

REQUALIFICATION DE L'ÎLOT MARIUS DEBOUT



FORCALQUIER

SOMMAIRE

Présentation	7
Place Saint-Michel	8
- L'hôtel de Tende	8
- L'immeuble Ribbes-Blanc	9
L'îlot Marius Debout	10
<i>Un projet d'aménagement global</i>	10
- Parti d'aménagement	10
- Principes retenus	
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	12
- Les acquisitions	
- La Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)	13
- Les principales étapes	
- Le relogement des occupants	
- Les marchés de travaux	
- La déconstruction	14
- La préservation du patrimoine	14
- L'histoire cachée de l'îlot	15
- Les fouilles	
- Les caves	
- Les réseaux	
<i>Du logement social</i>	16
- L'immeuble Blanc-Barth	16
- L'immeuble Mousquet-Carmona	17
- Les travaux	18
<i>Une nouvelle esplanade</i>	20
<i>L'aménagement livré</i>	25
Épilogue	28
<i>La lutte contre l'habitat indigne</i>	28
<i>Une nouvelle dynamique</i>	29

Présentation

Dès le début des années 1980, diverses études avaient produit des conclusions convergentes sur le niveau préoccupant de dégradation de certains îlots du centre ancien. Pourtant, aucune des actions incitatives engagées (OPAH...) ne parvenait à y remédier. Le temps passait et, pour le centre ancien, se poursuivait une inexorable "descente aux enfers"...



En 1997, une prise de conscience forte des élus, à la suite d'une visite de la vieille ville et en particulier du cœur de l'îlot Marius Debout, déclenche la création d'un comité de pilotage, animé par la DDE, en vue de conduire les actions pertinentes pour requalifier fortement le centre ancien de Forcalquier, en résorbant cet habitat dégradé et insalubre.

En 1998, le comité de pilotage met en place une stratégie d'aménagement à deux vitesses :

- à court terme, donner une impulsion publique et aboutir rapidement à des résultats autour de la place Saint-Michel,
- à long terme, traiter l'îlot Marius Debout, le plus dégradé, par une profonde restructuration :
 - avec la revalorisation de la fonction habitat,
 - le traitement qualitatif des espaces publics,
 - la réimplantation d'équipements, de commerces et d'activité artisanale.

OPÉRATION CENTRE ANCIEN

Place Saint-Michel

En 1997, cette place, lieu de passage des touristes vers la Citadelle, donnait une image déplorable du centre ancien. Elle fut l'objet de l'action à court terme, à travers deux réhabilitations d'immeubles très importantes :

- L'hôtel de Tende

Cet hôtel particulier se présentait sous la forme d'une copropriété en état d'abandon. Morcelé entre 15 propriétaires, l'immeuble avait fini par être abandonné. Sa toiture s'était effondrée et la plupart des menuiseries avaient disparu, le laissant en proie aux intempéries. La Commune avait commencé les premières acquisitions en 1990.



*L'hôtel de Tende,
< avant... et après >*



Architecte : José Carillo

Un projet pour 12 logements sociaux

En 1998, la Commune confiait l'opération, par bail, à la S.A. Habitations de Haute Provence (SA H2P), ex SA HLM 04.

12 logements sociaux et des locaux communaux en rez-de-chaussée ont ainsi été livrés en 2000.

Cette rénovation d'un immeuble majeur a concrétisé la première étape de la requalification de la place Saint-Michel.

OPÉRATION CENTRE ANCIEN

- L'immeuble Ribbes-Blanc

Forte de cette première reconquête, la Commune a eu à cœur de poursuivre une action publique volontariste.

Cet ensemble immobilier vétuste, constitué de deux immeubles mitoyens, se situait face à l'hôtel de Tende. Il représentait, pour la Commune, un enjeu important permettant de renforcer l'effort de requalification du centre ancien et de redonner vraiment son attrait à la place Saint-Michel.

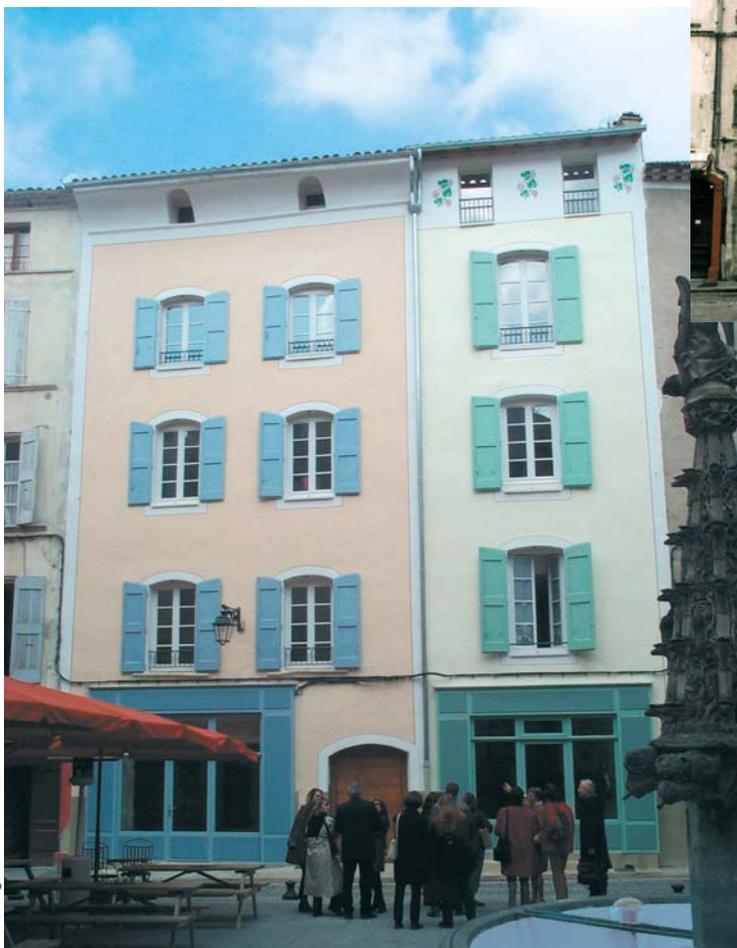
Un projet pour 7 logements d'intégration

La Commune confiait l'opération, par bail, à la SA H2P. Les travaux pour 7 logements "d'intégration" (PLA-I) et deux locaux commerciaux, débutaient en février 2001. L'immeuble était livré en 2002.

Cette nouvelle rénovation transformera radicalement la place Saint-Michel.



Les immeubles avant...



... leur restauration

Architecte : Gilles Broccoli



L'escalier à vis, en pierre, restauré

J'AI ÉTÉ ADOPTÉ
PAR UNE NOUVELLE
FAMILLE! YOOPI!



OPÉRATION CENTRE ANCIEN

Parallèlement, le comité de pilotage s'est attaqué à la reconquête de l'îlot Marius Debout, qui constituait le "point dur" du centre ancien.

L'îlot Marius Debout

Un projet d'aménagement global

- Parti d'aménagement



Les immeubles très dégradés bordant la rue du Palais

En septembre 1998, le comité de pilotage arrête son choix sur un concours d'idées monté par les services de l'État (DDE-SDAP), dans l'esprit d'un marché de définition, permettant de disposer de plusieurs variantes de parti d'aménagement.



En cœur de l'îlot, des parties déjà ruinées...

ÇA DEVENAIT
FRANCHEMENT
DANGEREUX DE
FAIRE LA SIESTE ICI



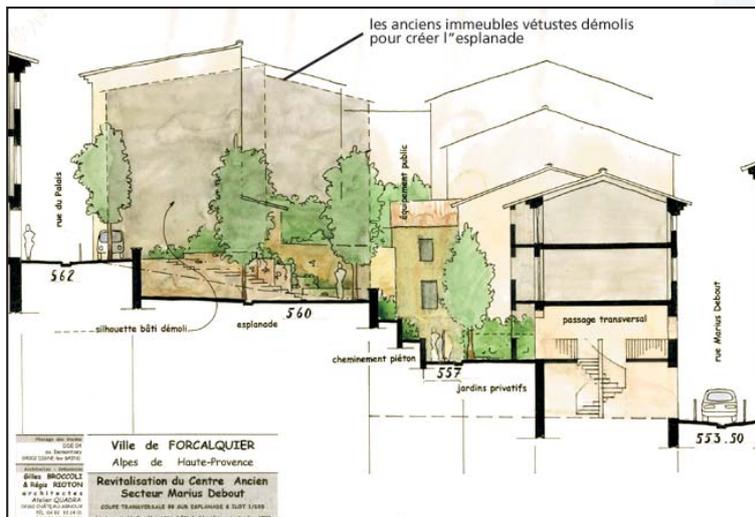
Des familles habitaient dans des conditions sordides...

OPÉRATION CENTRE ANCIEN

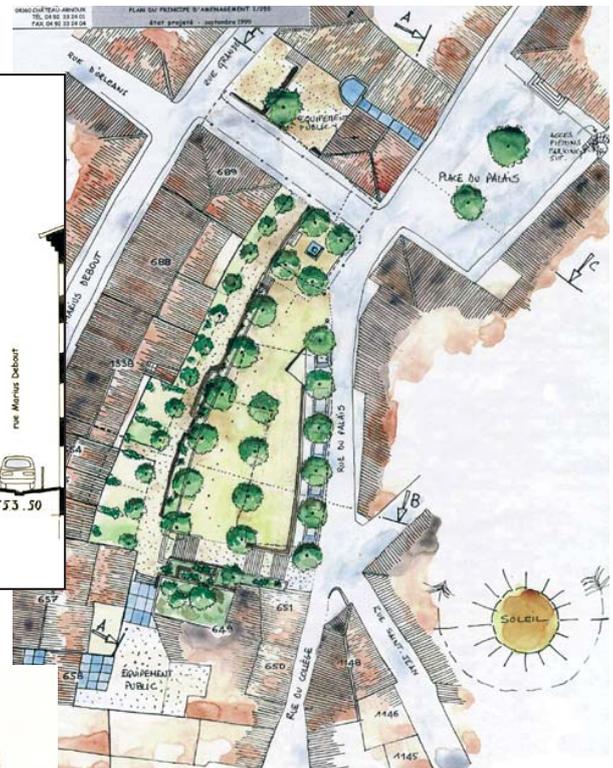
Le jury retiendra le projet présenté par l'équipe Broccoli - Rioton, architecte mandataire Gilles Broccoli.

- Principes retenus :

- dédensifier le bâti pour créer une "respiration",
- "absorber" le fort dénivelé entre les deux rues entourant le projet,
- confort des logements :
 - recherche de la lumière, de l'ensoleillement, en optimisant les orientations,
 - assurer les protections climatiques et une bonne ventilation,
 - favoriser les vues et perspectives attractives ;
- traitement des espaces de transition entre espaces publics et logements :
 - créer des filtres vis-à-vis de l'espace public, pour assurer l'intimité,
 - procurer des jardinets, des terrasses et des loggias ;
- gestion des circulations de façon hiérarchisée ;
- mise en valeur du caractère patrimonial.



Coupe montrant l'importance du dénivelé à absorber entre les deux rues



La "respiration" créée par l'esplanade

OPÉRATION CENTRE ANCIEN



- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Le recours à la DUP avait été proposé dès 1996 comme outil d'aménagement. Après la consultation, le comité de pilotage a délimité un périmètre d'intervention à gérer par une DUP.

En 1999, la Commune a opté pour ce mode d'intervention volontariste.

Les enquêtes, ouvertes en décembre 1999, se dérouleront jusqu'en février 2000.

Elles ont été marquées par une mobilisation importante de la population, avec de vives contestations, mais aussi de nombreuses positions favorables à un projet d'aménagement, avec l'expression de réserves sur certains choix ou sur le coût.

En mai et juin 2000, le conseil municipal a délibéré en intégrant, dans le projet définitif, les observations du commissaire enquêteur.

La déclaration d'utilité publique sera prise en juillet 2000.

Les acquisitions

La volonté municipale d'engager une enquête publique, en septembre 1999, a déclenché la concrétisation des premières acquisitions foncières à l'amiable, avant et pendant le déroulement de l'enquête.

En janvier 2001, le dernier acte de vente sera signé, permettant ainsi à la Commune de maîtriser les emprises indispensables à l'aménagement de l'îlot Marius Debout (futur périmètre RHI).

Au fur et à mesure de ces acquisitions, la Commune mettra en œuvre des solutions pour le relogement des familles occupantes.

OPÉRATION CENTRE ANCIEN



- La procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Principales étapes :

- **Juin 2001**

Suite aux investigations du comité de pilotage, la Commune sollicite une procédure RHI.

- **Septembre 2001**

Le conseil municipal valide le dossier monté par la DDE.

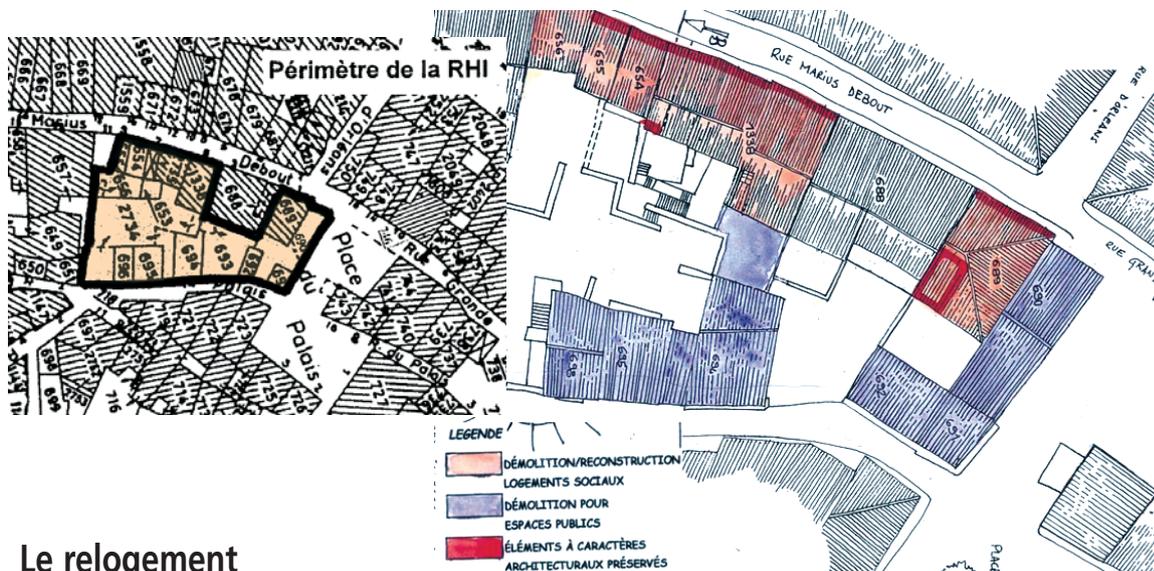
- **Octobre 2001**

Arrêtés préfectoraux déclarant "insalubres irrémédiables" les immeubles inscrits dans le périmètre.

Décision favorable de la commission interministérielle de résorption de l'habitat insalubre.

- **Novembre 2001**

Décision ministérielle d'attribution d'une subvention pour le financement du déficit à hauteur de 70%. Cette subvention de 1 112 000 € intègre les démolitions, les confortements des immeubles, la sécurisation des plate-formes, les surcoûts architecturaux et la charge exceptionnelle des VRD. La décision est accompagnée d'une obligation de résultat : relogement des occupants et réalisation de 14 logements sociaux.



Le schéma d'intervention retenu dans le parti d'aménagement

Le relogement des occupants

Le projet nécessitera le relogement préalable de 19 familles dont plusieurs avec des enfants.

Quelques familles seront relogées dans le parc privé, une large majorité dans le parc de la SA H2P (bailleur social, et maître d'ouvrage des logements sociaux du projet) en particulier dans les logements sociaux nouveaux de la place Saint-Michel.

Les marchés de travaux

À la complexité de l'opération est venue s'ajouter la spécificité du financement. L'attribution de la subvention RHI et la séparation des 2 groupes d'immeubles pour les subventions de l'État auront nécessité la décomposition des travaux en 5 marchés, incluant des tranches et des lots (jusqu'à 4 !) afin de faciliter l'identification de chaque poste de dépenses lors de la réalisation.



OPÉRATION CENTRE ANCIEN



- La déconstruction

Le permis de démolir a été obtenu en 2000. Les travaux engagés fin 2003, puis interrompus le temps de conforter un immeuble mitoyen, se termineront en février 2004. Ce fut un chantier très lourd et pénible pour les riverains, malgré les précautions prises (arrosage permanent et protections).



- La phase transitoire

Après les travaux de déconstruction et jusqu'au début des travaux de gros-œuvre, au printemps 2007, le site a été mis en sécurité et fermé au public afin d'éviter tout risque d'accident.



Vues de la structure métallique de confortement

- La préservation des éléments du patrimoine

Certains éléments architecturaux des immeubles voués à la démolition, présentant un intérêt patrimonial, seront conservés dans le projet.

Ainsi, rue Marius Debout, la façade de l'immeuble Blanc-Barth et son escalier ont été confortés à l'aide d'une structure métallique pour attendre les travaux de reconstruction de même que le soubassement de l'immeuble Carmona : après une tentative de protection sur place, ce soubassement a finalement été démonté pierre par pierre, stocké, puis remonté, compte tenu de l'exiguïté du chantier, ainsi que des dégradations dues à la vétusté.

OPÉRATION CENTRE ANCIEN



Les fouilles...

...et les réseaux.

- L'Histoire cachée de l'îlot

Les fouilles archéologiques

Le riche passé historique du centre ancien de Forcalquier a incité la DRAC à prescrire, en juillet 2004, un diagnostic archéologique.

Les fouilles, terminées en 2007, ont mis en évidence les vestiges de la ville ancienne : ancien mur de rempart, caves, ainsi qu'un patrimoine restaurable, escaliers à vis... que l'architecte s'est attaché à préserver dans son projet remanié.

Certains de ces éléments ont été mis en valeur par le projet.

Une cave remarquable a été préservée pour l'avenir.

Une cuve en pierre a été remontée d'une autre cave pour être intégrée dans le nouveau lavoir.

Les caves

Comme tous les centres anciens, celui de Forcalquier s'est reconstruit sur lui-même au cours de l'histoire. De nombreuses caves, sur plusieurs niveaux, occupent le sous-sol. La reconstruction des immeubles et la réfection des réseaux a nécessité de maîtriser la connaissance du sol.

Véritable travail de spéléologie, le relevé topo mettra en évidence la complexité du sous-sol et l'imbrication des niveaux de plusieurs caves.

PAS DE PROBLÈME !
JE CONNAIS TOUS LES DESSOUS
PAR CŒUR !

Les réseaux

Les réseaux publics étaient vétustes, et insuffisants pour permettre le raccordement des futurs logements. L'assainissement pluvial était inexistant, ce qui a largement contribué à la dégradation des immeubles, un ruissellement important venant de la Citadelle.

Du point de vue technique des réseaux, notamment du pluvial, le fait de réaliser l'esplanade a augmenté nettement les facilités de créer des ouvrages de récupération et de canaliser les eaux pluviales à caractère torrentiel.

Les premiers travaux d'assainissement pluvial ont été réalisés en décembre 2006.

Les travaux de réfection des autres réseaux et la desserte gaz ont été réalisés en 2008.



OPÉRATION CENTRE ANCIEN

DU LOGEMENT SOCIAL

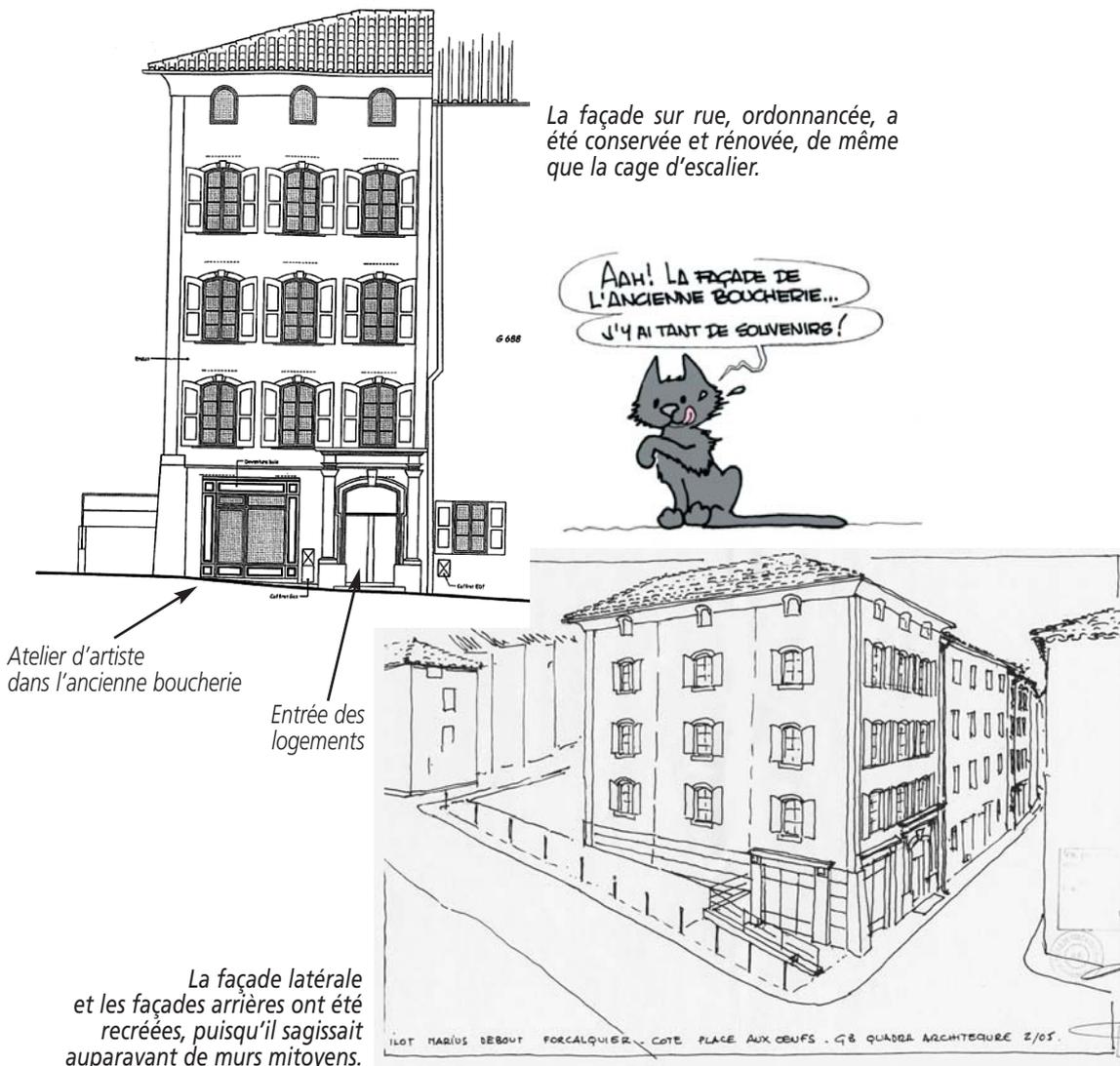
En septembre 1999, l'architecte lauréat du concours d'idées, Gilles Broccoli, a été mandaté par la SA H2P pour le projet de logements sociaux.

Pour les immeubles concernés, on peut observer des époques de construction successives :

- époque certainement ancienne pour les niveaux de sous-sol et superstructures générales,
- façades très ordonnancées de style Renaissance XVII^e et XVIII^e,
- une partie d'un immeuble est inscrite à l'inventaire des MH (façade et égout de toiture).

- L'immeuble Blanc-Barth

Il offre 4 logements et un atelier d'artiste.



La façade sur rue, ordonnancée, a été conservée et rénovée, de même que la cage d'escalier.

Atelier d'artiste dans l'ancienne boucherie

Entrée des logements

La façade latérale et les façades arrières ont été recrées, puisqu'il sagissait auparavant de murs mitoyens.

OPÉRATION CENTRE ANCIEN

Pour pallier la profonde détérioration de certains ouvrages, les travaux ont porté sur le confortement d'éléments structurels de gros-œuvre (planchers, façades, toitures), mais aussi sur des reprises en sous-œuvre.

La volumétrie des immeubles réhabilités a été ajustée de manière à harmoniser la paysage urbain, tant dans l'affirmation de la continuité du bâti, le long de la rue Marius Debout (ancienne rue principale de Forcalquier, allant de porte à porte) que dans la mise en scène de l'esplanade créée entre ces immeubles et la rue du Palais.

Les corniches, les baies, les chaînes d'angle, les bandeaux... expriment la typologie et les proportions des anciennes façades du quartier, en référence au parcellaire historique. Les façades sont colorées suivant une déclinaison d'ocres clairs.

- L'immeuble Mousquet-Carmona

Il offre 10 logements dont 3 associés à des ateliers d'artiste situés en rez-de-chaussée, grâce à une liaison par un escalier intérieur.



OPÉRATION CENTRE ANCIEN

- Les travaux

Les travaux ont débuté en février 2007 par l'immeuble Blanc Barth.
Les travaux de l'immeuble Mousquet-Carmona se sont terminés à l'été 2010.

- Un phasage de chantier rigoureux

Dans le quartier, l'espace est réduit, et l'activité intense en début d'année 2007.
La volonté communale de réhabiliter l'îlot a donné un élan à l'initiative privée et les chantiers se sont enchaînés.
Le phasage des travaux de reconstruction a dû intégrer les opérations connexes comme les réseaux ou les futurs travaux de l'esplanade, mais également les autres chantiers du secteur comme la rénovation d'un hôtel particulier et la réfection de la toiture du centre d'art contemporain.



L'entreprise a dû souvent travailler "à la petite cuillère", dégageant, confortant au fur et à mesure, avant de rebâtir par phases limitées...



OPÉRATION CENTRE ANCIEN



L'immeuble Blanc-Barth en chantier : nouvelles façades sur la place aux OEufs et la place du Palais



Rue Marius Debout, reconstruction de l'alignement historique



L'immeuble Mousquet-Carmona, en travaux : façades sur l'esplanade



Façade sur rue Marius Debout avec éléments de patrimoine restitués

OPÉRATION CENTRE ANCIEN

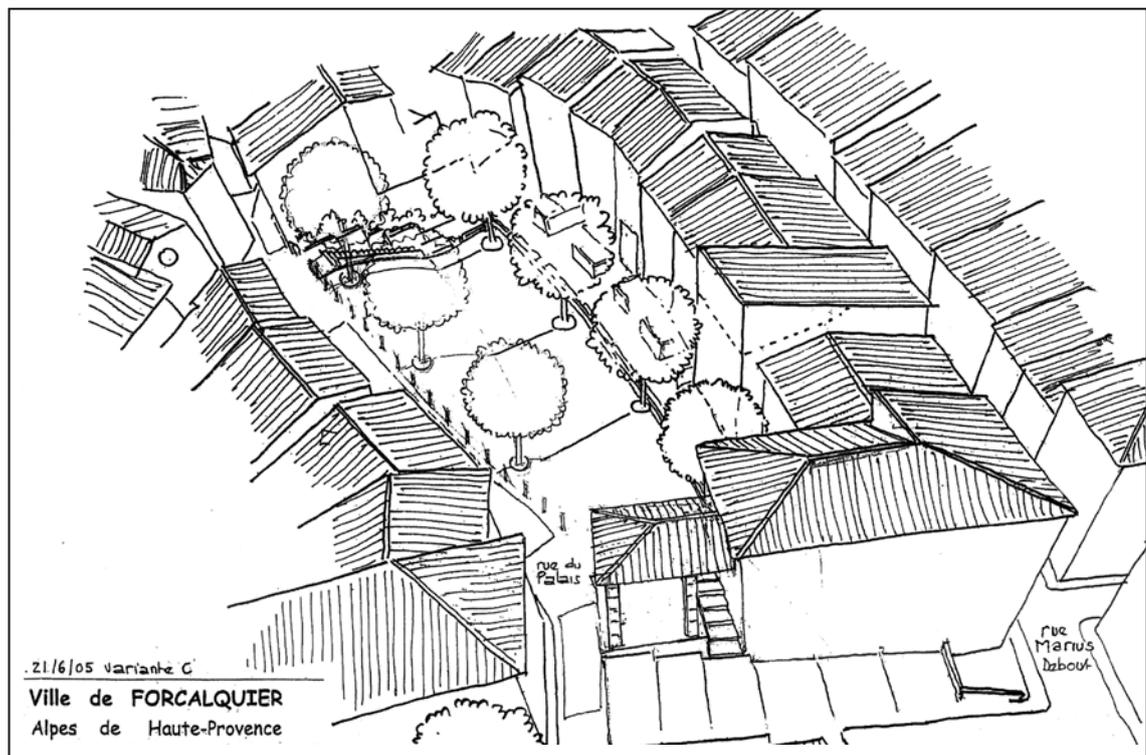
- Une nouvelle esplanade

En septembre 1999, après le choix du parti d'aménagement, la Commune confiait la maîtrise d'œuvre de la création d'une nouvelle esplanade au lauréat Gilles Broccoli.

Il s'agissait d'aménager une place épousant, par l'alternance de ses murets de soutènement et ses plate-formes, la déclivité du terrain. Principalement ouverte sur la rue du Palais qui la longe, elle reste pourtant accessible, depuis la rue Marius Debout, par une andrône restaurée.

L'espace, autant que les cheminements qui le desservent et l'innervent sont traités dans l'esprit des espaces traditionnels de Forcalquier, par l'intermédiaire d'une écriture minérale qui va contribuer à évoquer leur ambiance : utilisation de la pierre taillée et équarrie, de dallages, d'un mobilier urbain alliant simplicité et rusticité (pierre et acier).

Il sera planté de quelques arbres d'ombrage, éléments forts de la tradition culturelle provençale.



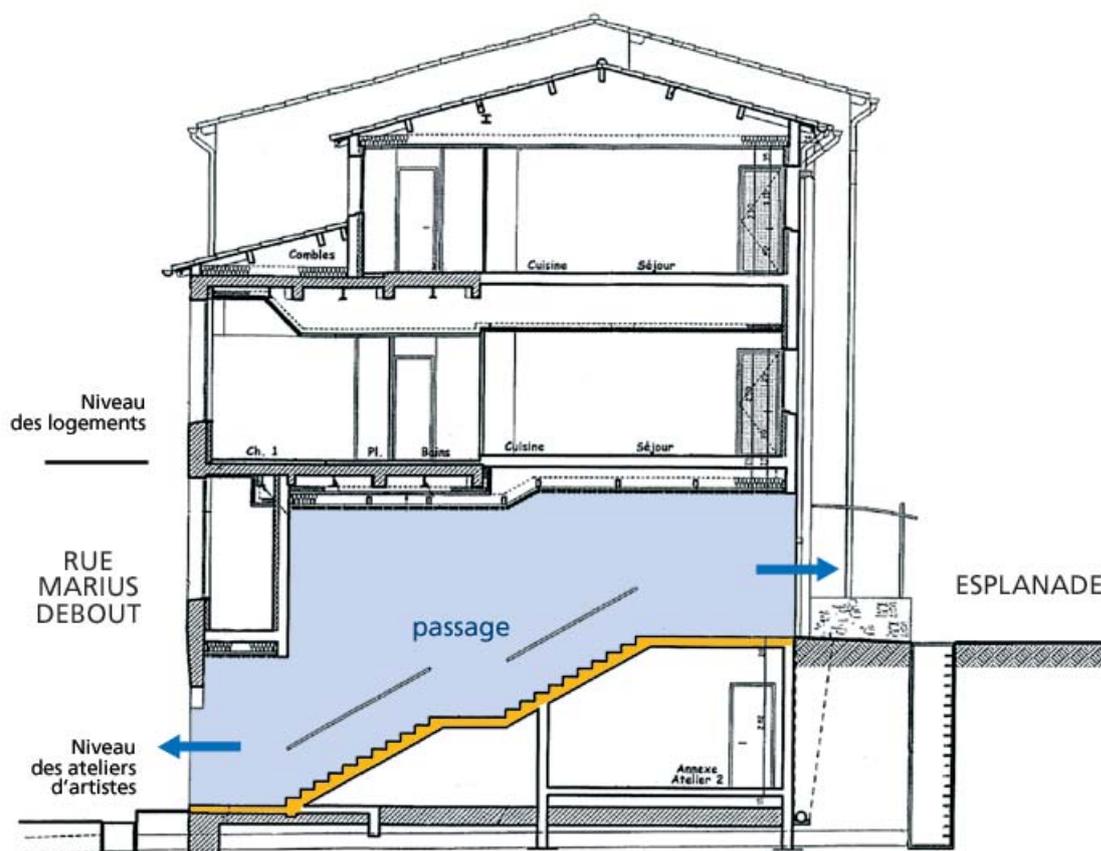
L'implantation d'un édifice abritant fontaine et lavoir, à la jonction avec la place aux Œufs, contribuera à refermer un angle trop ouvert de la place du Palais, ainsi qu'à hiérarchiser les cheminements.

OPÉRATION CENTRE ANCIEN

Un principe fort : créer un espace d'articulation et de respiration, une place urbaine

Cet espace public, situé en position centrale de l'îlot, a été pensé en référence aux places régionales.

Son inscription dans le site grâce à une dédensification du bâti existant, sa typologie ainsi que sa morphologie contribuent à restructurer l'îlot en le faisant respirer, tout en l'articulant avec la rue Marius Debout, sur laquelle est conservé l'alignement urbain des immeubles.

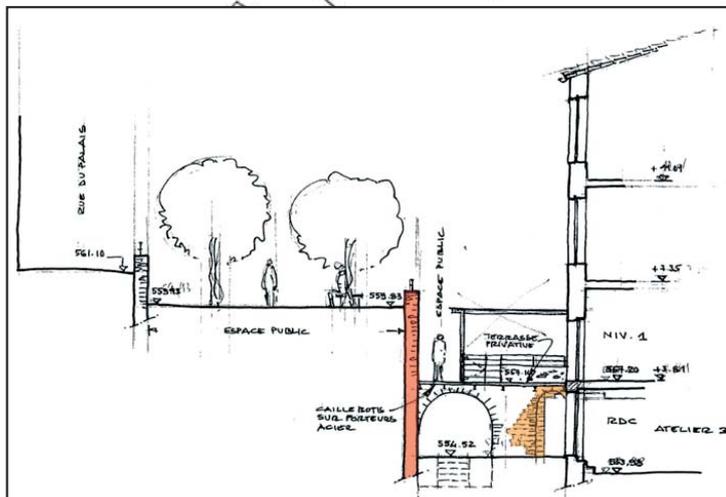
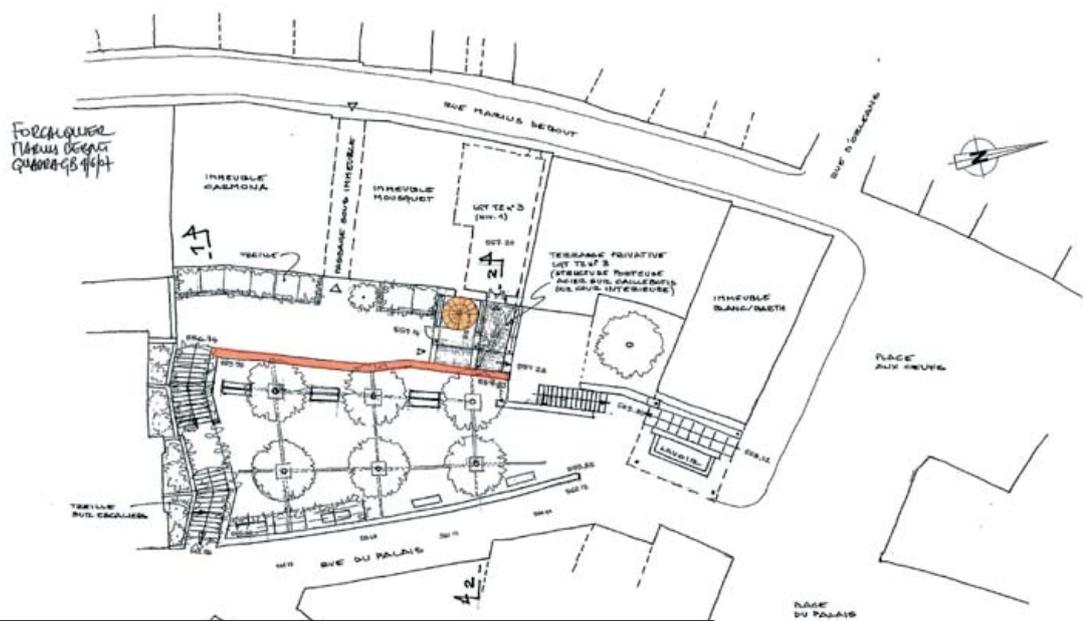


OPÉRATION CENTRE ANCIEN



Après les travaux de démolition et la réalisation d'un relevé topographique de l'espace ainsi dégagé, des fouilles archéologiques amèneront l'urbaniste à préciser le projet.

Un ancien mur de rempart, un escalier à vis et une série de caves à conserver seront prises en compte dans l'aménagement, en référence à l'histoire, et pour sa compréhension.



Esquisse reprise pour intégrer ces éléments

Coupe montrant la rénovation et la mise en valeur d'une ancienne cour intérieure avec escalier à vis, perdu auparavant dans les décombres.

OPÉRATION CENTRE ANCIEN

L'espace doit devenir un lieu de convivialité, de rencontres, de manifestations traditionnelles et culturelles, afin de renouer les liens avec le tissu de la vieille ville.

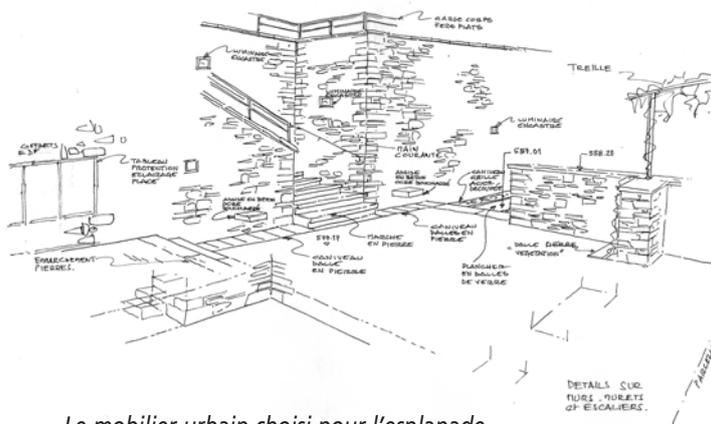
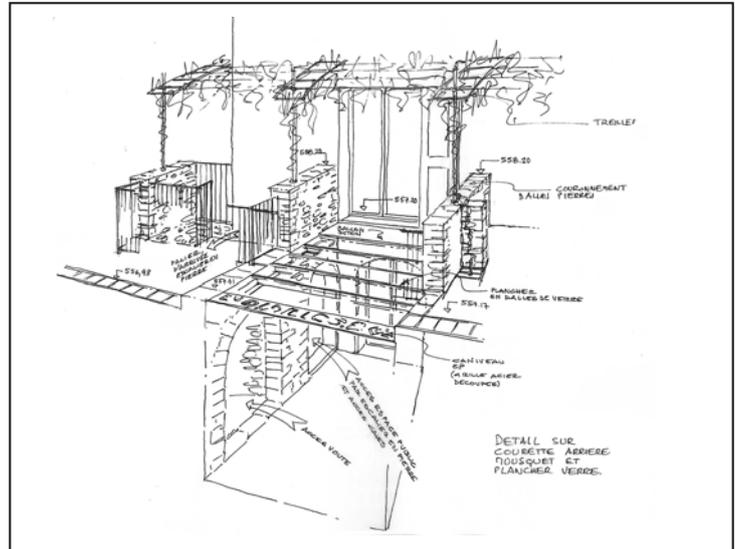
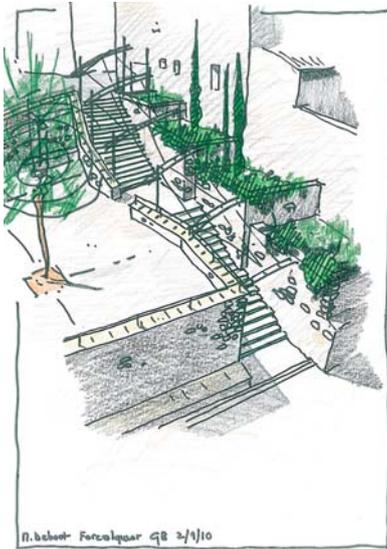
En 2008, la Commune a validé, après de nombreuses concertations avec les habitants du quartier, le parti d'aménagement de l'espace public ainsi que le mobilier urbain.

Pour le lavoir, la Commune a retenu un parti architectural rappelant les éléments de ferronnerie mis en place sur l'esplanade (pergolas, gardes corps...). La couverture du lavoir, sur préconisation de l'Architecte des Bâtiments de France, sera en zinc, avec une faible pente, dans l'esprit des petits édifices du patrimoine du XIX^e, mais avec un traitement du XXI^e siècle.

Le permis de construire du lavoir a été obtenu début 2009.



OPÉRATION CENTRE ANCIEN



Le mobilier urbain choisi pour l'esplanade



Les maçonneries en pierre de taille, le long de la rue du Palais.



OPÉRATION CENTRE ANCIEN

L'aménagement livré



L'immeuble Blanc-Barth avec sa nouvelle façade bien ordonnée et la vue latérale du lavoir...



... le même, vu depuis la rue d'Orléans



Immeuble inscrit aux Monuments Historiques restaurés



L'immeuble Mousquet-Carmona depuis la rue Marius Debout



L'esplanade dégagant l'immeuble Mousquet-Carmona, dont la façade se retrouve bien ensoleillée

OPÉRATION CENTRE ANCIEN

L'esplanade dans ses moindres détails



OPÉRATION CENTRE ANCIEN

Le lavoir-fontaine, avec sa cuve en pierre récupérée sur le site...



... "dans l'esprit des petits édifices du patrimoine du XIX^e, mais avec un traitement du XXI^e siècle".

Épilogue

La lutte contre l'habitat indigne

En 2005, dans le prolongement de cette action, la Ville s'est engagée dans une démarche volontariste de lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé. En partenariat avec les services de l'État, il s'agissait d'enrayer les pratiques de marchand de sommeil et de gérer la dégradation du patrimoine privé par manque d'entretien. Après des expertises systématiques, cette action s'est traduite par la prise de nombreux arrêtés d'insalubrité, avec injonction de travaux de remise en état des immeubles et des logements.

Cette démarche a concerné plusieurs immeubles du quartier, riverains de l'opération de RHI. Les travaux de remise en état sont réalisés soit par les propriétaires avec des financements possibles de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)...



Au cœur de l'îlot, un immeuble privé restructuré, avec création d'ouvertures au Sud, dans un ancien mur aveugle

... soit par les services de l'État, dans le cadre de procédures d'exécution d'office.

TRAVAUX DE SORTIE D'INSALUBRITÉ RÉALISÉS D'OFFICE PAR L'ÉTAT		
MAITRISE D'OEUVRE et OPC	Gilles BROCCOLI Architecte 04160 CHATEAU-ARNOUX	Tél 04.92.33.24.01
BET STRUCTURE	TECHNETUDES 04 Jacques GUISEPPI 04160 CHATEAU ARNOUX	Tél 04.92.64.94.22
BET THERMIQUE ET FLUIDES	ECOWATT 04200 CLAMENSANE	Tél 04.92.68.34.54
BUREAU CONTROLE	BUREAU APAVE 05000 GAP	Tél 04.92.53.76.76
COORDONNATEUR SPS	BUREAU SOCOTEC 05000 GAP	Tél 04.92.51.61.39
ENTREPRISES		
LOT VRD MACONNERIE ENDUITS	AGACHE Michel 04200 CHATEAUNEUF VAL ST DONAT Tél : 04.92.62.49.96	
LOT CHARPENTE COUVERTURE ZINGUERIE	DURANCE CHARPENTES 04190 LES MEES Tél : 04.92.34.08.68	

1980

1990

2000

2010



Une nouvelle dynamique

Depuis 13 ans, des actes forts du processus de requalification du centre ancien ont symbolisé la détermination de la Ville : requalification d'immeubles entiers comme l'hôtel de Tende, Déclaration d'Utilité Publique, opération de RHI, lutte contre l'habitat indigne. Ces démarches ont relancé l'intérêt des investisseurs privés sur le marché immobilier dans le centre ancien : plusieurs immeubles, dont certains dans le périmètre de la DUP, seront acquis et rénovés avec qualité, alors que le marché stagnait depuis plusieurs années.

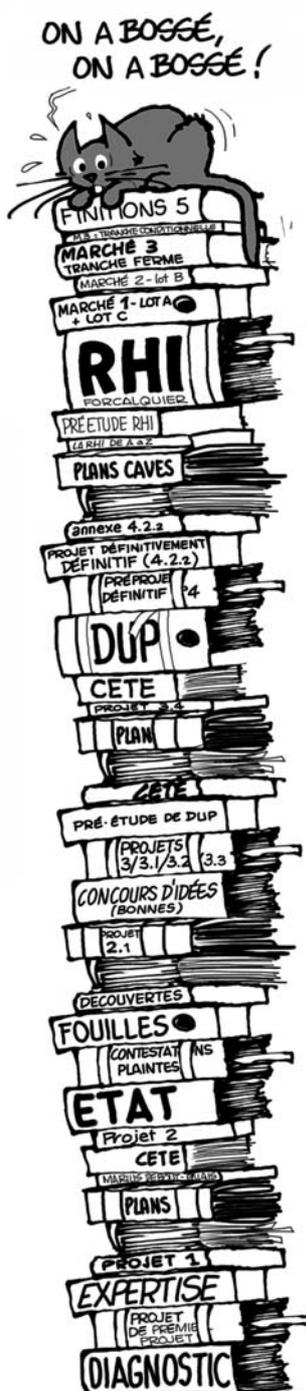
Un ensemble immobilier inclus dans la DUP a été rénové pour devenir une résidence principale de standing.

Un promoteur immobilier, sans doute motivé par les projets de rénovation du quartier, a réalisé plusieurs logements dans un ancien hôtel particulier désaffecté.

D'autres immeubles font l'objet de travaux de rénovation importants, de la part de leur propriétaire...



Preuve que l'implication publique a été le moteur de la relance globale, en redonnant crédit et attractivité au centre ancien, y faisant revenir une population plus familiale, des équipements et des commerces. Il aura fallu du temps, mais le pari semble gagné !



Document établi en novembre 2010

DDT 04 - Service Aménagement Urbain et Habitat (SAUH)

Catherine FLACHÈRE

Gérard TAVAN

Illustrations et mise en page : Pierre MERCHIE