ville, pour en faire un patrimoine public-privé-commun.

LA
PREUVE
PAR 7

l'école
du terrain

À SAUMUR LE BATIMENT

Comment associer public et privé pour un patrimoine commun ?

Contexte

Texte de Fanny Cottet, référente, et de l'équipe de la Preuve Par 7.

En centre-ville, le bâtiment des Nouvelles Galeries, d'architecture remarquable, propriété historique du Groupe Duthoo, est vide, excepté une partie de son rez-de-chaussée. Le groupe Duthoo est un groupe familial tourangeau qui a développé depuis 5 générations de nombreuses galeries commerciales telles que le Grand Bazar de Tours. La mise aux normes et la rénovation du bâtiment engageraient des montants difficiles à porter par le groupe. Surtout, l'avenir du commerce et de l'activité en centre-ville est trop incertain pour supporter un nouveau projet.

Patrimoine saumurois

Saumur est une sous-préfecture du Maine-et-Loire. Sa population est de 27 000 habitants, et connaît un déclin démographique depuis les années 1980. Ville de cavalerie située sur la Loire, connue pour ses vins et son château, son patrimoine lui impose des normes et des mesures de protection. L'intégralité du centre-ville est ainsi classée en secteur Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). La Ville de Saumur s'est engagée en 2018 dans le programme Action Cœur de Ville avec la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire, l'État, la Caisse des Dépôts, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Région des Pays de la Loire, le Département du Maine-et-Loire ainsi que le bailleur public local, Saumur Habitat.

Saumur et le commerce

Comme beaucoup de villes moyennes, Saumur est confrontée à une périurbanisation qui pèse sur les commerces du centre-ville, bien que la dynamique commerciale reste importante. D'après l'étude de l'Institut de la Ville et du Commerce réalisée pour la Preuve par 7 en 2019, le taux de vacance commerciale de la ville n'est en effet pas alarmant et apparaît même faible par rapport à d'autres villes moyennes semblables. Le bâtiment des galeries correspond à un idéal-type ancien du commerce : les galeries commerciales avec passage couvert si bien décrites par Zola dans le Bonheur des Dames. Si cette architecture commerciale est remarquable, la commercialité "en étage" n'est plus adaptée aux pratiques de consommation actuelles. Ce phénomène, loin d'être une exception saumuroise, est récurrent sur l'ensemble du territoire français.

Saumur • 26 700 habitants
Département de Maine-et-Loire
Échelle de la Preuve par 7 : la ville

Le logement à Saumur

À Saumur, une forte proportion de logements sociaux se trouve en centre-ville, dans des quartiers patrimoniaux parfois complexes à entretenir, tandis que les classes moyennes et supérieures ont préféré s'installer en périphérie. Saumur Habitat, premier bailleur social de la ville, a été amené à réhabiliter et intervenir à plusieurs reprises sur les quartiers du centre-ville. C'est Saumur Habitat qui a été appelé par la Ville pour suivre l'expérimentation menée par la Preuve par 7 sur les Galeries.

Expérimenter à Saumur

Comment valoriser au profit de tous ce qui appartient à un seul, et comment conjuguer valorisation financière et utilité commune ? Les galeries saumuroises constituent une richesse patrimoniale pour la ville et ses habitants qui étaient nombreux à les fréquenter. Leur disponibilité est une opportunité de redynamisation du centre-ville, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, afin de contenir la fuite des usagers, des commerçants et donc de l'animation, vers la périphérie. Bien que sa propriété soit privée, le projet des Galeries semble donc relever de l'intérêt général. À Saumur, le but de la Preuve par 7 était d'expérimenter un montage commun entre un acteur privé local et le secteur public, afin d'installer de nouveaux usages et de redonner valeur(s) à ce bâtiment. L'alliance du caractère public de Saumur Habitat avec la capacité historique du groupe Duthoo de se projeter à très long terme dans la préservation et la mise en valeur de son patrimoine, semblaient conférer un terrain fertile pour expérimenter de nouveaux montages et redynamiser ce lieu. Chacune des parties a dû commencer par diverses études afin de confirmer son intérêt, sa volonté d'intervenir, mais aussi les investissements à venir.

On voit bien que les charges d'investissement grèvent trop les profits envisageables pour permettre au bâtiment de conserver une valeur d'échange. À deux échelles, celle de l'agglomération saumuroise et celle du bâtiment, la valeur d'échange est trop faible. Comment alors développer la valeur d'usage ?

Récit • Vouloir faire maintenant, tout de suite

Texte de Fanny Cottet, de la Preuve par 7



Analyse historique de la façade, DSA Patrimoine ENSAPB

À Saumur, les galeries nous ont beaucoup inspirés. La Preuve par 7 a ainsi décidé de travailler avec Saumur Habitat qui avait reçu une délégation publique de mener une réflexion sur ce patrimoine urbain commun avec les propriétaires privés : le conseil d'administration familial du Groupe Duthoo. Il n'a cependant pas été simple de parvenir à définir une vision précise des premières intentions programmatiques, bien que nous eussions déjà écrit le fil rouge de notre expérimentation. La valeur patrimoniale et la complexité architecturale de l'ensemble étaient à la fois un moteur et un frein au projet d'expérimentation.

Avec Saumur Habitat, nous sommes assez vite arrivés à l'idée que nous devons apporter de nouvelles activités au sein des galeries, pour leur conférer une mixité d'usages : commerces, activités, mais aussi logements adaptés ou logements sociaux.

Pour respecter l'histoire changeante du bâtiment et garantir ses possibilités d'évolution à long terme, il fallait essayer d'expérimenter des formes de réversibilité et d'adaptabilité de ses fonctions au fil du temps.

Alors que la galerie commerciale réunissait au début du 20ème siècle des fonctions de vente, de fabrication, de stockage, et d'espace piéton traversant, l'idée était de construire un ensemble mixte entre logements, activités, ouverture au public, festivités et commerces.

Nous voulions aussi travailler sur la réversibilité du bâtiment et de ses usages en prenant en compte les temporalités courtes - comme les saisons - mais aussi les plus longues - comme celles des cycles immobiliers.

Ces éléments constituaient nos premières intentions. Mais à Saumur, le fil rouge de l'expérimentation s'appuyait aussi, au-delà de la programmation, sur la nature juridique du bâtiment et du projet. En effet, avec ce patrimoine privé d'importance commune voire publique, nous voulions tester et expérimenter des modes d'organisation et d'association entre acteurs privés et publics dans la construction d'un ensemble mixte. Il s'agissait de retrouver un sens commun et partagé pour chacune des parties en réfléchissant aux contraintes techniques et juridiques du droit français.

À Saumur, il était possible de commencer rapidement à occuper le terrain, dans ce bâtiment encore en bon état pour envisager une nouvelle occupation et une ouverture rapide.

C'est pourquoi Saumur Habitat a signé début 2019 avec le groupe Duthoo une Convention d'Occupation Précaire (COP) d'un an pour le premier étage des galeries. Saumur Habitat et la Preuve par 7 ont ainsi pu accéder aux lieux sans attendre la mise en place du montage de l'opération entre les différents acteurs. De premiers travaux de mise en usage et de nettoyage ont été réalisés par Saumur Habitat afin de rendre le premier étage occupable. Saumur Habitat a également dressé les plans du bâtiment et réalisé des premiers sondages en vue d'acquiescer une connaissance précise des caractéristiques techniques et spatiales du lieu.

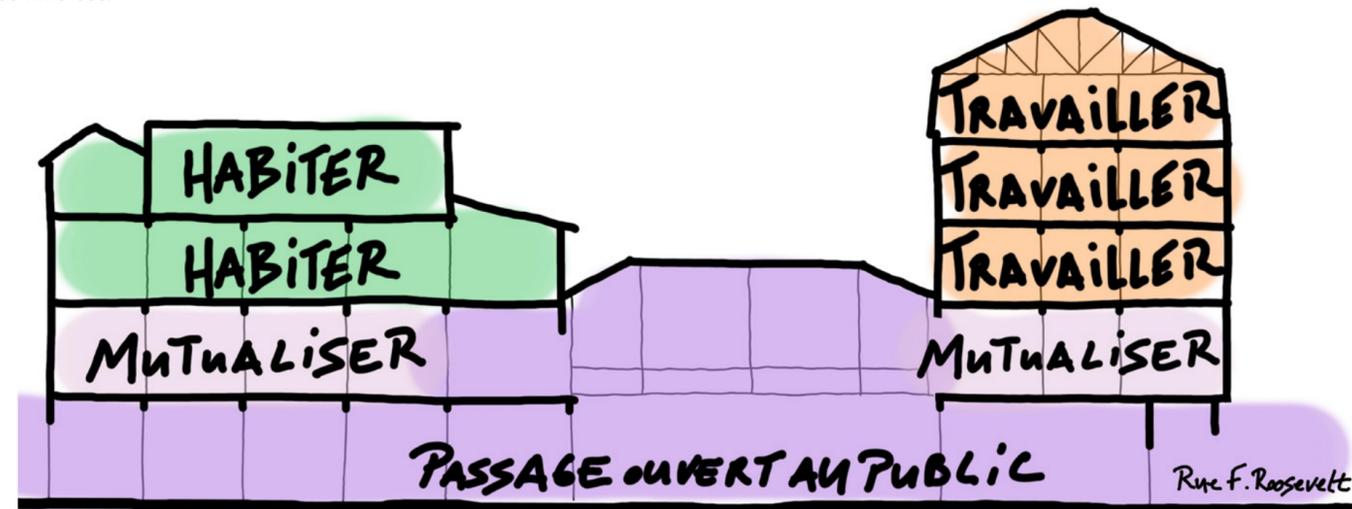
Ce projet saumurois a été l'objet d'intentions croisées qui se sont plus ou moins bien alignées dans le temps.

La première est celle de la reconversion des galeries voulue par le Groupe Duthoo qui gère ce patrimoine vieillissant depuis une centaine d'années, et qui a sollicité la Ville pour mettre en œuvre ce projet, dans l'optique de conserver et de mettre en valeur son patrimoine.

La deuxième est l'intention de la Ville de confier une mission d'étude d'opportunité à son bailleur social pour reconvertir ces galeries et y installer du logement social.

La troisième, avec l'arrivée de la Preuve par 7, est de s'inscrire dans une démarche expérimentale pour accompagner cette reconversion. Cette démarche s'appuie sur deux piliers : la programmation ouverte et son outil de mise en œuvre, la permanence. Cette permanence, qui constitue une étude de programmation « en actes », nécessite du temps et des moyens financiers pour être réalisée.

Or, ni le bailleur social ni le Groupe Duthoo ne souhaitaient encore s'engager dans cette démarche de permanence, alors même qu'il n'en était encore qu'à l'étude d'opportunité.



Coupe d'intentions programmatiques

En attendant la permanence territoriale

En 2019, la démarche a consisté à accompagner le bailleur dans ses études (études techniques, diagnostics, études de faisabilité) pour pouvoir prendre la décision d'intervenir sur le bâtiment. Il s'agissait aussi de trouver un montage immobilier qui permettrait de sécuriser les investissements du bailleur social, tout en préservant les intérêts à long terme du groupe Duthoo, propriétaire. Plusieurs modèles immobiliers ont été avancés par la Preuve par 7 pour envisager le modèle de propriété et de gestion du futur ensemble :

- Une division en volumes pour séparer la propriété du logement social de la propriété du reste du bâtiment
- Un bail emphytéotique : d'une durée de 18 à 99 ans, il permet à un propriétaire de concéder un droit d'usage et des droits réels sur son patrimoine. Le groupe Duthoo proposait 35 ans, une durée trop courte pour que le bailleur social puisse investir, lui dont les temporalités de projets correspondent davantage à une soixantaine d'années.
- Une coopérative de projets : une Société Coopérative d'Intérêt Collectif permet des investissements publics et privés. Elle peut s'ajouter à une division en volumes et ne concerner que la partie activités et mixte de l'édifice.
- Une association de préfiguration : ce montage permet de commencer petit avant de créer une coopérative de projets, et de prendre le temps de réfléchir au montage immobilier adéquat. Le premier semestre 2019 a été consacré à l'étude d'une enveloppe budgétaire de l'opération de réhabilitation à partir de volumes capables, d'études architecturales et techniques réalisées par Saumur Habitat, d'un approfondissement sur la commercialité des Galeries avec l'Institut pour la Ville et le Commerce, et de l'exploration de pistes de montages juridiques réalisées par la Preuve Par 7.

Saumur Habitat et la Preuve par 7 ont décidé d'ouvrir les Galeries au public en juin 2019 à l'occasion d'une rencontre sur le commerce à Saumur et les nouvelles typologies commerciales.

Un partenariat avec le Diplôme Supérieur d'Architecture (DSA) patrimoine de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville a également été initié.

Le travail des étudiantes et des étudiants a consisté dans un workshop d'une semaine qui s'est conclu par une exposition publique de leurs travaux fin juin 2019.

Ce temps d'immersion in situ a permis de dresser un premier tableau de l'histoire architecturale des Galeries et d'initier le dialogue avec les responsables de la conservation du patrimoine à Saumur (Architecte des Bâtiments de France, Services de la ville & agglomération), conviés à l'inauguration de l'exposition.

En parallèle de l'étude de faisabilité réalisée par Saumur Habitat, la Preuve Par 7 a proposé en septembre 2019 d'initier une occupation temporaire afin de mettre en place la démarche de programmation ouverte pour le bâtiment. Cette occupation reposait sur l'installation de petits porteurs de projets locaux du champ de l'Économie Sociale et Solidaire. Grâce aux redevances d'occupation, nous souhaitons dégager une partie du financement pour recruter une personne dédiée et installer une permanence. Cette proposition n'a pas été mise en œuvre et l'occupation du bâtiment n'a pas pu débuter.

En effet, fin 2019 Saumur Habitat a refusé de signer le bail emphytéotique proposé par le groupe Duthoo, favorisant plutôt le rachat de tout ou une partie du bâtiment. Le groupe Duthoo répondra finalement favorablement à cette proposition. Aujourd'hui, les négociations entre le bailleur et le propriétaire sont à l'arrêt, mais pourraient un jour reprendre.



Workshop DSA Patrimoine ENSAPB



Workshop DSA Patrimoine ENSAPB

L'indispensable vision commune

Le projet des galeries saumuroises est aujourd'hui suspendu pour plusieurs raisons : les élections municipales de 2020, une forte hésitation des acteurs sur la propriété partagée du bâtiment, les méthodes présentées, l'acculturation à une démarche expérimentale.

Les intentions et les temporalités de chacun, la Ville et ses élus, Saumur Habitat et son conseil d'administration, ne se sont pas accordées entre septembre 2018 et fin 2019.

L'angle de travail pris par la Preuve par 7 et Saumur Habitat a peut-être été trop tourné vers l'architecture et une approche technique de modèles économiques et juridiques. L'idée était d'étudier et d'assurer la faisabilité économique d'une telle démarche expérimentale s'inscrivant dans une logique de permanence et de programmation ouverte. En l'absence de financement de la démarche expérimentale, l'approche technico-économique initiale a pénalisé le travail sur les usages et sur le fond du projet. La permanence ponctuelle tenue en juin 2019 a proposé quelques prémisses aux acteurs du projet, mais sans avoir le temps de fédérer les acteurs de la société civile, ce qui aurait pu convaincre les financeurs.

L'un des éléments intéressants de ce projet, qui justifie une démarche expérimentale, tient de la volonté politique de la ville et de son intercommunalité de mandater un bailleur social d'étudier la reconstruction d'un patrimoine dont il n'était pas propriétaire. Cette volonté nécessitait donc un portage politique et une collaboration en confiance avec le propriétaire privé, afin de piloter la reconstruction de cet ensemble. Malgré cette volonté des acteurs publics d'intervenir sur les galeries, il existait un frein juridique à cette ambition. Il est en effet actuellement impossible pour un bailleur social de recevoir des subventions et crédits publics pour construire du logement sur un patrimoine qui reviendra ultérieurement au secteur privé, même d'ici 35 ans, durée du bail emphytéotique envisagé.

En l'absence de financement de la permanence, et étant donné les nombreuses incertitudes pesant sur le projet, il est compréhensible que les acteurs aient été réticents à s'engager dans cette méthode.

L'expérimentation au sein des procédures

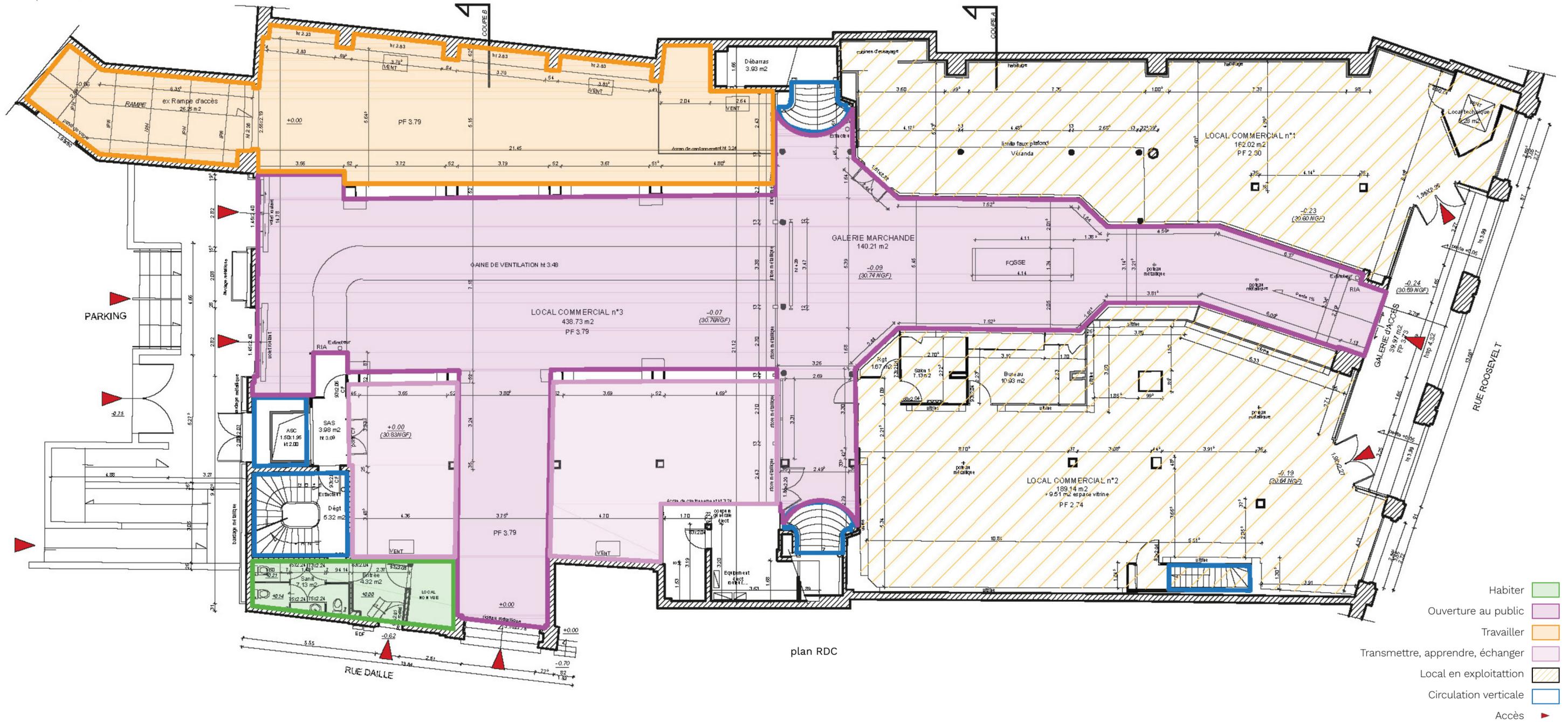
Or, comme le souligne Fanny Taillandier, de l'équipe de la Preuve par 7 : « La programmation ouverte, défendue depuis longtemps par Patrick Bouchain, ambitionne de mettre au jour les besoins latents d'un territoire en ouvrant l'espace du projet à ceux qui le côtoient ou l'habitent. La programmation ouverte n'est donc pas l'invention d'une valeur d'usage, mais bien le postulat que celle-ci aura lieu à partir du moment où lui est donnée la possibilité d'apparaître dans les lieux. [...] Mais pour arriver à ce postulat, il faut que le projet et son lieu soient sortis de la logique de la rente. Ce qui revient à dire que c'est l'obstacle au développement des projets de façon traditionnelle qui permet l'expérimentation ». (Fanny Taillandier, mémoire professionnel "La création de valeur dans l'urbanisme expérimental : définitions et mesures. La Preuve par 7", 2019).

La Preuve Par 7, à travers la méthode de la permanence et de la programmation ouverte, bouleverse à bien des égards les procédures classiques de production urbaine.

Elle sort des cadres des marchés publics dans la mesure où elle permet de construire par l'action une commande spécifique et adaptée au territoire, à ses acteurs et à ses habitants. Ainsi pour beaucoup, appréhender la Preuve Par 7 comme un accompagnateur qui réalise une « étude en actes », n'est pas chose aisée.

Etude de faisabilité

Réalisée par Pascal Brunet



plan RDC

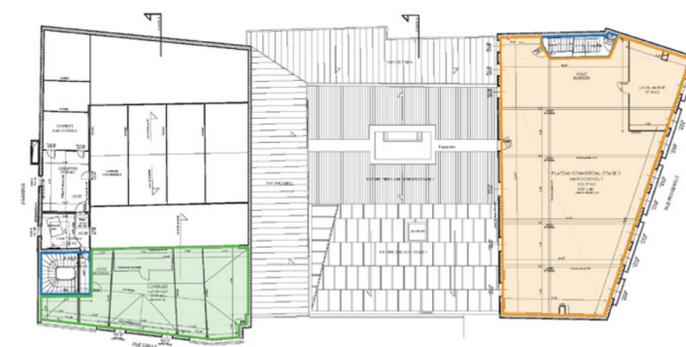
- Habiter ■
- Ouverture au public ■
- Travailler ■
- Transmettre, apprendre, échanger ■
- Local en exploitation ■
- Circulation verticale ■
- Accès ▶



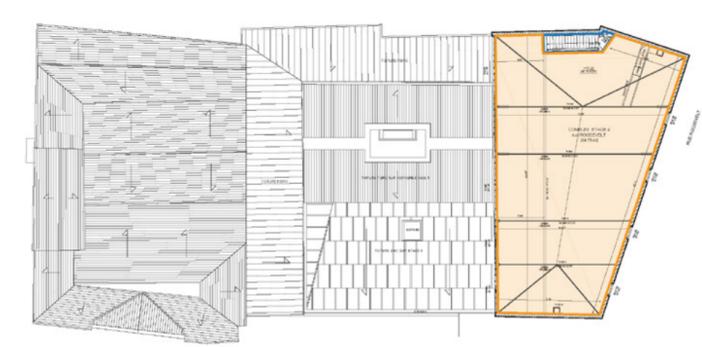
plan R+1



plan R+2



plan R+3



plan comble

Schéma théorique du déroulement d'une opération immobilière classique ou avec intervention de la Preuve par 7

Application au cas de saumur

Schéma de Fanny Cottet

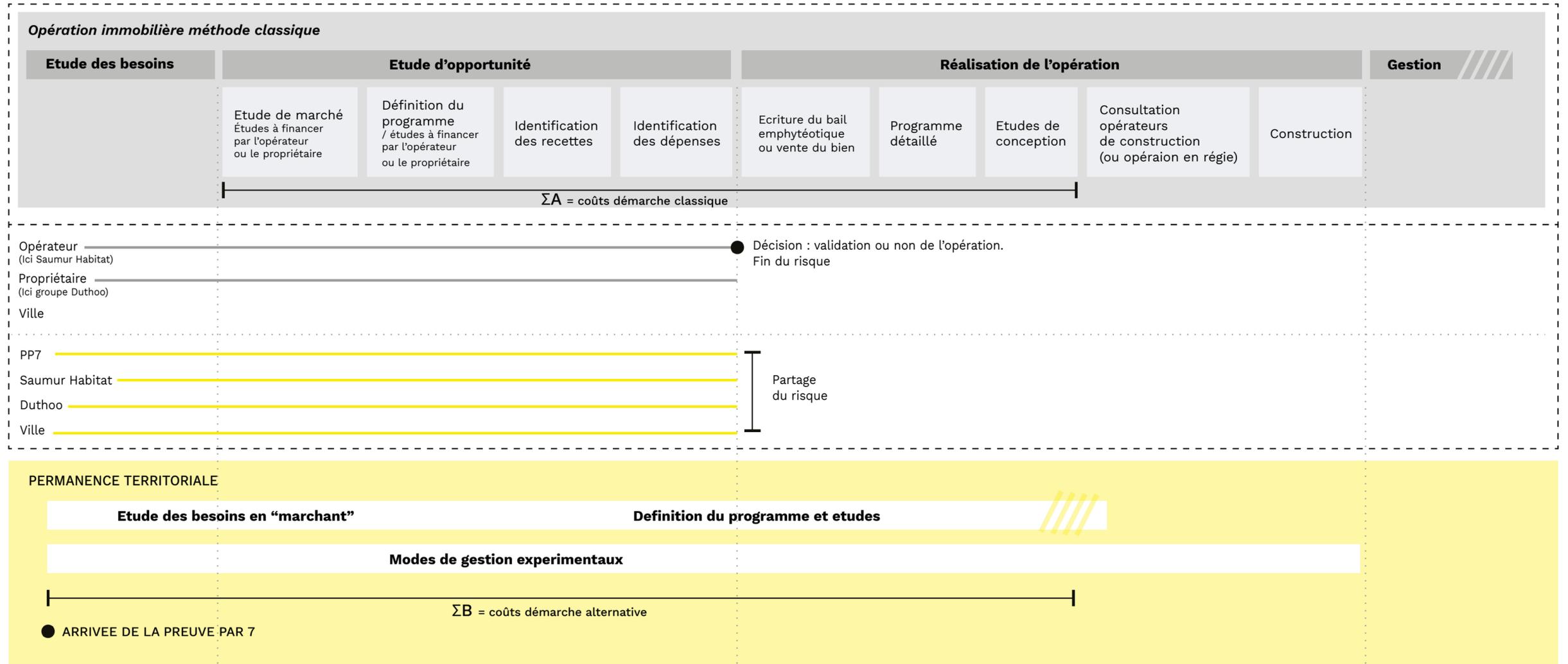
● Besoins du propriétaire
Réhabiliter son bien
Retrouver des locataires / investisseurs
Duthoo contacte la ville

● Besoins du territoire
Réouvrir un patrimoine commun
Dynamiser un centre-ville
● La ville mandate son bailleur Saumur Habitat

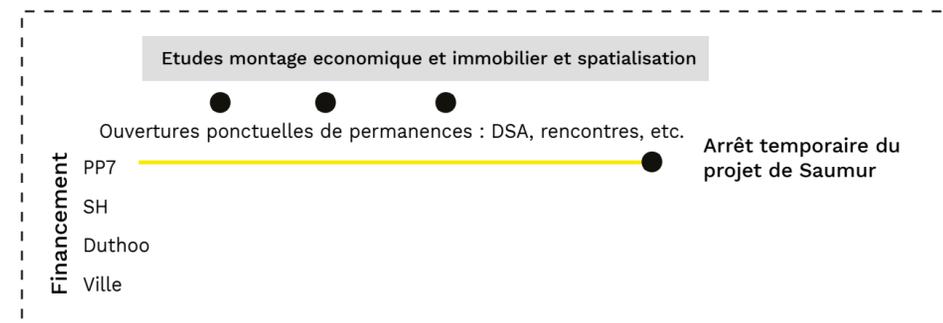
Choix des partenaires de faire appel à la Preuve par 7

Operation risquée peu de financements possibles

Methode alternative



Réalité du projet de Saumur



$$\Sigma A = \Sigma B$$

La démarche de la permanence peut être envisagée comme un marché public de programmation, mais cette étude de programmation se fait alors différemment, en actes, en marchant, en expérimentant et en se trompant. Mais elle peut également être perçue comme la toute première étape, avant que la collectivité n'ait lancé de marché public. C'est la permanence qui va révéler les besoins du territoire et définir la commande

Témoignages

Extraits d'entretiens réalisés par Pascal Brunet et Fanny Cottet.

Arthur Duthoo

Groupe Duthoo propriétaire des galeries saumuroises.
Entretien de mai 2020.

Aujourd'hui le projet est à l'arrêt. Nous avons toujours eu en tête que ce serait compliqué et que nous allions nous heurter à une grande variété de problèmes : le financement, l'accessibilité, la remise aux normes, la législation... Ce n'était pas du tout une surprise, et justement ce qui nous a séduit avec La Preuve par 7 c'est que leur approche semblait pouvoir s'affranchir d'une partie de ces problèmes. Même si cela n'a pas abouti, nous sommes heureux d'avoir participé à cette aventure, d'avoir rencontré l'équipe de La Preuve par 7 ainsi que les étudiants du DSA Patrimoine qui ont eu des idées fraîches et originales. C'était un projet enrichissant.

Pour la famille, une des plus grandes réussites du projet a été de rouvrir les portes de la Galerie et de pouvoir y accueillir à nouveau les habitants du Saumurois, d'en faire parler dans la presse locale et même nationale (le lancement officiel du projet s'étant déroulé dans nos murs, avec de prestigieux invités et une véritable couverture médiatique). C'est une vraie demande des locaux de pouvoir arpenter à nouveau les couloirs de cette galerie en plein cœur de leur centre-ville, et grâce à la Preuve par 7, nous avons pu leur prouver que nous faisons notre maximum pour y parvenir.

La plus grande faiblesse à laquelle nous nous sommes heurtés selon moi, c'est l'approche très théorique et très pédagogique de La Preuve Par 7. Nous avons participé à des réunions intéressantes et informatives, mais qui ne s'appliquaient pas toujours à notre projet (ce qui est normal : il y avait 7 sites uniques aux problématiques très différentes et il était nécessaire de trouver des points d'accroches pour chacun). C'était déboussolant pour nous qui sommes habitués à des approches très concrètes, mais nous en avons néanmoins retiré des éléments qui nous permettent de mieux apprécier notre Galerie et qui nous aideront dans la recherche de futurs locataires.

Ce qu'il s'est passé avec l'abandon du projet, c'est qu'il était impossible de trouver assez de fonds pour surmonter les problèmes énoncés plus haut, d'autant plus que la rentabilité n'en était clairement pas assurée. Tous les acteurs engagés se sont montrés frileux, mais surtout réalistes, et aucune solution ne nous semblait réellement envisageable. Au final, le Groupe Duthoo a préféré retourner à la case départ et procéder comme il en a l'habitude sur ses autres locaux. Nous continuons d'espérer trouver un locataire pour l'espace commercial au rez-de-chaussée qui est tout à fait exploitable, et envisageons de nouvelles solutions pour le premier étage.

Sophie Bergère et Philippe Plat, Saumur Habitat

Entretien de mai 2020.

Philippe P. : Le projet a commencé en 2017 avec une interpellation du nouveau maire de la Ville de Saumur. Il nous avait invités à un échange avec le groupe Duthoo pour voir si en tant qu'opérateur HLM nous pouvions trouver des solutions à cet ensemble. Le groupe SIGT, Duthoo n'arrivait pas à relouer depuis de nombreuses années, faute de retrouver de futurs commerçants, nous pouvions peut-être compléter de logements cet ensemble.

Le choix a été de dire que ce serait Saumur Habitat qui allait mener la réflexion avec la Preuve Par 7. Nous avons eu un échange pour savoir si ce ne serait pas la ville ou l'agglomération qui pourraient le faire mais c'est Saumur Habitat qui a été mis en avant. Nous étions opérateur mais parce qu'il n'y avait que Saumur Habitat sur les rangs. Le groupe Duthoo avait la conviction qu'il fallait passer par un opérateur public. [...] Quand on a été interpellés par le maire et Duthoo, nous avons d'abord pensé que faire du logement social était une bonne idée dans la stratégie de Saumur Habitat, mais la complexité du programme faisait qu'il ne fallait pas que du logement. En termes de financement on maîtrise bien ces questions, y compris pour faire des études. Mais la question était complexe, c'est celle de cibler le bon programme. Mais nous avions le sentiment que ce n'était pas à Saumur Habitat de porter cet ensemble pour seulement du logement, au niveau urbain c'était stupide de ne faire que du logement. C'est peut-être lié à notre sensibilité de bailleur social de s'investir dans les centres anciens, et de faire attention au contexte urbain. Pour moi, en tant que directeur de cet office, je ne me voyais pas le droit de faire ce que fait un promoteur et ne faire que du logement alors que le bâtiment est autre chose pour la ville.

Mais nous n'avions pas réellement le soutien en face de la ville ni assez réfléchi sur le fait que cet immeuble pouvait représenter un enjeu de développement urbain ou de service public. Le programme nous questionnait avant les études, il fallait un programme fort et partagé avec la collectivité.

Sophie B. : Nous ne pouvons rien chiffrer sans savoir ce qu'on met dedans. Nous ne pouvons pas faire d'études de faisabilité sans programme. Pour le logement, nous pouvons chiffrer les travaux, avec des ratios au mètre carré. Votre démarche n'est pas de tout définir à l'avance mais de définir au fur et à mesure. Embaucher un programmiste c'était compliqué parce qu'il fait ce qu'on lui dit de faire, il aurait pu travailler sur des scenarii mais cela ne me semblait pas pertinent sur ce site.

Philippe P. : On met un certain temps pour comprendre l'esprit de la démarche de la Preuve Par 7 qui est relativement innovante.

On sort de la démarche habituelle et de notre position de Maître d'ouvrage qui définit un programme et le réalise, c'est nouveau pour nous.

Ce qui m'a beaucoup intéressé c'est de dire, on avance en marchant et on avance avec les acteurs locaux parce que sans eux on va taper à côté d'un besoin et il ne sera pas approprié. Un lieu à réinvestir d'une manière naturelle par rapport à ce bâtiment qui a eu une histoire. On voit bien que le privé dans sa manière de gérer l'occupation d'un lieu comme celui-ci n'arrive pas à trouver la bonne réponse.

La permanence architecturale, ce n'est pas le bon terme. Ça renvoie que la notion d'architecture c'est du dur, c'est du technique. Vous ne voulez pas parler de ça, il faut parler de permanence territoriale. Une permanence de projet plutôt ! Ça a peut-être créé une incompréhension. Pour que les habitants et les partenaires se disent "c'est un espace qui ouvre pour que l'on puisse s'exprimer".

C'est une démarche évolutive, nous n'avons pas de certitudes au départ, nous voulons construire avec le local.

Cela peut paraître long, être une perte de temps au départ, on ne voit pas le concret, mais cela doit permettre à mon avis de faire que le projet soit solide car il repose sur de grandes fondations partenariales. Je l'ai vécue comme ça votre démarche, le rassemblement de toutes les forces pour sortir ce dossier. C'estune démarche de petit pas où tout va se conforter en avançant. Le meilleur moyen de comprendre c'est d'y être ! C'est le but de la permanence.

Astrid de Largentaye

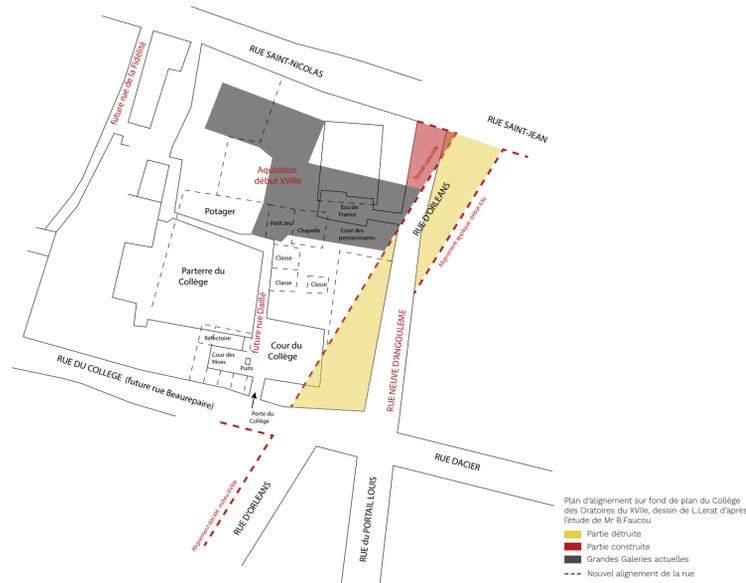
Diplôme Supérieur d'Architecture DSA Patrimoine ENSA Paris Belleville.
Entretien de mai 2020.

L'espoir sur lequel le partenariat de cet atelier a été monté était d'apprendre à chacune des équipes (élèves du DSA et acteurs de la Preuve par 7) à percevoir des manières différentes de procéder. Cette expérience d'atelier dans le programme de la Preuve par 7 était donc une ouverture pour l'enseignement du patrimoine dans le cursus du DSA et nous espérons que l'insertion du DSA Architecture et Patrimoine de l'ENSA-Paris Belleville était un apport utile pour l'équipe de la Preuve par 7. La démarche de la Preuve Par 7 a été perçue de manière très positive par les étudiants. Cela nous a permis d'essayer d'assembler la méthode spécifique aux architectes spécialisés en patrimoine avec la méthode expérimentale mise en place pour les sites de la Preuve par 7.

Les deux méthodes ont semblé s'accorder sur l'idée qu'il n'y a pas de pensée sur la réhabilitation sans immersion dans le site pour en connaître les caractéristiques architecturales et le contexte social. D'où découlent deux principes fondamentaux : analyser et concerter avant de connaître ou de proposer ; s'immerger pour toujours apprendre à voir et à comprendre. C'est ainsi que des idées communes ont paru converger entre les deux équipes : ne pas partir d'évidences pré-requises, se servir du temps et des personnes sur place pour revoir ses idées et toujours se questionner, penser le patrimoine comme un objet vivant à travers le temps et lié à tout moment à un contexte socio-économique.

L'appréhension d'un bâtiment sans programme est la meilleure manière d'en connaître la substance sans prise de position préalable sur son évolution

L'expérience de la méthode de La Preuve par 7 est une très bonne correspondance avec la mission de diagnostic que se donne les architectes impliqués dans le patrimoine bâti. ²Le diagnostic est justement une manière de percevoir ce qui existe, sans a priori, sans programme défini, et d'en établir une analyse afin de dégager des axes de recherche et de projet ouverts à toute éventualité. L'atelier in situ, ou la « permanence architecturale », est un moyen privilégié pour les études spécialisées en patrimoine car avec la matière sous les yeux, les étudiants font des allers-retours permanents entre l'objet en question et leur travail d'analyse. A chaque question qui émerge, l'objet (le patrimoine) peut révéler de nouvelles données. Le temps long, qui n'a dans le cadre de l'atelier du DSA pas été rendu possible (une semaine de 5 jours), est néanmoins perçu comme un outil précieux car il permet aux personnes appelées à travailler sur le bâtiment de s'imprégner de ses potentiels (manière de percevoir le bâtiment) et des exigences qui peuvent émerger des personnes rencontrées sur place.

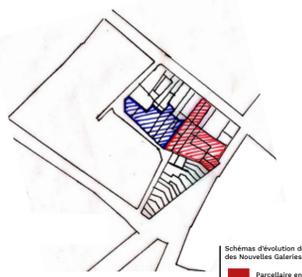


Reconstruction du Grand Bazar Universel avec un nouvel aménagement plus moderne devenant ainsi le «Grand Bazar Universel et les Nouvelles Galeries»

Achat des galeries par A.Duthoo

Constitution du parcellaire originel des Galeries

Ouverture du 6.810 rue d'Orléans (future rue Franklin Roosevelt), avec l'extension du bâtiment reproduisant le style et les proportions architecturales



Schémas d'évolution de l'extension parcellaire des Nouvelles Galeries, dessins LI
 ■ Parcelle entre 1909-1915
 ■ Extensions successives 1961-1962-1963

1961-1963 : Extension parcellaire rue St-Nicolas
 1964 Décision de mise à l'étude du Secteur Sauvegardé (Périmètre 32ha)
 1967 : Pc déposé pour restauration de la marquise accidentée par un camion



Vue intérieure, 1939 - Archives AMS

Arrivée d'ATAC
 Révision du PSMV

Départ d'ATAC
 Fin d'exploitation de la partie arrière du RDC

Installation de Carrefour

2000 2012 2015

2003 2014

juin 2018

novembre 2018

mars 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019

octobre 2018

décembre 2018

février 2019

avril 2019

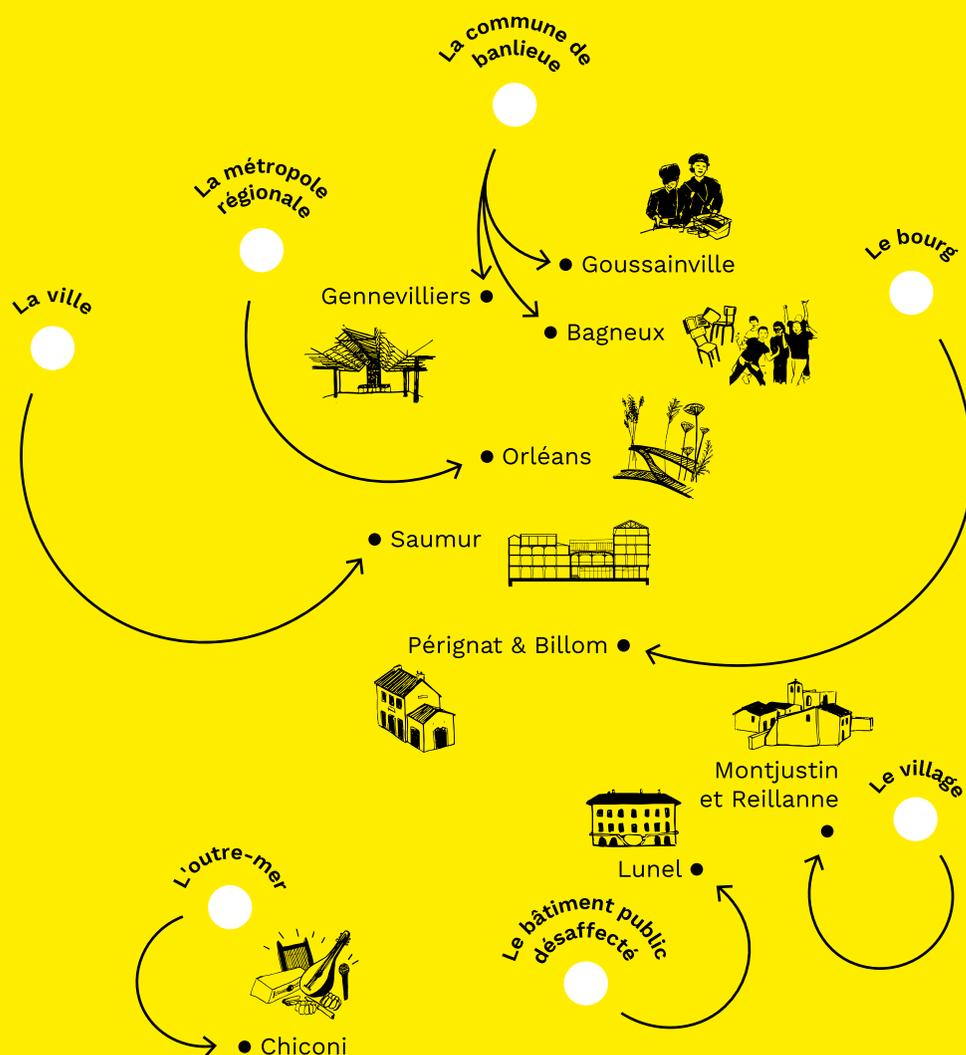
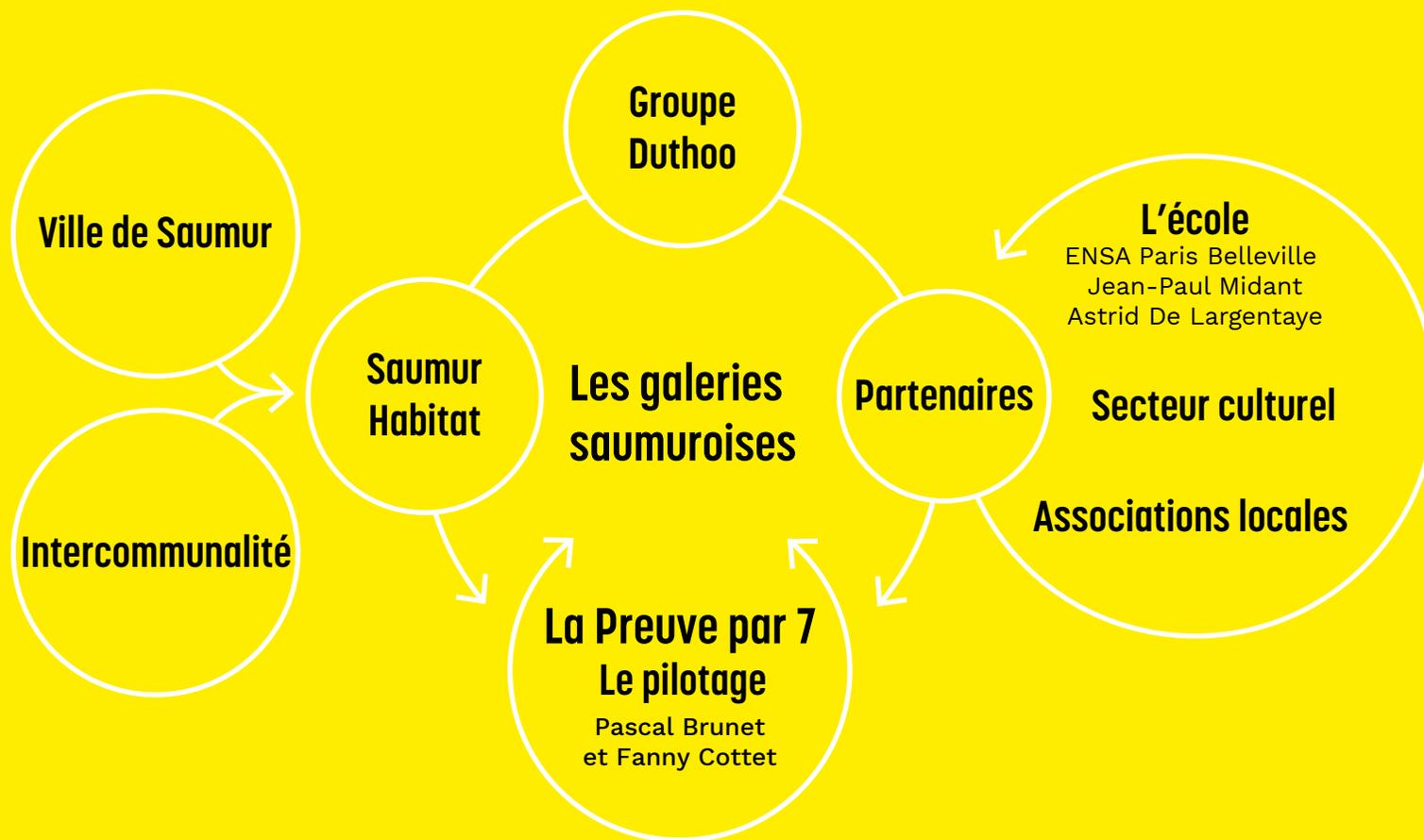
mai 2019

juin 2019

00ût 2019

novembre 2019

février 2019



Ce bilan de l'expérimentation de la Preuve par 7 à Saumur a été réalisé par :

Rédacteurs en chef : Fanny Cottet et Pascal Brunet
 Contributeurs : Sophie Bergère, Paul Citron, Arthur Duthoo, Astrid de Largentaye, Adèle Niytraï, Laura Petibon, Philippe Plat

Les bilans de la Preuve par 7 • 2018-2019-2020

Conception éditoriale : l'équipe de la Preuve par 7
 Cohérence éditoriale : Laura Petibon, Paul Citron et Albert Hassan
 Coordination éditoriale : Candice Mercier
 Renfort coordination : Victor Ducastel
 Harmonisation éditoriale : Fanny Taillandier
 Direction artistique : Simon Denise
 Éléments graphiques complémentaires : Adèle Niytraï et Léa Colombain
 Coordination générale : Caroline Niémant
 Directeur de la publication : Patrick Bouchain
 Éditeur : La Preuve par 7 • Notre Atelier Commun (N.A.C)
 15, rue Moussorgski • 75018 Paris

Achévé d'imprimer en août 2020 sur les presses de l'imprimerie Stipa à Montreuil (93)

La Preuve par 7 est une démarche expérimentale de projets d'urbanisme, d'architecture et de paysage.

www.lapreuvepar7.fr