Il était une fois le projet Agora

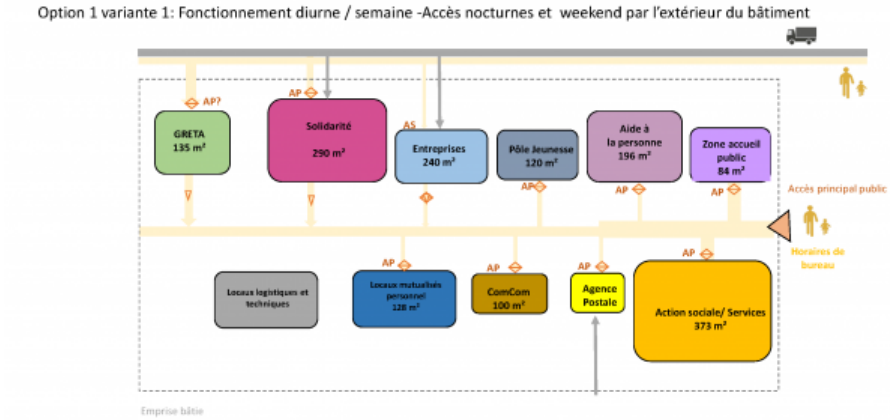
Tout a commencé pour nous en 2014 par une consultation de la ville de Beaugency à la recherche d'un programmiste pour l'accompagner dans la définition du projet de réhabilitation du site Agora. L'étude pour laquelle nous avons été missionnés, en compagnie d'Atelier Méthode architecture, était la suivante : mettre au point le programme pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine Valéo à Beaugency, avec l'objectif de créer un pôle social et de services publics qui soit un lieu structurant pour la ville. Equipées d'une paire de moufles et d'un bonnet, nous voilà donc parties à la découverte de cette ancienne usine, un beau matin de décembre. Le site accueille déjà de nombreux services, dans l'usine mais aussi dans l'ancienne maison de maître ou dans les hangars et préfabriqués qui ont poussé un peu aléatoirement tout autour. Un constat s'impose rapidement à nous : le site a **du potentiel c'est certain**, mais il va falloir se remonter les manches car il y a du boulot pour y arriver !

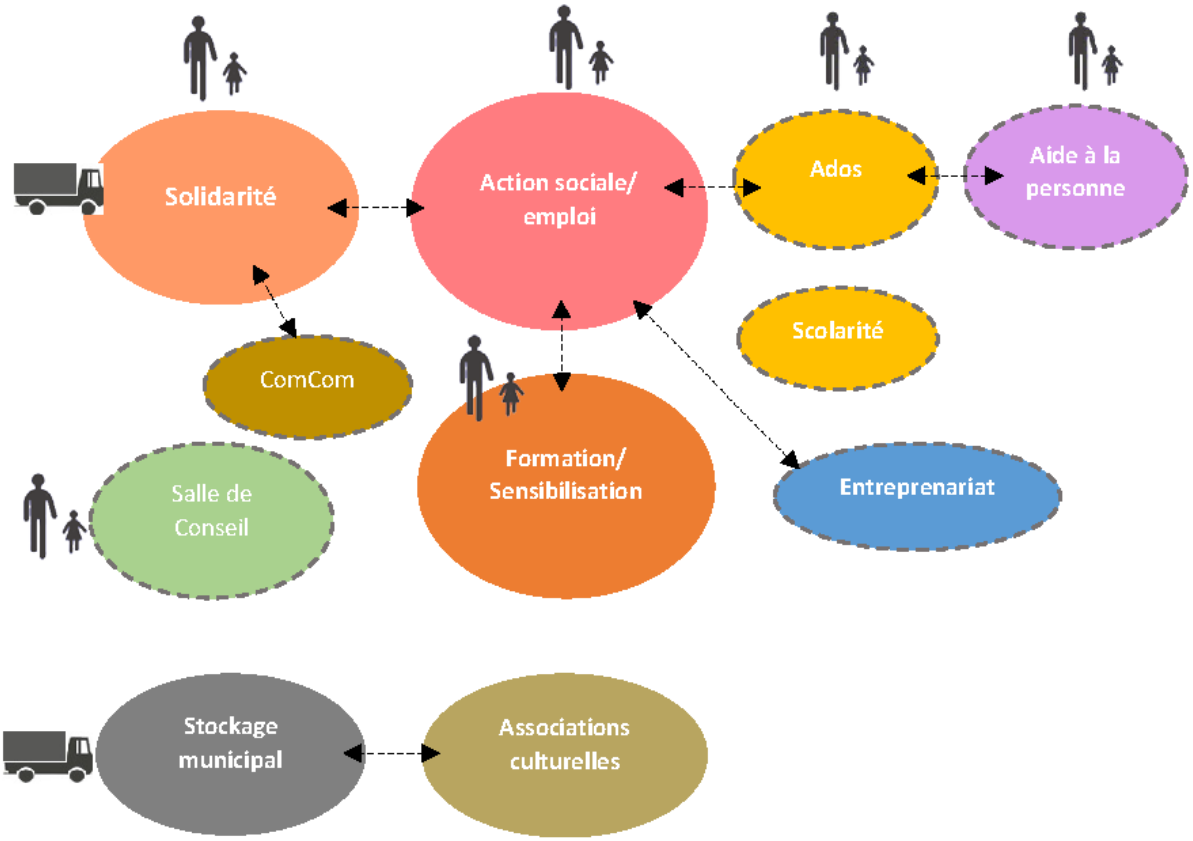
Les différentes étapes de l'étude de programmation

Dans la première phase de l'étude nous mettons au point le **diagnostic du site** qui retrace l'occupation actuelle des lieux, l'état technique des bâtiments, les contraintes réglementaires, et les potentiels écologiques de la région. Ces premiers éléments permettent de partager un **bilan de ce qui existe aujourd'hui.**

[caption id="attachment_2101" align="aligncenter" width="750"]

Les bâtiments existants. Crédit Ville de Beaugency[/caption] Notre seconde mission vise à **réfléchir à ce que pourrait être le site réhabilité**, en concertation avec les différents usagers. Et les acteurs du projet sont nombreux : tous ceux déjà présents sur le site, ceux qui pourraient s'y installer, les services de la ville qui gèrent le site, et les élus qui portent le projet. Tous azimuts nous recueillons donc les besoins et les envies des uns et des autres et les interactions possibles entre chacun. Une fois toutes ces données mises à plat, nous pouvons alors dresser une première **synthèse complète du besoin immobilier**. Elle est illustrée par des schémas qui permettent de saisir les contraintes de fonctionnement des différents intervenants.





La phase qui s'ouvre alors est décisive pour le projet : il s'agit de l'**étude de faisabilité**. Son rôle : confronter les besoins avec les potentialités du site, estimer le budget nécessaire, étudier le calendrier possible, définir les objectifs écologiques cohérents avec les potentialités régionales… En résumé, la faisabilité doit répondre à toutes les questions que l'on se pose quant à la concrétisation du projet. Différents scénarios sont alors proposés : démolition-reconstruction complète, réhabilitation plus ou moins importante, conservation partielle de l'usine… L'étude de faisabilité permet à la ville de **faire les choix impératifs** pourque le projet aboutisse dans un cadre

maîtrisé. Le scénario retenu comporte la réhabilitation de la maison de maître pour les associations, la démolition partielle de la partie la plus vétuste de l'usine et la réhabilitation performante du reste pour accueillir les services publics, la conservation de certains hangars, et enfin la démolition de toutes les « verrues préfabriquées ». La dernière étape de notre mission de programmation consiste en la **rédaction du programme détaillé du projet**. Ce document à destination des futures équipes de conception fait le point sur les différentes attentes et le cadre de l'étude : les enjeux, les besoins immobiliers, les exigences techniques et environnementales et enfin le budget et le calendrier à respecter.

Lancement du projet imminent… trois, deux, un, partez !

Le programme détaillé sert ensuite de cahier des charges pour le **concours de maîtrise d'œuvre** qui est lancé. Les équipes de conception, regroupant architectes et bureaux d'études, entrent alors en jeu pour transformer le projet en réalité. Notre mission se poursuit également pendant cette phase cruciale du choix de l'équipe qui va mener à bien le projet. Nous vous parlions d'ailleurs de **notre rôle pendant le concours** dans des précédents articles ici et ici. L'équipe menée par Axis Architecture remporte le concours avec un projet qui valorise l'architecture industrielle du site et développe une démarche engagée en matière de développement durable.

[caption

id="attachment_2107" align="aligncenter" width="750"]

Illustrations propriétés de la ville de Beaugency et de l'architecte AXIS[/caption]

Mais pourquoi vous raconter toute cette histoire me direz-vous ?

Et bien parce que le projet prend forme ! Le chantier est déjà bien avancé et les premiers locaux devraient être livrés pour la fin de l'année. Alors lorsqu'on nous invite à une visite de chantier pour présenter la démarche programmatique de l'opération, nous répondons oui, avec intérêt et fierté même ! Merci à Envirobat Centre de nous avoir fait sortir de l'ombre. Les études préalables ont été indispensables pour permettre à ce projet de sortir de terre. Grâce à l'étude de faisabilité, le budget a été adapté pour coller aux besoins qui ont eux aussi été revus par rapport aux fantasmes initiaux. **Mettre en adéquation des besoins immobiliers avec un budget, un site et des attentes, voilà le défi que nous autres programmistes relevons à chaque projet !**

Pour en savoir plus sur ce projet, vous pouvez consulter le site de la ville de Beaugency.

C.D.