

FICHE ACTION N° 01-ROS

LA REQUALIFICATION DE LA FRICHE MARECHAL



© étude de maîtrise d'œuvre

Orientation stratégique

Reconquérir l'habitat en centre-bourg et développer un parcours résidentiel pérenne
Rendre visible, maintenir et développer l'offre d'équipements et de services
Consolider et développer l'offre commerciale
Réaménager et développer les espaces publics
Rééquilibrer les modes de déplacements en centre-bourg
Valoriser le patrimoine, l'offre culturelle ou sportive afin d'en faire des leviers de développement du territoire

Maître d'ouvrage

Commune de Rosières-en-Santerre
Communauté de Communes Terre de Picardie
AMSOM HABITAT – OPH de la Somme

Une délégation de maîtrise d'ouvrage a été confiée à AMSOM Habitat

Description de l'action et conséquence sur la fonction de centralité

Afin de privilégier le renouvellement urbain, la commune a l'ambition de requalifier la friche Maréchal située en centre-bourg. Ce site a accueilli tout au long du XX^{ème} siècle une usine de fabrication de bâches, stores et toiles de tentes. Aux périodes les plus fortes, plus de 300 personnes y travaillaient. Malheureusement, ce site économique majeur dut fermer ses portes en 2004.

En négociation depuis de nombreuses années avec le propriétaire privé, la commune s'est portée acquéreur de l'usine en mars 2018. En effet, ce site stratégique structure la centralité : d'une emprise foncière de plus de 1 hectare, il est implanté en cœur de bourg, à la convergence des flux routiers et piétons et à proximité des équipements centraux, commerces et espaces publics majeurs.

En 2019, une première mission d'étude à visée opérationnelle de requalification est confiée à un bureau d'étude. La programmation s'est depuis précisée et la réhabilitation des établissements Maréchal va constituer une opération mixte alliant :



- la construction d'un ensemble de logements, dont une partie sera réservée aux séniors (16 logements individuels et 22 logements séniors).
- l'installation d'une nouvelle médiathèque
- l'implantation d'un CIAP (Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine) dans le cadre de la labellisation Pays d'Art et d'Histoire Santerre Haute-Somme
- la création d'un espace polyvalent destiné notamment à accueillir le marché hebdomadaire
- l'installation de deux cellules commerciales
- l'aménagement de l'espace public (cheminements piétons, voirie, stationnement) dont la réalisation d'un parvis, espace de rencontre et de promenade, qui permettra également l'installation d'un marché de plein vent.

Afin de mettre en œuvre ce programme, intégrant un projet de logements locatifs sociaux, Rosières-en-Santerre a sollicité AMSOM HABITAT, bailleur social déjà présent sur la commune.

Cet espace ayant vocation à accueillir différentes activités et ouvrages qui relèvent de la compétence de la commune, de la Communauté de Communes Terre de Picardie et d'un OPH, appelle une unicité du projet architectural ainsi qu'une coordination des actions de construction et d'aménagement. Aussi, une convention de maîtrise d'ouvrage a-t-elle été signée entre les parties, concédant à l'AMSOM la responsabilité opérationnelle de conduite du projet.

Ce projet est en parfaite cohérence avec la stratégie de développement territorial et l'offre d'équipements et de services présente sur le secteur. Aussi a-t-il pour but de répondre aux objectifs suivants :

➤ **proposer aux habitants du territoire des équipements et des services de qualité**

Le confortement de la médiathèque actuelle par son installation au sein des établissements Maréchal participe au développement équilibré de l'offre culturelle sur le territoire, la Communauté de communes Terre de Picardie gérant deux médiathèques, situées chacune au sein des bourgs-centres que sont Chaulnes et Rosières-en-Santerre.

L'intégration en son sein d'un CIAP émane de la volonté des élus du territoire, labellisé Pays d'Art et d'Histoire, de répartir sur les trois Communautés de communes concernées l'offre relative à la sensibilisation, l'information et la formation de tous les publics à notre architecture et à notre patrimoine. Aussi se destine-t-il à être un équipement de proximité, accessible au plus grand nombre et complémentaire des futurs autres CIAP du territoire.

➤ **densifier le centre-bourg en attirant des nouveaux habitants par une offre de logement diversifiée et adaptée au parcours résidentiel**

La construction de logements répond à une double nécessité. D'une part, la demande de logements sociaux est soutenue. D'autre part, le développement d'une offre de logements séniors satisfait à la demande d'une frange vieillissante de la population, à mobilité plus réduite, qui souhaite rester sur le territoire tout en profitant de services et de commerces de proximité. A cet égard, Rosières-en-Santerre est une commune particulièrement bien adaptée : bourg important, à taille humaine et idéalement situé, il dispose de nombreux atouts et permet de répondre à toutes les demandes du quotidien.

Ce projet de logement adapté se singularise sur le territoire par son importance et apporte une solution concrète à l'actuelle tendance de vieillissement de la population.

➤ **redynamiser le centre-bourg en développant et en confortant l'offre commerciale,**

Du point de vue de l'offre économique, le diagnostic préalable au FISAC, établi en 2018, avait identifié Rosières-en-Santerre comme l'une des villes où le nombre de commerces vacants était le plus important. Si le tissu commercial s'avérait alors fragile, la situation s'est nettement améliorée ces deux dernières années avec l'ouverture de nombreux nouveaux commerces.

Pour les habitants de la commune qui effectuent majoritairement leurs achats quotidiens et hebdomadaires à Rosières, cette densification récente de l'offre est vraisemblablement très satisfaisante. Dans ce contexte, la municipalité souhaite accompagner et renforcer cette dynamique de développement en anticipant les futurs besoins en locaux et en créant notamment deux cellules commerciales.

Le projet permettra également le développement du marché de plein vent existant - seul marché hebdomadaire à l'échelle de la Communauté de communes - par la création d'une halle couverte, plus accueillante et confortable, tant pour le public que pour les commerçants ambulants. Cet événement, très apprécié par la population, servira l'attractivité du lieu.

La polyvalence voulue de cet espace constituera un atout supplémentaire.

➤ **créer un espace de rencontre ouvert sur la rue du Niger et participant à l'animation du centre-bourg**

Demain, situés en cœur de bourg et au sein d'espaces publics de qualité, se trouveront 38 nouveaux logements, 2 cellules commerciales, 1 espace polyvalent - halle de marché, une médiathèque ainsi qu'un CIAP. L'ambition portée est de faire de ce nouvel espace un lieu intergénérationnel, convivial et animé.

➤ **mettre en valeur et mettre en lien les différents équipements du centre-bourg**

Le gabarit et l'implantation de cette ancienne usine représentent en l'état actuel un véritable obstacle à la connexion des différents équipements du centre-bourg : école, église, médiathèque... Il s'agit donc de faire interagir ces éléments et de proposer un nouvel espace unitaire et cohérent.

➤ **revaloriser l'espace public et améliorer l'image du centre-bourg en réhabilitant une friche industrielle qui impacte lourdement l'environnement immédiat**

Finalement, ce projet constitue un atout majeur pour le développement futur du centre-bourg et plus largement de la commune.

En outre, le réinvestissement de friches répond aux objectifs des actuelles politiques publiques qui visent à limiter l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers et qui incitent à transformer et à renouveler la ville sur elle-même. Ce sujet est, de fait, mis en exergue dans la plupart des documents de planification, contrats et réflexions menés sur le territoire. En l'occurrence, le PÉTR Cœur des Hauts de France développe actuellement un outil de recensement et de qualification des friches à l'échelle de ses trois Communautés de communes membres. Plus qu'un simple observatoire, cette base de données doit permettre d'initier des projets de reconversion de friches.

Partenaires

La réalisation de cette action rassemble les parties prenantes et partenaires suivants :

- Commune de Rosières-en-Santerre
- Communauté de Communes Terre de Picardie
- AMSOM Habitat
- PETR, Cœur des Hauts de France
- Etat
- Région Hauts-de-France
- Département de la Somme
- Gestionnaire de Réseaux

Dépenses prévisionnelles

	PRIX HT
ACQUISITION FONCIERE et REVITALISATION	
Coût d'acquisition du terrain / Foncier	110 000,00
Frais d'acte notarié	7 700,00
Taxes TLE - CAUE	16 260,00
Consignations des fluides/concessionnaires existant	8 436,69
Désamiantage/démolition/dépollution	237 880,90
Aléas Déconstruction/désamiantage/dépollution	11 894,05
Total ACQUISITION FONCIERE et REVITALISATION	392 171,63
TRAVAUX	
Coût des travaux	1 100 147,19
Aléas	35 012,41
Branchements en fluides des concessionnaires	18 000,00
Travaux de Voirie Réseaux et Distribution	646 934,82
Travaux d'aménagement des Espaces Verts	86 932,24
Total TRAVAUX	1 887 026,66
HONORAIRES	
Maîtrise d'œuvre et architecte	128 457,83
Conduite d'opération maîtrise d'ouvrage	54 932,02
Contrôle technique	21 838,19
Coordination Sécurité et Prévention de la Santé	21 368,02
Frais de concours et de dialogue compétitif	39 371,20
Diagnostic Amiante et Plomb avant travaux de démolition et travaux d'aménagement	5 168,31
Frais Divers	-
Etudes géotechniques et hydrogéologiques	40 674,95
Frais de Géomètre - Topographie + Bornage	10 856,33
Total Honoraires	322 666,85
PRIX DE REVIENT	2 601 865,15
Frais ANNEXES	
Actualisation	114 407,55
Frais de gestion et frais financiers de portage AMSOM	52 037,30
Total Frais Annexes	166 444,85
TOTAL (en Euros)	2 768 310,00

Attention : afin d'obtenir le coût global de l'action, il est nécessaire de prendre également en compte le coût des études pré-opérationnelles réalisé en 2019/20 par le bureau d'étude MODAAL+ APAVE+ FOLIA ; coût estimé à 109 151,6€ et intégré dans le plan de financement ci-contre.

Plan de financement prévisionnel

	H.T		H.T
DEPENSES		RESSOURCES	
• Etudes pré opérationnelles (2019)	109 151,60 €	Cession	
		• Vente de terrain(s) à l'AMSOM	140 000,00 €
• Terrains	133 960,00 €		
Coût d'acquisition du terrain / Foncier	110 000,00 €		
Frais d'acte notarié	7 700,00 €	Subventions	
Taxes TLE - CAUE	16 260,00 €	• Etat	997 618,80 €
		Contrat de ruralité	71 630,80 €
• Agencement et aménagement de Terrain	363 143,88 €	Fonds vert	925 988,00 €
Consignations des fluides/concessionnaires existant	8 436,69 €		
Désamiantage/démolition/dépollution	237 880,90 €		
Aléas Déconstruction/désamiantage/dépollution	11 894,05 €	• Collectivités territoriales	
Branchements en fluides des concessionnaires	18 000,00 €	Région(s) [attractivité des territoires - RCVCB]	999 210,39 €
Travaux d'aménagement des Espaves Verts	86 932,24 €		
		• Autres Subventions - AMSOM [Reversement fonds friche 1er édition]	165 140,00 €
• Constructions	1 135 159,60 €		
Coût des travaux :bâtiements/aménagements publics	1 100 147,19 €		
Aléas	35 012,41 €	Commune	575 492,41 €
• Aménagements d'infrastructure	646 934,82 €		
Voirie, réseaux et distribution	646 934,82 €		
• Honoraires	322 666,85 €		
• Frais annexes	166 444,85 €		
Actualisation des prix	114 407,55 €		
Frais de délégation de maîtrise d'ouvrage AMSOM	52 037,30 €		
TOTAL DEPENSES	2 877 461,60 €	TOTAL RESSOURCES	2 877 461,60 €

Calendrier :

L'action est actuellement en cours de réalisation. Elle suppose la mise en œuvre des étapes suivantes :

- Décembre 2020 : signature de la convention déléguant la maîtrise d'ouvrage à AMSOM-HABITAT
- Janvier 2020 à mai 2022 : phase de dialogue compétitif dans le cadre d'un marché de conception-réalisation (au regard de la complexité du projet et des coûts qu'il appelait, il a été jugé préférable de recourir à cette procédure)
- Juillet 2022 à décembre 2022 : phase de conception du projet
- juillet 2022 – décembre 2022 : conception du projet
- 2023-2024 (24 mois) : phase travaux
- Janvier 2025 : réception des ouvrages

Lien autres programmes et contrats territorialisés

Cette fiche action s'inscrit dans un AMI Centre-Bourg et est en cohérence avec les documents de planification, dispositifs, contrats ou labels suivants, présents sur le territoire :

- Le SCOT
- Le CRTE
- Le Fonds d'intervention pour les services l'artisanat et le commerce
- Le Plan Climat Air Energie Territorial
- Le contrat Territoire Lecture
- Le Pays d'Art et d'Histoire

Indicateurs de suivi (1) et d'évaluation (2)

(1)

- Respect du calendrier inhérent à l'action
- Suivi photographique du chantier (ce suivi devrait s'inscrire dans la programmation future du CIAP sous la forme d'une exposition)
- Suivi cinématographique réalisé par les élèves du collège
- Organisation de temps de médiation et d'exposition (proposés par la mission du Pays d'Art et d'histoire)
- Organisation de visites de chantier à destination du grand public et des scolaires (effectuées par la mission du Pays d'art et d'histoire)

(2)

- Taux de satisfaction des habitants et usagers
- Nombre de nouveaux logements en centre-bourg
- Evolution du nombre d'habitants supplémentaires à Rosières-en-Santerre
- Nombre d'étals supplémentaires sur le marché / Evolution du nombre d'étals
- Evolution du nombre d'inscrits à la médiathèque
- Fréquentation du CIAP / Instauration d'une programmation
- Appréciation de la qualité environnementale du projet – Réflexion autour d'un aménagement plus durable et responsable - Mise en œuvre de solutions à faible impact environnemental
- Taux de vacance des commerces
- Association des habitants au projet – mise en place de concertations

Annexes

- Implantation du projet
- Plan de masse et répartition des espaces
- Visuels

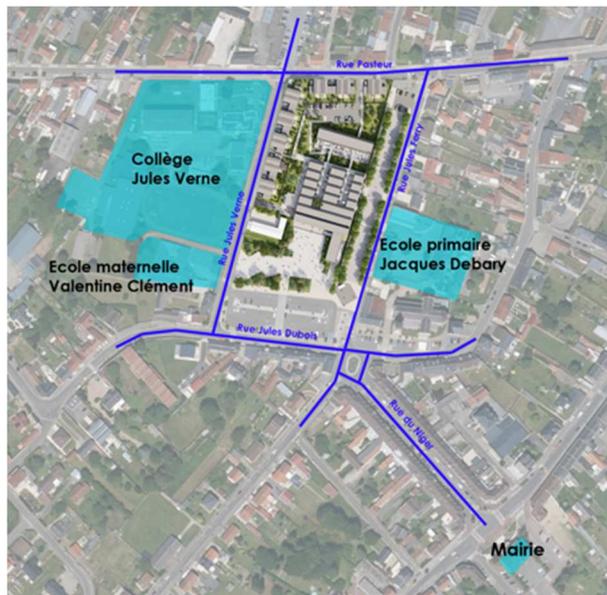
Annexes

Points forts du projet au regard de son implantation



Profiter du positionnement structurant à l'échelle de la commune :

- *en plein cœur du bourg*
- *à la convergence des flux routiers et piétons*



Mettre en lien les établissements Maréchal avec le centre-ville et les équipements environnants



Affirmer un cœur de ville à dominante commerçante

Vue d'ensemble



- ✓ Une dominante végétale dans le traitement paysager du site
- ✓ Reconstitution de l'ilot par la création de logements individuels en alignement sur rue
- ✓ Intégration du paysage au cœur de la friche. Valoriser un cadre de vie agréable
- ✓ Création d'un parvis structurant intégrant les accès au marché couvert et à la médiathèque



Plan de masse

Répartition des espaces



Répartition des espaces



Legende

- Annexes médiathèque
- CIAP
- Locaux communs
- Médiathèque
- T2
- T3
- T4

Plan R-1

VISUELS

Espaces extérieurs



Volume dynamique mettant en liaison
La médiathèque et l'espace public
existant

Mise en valeur du
marché couvert et de
la façade en fond de scène
du parvis

Accès aux personnes à mobilité réduite
à l'ensemble du parvis

Visuel d'ensemble





Logements seniors – Vue depuis les terrasses

