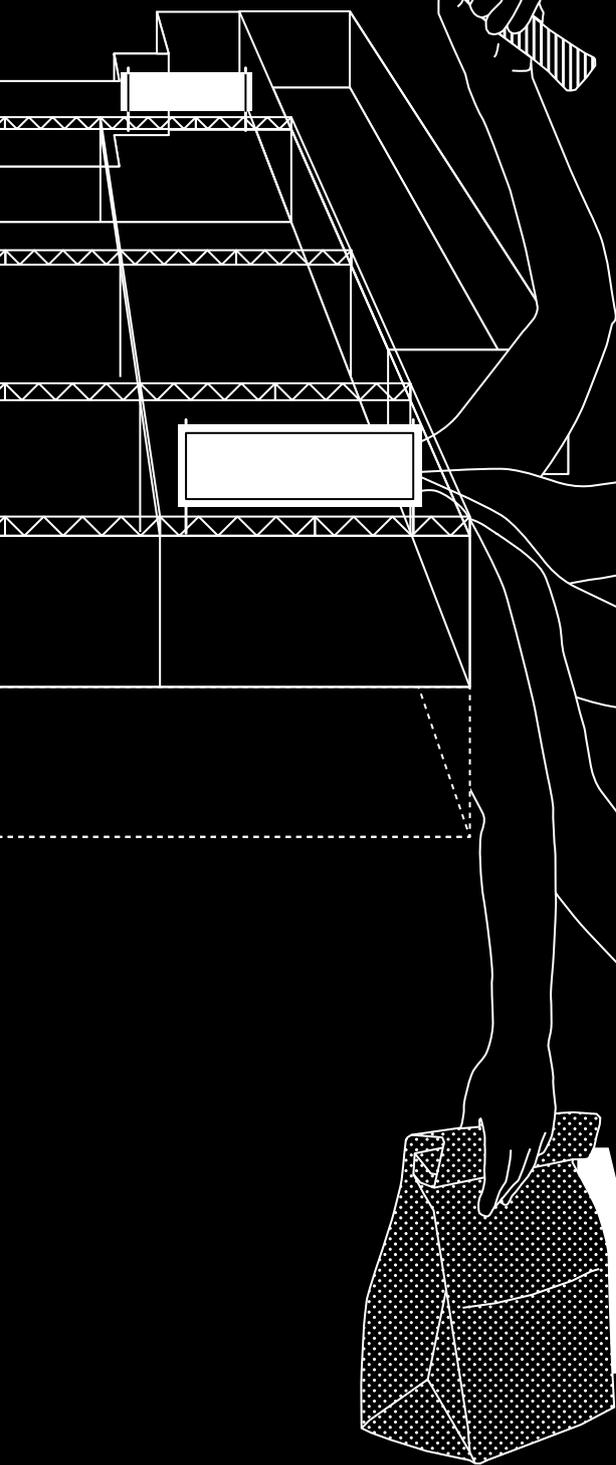


# taboula

Transformer



# noon

une friche

# rasa

commerciale

**tabula**

Transformer

**non**

une friche

**rasa**

commerciale

# Sommaire

page 5	<b>Prologue</b> Super en jachère
page 9	<b>01 Détours</b> Une vallée industrielle
page 31	<b>02 Anatomie mutante</b> Mener l'enquête et révéler le patrimoine  Remonter le temps Les vies du bâtiment Les géométraux Les atouts du déjà-là Un essai photographique
page 57	<b>03 Multiplier les formes de vie</b> Partager l'espace et renforcer les solidarités  Enquête d'usages ESS et acteurs du réemploi dans la vallée de la Seine Les projets amis Visite de Falaise
page 85	<b>04 Actions !</b> Transformer la friche commerciale  Adapter l'existant dans le temps Ouvrir la boîte Les îles flottantes La halle couverte et ouverte
page 107	<b>05 Habits de fête</b> Restitution publique

Cette publication retrace les étapes de la recherche menée par les architectes et urbanistes Marion Lacas et Jacques Ippoliti, entre septembre 2023 et avril 2024, sur les devenir possibles de l'ancien centre commercial du Manoir-sur-Seine (27). Ce travail a été réalisé dans le cadre de la résidence d'architecture initiée et pilotée par Le Forum – Maison de l'architecture de Normandie. Cette action culturelle est rendue possible grâce au soutien de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, la commune de Manoir-sur-Seine, la Direction Régionale des Affaires Culturelles Normandie, la Région Normandie et le Crédit Agricole Normandie Seine Foncière.

# Super en jachère

## Changer de regard sur les friches commerciales

### Un patrimoine ordinaire

Un nouveau venu fait son arrivée dans les territoires en friche, la friche commerciale. Qu'elles découlent de changement de mode de consommation, de constructions surdimensionnées ou de l'évolution de l'attractivité des villes, ces boîtes vides de grandes dimensions entourées de nappes de parking vides restent une fois les entreprises parties. Si ces paysages de friche font partie des destinations recherchées par les praticiens de l'exploration urbaine, ils ont plus de difficultés à être considérés comme un patrimoine à maintenir et à transformer. Souvent réalisés avec des systèmes constructifs simples et répétitifs, avec des matériaux pauvres et sans attentions particulières à leurs environnements, les hangars commerciaux (autrement nommés «boîtes à chaussures») nécessitent de renouveler notre regard et nos imaginaires pour déceler des opportunités de transformation et intégrer ces bâtiments dans le futur des territoires. Quelques projets remarquables commencent cependant à voir le jour comme la transformation d'une halle en salle polyvalente à Coatigarc'h par l'architecte Paul Vincent ou encore la transformation d'une friche commerciale en tiers lieu social et culturel à Béthune, autant d'initiatives qui semblent ouvrir la voie à de nouvelles démarches de «recyclage» de ce foncier déconsidéré.

### Une faible identité fonctionnelle

Plutôt que des espaces en friche, nous pensons qu'il s'agit d'espaces en jachère, une mise au repos de bâtiments pour prendre le temps d'y poser un nouveau regard, d'entendre les histoires passées et d'envisager celles à venir. Au lieu d'une contrainte, nous pensons que ces espaces commerciaux en vacance peuvent être considérés comme des opportunités pour les territoires, des boîtes à la structure très simple, pouvant accueillir presque n'importe quel programmation et être investis par de nouveaux usages. En effet si nous suivons l'analyse de l'architecte Andrea Branzi, ce type de bâtiment proche de l'entrepôt apparaît comme un *lieu à faible identité fonctionnelle*<sup>1</sup>, un espace libre pouvant potentiellement accueillir n'importe quel usage par un effort mesuré de transformation. Comment alors imaginer sa réactivation en s'appuyant sur sa structure simple capable d'accueillir une collection d'imaginaires ? Comment équiper cet espace libre, lui donner un nouveau visage pour en faire le plus grand bâtiment en commun au centre de la ville ?

### Le temps de la résidence

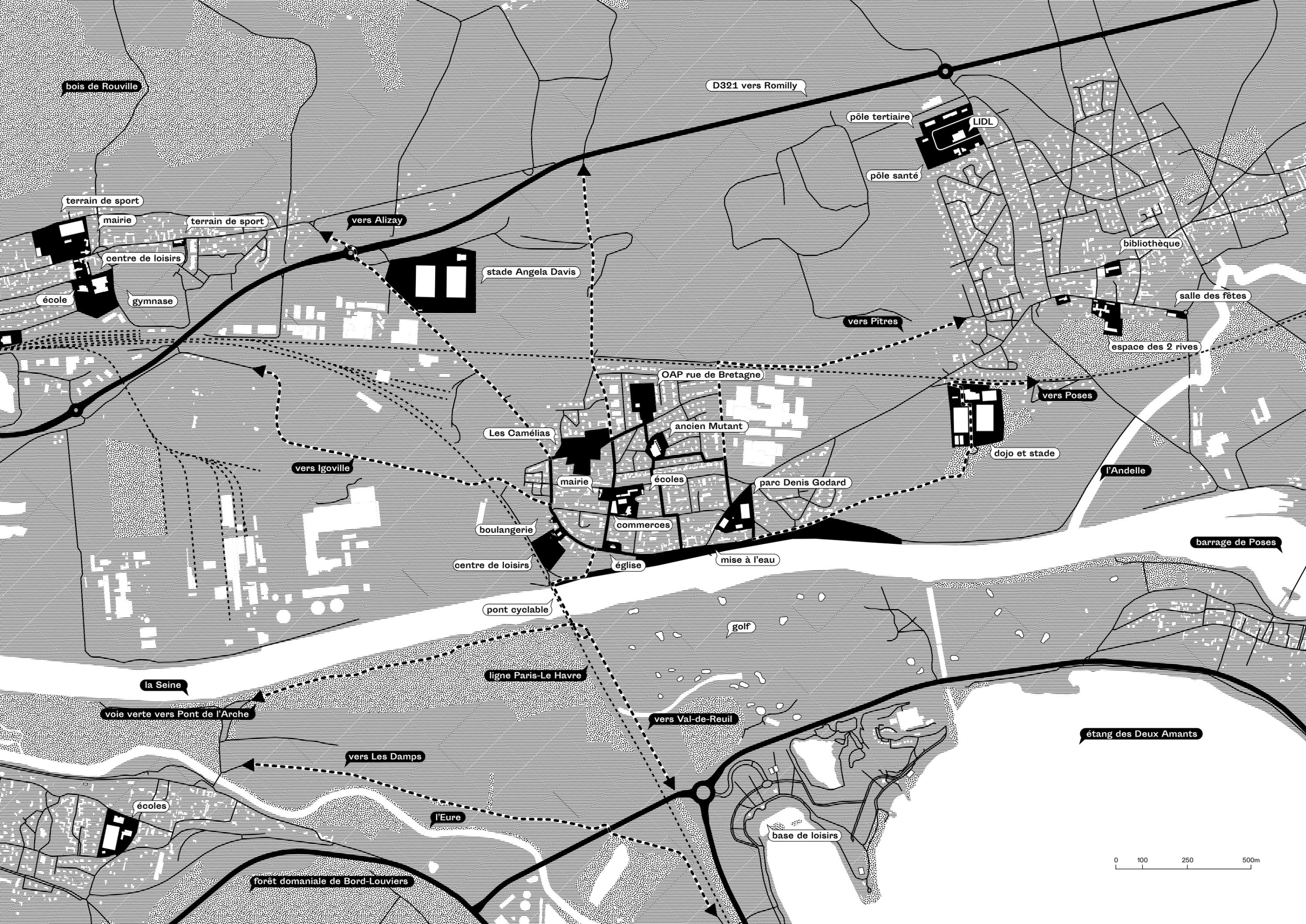
Ce projet est mené sous la forme d'une résidence d'architecture où les architectes sont présents sur le territoire durant six semaines au cours d'une année. Ce dispositif a pour vocation de créer les conditions originales d'une rencontre entre des professionnels investis dans l'aménagement des territoires et la population locale. La résidence s'inscrit dans une démarche à la fois pédagogique et culturelle et repose sur le lien entre l'équipe résidente et les habitants. Elle a pour vocation de contribuer à ouvrir leurs regards sur les problématiques contemporaines liées à l'identité des villes et des territoires, de susciter des questionnements et le débat sur la production architecturale, les usages, les modes de vie, ainsi que les liens entre habitat et l'environnement local. La résidence est une réflexion ouverte qui n'aboutit pas sur un projet concret de transformation d'un bâtiment. Il s'agit avant tout d'ouvrir des pistes de réflexions et de discussions pour envisager un futur projet et interroger notre héritage bâti. Cette grande latitude d'action permet d'explorer des pistes multiples et de reconsidérer nos façons de faire.

### Le Manoir-sur-Seine

Pendant six semaines, nous avons échangé quotidiennement avec la population de la commune du Manoir, les élus, les usagers et les différents acteurs du territoire. Ces discussions répétées ont permis de partager des points de vues, de discuter sur un travail en train de se faire et de discuter sur un temps long pour avancer des hypothèses, parfois revenir sur nos pas, mais toujours en échangeant sur les enjeux et les raisons des choix de projets. Nous remercions la commune du Manoir et ses habitants pour l'accueil qu'ils nous ont fait et leur envie de partager leurs points de vue sur leur cadre de vie. Toutes ces discussions ont largement participé à la définition du projet tel qu'il est restitué ici.

### Et maintenant commençons !

<sup>1</sup> BRANZI, Andrea, *Interni o esterni - Per una nuova Carta d'Atene*, Ed. Libris Scheiwiller, 2022, p.24.



bois de Rouville

D321 vers Romilly

pôle tertiaire

LIDL

pôle santé

terrain de sport

mairie

terrain de sport

vers Alizay

stade Angela Davis

bibliothèque

centre de loisirs

école

gymnase

vers Pitres

salle des fêtes

espace des 2 rives

OAP rue de Bretagne

vers Poses

Les Camélias

ancien Mutant

dojo et stade

vers Igoville

mairie

écoles

parc Denis Godard

l'Andelle

boulangerie

commerces

mise à l'eau

barrage de Poses

centre de loisirs

église

pont cyclable

golf

la Seine

ligne Paris-Le Havre

étang des Deux Amants

voie verte vers Pont de l'Arche

vers Val-de-Reuil

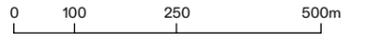
vers Les Damps

écoles

l'Eure

base de loisirs

forêt domaniale de Bord-Louviers



# 01

**Détours**  
Une vallée industrielle

LE MANOIR

AUTRES  
DIRECTIONS

Centre











P  
voiture  
laborantin











# 02

## **Anatomie mutante**

Mener l'enquête et révéler le patrimoine

# Remonter le temps

Urbanisme commercial, lotissement homologué et reconstruction

## Habits de verre, habits de pierre

« Le Mutant » n'a pas toujours été cette boîte sans qualité, ce bâtiment un peu trop grand, qui semble être arrivé là par hasard au milieu des maisons. Situé au cœur d'un lotissement des années 60, le bâtiment commercial aujourd'hui en déshérence en a pourtant constitué longtemps le centre de gravité. Au moment de sa construction son aspect est celui d'une galerie commerçante, largement vitrée, véritable éloge à la consommation de masse en ces années « glorieuses ». Au tournant des années 90, le *centre commercial* laisse place à l'enseigne de hard-discount *Mutant*. Le principe est simple : un assortiment limité, la maîtrise des coûts de fonctionnement et la simplification des processus. Cela a pour conséquence un changement d'aspect radical du bâtiment. Les larges ouvertures sont comblées et sa métamorphose s'opère, le changeant en un bloc opaque posé sur une île d'asphalte.

## C'est la fin ?

En 2015, l'enseigne ferme à son tour laissant le bâtiment principal vacant. Les locaux commerciaux attenants situés face à la place communale restent occupés par différentes activités : une boucherie-charcuterie, un salon de coiffure, une pizzeria, une auto-école, une épicerie de proximité... Mais une forme de déréliction s'installe... Les 300m<sup>2</sup> de l'ancien supermarché accueillent un temps les Restos du Cœur. Depuis 2020, ils sont occupés par une ressourcerie solidaire gérée par l'association l'ABRI spécialisée dans l'accompagnement d'un public en difficulté. Le déménagement de certains commerces dans la nouvelle opération en centre ville signe en quelque sorte la fin de cet ensemble. Comme victime de son obsolescence, l'ancien bâtiment doit disparaître, il aurait fait son temps...

## Relever pour regarder

Afin d'imaginer des futurs possibles pour ce bâtiment, nous avons mené tout au long de la résidence un travail de relevé, d'enquête photographique et de rencontres avec les usagers pour comprendre ses particularités. Ces approches simultanées permettent de prendre la mesure du bâtiment, d'en apprécier les spatialités, les matérialités et les usages et de progressivement se défaire de l'impression de « simple boîte à chaussure » qui lui colle à la peau et d'en dégager les qualités. C'est également l'occasion de partager avec des publics non professionnels une approche analytique et sensible de la construction pour faire émerger des opportunités de transformation d'un patrimoine bâti à priori banal et sans qualités.

## En passant par les archives

Cette enquête nous a d'abord conduits aux archives municipales pour reconstituer l'histoire du lotissement. En raison des bombardements visant le pont ferroviaire qui traverse la Seine à proximité de la commune, Le Manoir a subi d'importantes destructions pendant la seconde guerre mondiale. Le lotissement est issu de la politique de reconstruction d'après-guerre. Le plan de ce nouvel ensemble d'habitations est confié à l'architecte Georges Gosse, également impliqué dans la reconstruction d'Evreux. Il est composé de maisons homologuées de plusieurs types, adaptées à différentes tailles de familles. Ces maisons devaient loger les ouvriers des deux usines qui entourent la ville (les aciéries Pompey et l'usine de cellulose SICA). La destination de l'îlot central reste longtemps indéfinie, et change à de nombreuses reprises. Les différents plans indiquent d'abord une crèche, puis un terrain de jeux, ensuite un parc avant d'accueillir la halle commerciale. Au cours des 50 dernières années, le bâtiment évolue. La Rotonde (occupée par un kiosque à journaux) disparaît tandis qu'une pompe à essence est installée sur le terre-plein à l'ouest du bâtiment. A sa fermeture, la cuve est laissée en place, ajoutant encore un élément supplémentaire à cette friche.

## Marges de manœuvres

Au fur et à mesure de l'enquête, le bâtiment montre des qualités et le bâtiment en attente de démolition laisse progressivement la place à de nouveaux désirs. Tout d'abord, l'occupation actuelle par la Ressourcerie rayonne sur un territoire beaucoup plus large que celui imaginé au premier coup d'œil. On vient de loin pour trouver la bonne affaire, autant par besoin que par engagement. Alors que Le Manoir peine à trouver une place dans la carte mentale des habitants du territoire, la Ressourcerie est clairement identifiée bien au delà des limites communales. De plus, on ne fait pas que déambuler dans les rayonnages, on y joue, on y échange des bons plans, on y traîne avec un café proposé par l'équipe... Une trentaine de personnes qui s'y croisent le week-end. C'est le plus grand espace de rencontre de la commune, un lieu collectif couvert et intergénérationnel. D'autre part, la simplicité du plan et la structure poteau-poutre (en acier au rdc et en béton au sous-sol) dessine un espace faiblement contraint aux multiples aménagements possibles. Enfin, l'île de bitume sur laquelle le bâtiment est posé, destinée aux seules automobiles et qui le sépare de ses abords, dessine déjà les contours d'une place ombragée.

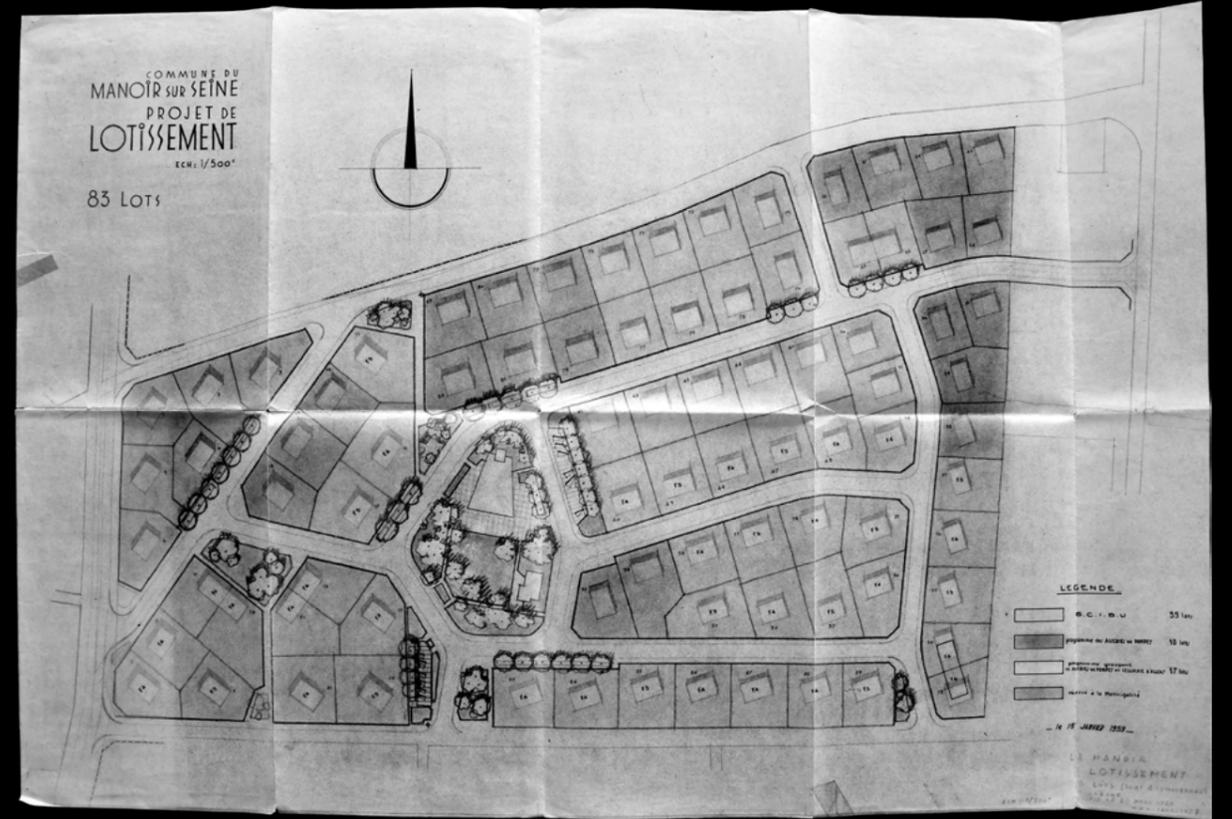
Ces quatre particularités sont autant de qualités à partir desquelles repenser des transformations possibles.



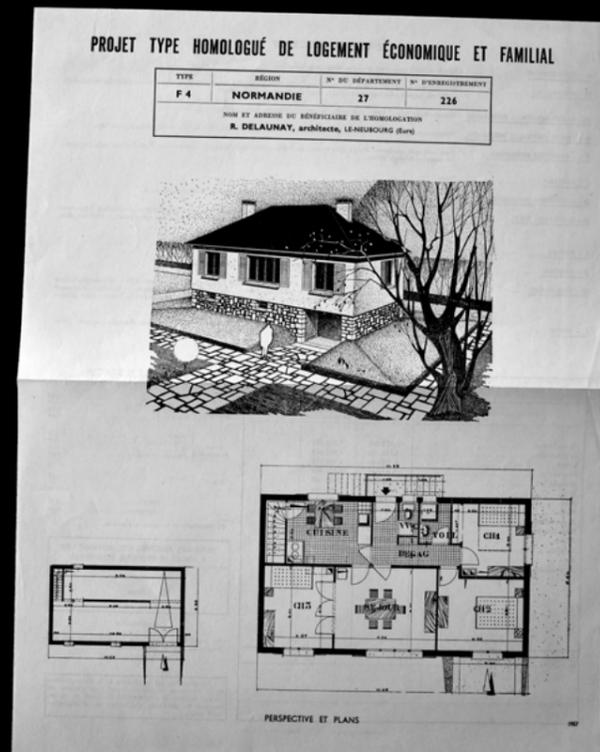
Carte postale " Le Centre Commercial, Le Manoir - 27 ", 1960  
© CIM - Combier Imprimeur Mâcon



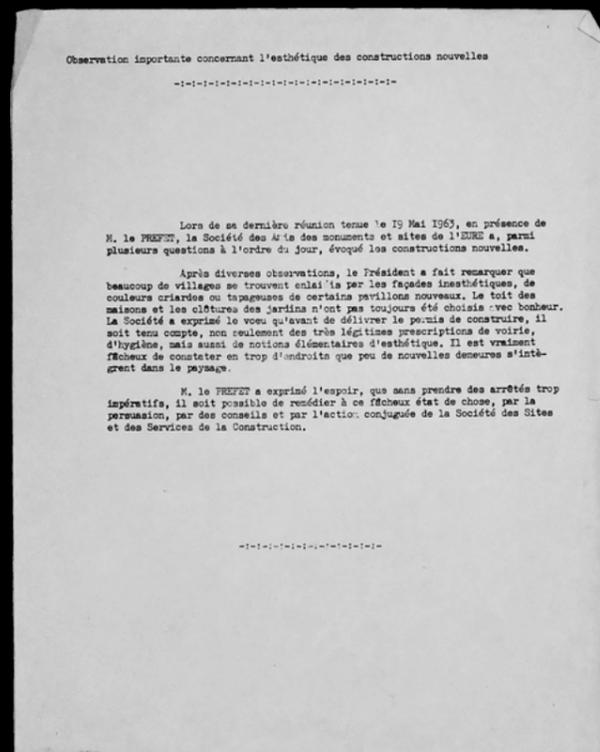
1



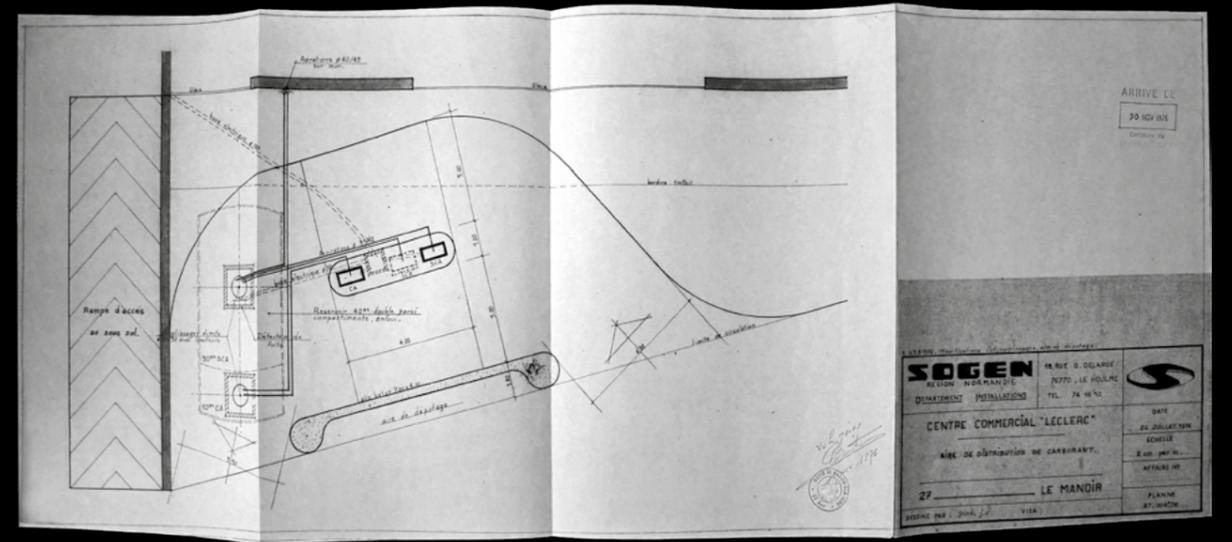
4



2



3

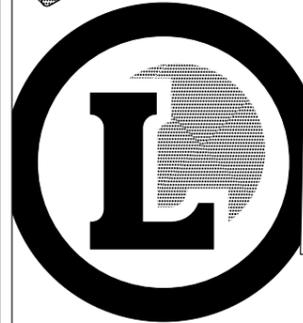
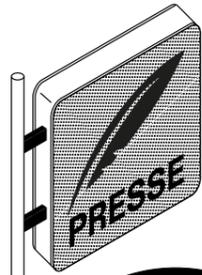
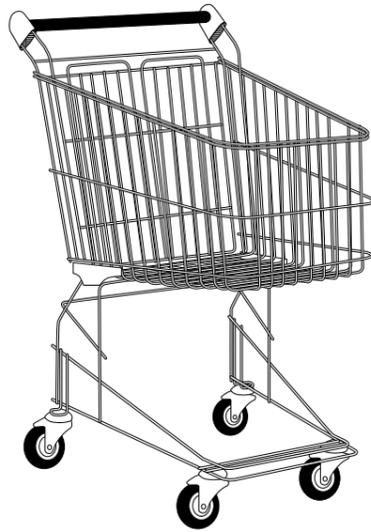


5

- 1 Carte postale " Vue générale, Le Manoir - 27 ", 1973 © CIM - Combiér Imprimeur Mâcon
- 2 Fiche de présentation de projet-type de logement économique et familial, 1956 © Archives municipales Le Manoir
- 3 Courrier de la Société des Arts des monuments et sites de l'Eure adressé au Maire du Manoir au sujet des « façades inesthétiques » des constructions nouvelles, 1963 © Archives municipales Le Manoir
- 4 Plan du projet de lotissement comprenant 83 lots dont 4 commerciaux et 1 crèche, 1959 © Archives municipales Le Manoir
- 5 Plan de l'aire de distribution de carburant du centre commerciale Leclerc, 1976 © Archives municipales Le Manoir

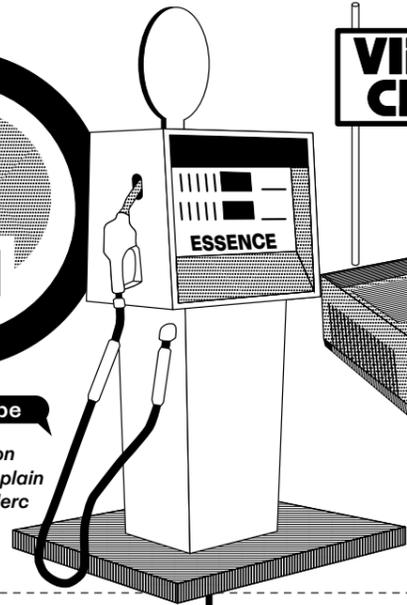
1960 : le concept de supermarché en libre service se développe en France

libre-service



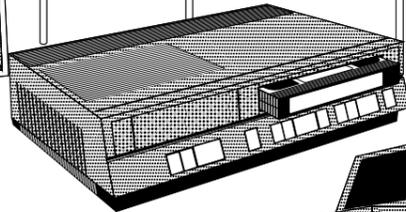
à la pompe

création d'une station essence sur le terre-plain ouest du centre Leclerc



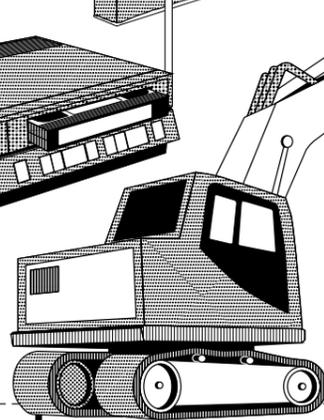
à l'affiche

1990 : un vidéo club remplace le buraliste dans la Rotonde



chantier

1995 : fermeture des façades vitrées et démolition de la Rotonde et de la tonnelle au sud du bâtiment



solidarités

2016 : mise à disposition du bâtiment pour des associations solidaires



1960

ouverture

1962 : construction du Supermarché et des cases commerciales

1970

Leclerc

1976 : ouverture du 1er centre Leclerc de l'Eure

1980

1990

discount

1995 : reprise par l'enseigne de hard discount Mutant

2000

concurrence

2005 : ouverture du Lidl de Pitres

2010

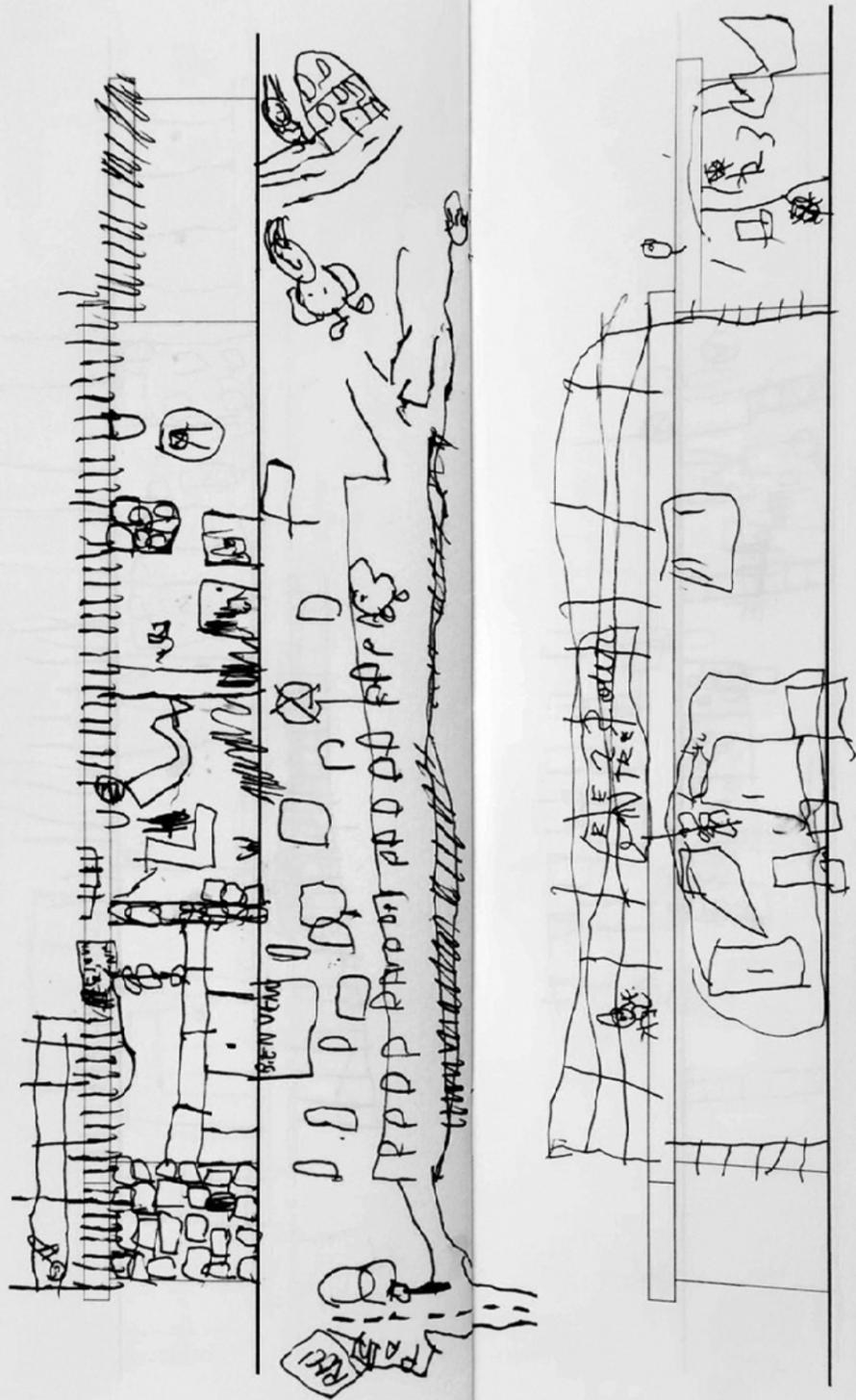
fermeture

2015 : Le Mutant baisse le rideau

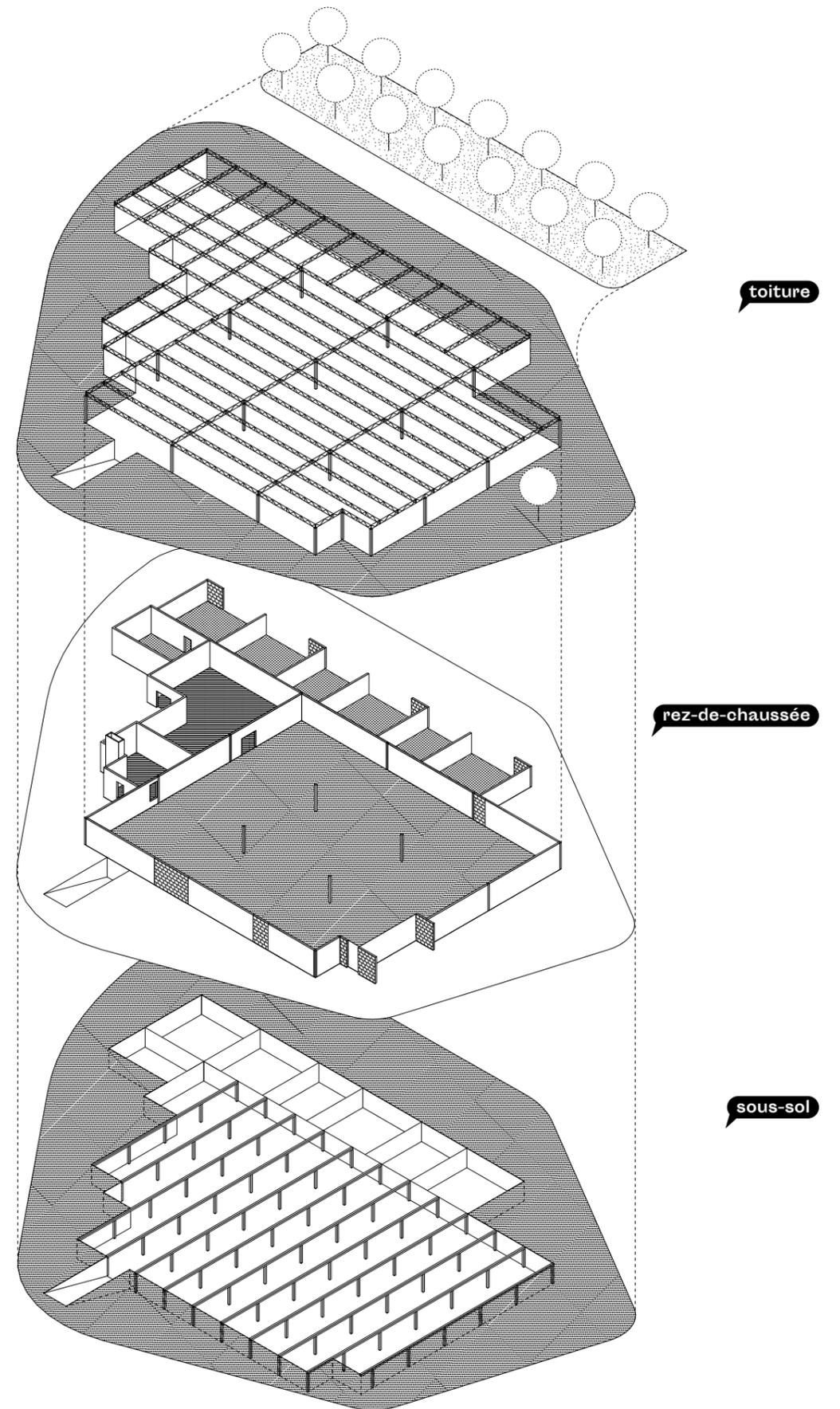
2020

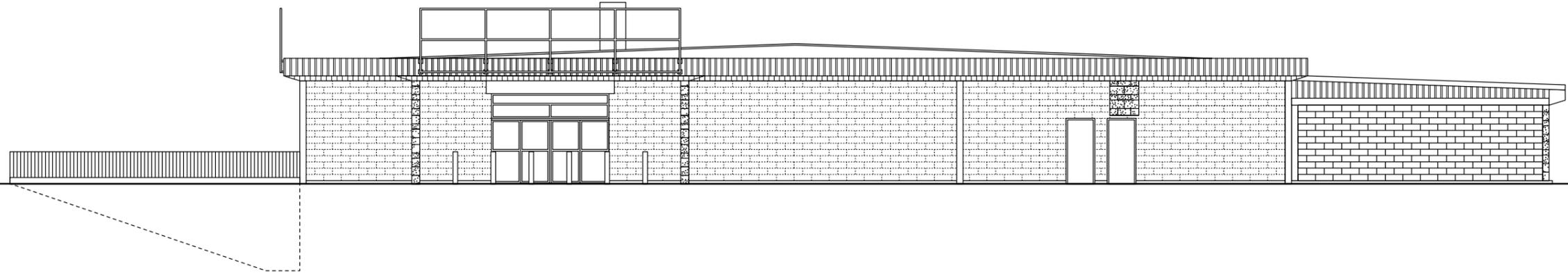
ressourcerie

2016 : ouverture de la Ressourcerie l'Abri

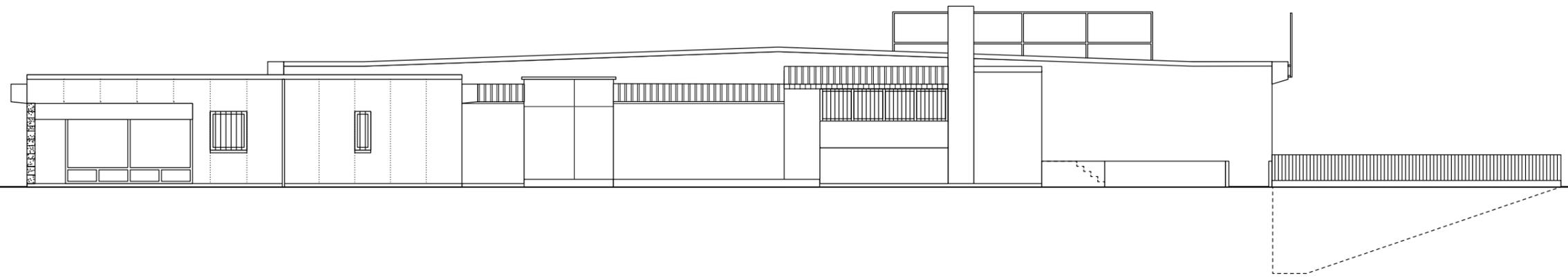
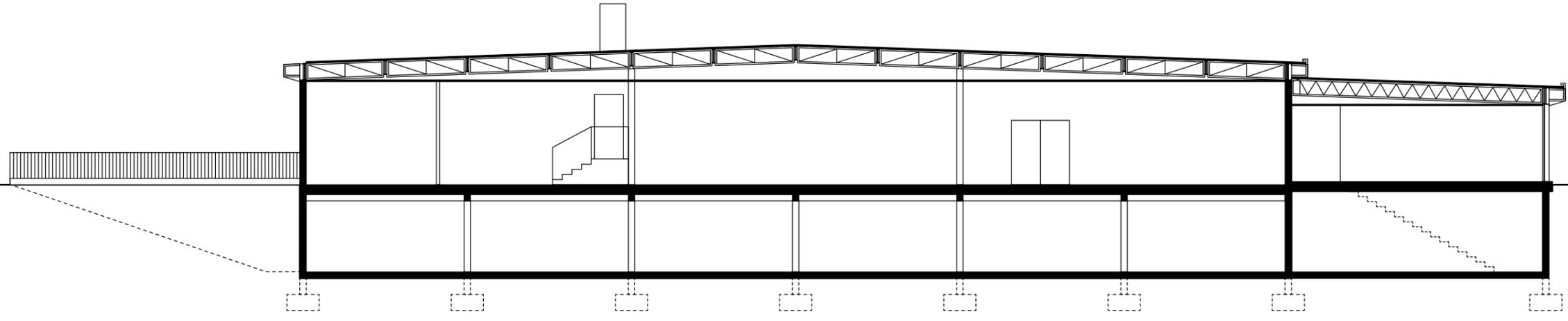


Atelier «relevé» avec les élèves de l'école Ecole élémentaire Albert Becquart

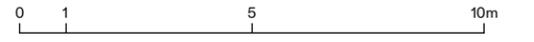


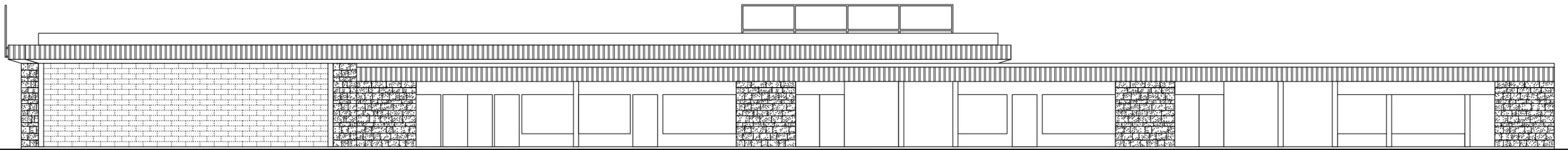


façade sud

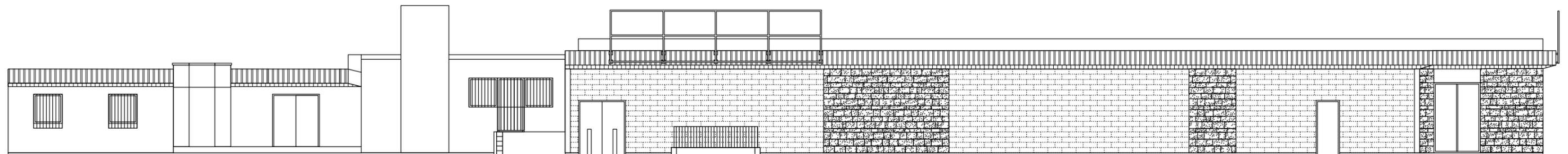
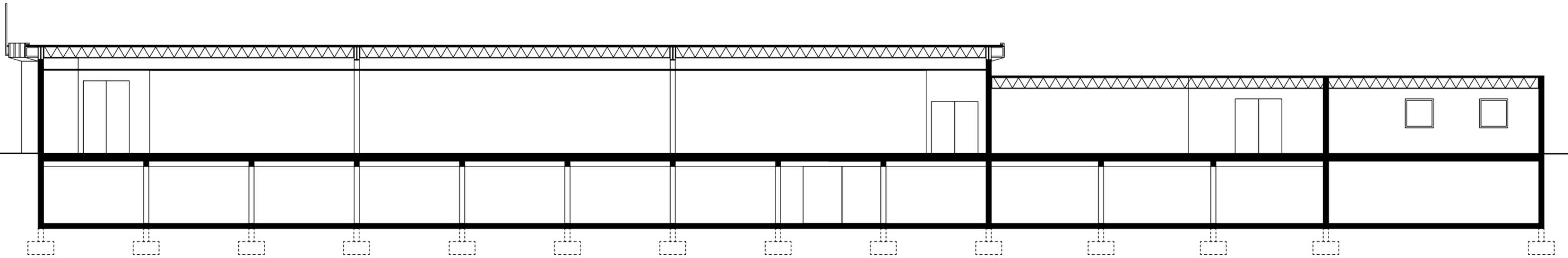


façade nord



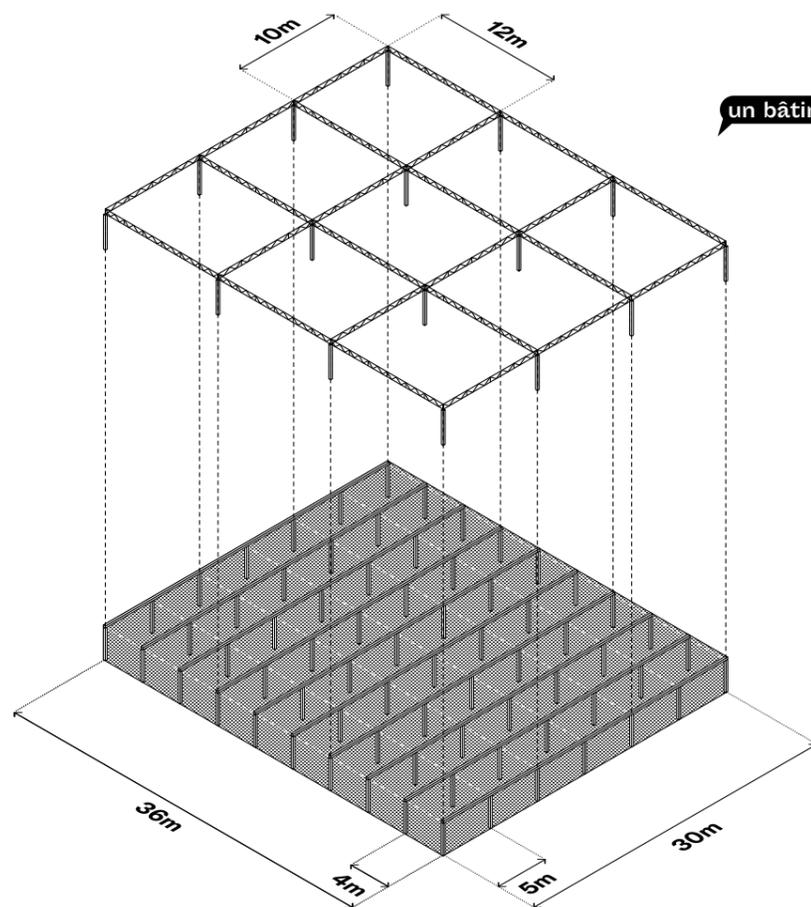


façade est



façade ouest



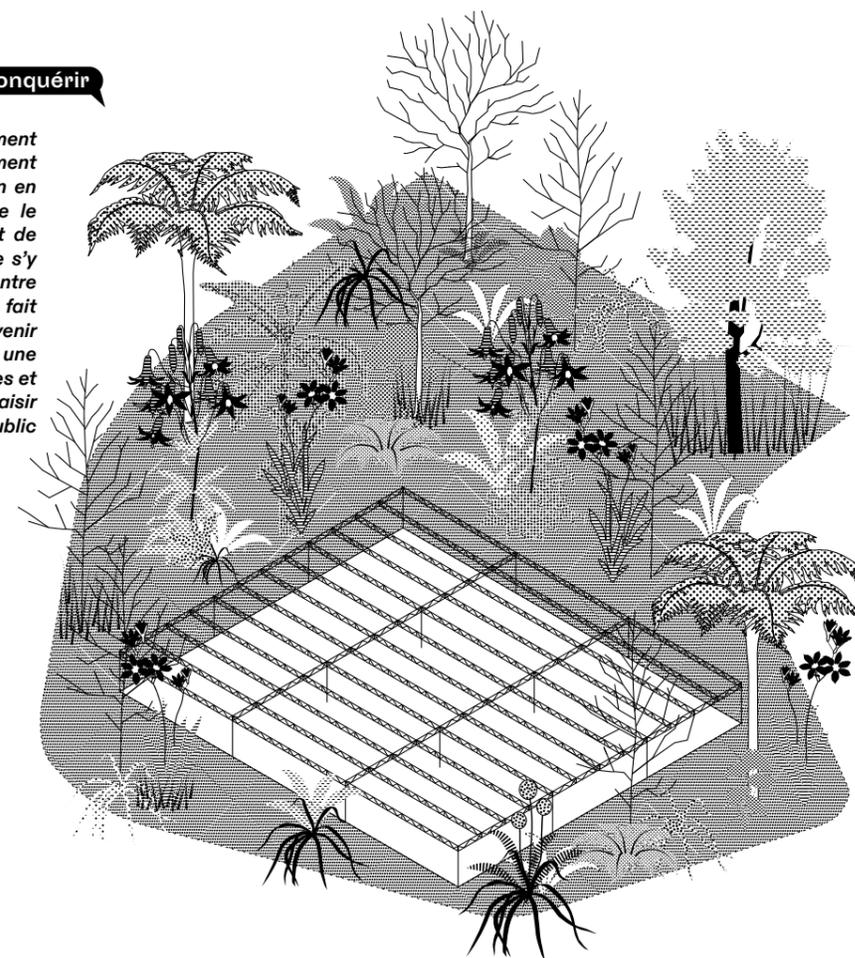


**un bâtiment ultra-flexible**

Le bâtiment de l'ancien supermarché est construit selon un principe de trame poteau-poutre en acier au rdc et en béton au sous-sol. Il est construit à partir d'un nombre restreint d'éléments préfabriqués significatif de l'industrialisation de la construction dans les années d'après-guerre. Sa structure simple et répétitive permet une grande modularité et offre une capacité d'adaptation à de nombreux usages.

**un domaine du bitume à reconquérir**

Les abords du bâtiment sont entièrement tournés vers l'usage de la voiture. Le bâtiment est comme posé sur une île de bitume, on en oublierait presque que cet espace porte le nom de «place communale», car en effet de la place il y en a, mais rien ne permet de s'y poser, de s'y retrouver en famille ou entre amis. Pourtant l'alignement de tilleuls qui fait face aux cases commerciales pourrait devenir le point de départ d'un jardin planté, une reconquête végétale des surfaces minérales et d'ici quelques années chacun aurait le plaisir de profiter de la fraîcheur de cet espace public aux senteurs fleuries.



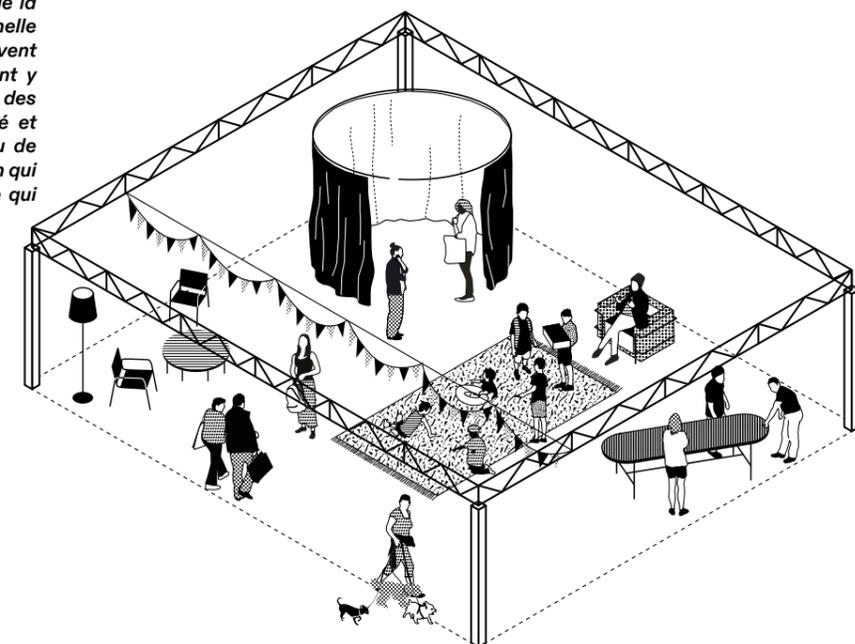
**une ressourcerie identifiée à grande échelle**

La ressourcerie du Manoir, gérée par l'association L'ABRI, est un lieu largement identifié sur le territoire. Elle est connue pour son important stock de meubles, lits armoires, salons complets... Elle est devenue une destination pour de nombreux habitants des alentours qui apprécient la variété des arrivages et souhaitent soutenir la démarche de réemploi et d'insertion promue par l'association. Cela représente un atout pour la commune qui reste peu fréquentée en dehors de ses résidents.



**un espace collectif de grande dimension**

L'espace de la ressourcerie est un lieu de rencontre, le plus grand espace couvert de la commune, il remplit un rôle essentiel à l'échelle de la commune, des habitants y retrouvent pour certains un emploi, d'autres viennent y chercher de la compagnie, on y échange des bons plans, parfois on y partage un café et quelques sucreries... C'est plus qu'un lieu de travail et de vente, c'est un espace commun qui joue un rôle essentiel dans une commune qui comporte peu d'équipements collectifs.













# 03

## **Multiplier les formes de vie**

Partager l'espace et renforcer les solidarités

« quelques fois par an on se donne rendez-vous pour des moments festifs et conviviaux, journées portes ouvertes, concerts, parades ... »

**évènements**

« c'est un lieu pour transmettre ses savoir-faire, partager des outils et apprendre à réparer les meubles et les objets du quotidien, bref se filer des coups de main entre voisins ! »

« ici on travaille dans le domaine des espaces verts, dans la déconstruction sélective et le réemploi des matériaux du BTP. »

**conciergerie**

**chantier d'insertion**

« c'est un garage associatif pour réparer sa voiture sans avoir à payer une montagne et se former aux petits secrets de la mécanique ! »

**garage solidaire**

**ressourcerie**

**un invité mystère**

« et pourquoi pas une champignonnière ? »

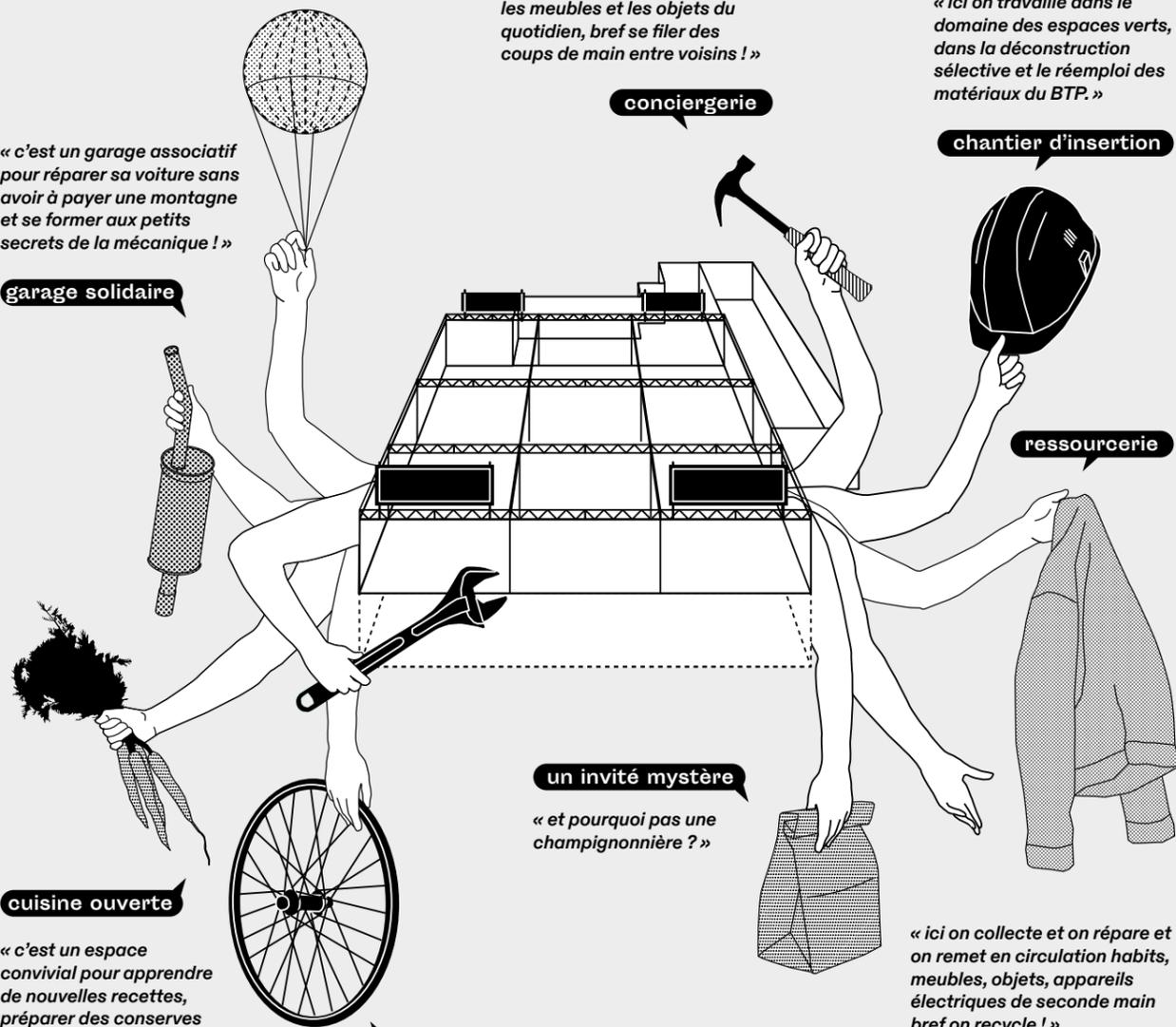
« ici on collecte et on répare et on remet en circulation habits, meubles, objets, appareils électriques de seconde main bref on recycle ! »

**cuisine ouverte**

« c'est un espace convivial pour apprendre de nouvelles recettes, préparer des conserves pour l'hiver et partager ses astuces pour bien manger sans se ruiner. »

**cyclofficine**

« c'est un atelier ouvert pour apprendre à réparer son vélo et échanger des bons plans sur les itinéraires cyclables de la région. »



# En quête d'usages

L'hypothèse de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et du territoire du réemploi

## Partir du déjà-là

Si l'ancien supermarché reste dans certaines mémoires, le Mutant a été remplacé par la Ressourcerie dans les imaginaires. En plus d'un lieu de recyclage et de l'économie circulaire, la Ressourcerie est aussi un lieu d'insertion et de retour à l'emploi. Au lieu de repartir de zéro et d'imaginer une programmation complète pour le bâtiment, pourquoi ne pas s'appuyer sur la dynamique déjà en place? Pour multiplier les usages et les formes de vies du bâtiment, ne pourraient-on pas étendre cette facette parfois méconnue de l'économie pour trouver d'autres acteurs à même de partager un espace et de mettre en place une même énergie commune ?

## Une dynamique du territoire

Lorsque l'on replace la Ressourcerie dans son territoire à la recherche de dynamiques similaires, une nouvelle carte du territoire se dessine. De nombreuses initiatives ont lieu sur l'ensemble de la Vallée de la Seine autour des économies circulaires, sociales et solidaires. Parfois sous forme associative, parfois sur des modes entrepreneuriaux, toutes ces dynamiques font apparaître un secteur en développement, très localisé, avec des horizons multiples. Que se soit dans l'économie du recyclage des matériaux de construction avec le Plateau Circulaire (Grentheville) et les Bâtimeurs (Petit Quevilly), des espaces dédiés à des entreprises solidaires comme à Soli'Seine ou des démarches d'autoformation avec la Maison du Vélo à Louviers, ces lieux ponctuent le territoire et renouvellent nos façons de considérer l'entreprise. Souvent réunies sous un même toit, ces entreprises tirent partie de leurs dynamiques et créent des pôles facilement identifiables sur le territoire.

## Des acteurs multiples sous un même toit

Pourquoi alors se limiter à un acteur unique, à une seule programmation pour le bâtiment de la Ressourcerie ? Les différentes typologies d'espace permettent d'imaginer des usages différents, soit dans des temps différents, soit dans les différentes parties de la friche commerciale. La halle peut devenir un grand espace pour des occupations d'envergure et festives, ou bien elle est redécoupée pour proposer des surfaces réduites à différents occupants. Les cellules commerciales permettent de multiplier les petits acteurs et l'espace extérieur permet d'imaginer un nouvel espace public pour le Manoir. Les 3500 m<sup>2</sup> du bâtiment permettent d'imaginer une programmation à plusieurs facettes et passer d'un lieu mono-fonctionnel à un lieu couteau suisse, aux multiples usages et usagers tout en divisant le poids du foncier.

## Visite à Falaise

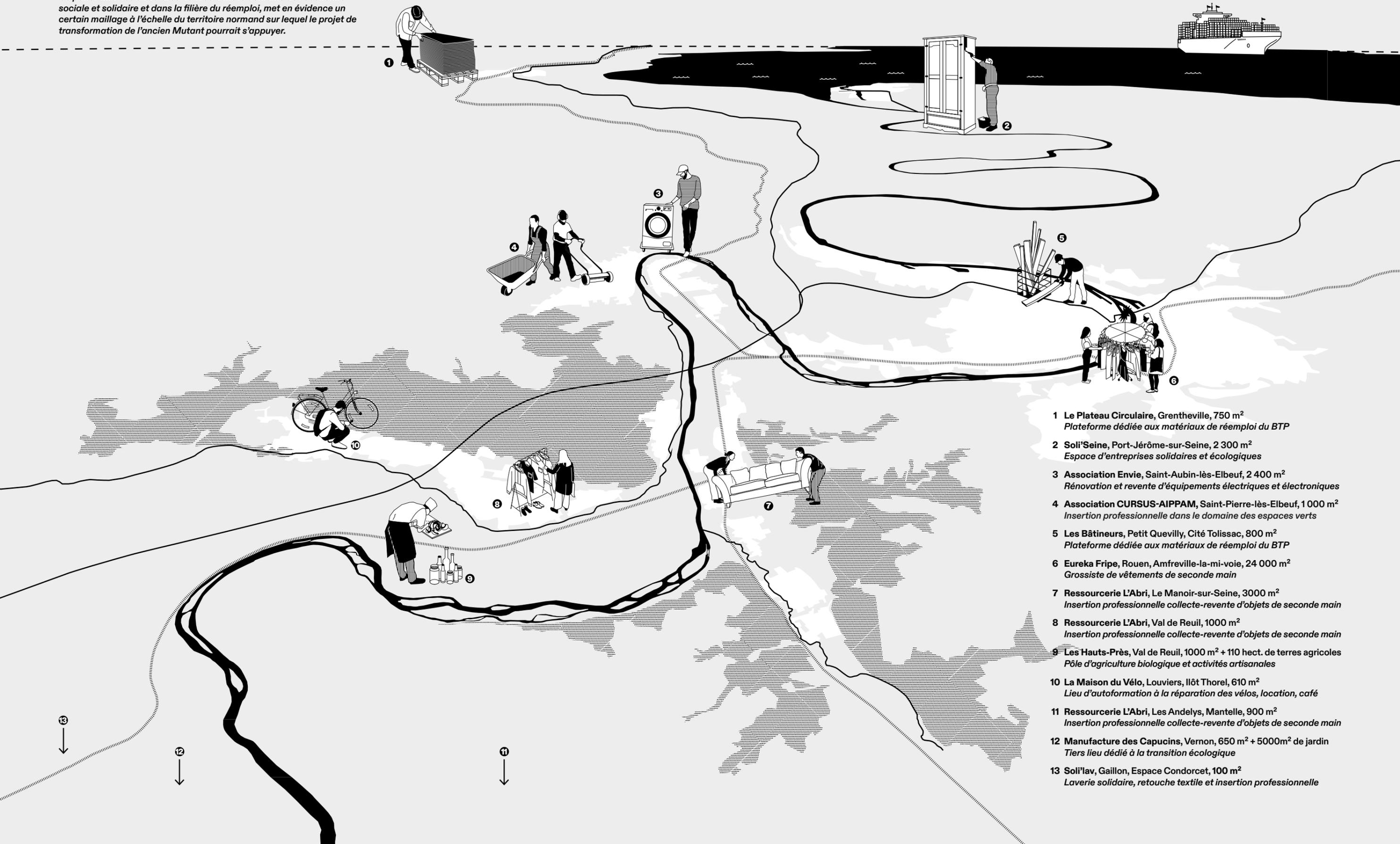
Pour comprendre le montage d'un projet et les différentes étapes nous décidons de visiter un des projets amis identifié pendant les recherches : le Pôle ESS de Falaise. Construit sur la friche commerciale d'un Point P, la transformation du site de Falaise est un projet expérimental qui a interrogé les façons de monter, de penser et de fabriquer un projet de transformation. Après une étude sur les dynamiques économiques du territoire, la communauté d'agglomération a réalisé que plus de 16% des emplois du territoire venaient du secteur de l'ESS et que ce secteur en développement avait des besoins clairement identifiés, notamment celui d'espaces de travail.

Après avoir constitué une équipe, l'opportunité de la friche s'est présentée. Le projet de rénovation et de transformation, conçu par les architectes Léonard Dauchez et Benjamin Le Roux, a nécessité de déposer toutes les façades et la toiture pour ne garder que la structure du bâtiment. Une nouvelle peau a été posée, avec des ouvertures adaptées à des usages davantage ouverts au public. Aujourd'hui le bâtiment accueille une cyclofficine, une association d'insertion, une entreprise d'espace vert et une ressourcerie. Un garage solidaire est en train de s'installer et d'autres acteurs sont encore à identifier.

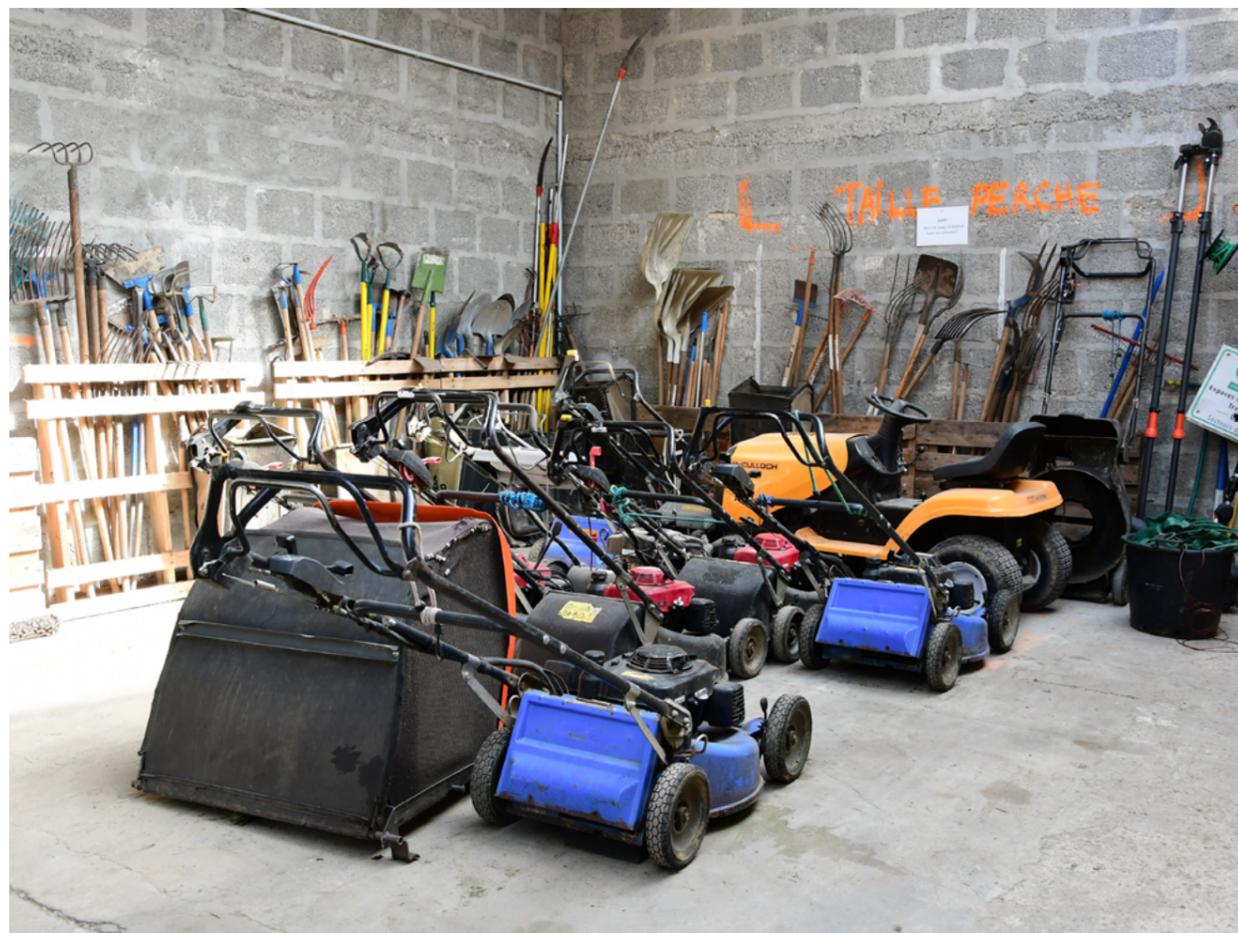
Le pôle ESS de Falaise vient s'ajouter à une dynamique de l'entreprise solidaire déjà très forte sur le territoire. On y trouve aussi une pépinière solidaire et une cantine gérée par des personnes handicapées qui propose un lieu de restauration en plein cœur de la zone d'activité. Cet écosystème solidaire colore fortement la ville et modifie en profondeur le cadre de vie pour les habitants.

## ESS et acteurs du réemploi dans la vallée de la Seine

Ce panorama des structures actives dans le domaine de l'économie sociale et solidaire et dans la filière du réemploi, met en évidence un certain maillage à l'échelle du territoire normand sur lequel le projet de transformation de l'ancien Mutant pourrait s'appuyer.

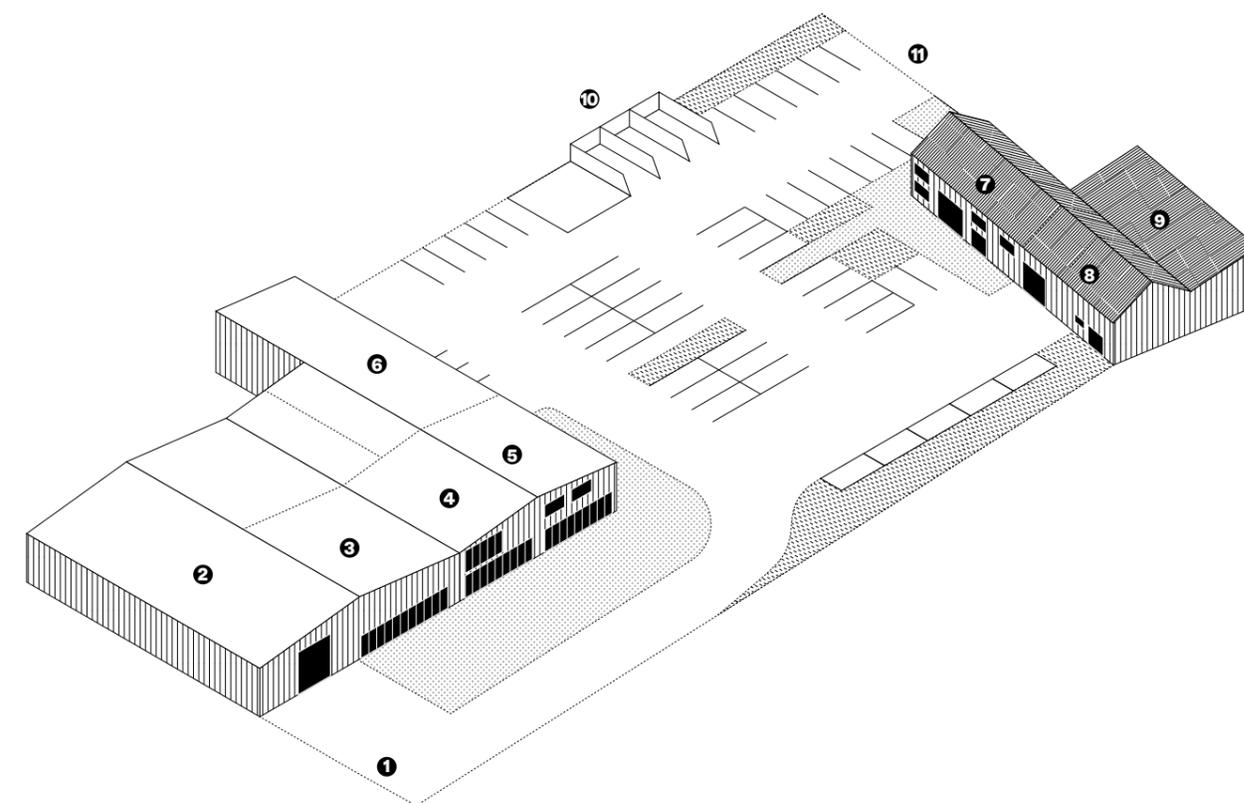


- 1 Le Plateau Circulaire, Grentheville, 750 m<sup>2</sup>  
Plateforme dédiée aux matériaux de réemploi du BTP
- 2 Soli'Seine, Port-Jérôme-sur-Seine, 2 300 m<sup>2</sup>  
Espace d'entreprises solidaires et écologiques
- 3 Association Envie, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, 2 400 m<sup>2</sup>  
Rénovation et revente d'équipements électriques et électroniques
- 4 Association CURSUS-AIPPAM, Saint-Pierre-lès-Elbeuf, 1 000 m<sup>2</sup>  
Insertion professionnelle dans le domaine des espaces verts
- 5 Les Bâtineurs, Petit Quevilly, Cité Tolissac, 800 m<sup>2</sup>  
Plateforme dédiée aux matériaux de réemploi du BTP
- 6 Eureka Fripe, Rouen, Amfreville-la-mi-voie, 24 000 m<sup>2</sup>  
Grossiste de vêtements de seconde main
- 7 Ressourcerie L'Abri, Le Manoir-sur-Seine, 3000 m<sup>2</sup>  
Insertion professionnelle collecte-revente d'objets de seconde main
- 8 Ressourcerie L'Abri, Val de Reuil, 1000 m<sup>2</sup>  
Insertion professionnelle collecte-revente d'objets de seconde main
- 9 Les Hauts-Près, Val de Reuil, 1000 m<sup>2</sup> + 110 hect. de terres agricoles  
Pôle d'agriculture biologique et activités artisanales
- 10 La Maison du Vélo, Louviers, Ilôt Thorel, 610 m<sup>2</sup>  
Lieu d'autoformation à la réparation des vélos, location, café
- 11 Ressourcerie L'Abri, Les Andelys, Mantelle, 900 m<sup>2</sup>  
Insertion professionnelle collecte-revente d'objets de seconde main
- 12 Manufacture des Capucins, Vernon, 650 m<sup>2</sup> + 5000m<sup>2</sup> de jardin  
Tiers lieu dédié à la transition écologique
- 13 Soli'lav, Gaillon, Espace Condorcet, 100 m<sup>2</sup>  
Laverie solidaire, retouche textile et insertion professionnelle



## Les projets amis

Des expériences exemplaires dans le domaine de l'ESS et des reconversions de bâtiments



<b>nom</b>	<b>pôle ESS du pays de Falaise</b>		
<b>activité</b>	pôle d'économie sociale et solidaire		
<b>type de lieu</b>	reconversion d'une friche commerciale		
<b>adresse</b>	5-7 impasse Coluche 14700 Falaise		
<b>forme juridique</b>	-		
<b>programme</b>	ressourcerie (association la Ruche) garage solidaire (association Transmission 14) bureaux et ateliers (association Poisson d'Avril) espace de convivialité partagé bureaux- ateliers chantier insertion espaces verts (AIPF) espaces extérieurs plantés		
<b>surface</b>	1 800 m <sup>2</sup>		
<b>foncier</b>	public- baux de 3 ans renégociables		
<b>budget travaux</b>	2,2 millions €		
<b>financements</b>	CDC Pays de Falaise dont emprunts*	30 %	500 000 €
	état (DETR)	40 %	1 million €
	région normandie	20 %	400 000 €
	département calvados	10 %	200 000 €
	agence de l'eau		- €
	ademe pour le réemploi		10 000 €

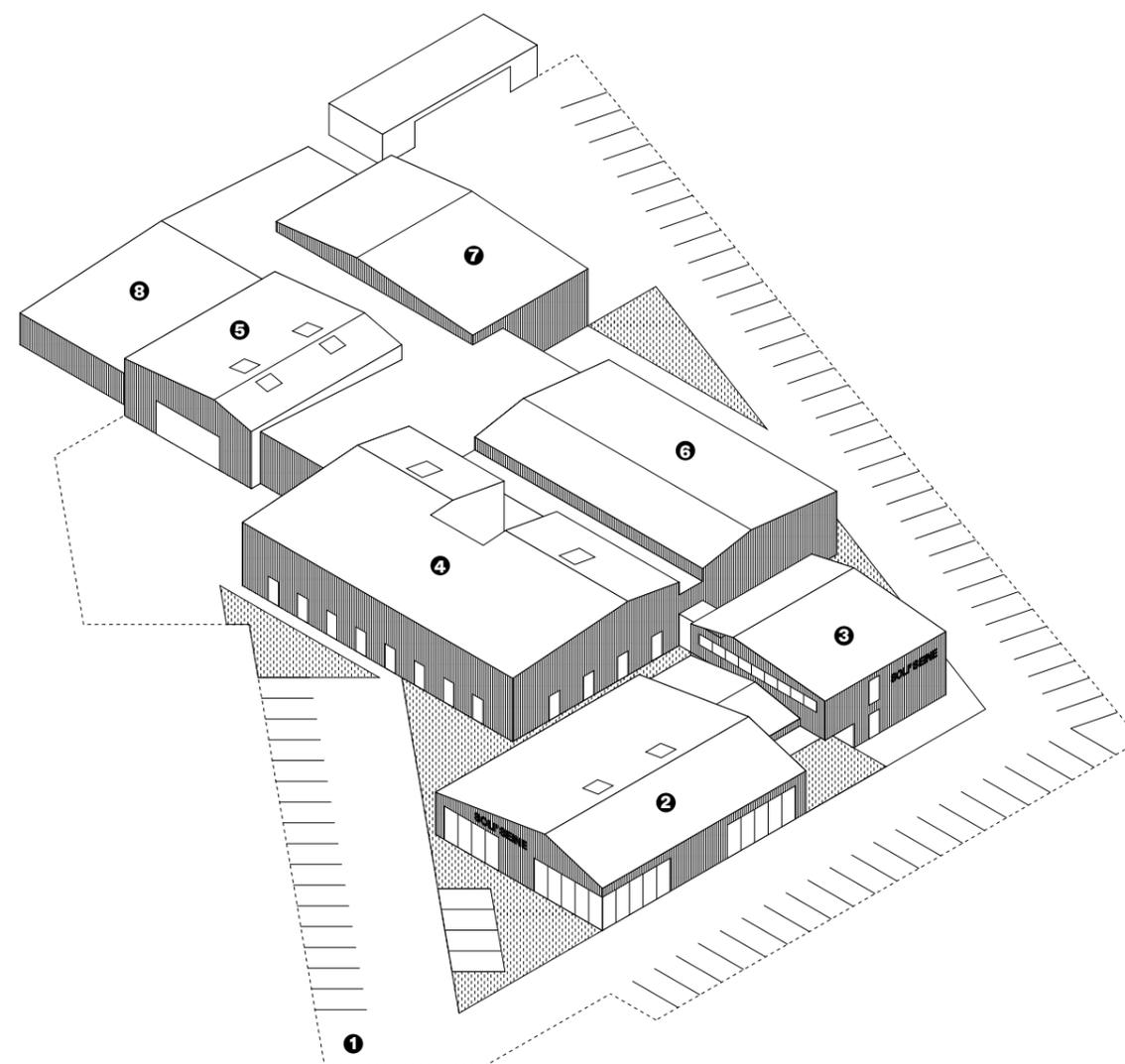
\* Banque des territoires

- 1 entrée
- 2 stockage atelier ressourcerie - association La Ruche (500 m<sup>2</sup>)
- 3 magasin ressourcerie - association La Ruche (150 m<sup>2</sup>)
- 4 locaux de l'association d'insertion Poisson d'Avril (150 m<sup>2</sup>)
- 5 espace commun partagé repas-réunions-vestiaires (150 m<sup>2</sup>)
- 6 garage solidaire - association Transmission 14 (250 m<sup>2</sup>)
- 7 bureaux et locaux de l'association d'insertion AIPF (200 m<sup>2</sup>)
- 8 atelier mécanicien AIPF (50 m<sup>2</sup>)
- 9 stockage machines espaces verts AIPF (100 m<sup>2</sup>)
- 10 espace partagé déchets et réemploi
- 11 sortie sur itinéraire cyclable voie verte

0 5 10 20 m

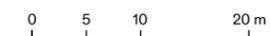


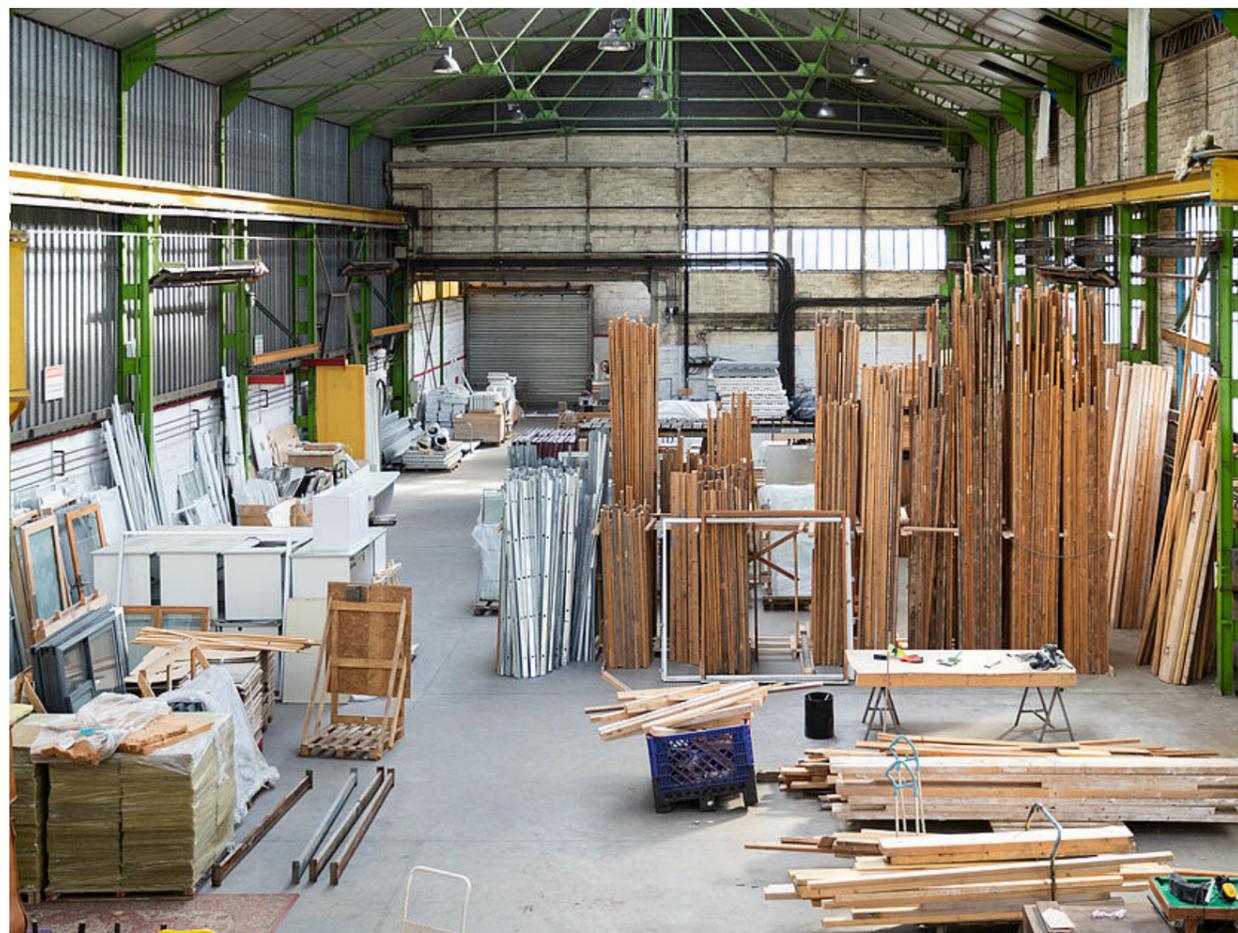
©Soli'Seine



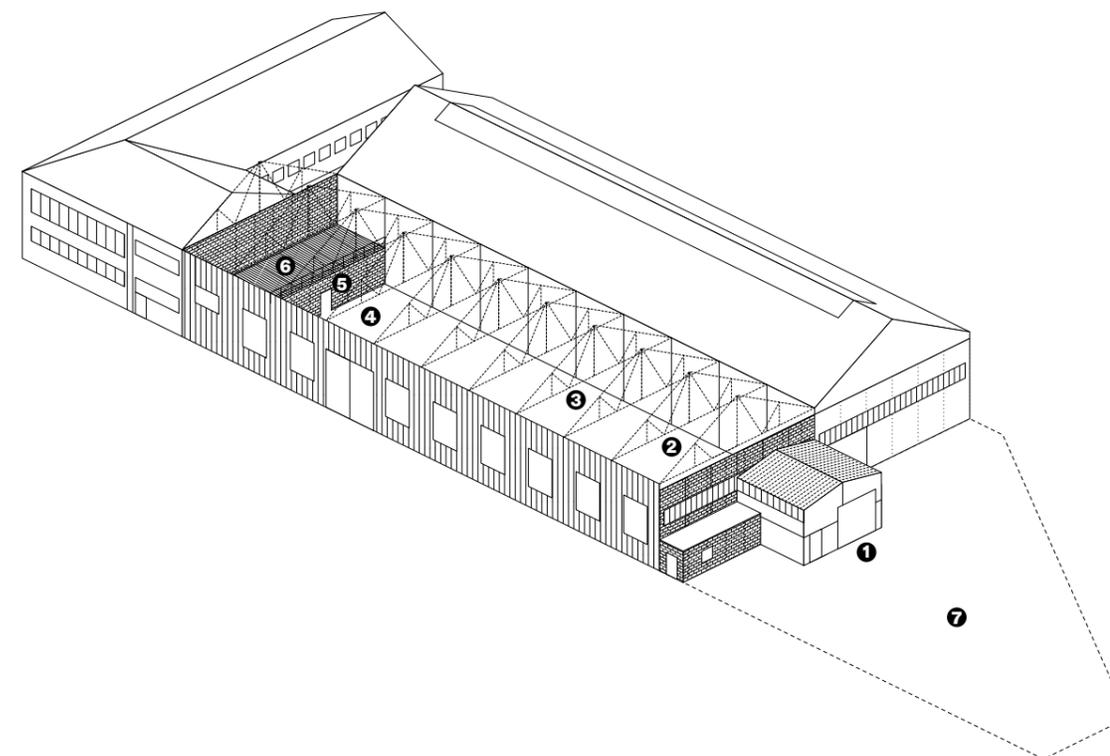
<b>nom</b>	<b>soli'seine</b>		
<b>activité</b>	pôle des entreprises solidaires et écologiques		
<b>type de lieu</b>	bâtiment neuf		
<b>adresse</b>	20 rue de l'Innovation 76330 Port-Jérôme-sur-Seine		
<b>forme juridique</b>	-		
<b>programme</b>	ressourcerie (association clips) atelier textile atelier réparation mobilier légumerie-labo (brotonne environnement) garage solidaire (association 2M solidaires) fablab (caux seine aggro développement) espace de vente mutualisé		
<b>surface</b>	3 000 m <sup>2</sup>		
<b>foncier</b>	public - baux aux entreprises et associations		
<b>budget travaux</b>	3,8 millions €		
<b>financements</b>			
	caux seine aggro	65%	2,4 millions €
	région normandie	25%	1 million €
	département	7%	258 000 €
	état (DETR)	3%	125 000 €
	ademe	0,1%	4 300 €

- 1 entrée
- 2 espace de vente mutualisé recyclerie-épicerie
- 3 fablab
- 4 atelier de réparation mobilier
- 5 légumerie - cuisine laboratoire
- 6 atelier de valorisation textile
- 7 garage solidaire
- 8 stockage ressourcerie



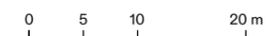


©Les Bâtimeurs



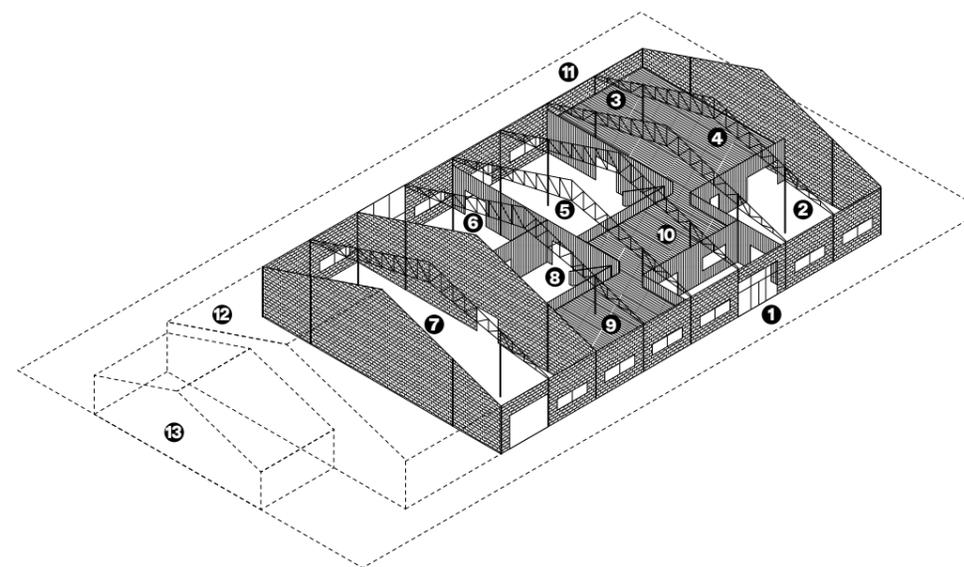
<b>nom</b>	<b>les bâtimeurs</b>
<b>activité</b>	entreprise d'insertion dans le curage du second œuvre des bâtiments en démolition ou réhabilitation
<b>type de lieu</b>	halle industrielle
<b>adresse</b>	76 rue Président Kennedy 76140 Le Petit-Quevilly
<b>forme juridique</b>	SAS
<b>programme</b>	atelier de valorisation des matériaux du BTP espace de formation au réemploi du BTP plateforme de stockage de matériaux de réemploi et espace de vente
<b>surface</b>	800 m <sup>2</sup>
<b>foncier</b>	privé - bail
<b>budget travaux</b>	-

- 1 entrée magasin
- 2 atelier de valorisation
- 3 batishop / plateforme de stockage des matériaux de réemploi
- 4 espace de convivialité et d'exposition
- 5 bureaux
- 6 mezzanine formation
- 7 cour de chargement





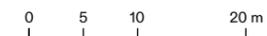
©Benjamin Leroux



<b>nom</b>	<b>la coop 5 pour 100</b>	
<b>activité</b>	entreprise coopérative autour de la consommation locale et durable	
<b>type de lieu</b>	halle industrielle	
<b>adresse</b>	33 route de Trouville 14000 Caen	
<b>forme juridique</b>	SCIC	
<b>programme</b>	ressourcerie café - cantine épicerie ateliers partagés espace de convivialité	
<b>surface</b>	1 300 m <sup>2</sup>	
<b>foncier</b>	privé - bail de 10 ans	
<b>budget travaux</b>	350 000 €	
<b>financements</b>	région normandie	27 000 €
	aide à l'emploi	5 000 €
	ademe	40 000 €
	emprunts*	240 000 €

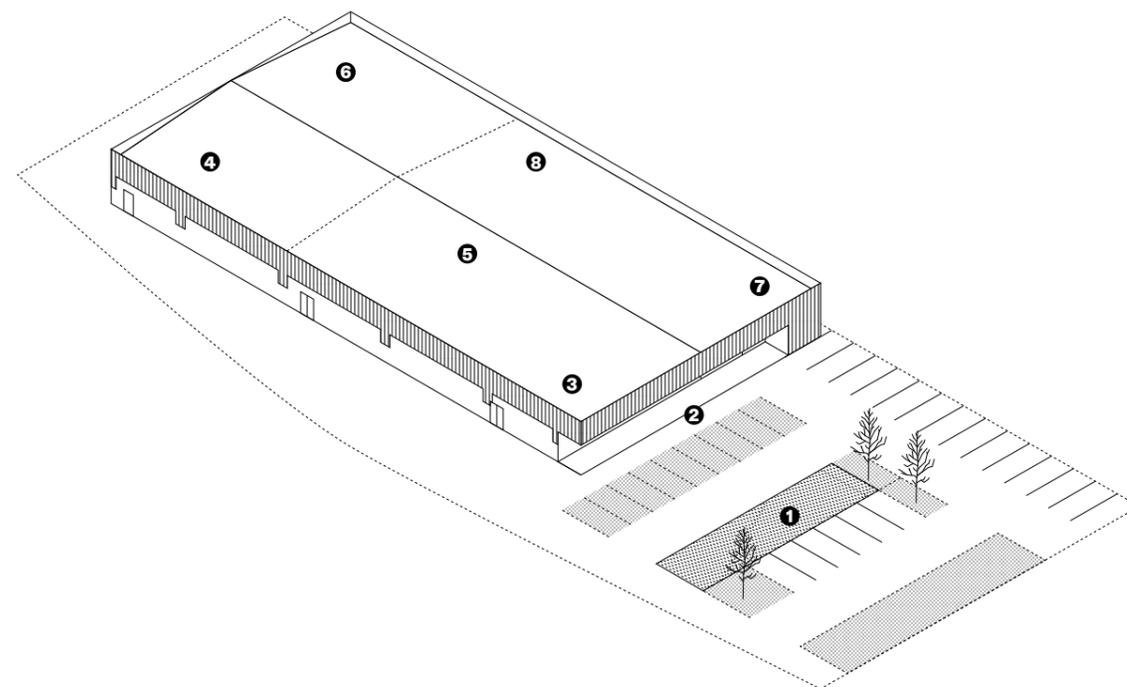
\* La Nef, Crédit coopératif, Normandie active

- 1 entrée magasin
- 2 épicerie solidaire
- 3 café-cantine et cuisine traiteur (rdc)
- 4 bureaux partagés (mezzanine)
- 5 magasin ressourcerie
- 6 magasin ressourcerie
- 7 stockage ressourcerie
- 8 atelier de valorisation
- 9 atelier de valorisation (mezzanine)
- 10 bureaux (rdc)
- 11 jardin-terrasse
  
- 12 micro brasserie artisanale Les 2 Terres
- 13 compagnie de théâtre Papillon Noir





©Le Passage à Niveaux



<b>nom</b>	<b>le passage à niveaux</b>
<b>activité</b>	tiers lieu culturel, de formation, d'acquisition formelle et non-formelle de compétences, de mixité sociale dédié au 16-25 ans
<b>type de lieu</b>	transformation d'un ancien supermarché
<b>adresse</b>	30 Rue Henri Barbusse 62400 Béthune
<b>forme juridique</b>	Association L'envol 62
<b>programme</b>	halle polyvalente (concert, spectacle...) espace de formation aux métiers techniques du spectacle vivant espace de co-working cantine solidaire atelier de répartition de vélo bureaux associatifs
<b>surface</b>	3 000 m <sup>2</sup>
<b>foncier</b>	public - convention d'occupation temporaire
<b>budget travaux</b>	-

- 1 parking désasphalté et planté
- 2 terrasse
- 3 cantine sociale et solidaire (Kantina)
- 4 bureaux associatifs
- 5 salle polyvalente (événements et spectacles)
- 6 espace de co-working
- 7 atelier de réparation de vélo (association Repar'tin)
- 8 espace de formation aux métiers du spectacle

0 5 10 20 m



CIAT

25€

55€

65€

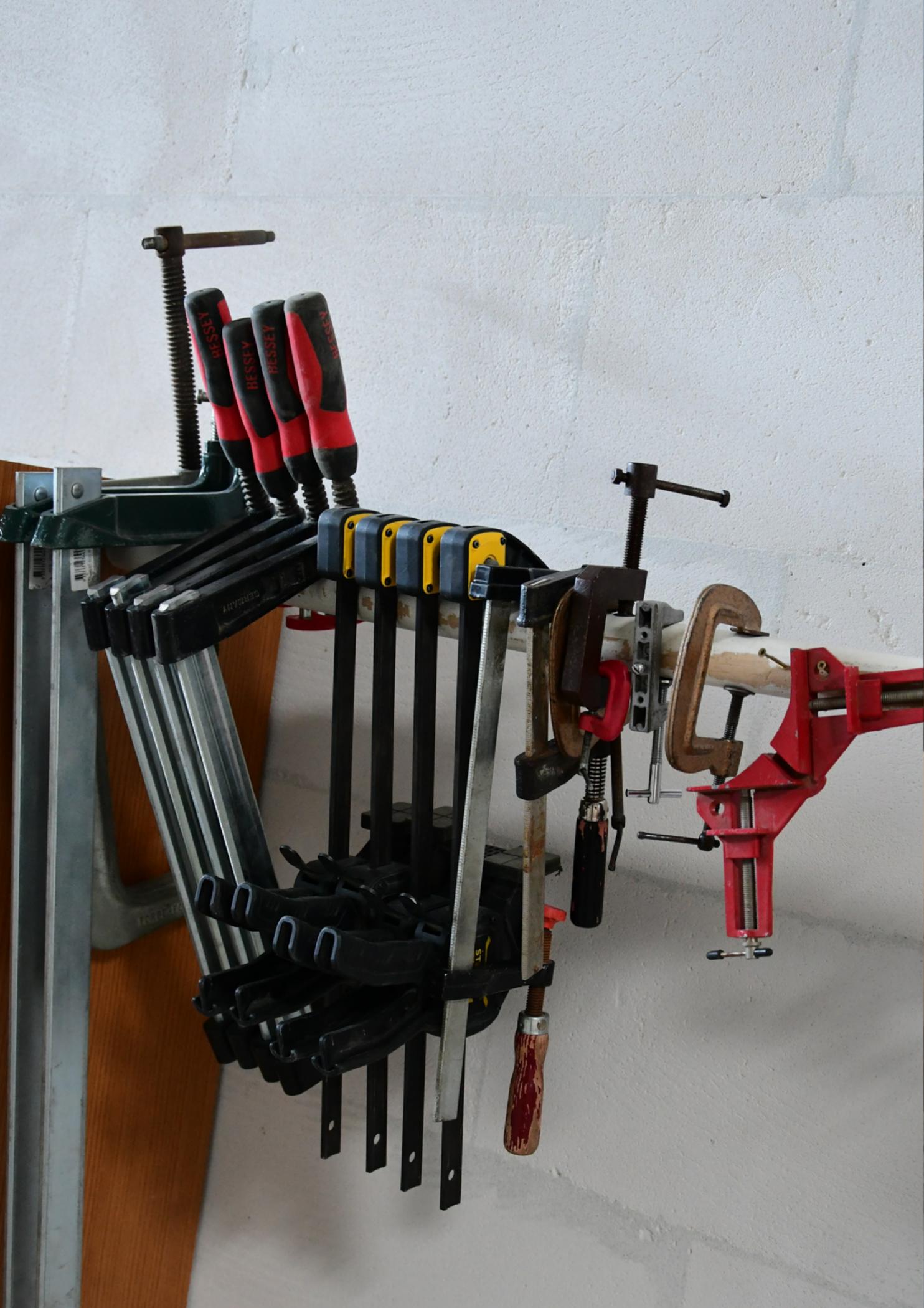
75€

60€

80€

70€







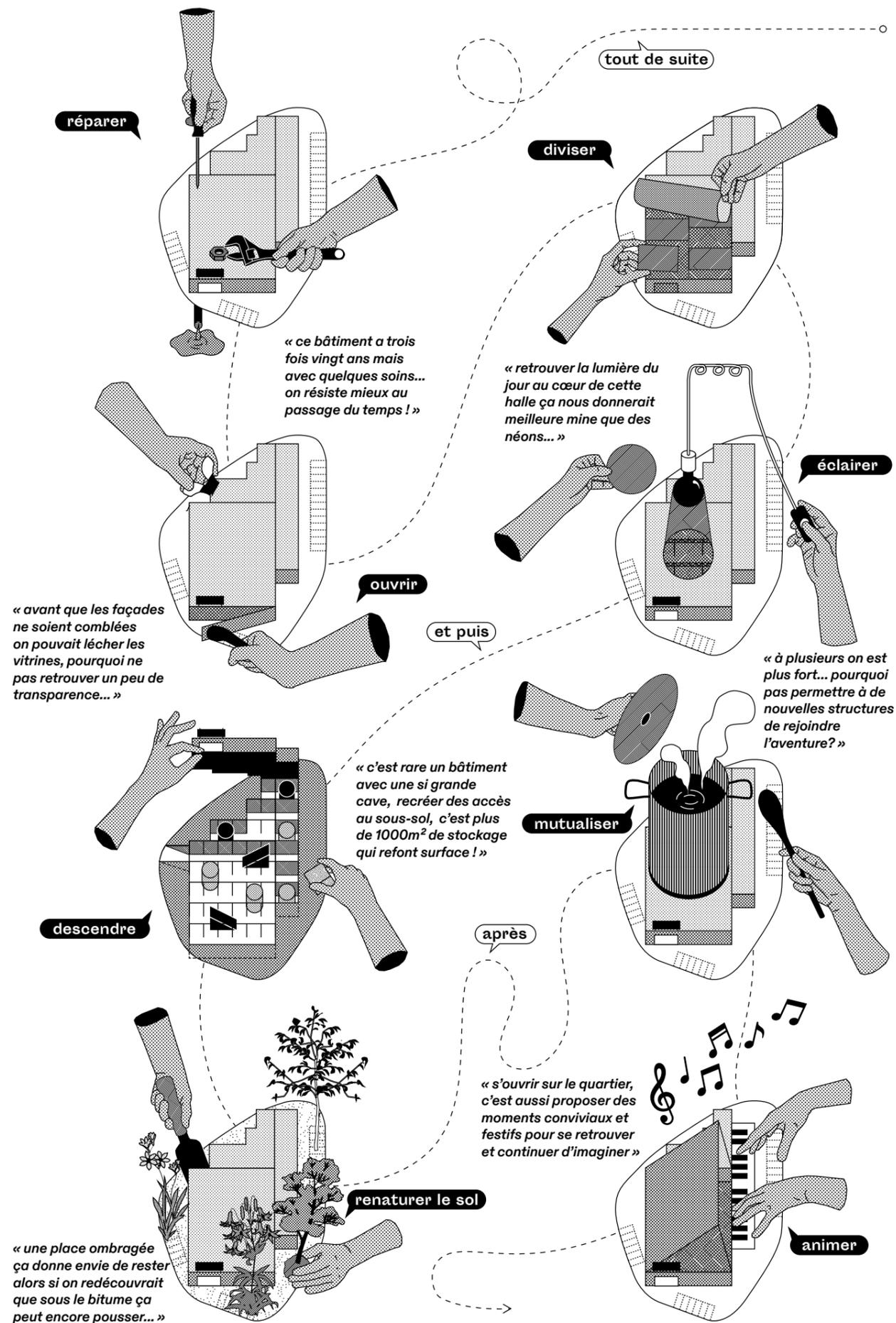




# 04

## **Actions !**

Transformer la friche commerciale



# Adapter l'existant dans le temps

Actions et scénarios de réactivation de la friche commerciale

## Une transformation opportuniste

Nous proposons donc une liste d'actions possibles pour transformer le bâtiment. Certaines, de l'ordre de la maintenance et de la réparation n'engagent pas d'évolution de l'espace. D'autres le découpent et ménagent de la place pour de nouveaux usages et occupations. D'autres encore transforment les abords ou programment le bâtiment pour en faire un lieu de vie ouvert sur son quartier et ses habitants. Ces différentes actions transforment chacune à leur manière le lieu, mais sans nécessité de priorisation. La transformation d'une friche est l'occasion d'interroger le mode de conception et de fabrication classique des projets d'architecture, pour passer d'un processus linéaire vers un processus au coup par coup ou non linéaire. Si certains travaux sont nécessaires pour garantir la pérennité globale du bâtiment, les transformations peuvent s'imaginer successivement, au gré des opportunités et des besoins, par actions de transformation.

## Mini - Midi - Maxi

Pour se donner à voir des possibles nous proposons d'approfondir 3 types d'interventions. Dans tous les scénarios, la Ressourcerie est considérée comme le programme central. Le premier scénario propose de maintenir l'ensemble du bâtiment et de tirer parti des différentes qualités spatiales qu'il propose déjà. En cherchant à minimiser les interventions, on se retrouve donc à cloisonner des espaces et à ouvrir des façades. Un second scénario propose de dégager la grande toiture en supprimant les cellules commerciales. La toiture alors abrite des boîtes à programmer qui laissent l'espace continu lisible. Une cellule commerciale est maintenue avec la pizzeria qui est le second programme encore actif aujourd'hui. Le dernier scénario est l'intervention maximale. Toutes les cellules commerciales sont supprimées pour créer le plus d'espace public possible. Les espaces fermés sont contractés pour dégager un espace ouvert et couvert dans la continuité de la halle. Dans les 3 cas, des liens directs entre rez-de-chaussée et sous-sol sont créés pour ouvrir et intégrer ces espaces aujourd'hui presque inexploités.

## Une toiture publique au cœur du Manoir

Chaque scénario s'appuie sur la Ressourcerie et cherche à l'augmenter d'autres programmes, entre petites activités et lieu public pour créer un bâtiment aux multiples facettes. À la fois équipement public et support d'initiatives privées, bâtiment solidaire et bâtiment d'activités le Nouveau Mutant devient un nouveau lieu de vie du territoire et une étape de plus dans le maillage d'espaces publics. L'île de bitume qui la séparait de son environnement est complètement transformée en espace public arboré. La grande boîte opaque devient une toiture publique sur un parvis végétalisé.



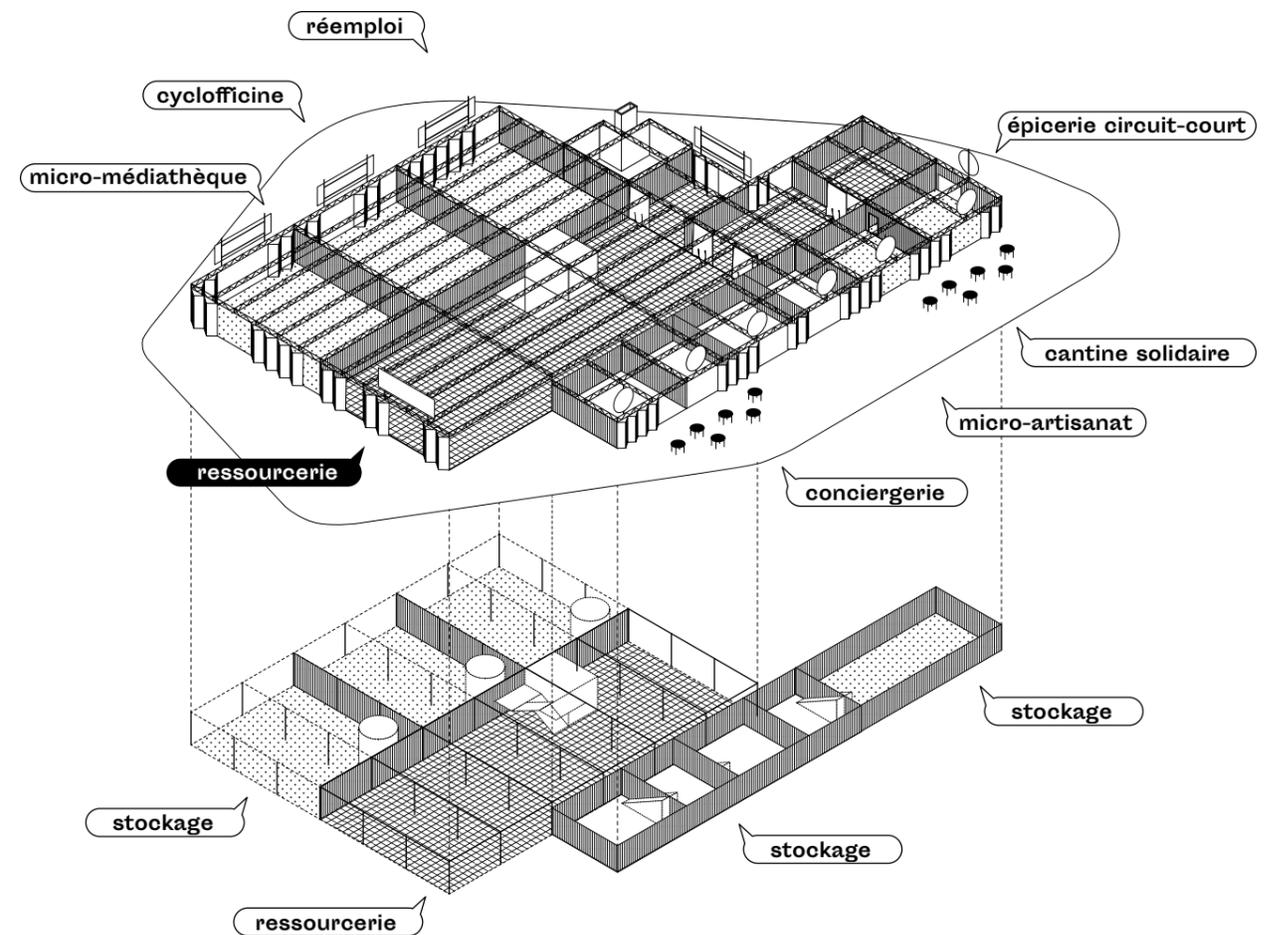
# Ouvrir la boîte

**Multiplier les surfaces par un redécoupage intérieur et l'ouverture des façades**

Le bâtiment est maintenu dans son ensemble. Les actions se limitent ici à redécouper la grande halle par un cloisonnement, à ouvrir les façades et des trémies pour créer des accès directs à chaque programme depuis la rue et aux caves.

La Ressourcerie est concentrée sur une seule travée de la halle et l'ouverture sur son sous-sol permet de conserver sa surface actuelle mais sur deux niveaux. Un atelier de réparation ouvert au public est créé dans la continuité de l'atelier de la Ressourcerie. L'autre travée de la halle est divisée en 3 espaces distincts et autonomes. On peut y installer un atelier de réparation de vélo, une antenne de la médiathèque ou un espace de petite fabrication pour une entreprise privée. Les cellules commerciales accueillent un restaurant et une épicerie solidaire, une conciergerie et une auto-école solidaire. Les accès aux caves permettent d'optimiser l'usage du rez-de-chaussée.

La rue à l'est est supprimée et la place communale est étendue (un accès véhicule et pompier est maintenu pour les deux maisons). Les places de parking sont remplacées par des espaces végétalisés qui transforment la perception du bâtiment d'une boîte fermée sur une île de béton à un équipement sur une esplanade plantée. Les cellules commerciales profitent de ce nouveau parvis pour extérioriser leurs activités en été ou tout simplement pour profiter d'une terrasse ombragée.





ATELIER  
BIBLI  
VELOS





# Les îles flottantes

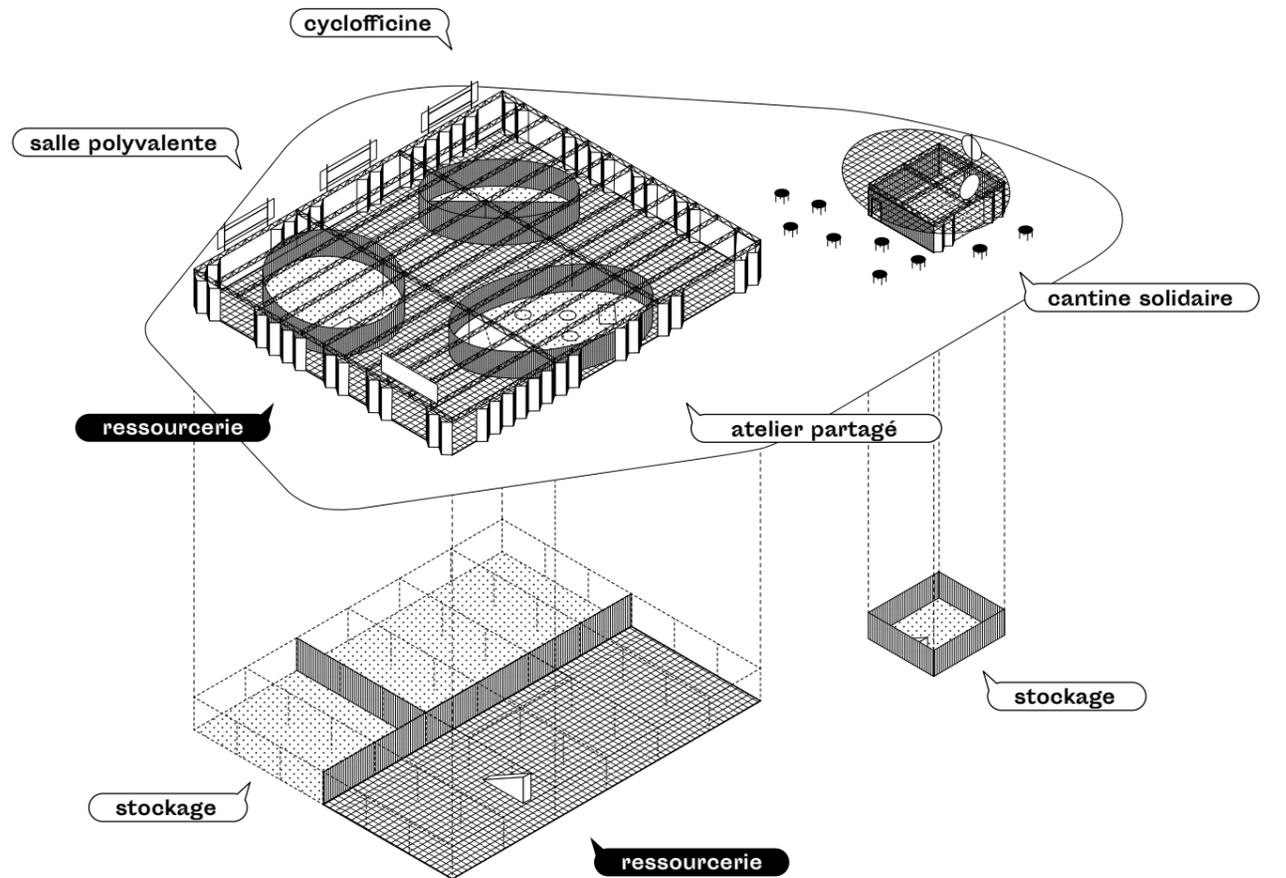
Retrouver une circulation libre entre les programmes

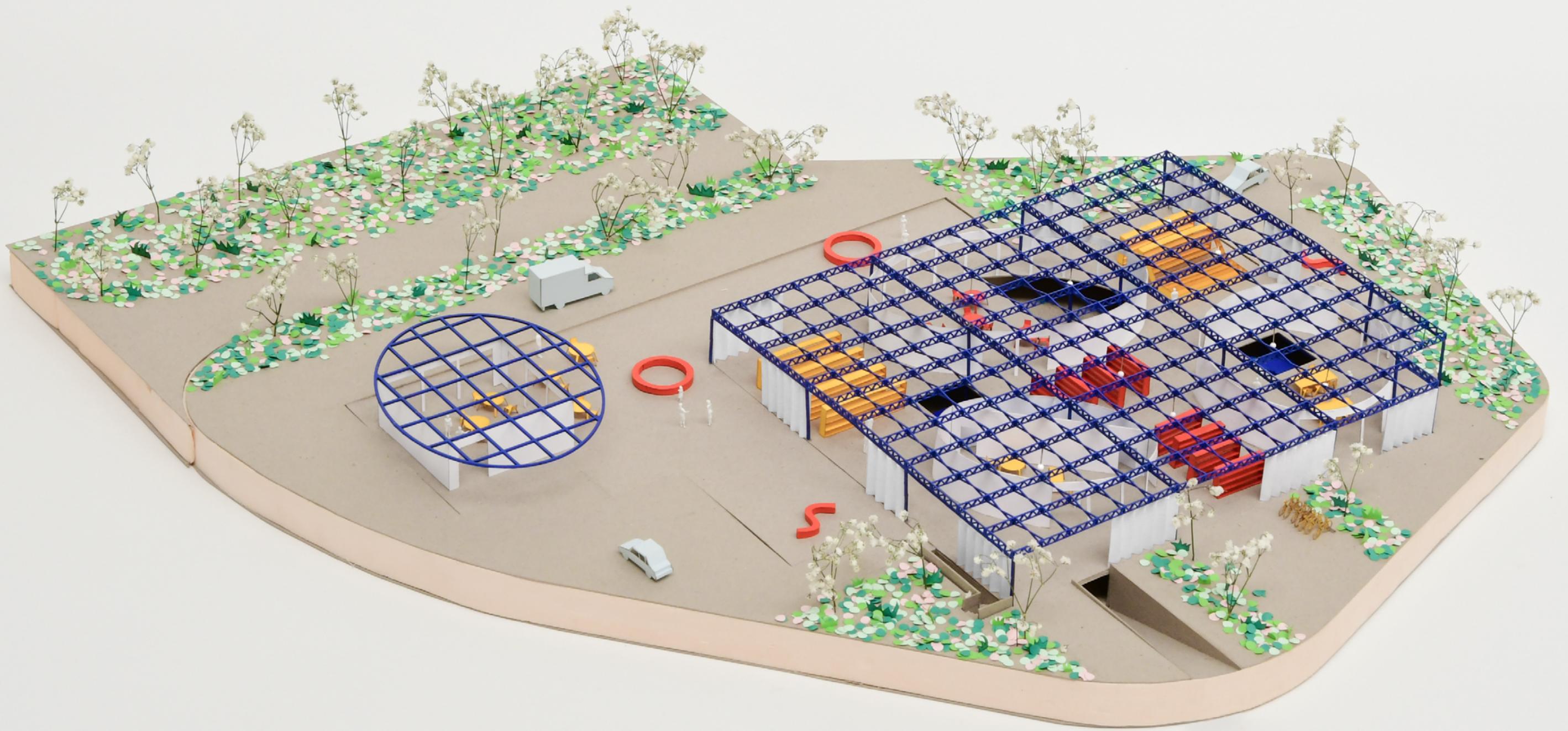
Les cellules commerciales et les bureaux du supermarché sont démolis pour dégager le volume de la halle et agrandir les espaces extérieurs. Seule la dernière cellule est maintenue et devient un kiosque sur la place.

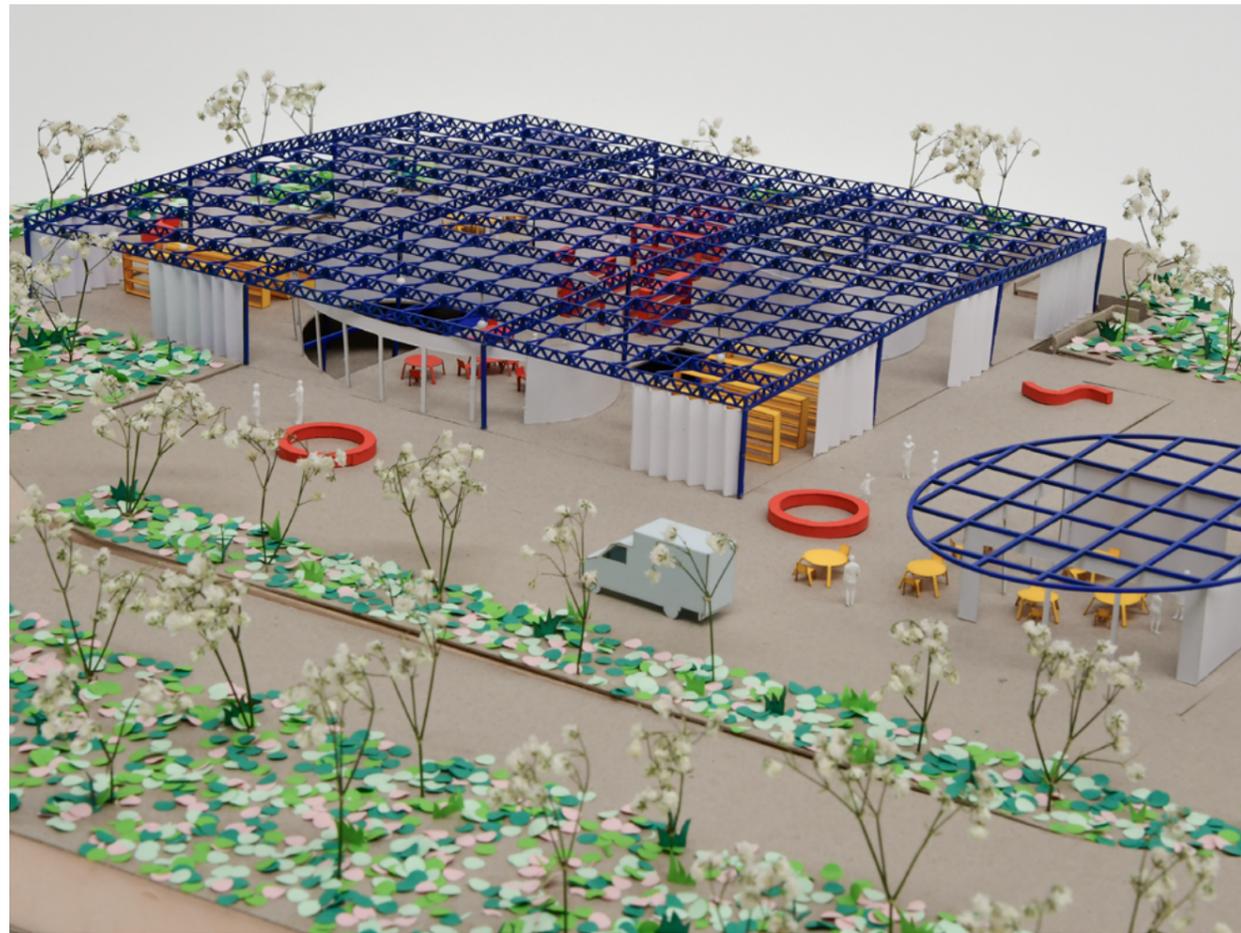
Ce scénario cherche à tirer profit du grand espace couvert de la halle. Au lieu de rediviser l'espace intérieur des boîtes programmables sont construites dans la halle pour conserver une grande fluidité de circulation. On tourne autour de l'atelier de réparation de vélo, de l'atelier de la ressourcerie ou d'une salle de sport. La ressourcerie garde les espaces entre les boîtes pour la vente et le showroom de ses meubles.

Chaque boîte possède un accès direct au sous-sol, et de larges trémies sont percées dans l'espace de la halle pour apporter de la lumière jusqu'au sous-sol qui fait maintenant partie prenante du bâtiment. Le kiosque reste un lieu de restauration et une pergola en fait un élément architectural fort tout en l'intégrant formellement aux boîtes de la halle.

La place communale est étendue et un espace de jeux est créé entre le kiosque et la halle. L'île de bitume devient un nouvel espace public qui étoffe le réseau existant du Manoir.









0 5 10 20 m

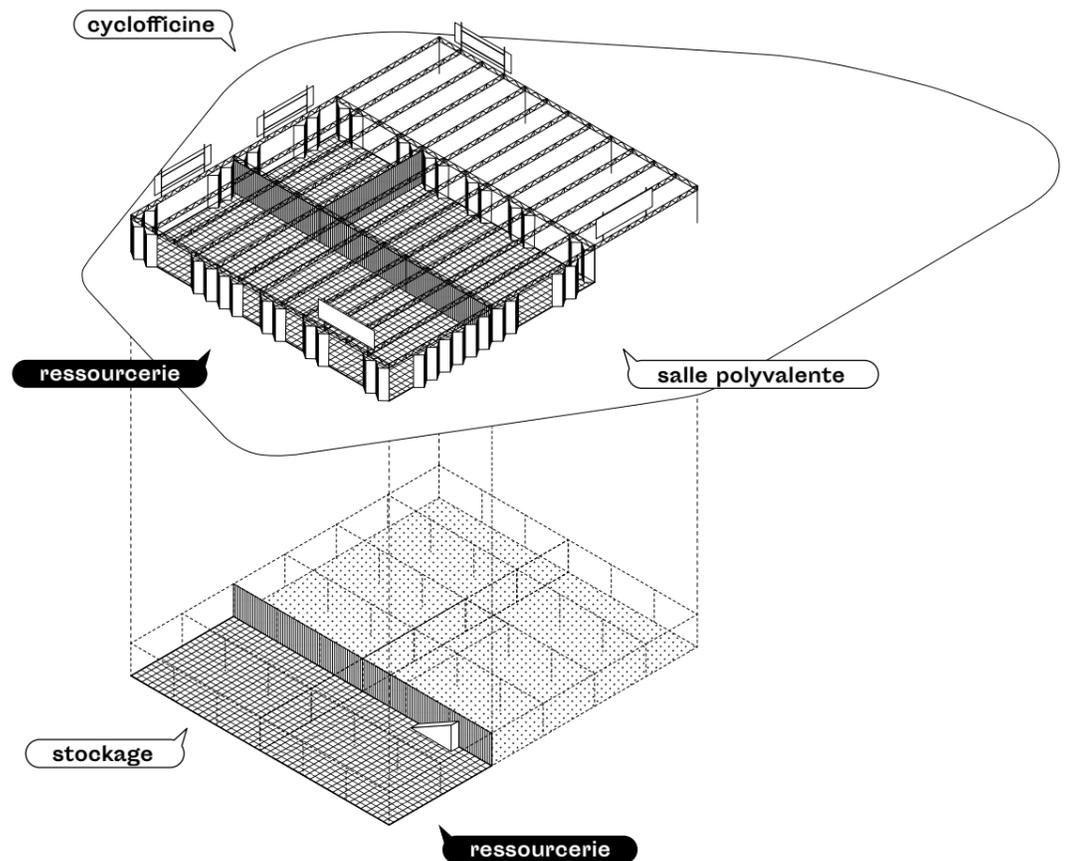
# La halle ouverte et couverte

## Redonner de la place à l'espace public

Dans ce dernier scénario, seule la halle est maintenue. L'ensemble des bureaux et des cellules commerciales ainsi que l'atelier de la Ressourcerie sont démolis. On obtient une grande toiture sur un espace public programmable, que ce soit pour des jeux du quotidien ou des événements comme la fête de la ville ou la fête foraine.

La Ressourcerie se concentre sur la partie sud de la Halle avec son entrée actuelle. Un accès direct au sous-sol permet de conserver sa grande dimension tout en apportant de la lumière naturelle. La travée centrale est divisée en deux avec un atelier de réparation de cycles et une salle polyvalente. Ces deux espaces donnent directement sur la dernière travée couverte mais extérieure au bâtiment. Cette place couverte permet de sortir les usages du bâtiment tout en profitant d'un espace plus large et ombragé en été.

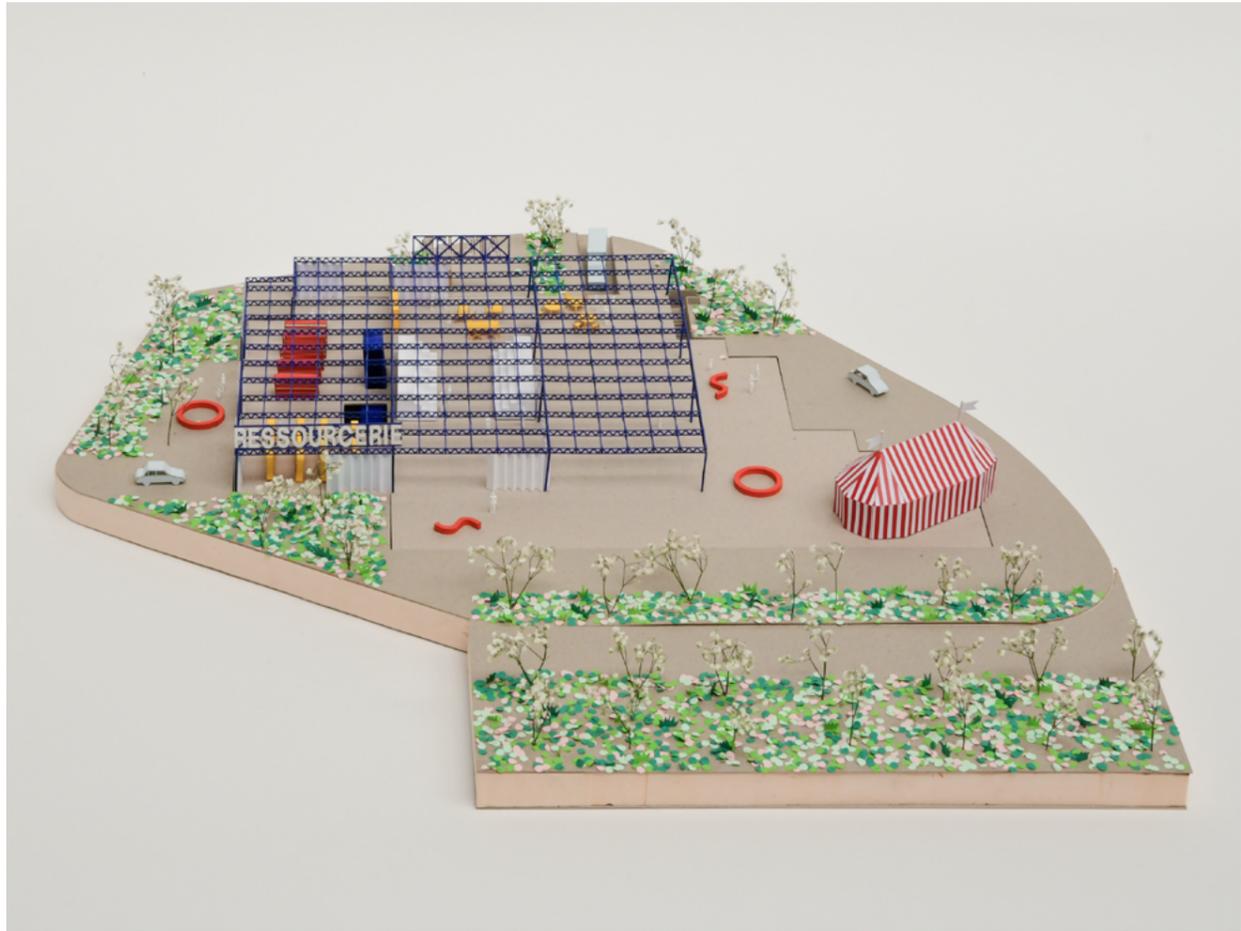
Les espaces extérieurs accueillent une programmation événementielle (comme des chapiteaux) tout en laissant de la place aux usages plus quotidiens. Le parvis du pavillon devient un espace public majeur du Manoir sur lequel on se retrouve en toutes occasions.



stockage

ressourcerie





# 05

## **Habits de fête** Restitution publique





les jantes

l'armoire à matériel

peut-être vous?

la nouveauté

la porte d'entrée

l'antenne

un cousin géant



Quelques fois par an, faites-vous des événements ?

**événements**

Un autre type de garage pour réparer sa voiture et aller à la montagne à conduire sans avoir une montagne ?

**conciergerie**

**chantier d'insertion**

Dans le domaine des espaces verts, dans la déconstruction sélective et le remplissage des matériaux

**ressourcerie**

Une ressourcerie où l'on répare les habits, où l'on remet en état des objets usés, où l'on dégote des trésors...

**cyclofficine**

Un atelier pour apprendre à réparer son vélo

**et vous qu'y voyez vous ?**

**Qu'est ce qu'on y fait ?**

**et après**

**ouvrir**

**descendre**

**éclairer**

**animer**

La ressourcerie occupe la moitié de la surface de la halle libérant ainsi de l'espace pour de nouveaux arrivants...

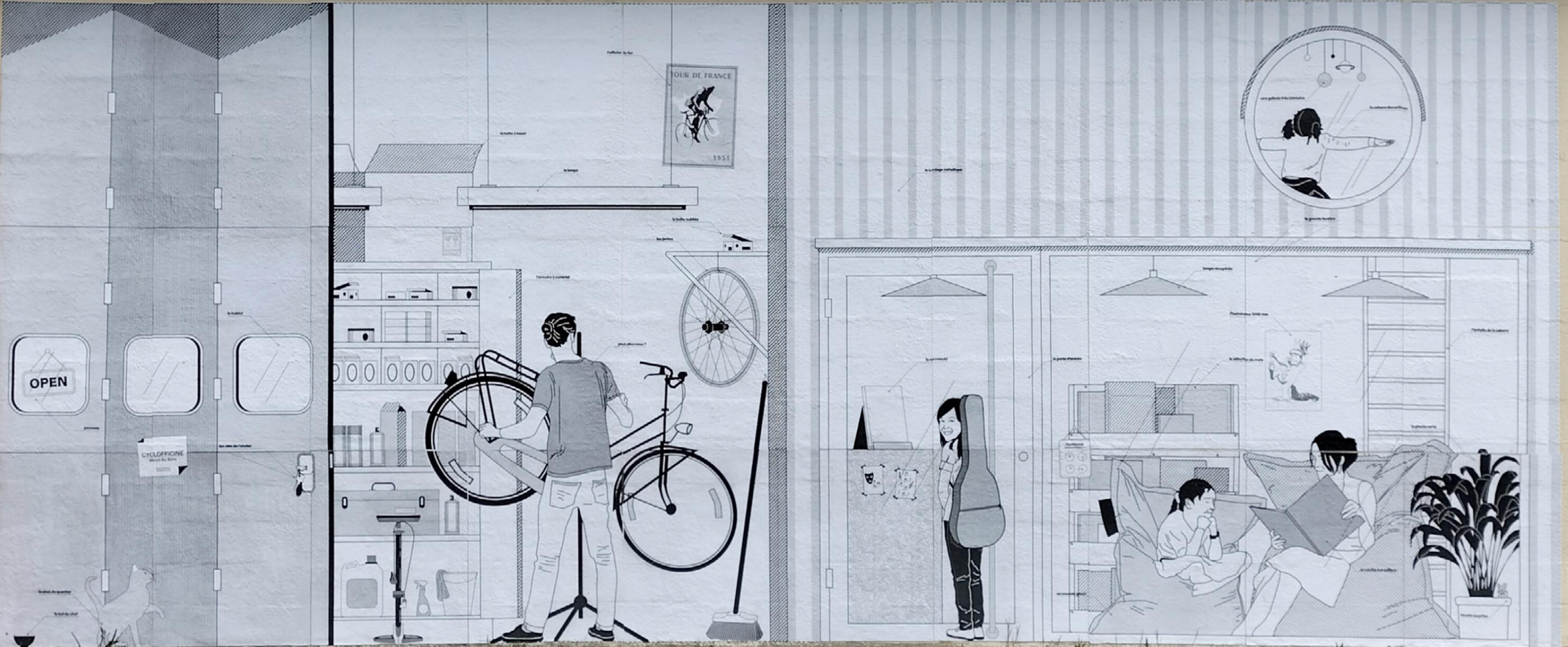
**Ça donnerait quoi ?**

**ressourcerie sur 2 niveaux**

**des services solidaires**

des e...  
coll...











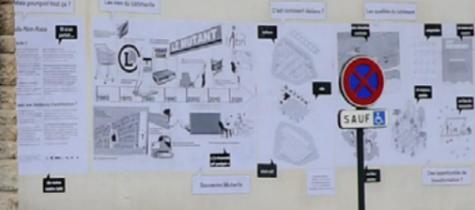
RESSOURCERIE  
**ENTRÉE**



Un bâtiment récent sur l'habitat ?

Quelle future...  
**ABULA**  
-  
**NON**  
-  
**RASA**

pour le bâtiment de la Ressourcerie



# Qui sommes-nous ?

vis-à-vis architecture urbanisme



VIS-À-VIS est un bureau d'architecture et d'urbanisme créé en 2020 par Marion Lacas et Jacques Ippoliti. VIS-À-VIS développe une approche entre ville et architecture et considère les échanges entre ces deux domaines comme un espace de débat et d'expérimentation propice à la formulation d'alternatives. VIS-À-VIS explore les nouvelles mythologies des territoires habités, pour en saisir les cycles, les usages et les modes de production. VIS-À-VIS est lauréat des concours Europan 13 (Bondy) et 16 (La porte du Hainaut).

Marion Lacas est diplômée de l'ENSAPM à Paris en 2014. Elle a également fait des études de Lettres et de Philosophie à l'université Paris 1 Panthéon Sorbonne. Depuis 2020 elle enseigne à l'école d'ingénieur Télécom-Paris Saclay, dans un cycle sur la ville et l'architecture. Depuis 2022 elle enseigne à l'EAVT en cycle licence la représentation dessinée pour raconter le territoire (La Fabrique).

Jacques Ippoliti est diplômé de l'ENSAPM à Paris en 2013. Il poursuit ses études par un DSA d'architecte urbaniste à l'EAVT (2013-2015). Depuis 2017, il enseigne à l'EAVT au sein du Master de la filière Fragments, sous la direction d'Ido Avissar.

Entre 2015 et 2020, Marion Lacas et Jacques Ippoliti ont participé au projet collectif Le Studio Dièse qu'ils ont créé et avec lequel ils ont notamment remporté le concours Europan 13 à Bondy (FR). Ils ont également mené des études urbaines à Paris La Défense, aux Prés-de-Vidy (CH) ou encore un dialogue compétitif pour le Pôle Gare de Saint Quentin en Yvelines. Ils ont réalisé des résidences d'art et d'architecture avec les Ateliers Médicis autour de la thématique du jeu et ont réalisés des installations pour le festival d'art transmanche Diep-Haven.



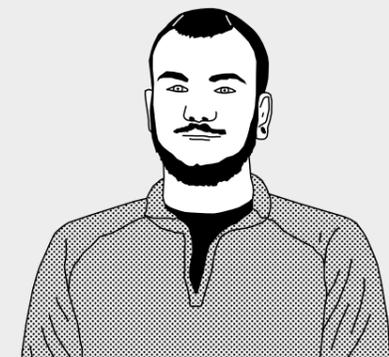
Sylvie B.



Denis



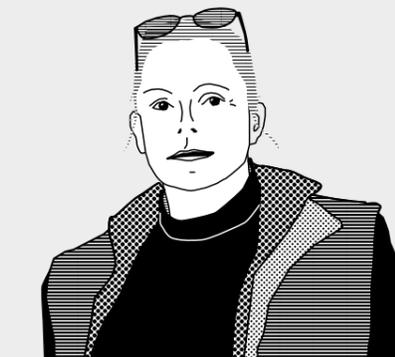
Jennifer



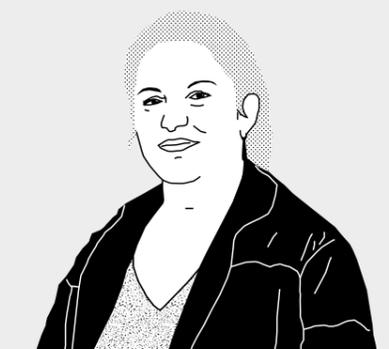
Manu



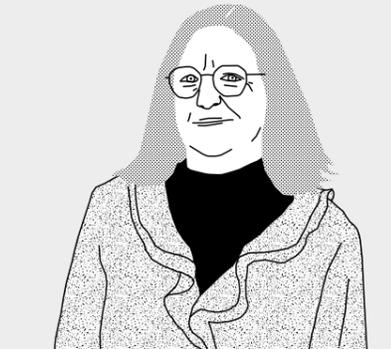
Sylvain



Céline



Kristine



Sylvie M.



Karine



Damien



Laurent

Nous remercions Monsieur Bayart, maire du Manoir-sur-Seine pour son accueil et son écoute ainsi que l'équipe municipale pour leur générosité et leurs nombreux coups de mains.

Nous remercions également Cindy Moutoussamy et Fabien Pelapat de l'Agglomération Seine-Eure pour leur confiance et leur enthousiasme.

Merci à toute l'équipe de la Ressourcerie pour leur gentillesse et leur implication tout au long de la résidence.

Et bien sûr un énorme merci à Anne Lebellego et à Léa Quénet qui ont rendu cette aventure possible.

Création graphique  
**vis-à-vis** architecture et urbanisme

Relecture et correction  
Léa Quénet

Texte composé en ABC Diatype et Sporting Grotesque  
Imprimé sur papier PEFC avec encres végétales

Reproduit et achevé d'imprimer en septembre 2024  
par Imprimerie A. Vallée  
4 rue des jardiniers 76000 Rouen

Résidence d'Architecture - Le Manoir-sur-Seine

