

# L'îlot et la halle des Grésillons

## Trésor de banlieue

Rédaction : l'École du terrain, mars 2024 Projet accompagné par La Preuve par 7 Entretiens avec William Pauwels, Sara Caradec, Alexandre Hum, Gaëlle Fournier / Parisudam ; Patrice Leclerc, Olivier Bourrée, Pascal Boudier / Ville de Gennevilliers ; Daniel Jeanneteau / T2G ; Badia Marzaki / habitante du quartier

Comment rouvrir sur l'espace public une ancienne halle de marché qui, en fermant en 2004, a perdu son statut d'exploitation Établissement recevant du public (ERP) ? Récit d'une permanence architecturale progressivement appropriée par la société d'aménagement du projet et de ses expérimentations juridiques et techniques.



## En résumé

**Commanditaire** : Ville de Gennevilliers ; forte implication du maire Patrice Leclerc ; pilotage par Pascal Boudier, directeur général adjoint en charge du cadre de vie ; suivi technique par Olivier Bourrée, service patrimoine ; programmation par Elise Courtas puis Isabelle Nadal, agentes de développement du quartier des Grésillons à la mairie de Gennevilliers, Gonery Libouban, directeur des affaires culturelles et de la jeunesse et Dominique Hermann **Permanence architecturale** : La Preuve par 7 : Cécile Four et Marine Demichelis avec l'accompagnement en pilotage par Albert Hassan de l'agence d'architecture Palabres, puis Parisudam avec Gaëlle Fournier **Aménageur** : Paris Sud Aménagement (Parisudam) : Sara Caradec, directrice de la construction ; Erwan Sturel, responsable d'opérations ; Alexandre Hum, chargé d'opérations ; William Pauwels, directeur ; Gaëlle Fournier, permanente architecturale ; puis Léo Guiraudie, chef de projet et Camille Scheed, chargée de projet participation citoyenne **Acteurs du projet** : Ville de Gennevilliers ; Preuve par 7 (permanence puis rôle de partenaire et de conseil) ; préfecture des Hauts-de-Seine (Laurent Hottiaux, Sophie Guiray), T2G (Daniel Jeanneteau, Juliette Wagman, Frédérique Erhmann ; Jean-Marc Hennaut et toute l'équipe), Youpi&Voila (Patrice Gelbart et Stéphane Camboulive), agence Construire (Loïc Julienne, Alice Bergazov) ; bureau d'études Batiss (Philippe Hivert) ; agence Palabres (Albert Hassan) ; Plateau urbain (Simon Laisney et Agathe Hamzaoui) ; structure métallique (ASTEO-Yves Jacquet), économie de la construction (HOECO – Pedro Villegas) ; bureau de contrôle (Alpes Contrôles-Katia Maouche) ; collectif Ya+K, commerçants et habitantes de la place Indira Gandhi, Gennevilliers Habitat (Francine Jouniaux), les actives associations gennevilloises, ENSA Paris La Villette, ENSA Paris-Belleville, Conservatoire de Gennevilliers, PPCM, l'Académie des Banlieues **Budget** : permanence architecturale de la Preuve par 7 (2019-2021) : 210 000 € ; premiers travaux d'aménagement de la halle financés par la Ville (2019) : 600 000€ ; mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée de la Ville à l'aménageur Paris Sud Aménagement : 1,8 millions d'euros, dont un million provisionné pour les travaux, le reste pour les études et la permanence architecturale

## Chronologie

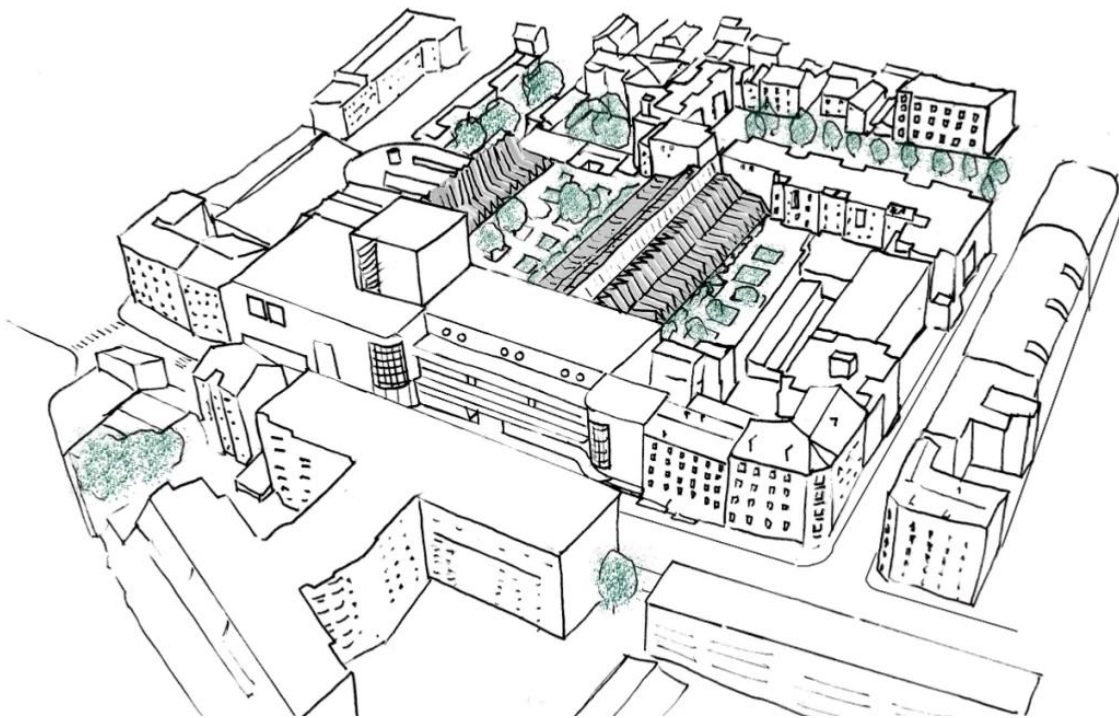
**1936** : construction d'une halle de marché en béton armé et d'une salle des fêtes par l'architecte Louis Grossard **1963** : installation de la troupe de Bernard Sobel dans la salle des fêtes, qui devient l'ensemble théâtre de Gennevilliers, puis, en 1983, centre dramatique national **1977** : démolition de la première halle devenue vétuste **1984** : construction d'un nouvel ensemble, par l'architecte Claude Vasconi, comprenant une halle, puis, en 1986, des logements et la place Indira Gandhi **2004** : construction d'un mur séparant la halle en deux et réduisant le marché. La partie centrale est désertée. **2018** : premières rencontres entre la Ville et la Preuve par 7 à propos de la réouverture de la halle ; signature d'une convention de partenariat entre la Ville et Notre Atelier Commun, association qui porte la démarche de la Preuve par 7 **2019** : ouverture de la permanence architecturale dans la « maison des projets » dans un local commercial vide de la place Indira Gandhi mis à disposition par le bailleur ; travaux et réouverture de la halle pour l'exposition Trésors de Banlieues **2021** : mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée par la Ville à l'aménageur Paris Sud Aménagement (Parisudam) **2022** : Parisudam recrute en interne une permanente sur le lieu et rouvre la « maison des projets ». En octobre, les Journées Nationales de l'Architecture sont l'occasion, en présence du préfet, de réfléchir aux conditions du projet et de marquer la réouverture officielle de la halle ; lancement des travaux de remise aux normes de la halle conduits par l'agence Construire **2023** : obtention du statut ERP « X » et « Y » pour la halle ; le collectif d'architectes constructeurs YA+K remporte l'appel d'offre lancé par Parisudam pour réaliser les aménagements intérieurs de la halle. **2024** : aménagement des nefs latérales pour accueillir les premières activités – premier test d'exploitation mené par Parisudam.

Au printemps 2019, le lourd rideau de métal à l'entrée de la halle du marché de Gennevilliers était entrouvert. Celui ou celle qui passait dessous découvrait, surprisE, une figure de grenouille, des mannequins et un immense pantin qui gardait la tête haute. Et tout autour, une dizaine de personnes qui ponçaient, collaient, peignaient, perçaient, vissaient, découpaient pour construire les chars qui défileraient au prochain carnaval, événement emblématique organisé par la Ville. Voilà vingt ans que la halle est fermée mais, un printemps sur deux, elle accueille ainsi les habitantEs constructeurs et constructrices du quartier.



La halle des Grésillons, 2022 © La Preuve par 7 - Alexandra-Ruzzica

Construite en 1984 par l'architecte Claude Vasconi à l'emplacement d'une première halle des années 1930, ses vastes volumes sous sa verrière anguleuse sont un trait d'union entre la rue des Grésillons, le théâtre de Gennevilliers – T2G, centre dramatique national, tourné vers Asnières sur le trottoir d'en face – avec lequel elle partage un mur et, de l'autre côté, la place Indira Gandhi, ses logements – pour la majeure partie patrimoine de Gennevilliers Habitat - ses commerces et le marché. En 2004, un mur est construit pour séparer la halle en deux et réduire son emprise. Le marché, espace désormais clos, passe de 4 500 à 1 600m<sup>2</sup> et sa partie centrale de la halle est désertée. La halle n'est plus traversante, et le déclin de son rôle de passage entraîne celui de la place Indira Gandhi, dont les rez-de-chaussée commerciaux et de bureaux s'endorment un à un. En 2010, un lieu de vie est aménagé dans le hall du T2G, lieu ouvert et accueillant qui redessine l'entrée de la halle. Celle-ci frémit donc par endroit de temps en temps. Mais pas à la hauteur de ce que pourrait être un équipement public dans ce dynamique quartier des Grésillons, quartier prioritaire de la Ville (QPV) situé à deux kilomètres de Paris.



Dessin de l'îlot des Grésillons, vu du ciel, avec la halle au centre © Cécile Four

Sur la fermeture de la halle en 2004 pour recentrer sur l'alimentaire un marché trop grand qui périssait, Patrice Leclerc, maire de Gennevilliers depuis 2014, reconnaît une erreur politique et réglementaire « vu le temps qu'il a fallu pour la rouvrir ». Des études sont menées dans les années 2010 avec les services économiques de la Ville et la SEMAG 92, la Société d'économie mixte d'aménagement de Gennevilliers. Mais les enseignes pressenties (Intermarché, Truffaut...) refusent d'investir pour s'y installer, au regard des montants estimés de travaux à effectuer. Une étude sur l'alimentation durable est également commandée à une agence de programmation urbaine spécialisée dans le commerce, dont les propositions, onéreuses, peu contextuelles et sans opérateurs identifiés, ne sont guère opérationnelles. Enfin, en 2016, la Ville candidate à l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » mais les projets, outre qu'ils impliquent une cession immobilière, ne s'équilibrent que par la construction de logements. La Ville décide finalement de retirer sa candidature.

En somme, pendant dix ans, la municipalité est passée par toutes les situations possibles qu'induit une gestion patrimoniale communale : difficultés à trouver des repreneurs pour un marché alimentaire (impliquant le service de développement économique et de gestion des marchés de la Ville) ; pilotage d'études urbaines en propre ou par la SEM communale (impliquant le service de l'urbanisme) ; participation à un programme métropolitain renouvelant le format des cessions immobilières publiques en faisant, aux côtés de la valorisation, une place à la programmation. « On est bloqués, qu'est-ce que je fais pour les habitants ? », se demande alors Patrice Leclerc. Avec pour règle du jeu : la Ville souhaite investir pour la réouverture de la halle et ses travaux, mais ne veut pas participer à son fonctionnement une fois le lieu réouvert.

L'enjeu est bien celui-là : rouvrir la halle sur l'espace public et l'environnement du quartier pour développer les dynamiques sociales avec la mise en œuvre de projets participatifs autour de l'alimentation et de l'économie sociale et solidaire ; remailler les liens d'usage et de fonctionnement entre les différentes structures de l'îlot (un marché redynamisé, la place Indira Gandhi, le théâtre, ses terrasses, les logements, les commerces) ; retrouver une unité dans l'utilisation et la gestion quotidienne de cet espace aujourd'hui fragmenté et hétérogène.

Mais comment rouvrir un espace qui, en fermant en 2004, a perdu son statut d'exploitation Établissement recevant du public (ERP), pour lequel aucun contrôle n'a eu lieu pendant des années et qui a été désossé d'installations très onéreuses, son réseau électrique et son sprinklage<sup>1</sup> ?

La Preuve par 7 est introduite auprès du maire Patrice Leclerc par Daniel Jeanneteau, directeur du T2G depuis 2017, dont le théâtre, selon ses propres mots, « vit depuis sa construction dans les années 1930 une relation siamoise avec la halle des Grésillons et le marché. Les projets du théâtre et de la halle sont des projets gigognes, ils sont faits pour vivre l'un dans l'autre. Il faut traverser le corps même du théâtre pour accéder à la halle. C'est joyeux et très dynamisant ! Cette pensée de la complémentarité s'applique à d'autres sujets que la culture, comme l'alimentation et les réseaux de proximité, elle anime notre travail de création, qui n'est pas séparé des enjeux locaux et internationaux. Le changement de paradigme le plus important réside peut-être dans l'abandon de la notion de centre : le T2G est aujourd'hui un carrefour, une aire de plein vent. On s'y croise, on ne s'y enferme pas !<sup>2</sup> ».

La Preuve par 7 arrive donc à la suite d'une déjà longue recherche. Son propos est de rouvrir et de mettre à l'épreuve en actes des lieux délaissés, fermés, réputés trop complexes et d'imaginer la réversibilité de notre patrimoine. L'exercice s'inscrivant dans le temps, c'est un nouveau chapitre qui s'ouvre par la rencontre d'un maire, d'un directeur de théâtre et d'un architecte, Patrick Bouchain.

### **Rouvrir la halle grâce à la permanence architecturale**

Fin 2018, une première réunion publique est organisée dans la halle pour lancer le projet et, en décembre, une convention de partenariat est signée entre la Ville et Notre Atelier Commun, l'association qui porte la démarche de la Preuve par 7, pour expérimenter les usages et accompagner la Ville dans la réouverture de la halle. Dans un premier temps, la Preuve par 7 finance l'amorce du projet sur son budget, sans soutien financier local. Le maire nomme Gonery Libouban, directeur des affaires culturelles et de la jeunesse, pour suivre le dossier, puis Pascal Boudier, directeur général adjoint en charge du cadre de vie - tous deux connaissaient bien la halle pour y organiser les ateliers du carnaval – afin de coordonner la démarche du côté de la Ville, avec un technicien à ses côtés, Olivier Bourrée, qui travaille au service Patrimoine bâti depuis 1997. « Nous savions que nos habitudes allaient être prises à contre-pied », reconnaît le maire de Gennevilliers, saluant le travail de ses services, dont le rôle « est de protéger les usagers – et le maire – en faisant respecter la réglementation ». Comment, en effet, une démarche de temps long, construite avec les habitantEs, avec un programme évolutif qui se donne le droit à l'échec peut-elle s'imbriquer dans des contraintes réglementaires, un budget limité et les besoins des éluEs et des habitantEs ?



halle pour construire les chars du carnaval, 2019 © La Preuve par 7

Atelier organisé dans la

La preuve devra donc être faite que, cette réglementation, il est possible d'en jouer. Cela passera par deux moyens. D'abord, la méthode de la permanence architecturale. En février 2019 est inaugurée, dans un rez-de-chaussée de la place Indira Gandhi mis à disposition par l'Office Public de l'Habitat (OPH), la « maison des projets ». Pilotée par l'agence Palabres, alors associée à la Preuve par 7, elle est tenue pendant un an par Cécile Four, étudiante en master d'architecture à l'ENSA Paris-La Villette qui travaillait sur la halle pour son projet de fin d'études. La Preuve par 7 et l'école d'architecture expérimentent une Habilitation à la Maîtrise d'œuvre singulière sur ce projet, habituellement réalisée au sein d'agences privées d'architecture. La Ville soutient financièrement l'association pour recruter cette permanente.

Cécile Four s'installe sur la place. Elle s'appuie sur la dynamique associative du quartier et l'amplifie en multipliant les temps d'activité et d'ouverture. La permanente accueille les

initiatives des riverainEs et organise des rencontres autour de questions thématiques liées à l'économie sociale et solidaire (ESS) et à l'alimentation. La permanence permet de tisser de nouvelles correspondances entre les lieux, les gens, les idées et révèle les potentiels futurs acteurs de la halle : une association d'aide à l'entrepreneuriat féminin, une ressourcerie qui recycle et transforme de vieux objets pour leur donner une seconde vie, une association qui souhaite développer une champignonnière... Tant d'initiatives présentes sur le territoire qui ne cherchent qu'à se développer dans un lieu adapté et accessible.



Inauguration de l'exposition *Trésors de banlieue* dans la halle, 2019 © Sami Benyoucef - Ville de Gennevilliers

A la même époque, l'académie des banlieues, une association de collectivités territoriales décidées à changer les idées reçues sur la banlieue, propose d'organiser à Gennevilliers, commune membre de l'association, une exposition dans la halle. Ce sera l'exposition *Trésors de banlieues*, événement marquant pour montrer qu'il est possible de rouvrir le bâtiment et d'y engager de premiers travaux. Six semaines durant, à l'automne 2019, l'exposition réunit, dans une scénographie ponctuée de containers rouges venus du port de Gennevilliers et transformés en vitrines et en cimaises à l'hygrométrie contrôlée, 260 œuvres d'art issues des collections municipales de la petite couronne francilienne mais aussi des communes des banlieues de Rouen, Lyon ou Toulon. Ces œuvres, acquises par des mairies engagées dans un idéal d'accès populaire à l'art et à la culture, quand elles n'ornent pas les salles des conseils municipaux ou le bureau du maire, sont entreposées dans des réserves et donc peu exposées. Ainsi mises en lumière, elles révèlent au plus de 22 000 visiteurs venus les voir que l'identité de la banlieue parisienne, son histoire, ne se résume pas aux grands ensembles mais qu'elle fut – et est encore – un grand territoire agricole, industriel et artistique. Ou comment transformer le regard sur un territoire. « Un vrai cadeau, s'exclame Badia Marzaki, native de Gennevilliers et habitante des Grésillons depuis trente ans. Ce fut pour nous l'occasion unique de revenir dans la halle tous les jours et d'enfin la réinvestir ».



Vue de l'exposition *Trésors de banlieue*, 2019 © Sami Benyoucef - Ville de Gennevilliers

Le projet d'aménagement de l'exposition est réalisé en régie par la Ville en partenariat avec la Preuve par 7, Patrick Bouchain et Albert Hassan. Philippe Hivert, du bureau d'étude Batis, intervient pour la mise aux normes du lieu. Une cartographie des fuites de la verrière est, par exemple, dressée afin de disposer les containers de telle sorte que l'eau ne tombe pas sur les œuvres.

Rouvrir la halle à un si large public n'est pas une mince affaire. Autant l'accueil ponctuel des chars du carnaval ne nécessite qu'une autorisation d'utilisation exceptionnelle et pour un public restreint, demandée à la préfecture<sup>3</sup>. Autant l'exposition est un événement trop important, ouvert au public, qui exige une réouverture officielle. En juillet 2019, trois mois avant le début de l'exposition, l'avis donné pour la réouverture est favorable avec des prescriptions de travaux et la demande de transmission d'un dossier complémentaire. Les travaux seront réalisés durant l'été par les services de la Ville. Rouvrir la halle malgré les réserves de l'avis favorable engage donc un risque politique pour le maire comme pour la préfecture. « Le préfet a permis que se tienne l'exposition, explique le maire de Gennevilliers, mais, malgré l'expérimentation de la Preuve par 7 qui a permis une écoute différente de la part du préfet, une fois l'exposition terminée, la halle doit refermer »<sup>4</sup>. Le dossier complémentaire transmis à la préfecture reçoit, en effet, un avis défavorable, les éléments transmis ne permettant pas de se conformer aux normes de désenfumage. *Trésors de banlieues* avait été pensée comme une première marche décisive pour engager le processus de réouverture pérenne de la halle. Un nouveau travail s'engage.

Fin 2019, la Ville lance une commande publique d'autorisation temporaire d'occupation du domaine public pour l'occupation de la halle. Le marché est remporté par Plateau urbain, qui initie un travail de recensement des structures du territoire intéressées, en lien avec la permanence architecturale. Le temps s'étire, les travaux sont nécessaires pour poursuivre la réouverture de la halle. L'ouverture à une occupation de la halle, dans les containers, par des structures en tant qu'espace d'activités, est travaillée et discutée avec Plateau urbain jusqu'en 2023.

## La difficile équation réglementaire de trouver une destination à une programmation ouverte

Pourquoi cette halle est-elle si difficile à rouvrir ? Cela tient en partie à son statut d'Etablissement recevant du public (ERP). Créé au début du siècle mais renforcé en 1938 à la suite de l'incendie du grand magasin Les Nouvelles Galeries à Marseille qui fit 73 morts, le statut ERP oblige tout bâtiment qui reçoit du public à obtenir une autorisation d'ouverture et à être à la hauteur d'une réglementation spécifique en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et de sécurité incendie (isolation du feu, évacuation). Or, en fermant en 2004, la halle a perdu son statut ERP. Comment peut-elle le retrouver ? La Preuve par 7 fait appel, via un mécénat de compétences<sup>5</sup>, à Philippe Hivert, préventionniste au sein du bureau d'études Batiss. Il n'en existe qu'une dizaine en France et il fait partie des précurseurs. Il analyse les risques potentiels pour les ERP et préconise des mesures pour les réduire au minimum.

« L'équation de la halle des Grésillons est particulièrement complexe, raconte Philippe Hivert, puisque le bâtiment est doublement fermé. D'un point de vue réglementaire, puisqu'un ERP qui cesse son activité pendant plus de dix mois perd sa capacité à recevoir du public. Il faut donc presque le traiter comme une installation neuve : redéposer un dossier et justifier que tout ce qui sera fait est conforme à la réglementation. D'un point de vue architectural, enfin, puisqu'elle n'a qu'une façade libre, celle donnant sur la place. Sur ces cinq autres faces, elle est enserrée par les logements, le théâtre, le marché et le parking public et doit donc justifier ses isolations aux tiers. »

Dès lors, plutôt que de se lancer dans une « rétro-ingénierie » du bâtiment en effectuant des diagnostics complexes et coûteux sur la constitution matérielle de la halle, Philippe Hivert décide de faire confiance à l'existant. Après tout, le permis de construire de la halle date de 1982 et est donc postérieur à l'arrêté sur la sécurité incendie de 1980 qui est toujours en vigueur. « Nous sommes dans le même contexte réglementaire. De plus, il n'y a pas eu ni de changement de destination du lieu, ni d'incident (dégâts) et l'environnement reste inchangé avec les logements et le théâtre. Enfin, les mêmes procédures de validation sont encore à l'œuvre, avec bureau de contrôle et commissions de sécurité ».

Alors, comme un archéologue, il va exhumer du dossier tous les avantages de ce bâtiment qui serviront à prouver que ses caractéristiques techniques sont conformes aux règles de la construction neuve pour la destination choisie. « Les services techniques de la mairie avaient effectué un précieux travail d'archivage, raconte Philippe Hivert. Nous avons donc pu ressortir tous les documents relatifs à la vie ERP du bâtiment depuis 1982, notamment le dossier des ouvrages exécutés<sup>6</sup>, et ainsi retrouver les traces objectives de ses qualités – isolement au tiers, stabilité au feu... Le processus de validation étant le même, nous les avons considérés comme acquises ». Telle fut la clé de la démarche : réveiller l'existant, accepter de voir à nouveau les qualités de la halle afin de la réutiliser. L'avantage est que celle-ci fut construite selon le type ERP « M » (magasin de vente, centre commercial) et en première catégorie (pouvant accueillir plus de 1500 personnes), soit l'un des plus exigeants qui soient.



Atelier organisé par Astrid de Largentaye et ses étudiants de l'ENSA Paris-Belleville pour réfléchir à l'avenir de la halle, 2019 © La Preuve par 7

Mais quelle destination choisir pour ce bâtiment dont la démarche de réouverture repose sur la programmation ouverte ? Celle-ci ne signifie certes pas une absence de programmation mais comment choisir, parmi les 14 types d'ERP, celui qui permettra d'expérimenter le plus d'usages sans obérer la future destination du bâtiment, et qui entraîne le moins de travaux à réaliser ? Les acteurs et actrices du projet y réfléchissent. Il est, un temps, question d'envisager un établissement sans destination, voire même de ne plus considérer la halle comme un bâtiment mais comme une rue intérieure. Difficile, rétorque Philippe Hivert. « La faiblesse de la programmation ouverte, c'est qu'il faut une base pour travailler. La contrainte

fait le projet, il faut une destination pour avancer. La réglementation est là pour calmer les esprits, arrêter les débats infinis ». Comment, sinon, empêcher que quelqu'un prétexte d'un nouvel usage, d'une nouvelle fonction pour contredire les capacités du bâtiment et donner du grain à moudre à ceux qui préféreraient tout simplement détruire la halle pour reconstruire du nouveau ?



Atelier organisé par Astrid de Largentaye et ses étudiants de l'ENSA Paris-Belleville pour réfléchir à l'avenir de la halle, 2019 © La Preuve par 7

En collaboration étroite avec la Ville, le bureau d'études de Philippe Hivert travaille donc à un ERP de type X (établissement sportif couvert, notamment en perspective des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 à Paris) et Y (musée, pour lequel l'exposition *Trésors de banlieue* a fait ses preuves) qui permettra d'accueillir un spectre d'activités assez vaste, tout en s'autorisant des ouvertures exceptionnelles, des exploitations évolutives, et d'engager une intervention la plus minime sur l'existant pour sa mise aux normes.

Ne reste plus, pour le valider, qu'à montrer l'opérationnalité du système de désenfumage du bâtiment, sur lequel portaient les réserves de l'avis préfectoral.

## **Un aménageur qui déplace ses manières de faire habituelles en recrutant une permanente architecturale**

Après une permanence architecturale d'un an tenue par la Preuve par 7 et le travail du préventionniste Philippe Hivert et de l'architecte Loïc Julienne pour débrouiller les conditions d'une réouverture de la halle, la Ville – son maire et son directeur des services techniques – souhaite déléguer la conduite technique du projet. La Ville s'investit politiquement pour réfléchir aux usages du lieu et mobiliser les usagerEs intéressés ; elle alloue un budget

d'investissement important mais considère qu'elle ne dispose pas des ressources suffisantes en interne pour la conduite opérationnelle du projet – ce qui n'est pas non plus le rôle de la Preuve par 7.

Après une tentative inaboutie de confier cette responsabilité de maîtrise d'ouvrage coordinatrice à l'échelle de l'îlot au bailleur social local, gestionnaire de logements et rez-de-chaussée dans l'îlot, la Ville s'adresse, en 2021, via un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée, à l'aménageur francilien Paris Sud Aménagement (Parisudam). Créé en 1983 par la commune de Massy, cette société d'économie mixte d'aménagement et de construction a beau avoir l'habitude des montages singuliers, son équipe reconnaît qu'à Gennevilliers, ils travaillent à l'envers. « Nous avons été appelés pour redynamiser l'îlot des Grésillons, raconte Sara Caradec, responsable d'opérations chez Parisudam. D'ordinaire, on nous appelle pour un besoin déjà défini, dont nous rédigeons le programme. De ce programme, nous tirons ensuite un budget et, ensuite, nous suivons la conception avec les architectes, puis les travaux et, à la fin, il y a un objet exploitable ou habitable. À Gennevilliers, c'est tout l'inverse : on nous mandate sur une halle avec un besoin assez général, un budget déjà défini<sup>7</sup> et sans programme précis – et sans nous demander d'en écrire un. Surtout, nous qui, en tant qu'aménageur, avons des méthodes assez reproductibles, et bien que nous fassions assez régulièrement des pas de côté, la Ville a sollicité chez nous cette capacité de nous mettre sur le chemin ouvert par la Preuve par 7 et de tester d'autres méthodes, d'autres processus, d'autres manières de développer un projet ».

Parisudam monte ainsi à bord d'un navire « sans réelle destination mais guidé par le vent fort d'une collectivité qui se donne le droit d'expérimenter », comme elle le résume.



Spectacle sous la halle lors de l'événement "La place Indira Gandhi en mouvement", mars 2023 © Parisudam

Pour le maire de Gennevilliers, « l'arrivée de Parisudam est un point de rationalité dans nos rêveries. La Preuve par 7 permet de penser l'impensable, de construire au fur et à mesure et Parisudam est l'élément de stabilité qui permet de penser le réel ». Parisudam prend donc en main la conduite opérationnelle et technique du projet. La Preuve par 7 demeure un partenaire.



Atelier peinture sur la place Indira Gandhi, 2023 © Parisudam

Après un test *in situ* de la capacité de désenfumage de la halle en juin 2020, qui s'est révélé négatif – les fumées ne s'évacuant pas – le premier défi de Parisudam en vue de la réouverture du bâtiment est de lever les réserves sur ce point de la sécurité incendie. L'aménageur lance donc des travaux de mise aux normes. « Si la capacité de désenfumage est jugée si cruciale, explique Alexandre Hum, architecte ingénieur, chargé d'opérations à Parisudam, c'est parce que les fumées tuent plus, mettent davantage en danger les pompiers et font plus de dégâts que les flammes. Les normes de la sécurité incendie fonctionnent très bien pour des volumes cubiques. »



Surélévation sur la verrière de la halle © Agence Construire

« Mais le bâtiment est un volume complexe, imbrication de plusieurs équipements. Nous entrons donc dans un modèle de calcul plus compliqué, une ingénierie de désenfumage où nous devons prouver que celui-ci fonctionne théoriquement. Concrètement, les travaux fin 2022 ont consisté, tout en conservant la volumétrie existante du bâtiment, à y assurer une capacité de désenfumage permanente : deux endroits de la verrière sont ainsi désormais tout le temps ouverts, la façade sur la rue est équipée de ventelles, des lames de verre qui s'ouvrent en cas de fumée et font ainsi circuler l'air en lien avec les ouvertures de la halle, qui a également été isolée du théâtre par une porte coupe-feu. L'avis de la commission de sécurité a été positif. Refaire un test *in situ* n'était pas obligatoire mais il nous rassurait ». Fin mars 2023, le test est un succès. La halle peut désormais rouvrir.



Lors des Journées Nationales de l'Architecture en octobre 2022, la Ville de Gennevilliers, en partenariat avec la Preuve par 7 et Parisudam, organise un programme de festivités pour célébrer la réouverture de la halle des Grésillons. En présence du préfet des Hauts-de-Seine, Laurent Hottiaux, de la directrice en charge de l'aménagement, du logement et de la nature du Ministère de la Transition écologique, Stéphanie Dupuy-Lyon et de la directrice chargée de l'architecture au Ministère de la Culture, Aurélie Cousi, les acteurs et actrices du projet font le récit croisé de sa réouverture. © La Preuve par 7 - Alexandra Ruzzica

En juin 2022, Parisudam a réactivé la « maison des projets » sur la place Indira Gandhi, qui avait accueilli la première permanence architecturale. L'équipe de l'aménageur prend à bras le corps les sujets techniques et réglementaires, poursuit le travail de terrain engagé avec la préfecture, se forme à la programmation ouverte et surtout intègre la permanence territoriale dans son équipe. L'aménageur recrute en effet Gaëlle Fournier, une jeune designer d'espace formée à l'architecture et à l'urbanisme, comme chargée de mission concertation citoyenne, qui s'installe en permanence sur le lieu deux jours par semaine (le mercredi, jour de marché, et le jeudi).

La « maison des projets » redevient ainsi cet espace de rencontre, de réunion et d'information pour les habitantEs du quartier. « Rendre visible la permanence, située sur une place peu fréquentée, a été le premier travail, avec Isabelle Nadal, agente de développement du quartier à la mairie », raconte Gaëlle Fournier, qui co-construit des événements avec les services Culture et Sports de la Ville. L'objectif est triple : faire connaître l'expérimentation sur l'îlot, mettre à l'épreuve sa redynamisation par des actions et des interventions et impliquer les forces vives locales au projet.

Plusieurs événements - la fête de l'hiver, un marché de créateurs, une fête foraine... - ont ainsi mobilisé le Centre culturel et social du quartier et des entrepreneurs locaux, permettant aussi de mieux comprendre le fonctionnement possible de cette place désertée depuis des années. La permanence tisse ainsi des liens avec le T2G – et son restaurant Youpi qui pourrait s'agrandir dans la halle – et avec Gennevilliers Habitat, premier bailleur social de la Ville. « Nous entretenons une relation de proximité avec tous les gardiens d'immeubles du secteur, raconte Gaëlle Fournier. Ils ont une grande connaissance de leur territoire et des services qui peuvent y manquer, notamment dans l'optique de réactiver les rez-de-chaussée de la place Indira Gandhi ».



Banquet populaire organisé par le restaurant Youpi du T2G et les habitantEs cuisiniers et cuisinières des « Voyages culinaires » à l'occasion des Journées Nationales de l'Architecture célébrant, en octobre 2022, la réouverture de la halle des Grésillons © La Preuve par 7 - Alexandra Ruzzica

Le développement en interne de cette compétence nouvelle pour un aménageur l'a amené à créer en son sein un pôle dédié à la concertation et à recruter une cheffe de projet participation citoyenne, diffusant ainsi en interne (et au-delà, via leur réseau professionnel d'aménageurs) les méthodes de la permanence et de la programmation ouverte. La permanence devient ainsi un précieux outil. Elle documente le terrain et transmet directement ces informations à l'aménageur maître d'ouvrage qui peut ainsi amender son calendrier ou ses méthodes. Inversement, les difficultés de la maîtrise d'ouvrage, notamment les contraintes réglementaires, peuvent être prises en compte de manière plus souple par la permanence. « J'ai pu former des collègues de Parisudam à la concertation et à l'urbanisme transitoire et, en retour, me former auprès d'eux à l'architecture, à l'urbanisme et à l'ingénierie », souligne Gaëlle Fournier.



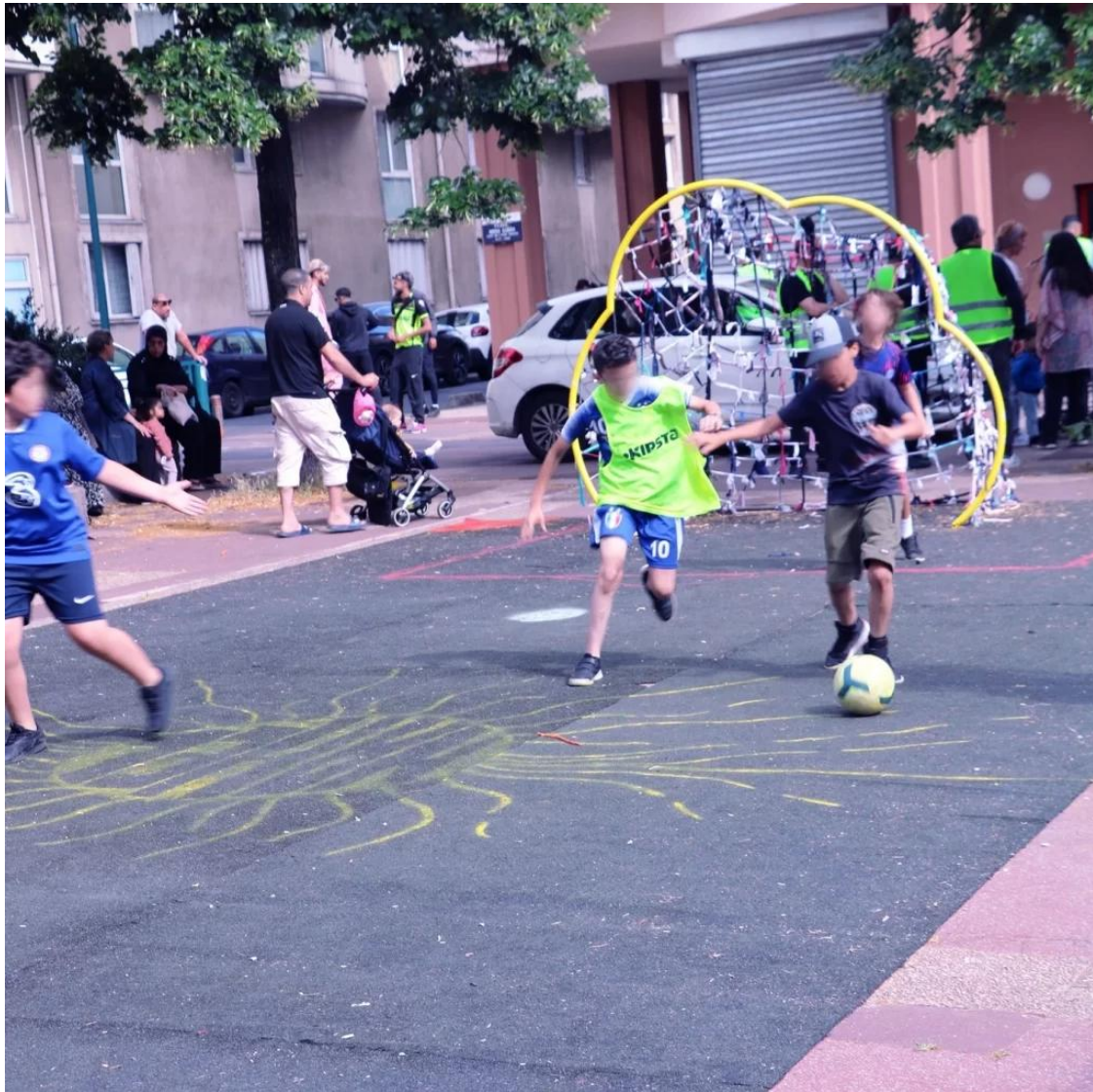
Kermesse artistique organisée par le T2G sur la place Indira Gandhi, juillet 2023 © T2G

Ou comment un terrain sur lequel s'expérimentent d'autres moyens de penser et de ménager la ville dessine, chemin faisant, une constellation singulière d'acteurs qui, chacun, déplace ses manières de faire habituelles et fait prendre à son métier une autre direction.



Kermesse artistique organisée par le T2G sur la place Indira Gandhi, juillet 2023 © T2G

« Il est intéressant pour nous d’avoir les compétences de Gaëlle Fournier en interne, elles font partie des outils utiles à l’aménageur, abonde Sara Caradec. Mais il est difficile pour l’instant de savoir si cela doit devenir un métier en propre. Notre enjeu est de tracer la limite entre l’animation et l’aménagement. Pour « appâter », il faut de l’événementiel, mais la vraie question c’est « faisons-nous monter les habitants en compétence ? » Si ces événements ne sont que des ateliers, pour nous c’est un échec. Si, en revanche, ils permettent aux habitants de réfléchir à l’avenir de leur quartier, là nous avons réussi ». Le rôle de la permanence sur ce projet va donc se dévoiler, notamment dans le choix des porteurs de projet incubés dans la halle.



Kermesse artistique organisée par le T2G sur la place Indira Gandhi, juillet 2023 © T2G

### **La suite : maintenir une programmation ouverte dans un lieu à l'équilibre financier fragile**

Début 2023, le collectif YA+K, spécialisé dans l'urbanisme transitoire, les chantiers école et créateur d'Hyper, un espace de pédagogie active et de formation autour du bricolage et de la fabrication d'objets à Bagnolet, remporte l'appel d'offre lancé par la Ville et Parisudam pour réaliser les aménagements intérieurs de la halle. Après les travaux de l'hiver 2023, lorsque la halle rouvrira au printemps 2024, celle-ci doit en effet accueillir des artistes, des artisans et des acteurs de l'économie sociale et solidaire. Le bâtiment, qui sera géré par ParisudAm mettra à leur disposition, de part et d'autre d'un axe central en forme de rue intérieure, des espaces de 15 à 50m<sup>28</sup>. Le travail de terrain de la permanence et des services de la Ville (Isabelle Nadal et Françoise Hilaire du service économique) a largement œuvré pour identifier des porteurs et porteuses de projet locaux.

« En 2024, nous entrerons dans une phase plus classiquement opérationnelle, même si le sujet ne le sera jamais, reprend Sara Caradec. N'oublions pas que notre mission est de trouver un modèle de financement, d'exploitation et de gouvernance pour que cette halle fonctionne ». Sur le concept de rue intérieure, qui a refait surface comme solution réglementaire, elle

explique : « Aujourd'hui, la halle est classée en ERP X et Y. En travaillant à son aménagement intérieur de pépinière d'entreprises, elle relèverait d'autres classifications : l'espace central, animé et convivial, ouvert à l'appropriation, serait « Y » (musée), une rue intérieure qui desservirait des modules « L » (salles de conférence, de réunions ou polyvalentes), « N » (restaurant et débit de boissons) et « W » (administrations, bureaux). Le concept de rue intérieure n'existe pas dans la réglementation mais permet de se rattacher à ces concepts existants<sup>9</sup> tout en conservant une programmation ouverte. C'est l'idée générale qui nous guide, l'expérimentation d'un nouveau cadre réglementaire plus ouvert. Nous savons très bien aujourd'hui qu'il manque un lien urbain entre la rue, le théâtre, le marché et la place Indira Gandhi mais les moyens manquent pour répondre aux normes d'un espace public intérieur - la rue est fermée la nuit. Tout ce que nous faisons aujourd'hui, notre contrainte première consiste à ne rien faire qui irait à l'encontre d'une rue piétonne ».

Parisudam envisage ce projet comme de la « recherche et développement » et ne se considère plus comme un simple prestataire : le projet représente un surcoût temporel, donc financier, et l'aménageur assume sur ses fonds propres les coûts supplémentaires qui excèdent la rémunération du mandat. Avec un peu de recul, quel est le risque d'une telle opération pour un aménageur ? « Le seul risque, confesse William Pauwels, directeur de Parisudam, est d'y passer plus de temps que prévu. Il n'y a pas de risque financier puisque nous avons signé un mandat avec la Ville et non pas une concession, qui nous aurait obligé à assumer tous les risques de l'opération. A cette échelle, nous sommes un acteur qui a la capacité d'investir dans le projet. Nous sommes animés d'un esprit d'aventure. Un équipement public est nécessairement évolutif et hybride. Il nous faut donc gérer ce que j'appelle une chronotopie, c'est-à-dire prendre en compte simultanément les dimensions temporelles et spatiales du lieu, penser l'espace en fonction du temps disponible et des usages possibles tout en considérant les différents publics. Nous ne voulons pas uniquement être un producteur de contenants mais nous intéresser aussi aux contenus ».

Tel sera l'enjeu de la séquence qui s'ouvre, conclue Sara Caradec : « Continuer à faire vraiment de la programmation ouverte ; éviter, tant que cette manière de travailler ne sera pas naturelle, de repartir sur un projet classique. D'ordinaire, face à un tel bâtiment, soit la Ville s'en sépare en le revendant à un acteur privé, soit elle en reste propriétaire et demande à un aménageur de le transformer en un équipement public qu'elle exploitera. La Ville de Gennevilliers a souhaité conserver cette halle, ne pas la détruire, mais n'a pas besoin d'un équipement clairement identifié. Notre enjeu sera donc de savoir à quel groupement d'acteurs confier les clés du bâtiment qui minimiserait l'investissement de la Ville. Nous savons mobiliser des acteurs du privé mais la difficulté sera d'en trouver qui ne vampirise pas le projet afin qu'il reste un lieu commun avec une programmation ouverte permanente ».

Début 2024, Parisudam décide qu'il est encore trop tôt pour confier à un exploitant privé les clés de la halle, via une consultation et une mise en concurrence. « Les six à douze premiers mois sont toujours un peu délicats, explique Sara Caradec. Nous ne savons pas si nous allons louer tout de suite les espaces et la contrainte d'animer la nef centrale est difficile à appréhender pour une société extérieure. Grâce à notre expertise développée via notre filiale rez-de-ville et l'embauche comme cheffe de projet de Camille Scheed, qui est très orientée « développement économique », nous allons expérimenter à moindre frais la première saison d'incubation de la halle afin de confier à un exploitant un lieu déjà éprouvé. »

Telle est la ligne de crête sur laquelle les acteurs et actrices du projet – la Ville et ses services, la préfecture, Parisudam et les habitantEs, acculturés et soutiens de l'expérimentation – vont désormais cheminer.

## Bibliographie

### Notes de bas de page

1. Tête de dispersion qui envoie automatiquement de l'eau en début d'incendie.
2. Discours de Daniel Jeanneteau lors des Journées d'études de la Preuve par 7 organisées au T2G en novembre 2019.
3. Demande d'autorisation conforme à l'article GN6 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP.
4. Toutes les citations de Patrice Leclerc proviennent de son intervention lors des Journées Nationales de l'Architecture organisées dans la halle le 15 octobre 2022.
5. Le mécénat de compétences est un don en nature : il s'agit pour une entreprise de mettre des collaborateurs à disposition d'un organisme d'intérêt général (association, fondation, établissement d'enseignement...), qui vont mobiliser pendant un temps leurs compétences ou leur force de travail. Sa mise à disposition se fait sur son temps de travail, avec des conditions fiscales avantageuses.
6. Le dossier des ouvrages exécutés est le document contractuel établi à la suite de l'exécution des travaux et remis au maître d'ouvrage à la livraison du chantier.
7. La Ville dévolue 1,8 millions au projet, reste de son Plan pluriannuel d'investissement (PPI) pour la ligne budgétaire « exploitation et maintenance des bâtiments municipaux ». Sur cette somme, Parisudam provisionne un million pour les travaux et se donne chaque année un montant à ne pas dépasser pour les études et les activités de la permanence architecturale.
8. La préfecture a finalement refusé la demande de dérogation pour la création de cabanes dans la nef. Le projet doit donc être repensé afin d'intégrer le degré coupe-feu réglementaire. D'où la construction de moins de 1 000m<sup>2</sup> louables – ce qui est la jauge de rentabilité habituelle pour un acteur de l'urbanisme temporaire.
9. Face à cette configuration architecturale hybride, la nouvelle demande de modification d'ERP a nécessité de combiner trois modes de calcul différents, relatifs respectivement à un atrium (le passage couvert), à un mail commercial (les cellules de part et d'autre) et un vide de dégagement (la hauteur vide sous la verrière).