

AMC



BRA - SENZU - BABLED / PREGO - NARA

DOSSIER **LE DESTIN URBAIN DES HALLES INDUSTRIELLES**

ENQUÊTE **DES SCÉNOGRAPHIES VIVANTES ET VERTUEUSES**
RÉFÉRENCE **CARLO SCARPA, LA CA' MASIERI À VENISE**
DÉTAILS **BRIQUE DESIGN SAINT ÉTIENNE, BIENNALE FRUGALE**

HALLES URBAINES

Le déclin de l'activité industrielle depuis les années 1980 a libéré des espaces fonciers stratégiques dignes d'être revalorisés dans des zones aujourd'hui tendues. Il a confronté les élus et les maîtres d'œuvre à une diversité de bâtiments souvent hors normes, les halles. Si ces dernières ont été dès leur origine des lieux de convergence, elles peuvent aujourd'hui aider à inventer des fragments de ville non standardisés, en conservant la mémoire des usages précédents. Incontournables tant ils sont spectaculaires, ces ouvrages restent néanmoins menacés de démolition face à un équilibre économique difficile à atteindre. Certains redeviennent des outils de production, quand la plupart abritent des concepts hybrides destinés à dynamiser des territoires : tiers-lieux de l'économie sociale et solidaire, halles gourmandes, espaces culturels, sportifs ou de travail. Au-delà des inévitables problèmes de dépollution, les architectes ont la délicate mission d'en faire des édifices vivants qui fonctionnent sur le plan spatial et acoustique, tout en logeant dans leurs squelettes les organes nécessaires à leurs nouveaux usages.

DOSSIER

DES TRANSFORMATIONS HORS NORMES, ENTRE COMPLEXITÉ ET VALEUR AJOUTÉE

Quel que soit leur intérêt formel, les halles possèdent une valeur patrimoniale, témoignant à la fois de l'histoire architecturale, industrielle et sociale; à titre d'exemple, *L'Internationale*, composée par un ouvrier de Fives-Lille, Pierre Degeyter. Dans les territoires autrefois densément industrialisés, elles incarnent l'histoire des familles qui habitent encore à proximité. Aussi, écrire une nouvelle page sans repartir de zéro semble-t-il la moindre des choses. D'ailleurs, après réhabilitation, leur nom renvoie souvent à leur origine: La Loco, La Cartoucherie, La Fonderie, etc. La conservation d'une haute cheminée ou du code couleur de l'industrie participe de cette démarche. La dépollution des terrains et des bâtiments constitue un lourd préalable, du désamiantage au déplombage en passant par le déminage quand le site était lié à l'armement. Pour que l'équation financière de Fives Cail fonctionne, la Métropole européenne de Lille a confié l'aménagement à la Soreli, qui réalise les espaces publics et les travaux de préparation des lots (dépollution, remise en peinture, déconstruction). L'aménageur a également mené des études financières avec les pompiers pour ne pas devoir protéger l'intégralité des structures contre le feu, ce qui aurait un coût colossal. Cela les a conduits à recouvrir les poteaux de peinture intumescante, avec protection d'une heure, sur une hauteur différente selon leur emplacement. «Rien n'est commun dans ces projets, notamment l'ingénierie de désenfumage», précise l'architecte Nicolas Scharff, de l'agence Silt (*lire p. 67*).

Exercice d'humilité

Construits entre le milieu du XIX^e siècle et du XX^e siècle, ces bâtiments d'ingénierie, de métal et de verre ou de béton armé aux toits voûtés, qui franchissent d'immenses surfaces sans point porteur intermédiaire, offrent des volumes bien plus importants que ceux autorisés pour un projet neuf respectant les PLU actuels. «Ce sont des échelles que nous n'avons pas l'habitude de manipuler. Un simple coup de crayon peut avoir un impact financier gigantesque. C'est un exercice d'humilité pour ne pas mettre en péril le projet», relève Nicolas Scharff. Parmi les points les plus délicats à traiter: la solidarité structurelle des alignements de halles qu'il convient de rendre indépendantes les unes des autres. Celles-ci peuvent aussi comporter des vestiges en sous-sol, avec des épaisseurs de dalles à outrepasser pour construire. S'abstraire des fondations reste la règle. La réutilisation de ces édifices demande une réflexion programmatique approfondie pour trouver un usage et une stratégie de partition conciliant grand vide et espaces réduits à la taille de pièces habitables. Assurer l'autonomie constructive des structures anciennes et actuelles et privilégier les solutions légères en recourant à la filière sèche comme le bois facilitent la flexibilité et la réversibilité nécessaires. Du site de La Fonderie à Mulhouse au Hangar J0 à Marseille, en passant par Les Grandes Locos à Oullins, les halles réinves-

ties sont devenues des éléments récurrents de l'aménagement urbain. Mais le modèle économique, difficile à élaborer, demande des architectes qu'ils multiplient les faisabilités. Le maître d'ouvrage peut répartir les risques de l'opération grâce à la mixité des usages et ainsi favoriser l'appropriation par un public diversifié, local ou venu de plus loin pour une programmation et des qualités spatiales inhabituelles. Dans ces lieux informels et généreux, les familles emmènent leurs enfants sans craindre de déranger, les gens se retrouvent en groupe ou s'installent sans être obligés de consommer.

Dynamique territoriale

La valorisation du foncier par la construction de logements autour des halles fait généralement partie de l'équation. A Toulouse, la mairie a racheté en 2009 le site de la Cartoucherie après le départ de Giat industries. L'organisation spatiale du nouveau quartier de 33 ha par l'Atelier des paysages (Alain Marguerit, urbaniste en chef, avec Bernard Paris) se fait autour de la Halle 121, datant de la Première Guerre mondiale, qui incarne le cœur de vie de la ZAC. «Ce projet est intéressant par la dynamique qu'il amène à l'échelle territoriale», constate

**LE MODÈLE
ÉCONOMIQUE,
DIFFICILE
À ÉLABORER,
DEMANDE DES
ARCHITECTES
QU'ILS MULTIPLIENT
LES FAISABILITÉS.
LE MAÎTRE
D'OUVRAGE
PEUT RÉPARTIR
LES RISQUES GRÂCE
À LA MIXITÉ
DES USAGES.**

Chloé Bodart de Compagnie architecture, mandataire de la réhabilitation en tiers-lieu (*lire p. 64*). L'Oppidea, aménageur de Toulouse Métropole, a cédé une partie du foncier public à un opérateur privé dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt pour assurer le volet public de la programmation. Le collectif Cosmopolis rassemblant les sept maîtrises d'ouvrage et

d'usage, composé d'entrepreneurs et de structures engagées dans l'économie sociale et solidaire, la restauration, le sport, la culture et l'immobilier, l'a emporté en proposant un projet pluridisciplinaire. Par la suite, la Caisse des dépôts a accepté de cautionner les prêts, à condition de passer en contrat de promotion immobilière (CPI). C'est ainsi qu'à partir du chantier, Redman a repris la maîtrise d'ouvrage comme garant de la mise en œuvre de ce montage.

Eléments fédérateurs du Grand Paris, les projets de halles reconvertis se multiplient en Ile-de-France. A deux pas du métro Mairie-de-Saint-Ouen, Communale a intégré une halle de 1924 d'Alstom, dernier témoin du passé dans le nouveau quartier des Docks dont elle constitue le centre. Ce «laboratoire d'innovation culturelle, culinaire et sociale», dirigé par l'agence de production événementielle La Lune Rousse qui y a installé ses bureaux, a été pensé comme une place publique. Lieu de vie, de travail et de fête, il sert aussi à la commune et à la région. Le bâti, racheté par Nexity puis Frey et la Banque



◀ Le chantier des Grandes-Serres, à Pantin, réalisé par Bouygues Bâtiments Ile-de-France, a débuté en octobre 2024

Oliver Namias

des Territoires, abrite 7 500 m² les plus modulables possible. Les revenus proviennent de la location à des acteurs permanents, de la vente des bars et kiosques de restauration, de la privatisation de certains espaces pour des événements d'entreprise. Accueil d'associations, centre de formation sur les médias pour public en difficulté (Cepep), cuisine partagée : le prix est calculé en fonction de la pertinence du programme et de son utilité sociale. En janvier 2025, après un an d'exploitation, 1,5 M de visiteurs, Odoniens et Parisiens, sont venus pour ses stands culinaires et sa programmation culturelle. Si le foodcourt a dépassé ses objectifs, le marché traditionnel n'a pas encore trouvé sa clientèle, qui lui préfère les boutiques du quartier. A Pantin, le chantier des Grandes-Serres, réalisé par Bouygues Bâtiments Ile-de-France, a débuté en octobre 2024. Sur une friche industrielle de 5 ha entre le canal de l'Ourcq et les voies de chemin de fer, l'opération de 83 000 m² s'articule autour de la halle Pouchard. Elle est menée par Alios Développement et Osae Partners, accompagnés par Ginkgo, une plateforme d'investissement dévolue à la régénération urbaine durable de friches industrielles en Europe. Sur 12 000 m², l'ancienne usine de tubes, réhabilitée par Moatti-Rivière, abritera l'académie musicale Philippe Jaroussky, un auditorium, des salles d'exposition, l'association d'artistes Diamètre 15. A côté, un bâtiment conçu par Arep et Leclercq Associés accueillera les sièges de SNCF Gares & Connexions et ses filiales Arep et Retail & Connexions sur 13 000 m² de bureaux, dont 3 000 au sein de la grande halle. Huit bâtiments neufs de François Leclercq et ECDM, destinés à un campus d'entreprises et d'écoles, poursuivront la morphologie des halles existantes. L'atelier de paysage et d'urbanisme In Situ, qui avait imaginé le jardin Rosa-Luxembourg sous la halle Pajol (Paris XVIII^e), est chargé des 2 ha de parc pour lequel 2 000 m³ de terres du site seront recyclées en terre fertile RevTer. Pour désenclaver le site et rejoindre la station de métro la plus proche, une passerelle franchissant le canal précédera la première phase, prévue pour l'été 2026.

Proposé en 2017 lors de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris, le site de l'usine Babcock à La Courneuve devrait enfin devenir La Fabrique des cultures, sous la houlette d'Encore Heureux avec PPA Architectures et PESBA. Les halles conservées abriteront des espaces d'exposition, de spectacle, d'artisanat, d'activités sportives, de commerces, de formation et de coworking. Autour, 250 logements seront élevés par Emerige et la Compagnie de Phalsbourg avec les briques des façades de l'usine démontée.

Urbanisme transitoire et chronotopie

La dimension temporelle des projets est à l'image de la taille des lieux : étirée. En attendant leur reconversion, les sites peuvent passer par une période d'urbanisme transitoire, tel l'emblématique Ground Control, géré par La Lune Rousse depuis 2017 dans une halle SNCF du XII^e arrondissement de Paris. A Pantin, la Cité fertile, tiers-lieu pour la transition écologique et sociale, a, de 2018 à 2025, ouvert les portes d'une ancienne gare de marchandises avant de laisser place à un quartier de 40 ha. Depuis 2022 et jusqu'en 2027, l'Etape 22D, portée par la coopérative Plateau Urbain pour la Métropole de Lyon, a investi un ancien site industriel de 4 ha entre Villeurbanne et Vaulx-en-Velin, comprenant la halle des Valorisistes consacrée à l'économie circulaire et au réemploi.

A La Cartoucherie de Toulouse, l'activation a été progressive : pendant deux ans, les associés fondateurs ont organisé des événements dans le bâtiment en friche, puis se sont adressés à des professionnels de l'immobilier pour structurer le projet. Le phasage des travaux, nécessaire pour des raisons financières et de planning des acteurs participant à un projet commun, est facilité par l'existence du gros-œuvre. Dans ces établissements où l'on brasse simultanément des activités multiples, accueillant divers publics toute la journée, la soirée, la semaine et le week-end, ne pas tout programmer dès le début reste généralement une bonne option.

COMPAGNIE ARCHITECTURE HALLE 121 DE LA CARTOUCHERIE TOULOUSE

Dernier vestige toulousain d'une vaste zone industrielle à usage militaire, la Halle 121 comporte trois nefs qui s'étendent sur 190 m de long. Pour des raisons urbaines et de sécurité incendie, le choix est fait de diviser la halle en deux, de manière à poursuivre à travers elle la promenade plantée du quartier. Cette circulation transversale végétalisée de 1 200 m², dont les murs maçonnes ont été démolis pour mettre à nu la structure en béton, est abritée par une toiture en polycarbonate translucide. Partout ailleurs, les architectes remplacent la toiture en tuiles par un complexe en bacs acier du même poids, isolé thermiquement et acoustiquement, et créent des ouateaux orientés au nord au-dessus de la travée centrale. A l'intérieur, ils ajoutent une structure poteaux-poutres de bois indépendante pour porter les planchers des mezzanines latérales, en la désolidarisant des poteaux et de la charpente d'origine en béton conservée en l'état. « Nous sommes toujours dans une logique de lisibilité des interventions contemporaines », précise Chloé Bodart, de Compagnie architecture. Le second œuvre est réalisé en panneaux de bois légers afin de faciliter de futures reconfigurations. Dans le tronçon nord de 120 m, l'axe central est préservé sur toute sa hauteur, dessinant la « grande rue », de part et d'autre de laquelle se répartissent une halle gourmande, en bas, et un coworking, en haut. Les façades sont isolées par l'intérieur ou évidées et vitrées afin d'ouvrir les lieux sur l'extérieur. Au sud, une salle d'escalade toute hauteur de 2 000 m² met en valeur le volume originel de la halle. Partout, les graffitis sont conservés.

MAÎTRISE D'OUVRAGE: Redman, Collectif Cosmopolis

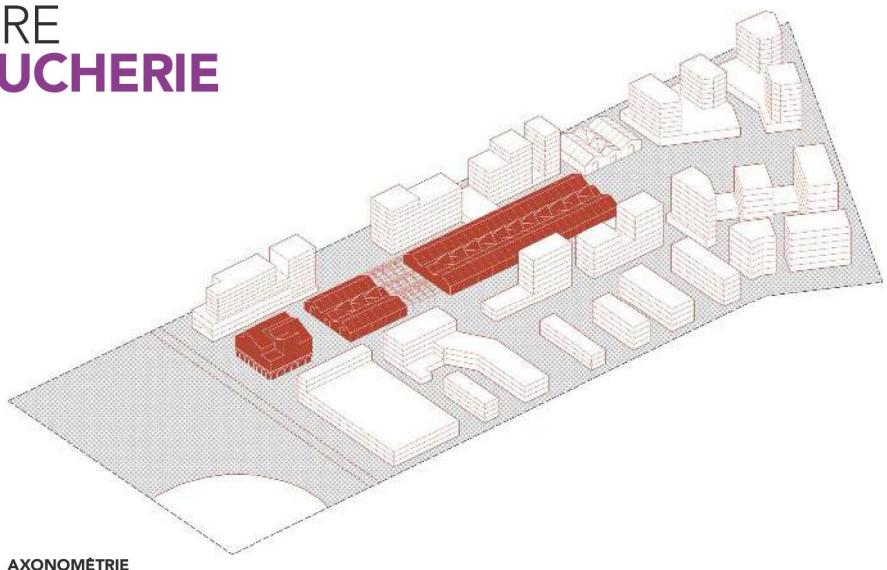
MAÎTRISE D'ŒUVRE: Compagnie architecture, arch. mandataire ; Oeco architectes, arch. associé ; Execo, maître d'œuvre d'exécution ; Terrell, BET structure et enveloppe ; Ceerce, BET fluides ; Hoeco, économiste ; Gamba, acoustique ; Idtec, VRD et paysagiste ; Eec, OPC ; Hyloz, sprinklage

PROGRAMME: halle gourmande, coworking, espaces de sport, salle d'escalade, conciergerie solidaire, librairie, école de cuisine, école de danse, école d'audiovisuel, espaces polyvalents, halle verte

SURFACE: 10 750 m²

CALENDRIER: 2016-2023

COÛT: 14,7 M€ HT



HARQUITECTES FONDATION PRODIS TERRASSA (ESPAGNE)

Dans l'ancien secteur des manufactures textiles de Terrassa, en Catalogne, l'agence Harquitectes a transformé, pour la fondation Prodis, des halles de 1923 composées de trois nefs en briques et tuiles. L'objectif : organiser les espaces de manière à lier la ville et la fondation engagée auprès de personnes handicapées mentales afin de les intégrer à une vie de quartier. Pour ce faire, elle crée un passage public, ouvert aux horaires de fonctionnement de l'établissement, dans la nef centrale la plus haute dont elle a déposé le toit et le sol. A l'une de ses extrémités, elle intègre un escalier-gradins pour rattraper la pente et offrir un espace de convivialité. Cette ruelle sert également à faire entrer la lumière naturelle et l'air

dans les halles latérales, accessibles aussi bien par l'intérieur que par cette circulation extérieure. Les architectes ne cherchent pas à effacer les traces des transformations successives qui font l'histoire du bâtiment mais l'améliorent thermiquement jusqu'à le rendre passif. Ils remplacent la couverture par un complexe isolant et des tuiles plus légères, isolent les murs par l'intérieur et posent un habillage en briques creuses, transforment certaines ouvertures en murs Trombe ou en claustras pour la ventilation. Perpendiculaires à la charpente d'origine, de nouvelles poutres allègent la pression sur les anciennes. Les aménagements laissent apprécier l'ampleur des halles tout en préservant des espaces plus

intimes et domestiques dans des volumes en bois. Des puits de lumière zénithale orientent naturellement vers les principaux usages.

MAÎTRISE D'OUVRAGE: Fondation Prodis

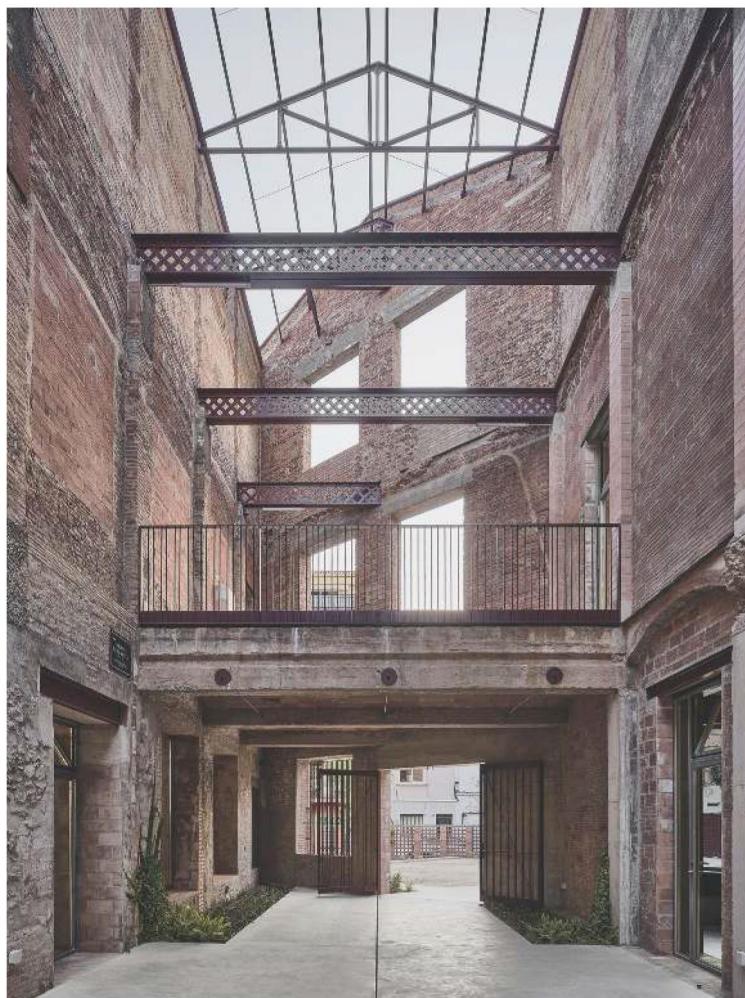
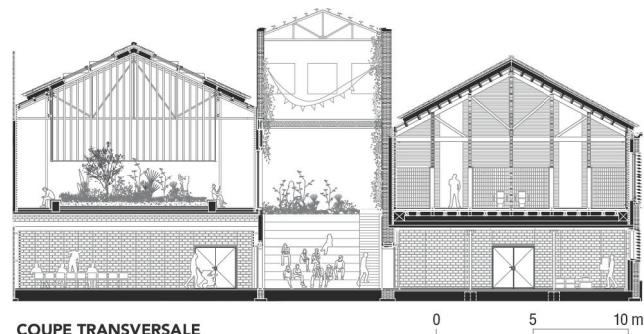
MAÎTRISE D'ŒUVRE: Harquitectes ; DSM architectes, structure ; M7 ingénieurs (installations) ; Carles Bou, économiste ; Societat Orgànica, environnement ; MC Acustica, acoustique ; Territoris XLM, programmeur ; Geomètric, topographe

PROGRAMME: ateliers, salles de formation, cuisine, salles à manger, salles de réunion, salles de bains, entrepôts

SURFACE: 3842 m²

CALENDRIER: études, 2020-2021 ; chantier, 2022-2024

COÛT: 5,8 M€ HT (travaux)



Photos Adria Goula

L'AUC / UAPS
FIVES CAIL

Fermée en 1998, l'usine de sidérurgie-métallurgie Fives Cail Babcock a laissé derrière elle une succession de halles métalliques au milieu d'un tissu pavillonnaire. Après le rachat du site, la Métropole de Lille le désenclave en perçant un accès direct au métro et des connexions est-ouest pour le traverser. Visant une mixité d'usages, elle investit dans des programmes publics pour maintenir le cœur des halles et amorcer la dynamique. La SEM la Soreli prépare les lots en vue de leur acquisition par des bailleurs ou des promoteurs. Un concours est organisé pour désigner l'architecte de chaque projet. La construction de parkings silos résout la question du stationnement. Espace fédérateur de l'opération, la Halle F7 devient un passage couvert sur lequel s'arriment de part

et d'autre un lycée hôtelier, aux cuisines traitées en vitrines, une halle gourmande aux façades métalliques et un tiers-lieu en briques de béton de réemploi. A l'interface des maisons ouvrières, des bâtiments neufs abritent 500 logements. Alors que la phase 1 s'achève, la phase 2 débute par l'aménagement des ateliers de production du pâtissier Méert dans une halle existante qui sera dotée d'une extension la prolongeant. La piscine prendra elle aussi place dans des halles contemporaines. Ne trouvant pas de programme immobilier adéquat, la halle Saint-Louis, la plus haute mais encombrée de vestiges industriels en sous-sol, sera déshabillée pour ne conserver que sa structure et agrandir le parc sur 5 ha. Ses briques et éléments métalliques seront valorisés *in situ*.

MAÎTRISE D'OUVRAGE: Soreli et Métropole de Lille
+ Hellemmes

MAÎTRISE D'ŒUVRE: L'AUC, urbaniste phase 1 ; UAPS, urbaniste phase 2 ; Pascal Cribier, paysagiste phase 1 ; Jacqueline Osty, paysagiste espaces publics phase 2 ; Caruso St John, lycée hôtelier et gymnase ; Armand Nouvet, Bruther, Hart Berteloot, Post, Béal et Blanckaert, architectes logements phase 1 ; De Alzua, halle gourmande ; Atelier 204, tiers-lieu La Loco

PROGRAMME: lycée hôtelier, gymnase, école supérieure de design, tiers-lieu professionnel, foodcourt, brasserie artisanale, 1030 logements, ateliers de production, piscine, parc

SURFACE: 25 ha (10 réalisés), 160 000 m²

CALENDRIER: 2007, acquisition du site par la MEL ; 2010, concession à la Soreli ; 2012-2017, désamiantage, dépollution ; 2012-2014, phase 1 ; 2024, travaux préparatoires de la phase 2 ; 2025, début des travaux des espaces publics de la phase 2

COUT: 160 M€ HT, hors projets immobiliers



Courtesy Soreli



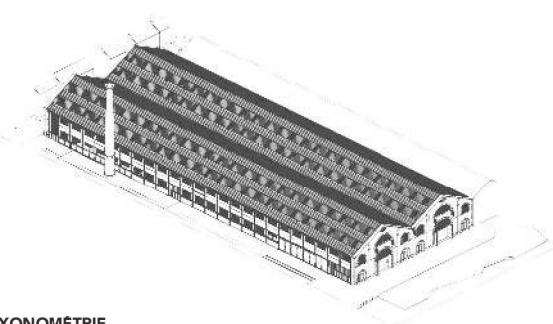
Archives Nationales du Travail



Raphaëlle Saint-Pierre

SILT HALLE 07 SAINT-CHAMOND (LOIRE)

Construite en 1898 pour la Compagnie des forges et aciéries de la Marine et d'Homécourt, la Halle 07 mesure 160 m de long et comporte deux nefs avec doubles colonnes en fonte fabriquées in situ. «Nous avons pensé le clos et le couvert dans le temps long; l'intérieur, lui, est le plus réversible possible», précise Nicolas Scharff, de l'agence Silt. La structure de la halle mitoyenne encore en activité est dissociée; les façades en briques, nettoyées; les menuiseries extérieures, remplacées par des châssis à l'ancienne; et la toiture, refaite, mais en allégeant le complexe, sans isolation. Au lieu de l'alternance tuiles/verrières, inadaptée au confort d'être et coûteuse, un système en bac acier restitue la trame d'origine et les vitrages sont réduits. Les murs ne sont pas isolés car cela aurait demandé de renforcer la charpente et d'installer un chauffage dispendieux. En revanche, un système de désenfumage d'ERP de 1^e catégorie est installé. Pour le premier exploitant du bâtiment – un musée du street art –, quatre boîtes de 7 m de haut en structure bois et polycarbonate sont posées entre les colonnes. Sans fondations et démontables, elles sont implantées sous les mezzanines pour préserver la perspective de la nef, manière d'habiter l'ample volume.



AXONOMÉTRIE

MAÎTRISE D'OUVRAGE: Cap Métropole

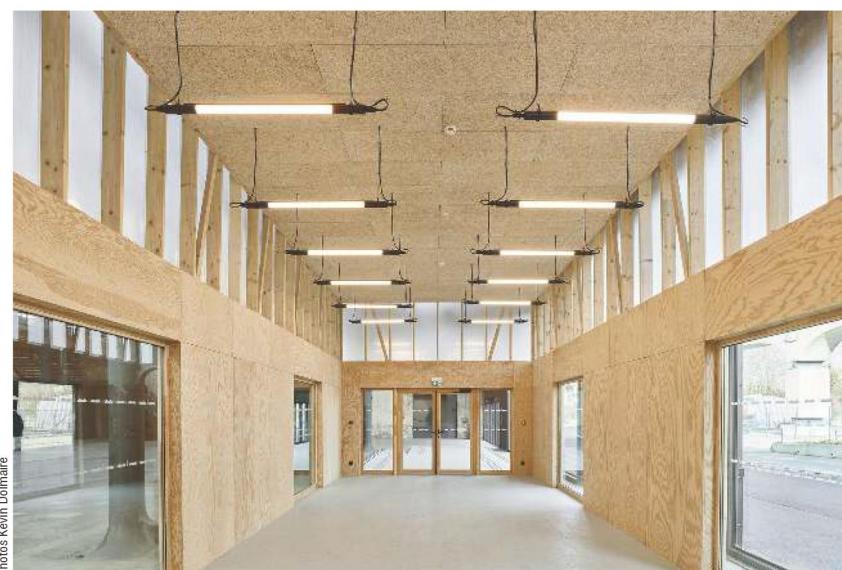
MAÎTRISE D'ŒUVRE: Silt, arch. mandataire; Batiserf, BET structure; Nicolas Ingénieries, BET fluides; BMF, économie; Link Acoustique, BET acoustique; Global, OPC

PROGRAMME: halle industrielle avec usage temporaire d'accueil du public (boîtes abritant l'accueil, une galerie, un café, des ateliers et des bureaux)

SURFACE: 8750 m² SP; 2 constructions en bois de 90 m² et 2 autres de 190 m²

CALENDRIER: livraison, mai 2025

COÛT: 9,6 M€ HT



Photos Kevin Dolmaire



Andrea Montano

**CAROLINE POULIN ET DJAMEL KLOUCHE,
ARCHITECTES ET URBANISTES, L'AUC**

« Pour Fives Cail, nous avons posé comme principe que la démolition n'était pas un préalable »

« Il y a vingt ans, nous avons remporté l'étude de définition de l'immense site de l'usine sidérurgique Fives Cail Babcock, en plein cœur de la métropole lilloise. Nous avons été touchés par le charme de ce paysage industriel où cohabitent sans transition l'échelle de la maison ouvrière et celle de l'usine de 50 m de haut. A l'époque, l'ensemble des halles devait être démolie pour laisser place à un écoquartier et à un parc, avec la possibilité de garder un bâtiment pour la mémoire. Nous avons expliqué que cette nappe de halles constituait la matière vivante du futur quartier, tant sur le plan constructif qu'humain car elles facilitent l'imbrication des programmes, les interactions sociales et les échanges. En posant comme principe que la démolition n'était pas un préalable, nous avons par exemple toujours refusé de déterminer à l'avance quelle halle conserver ou déconstruire. Au sens strictement architectural, elles ne présentent aucune valeur patrimoniale, mais pour nous, l'enjeu était ailleurs. De la même manière que ces halles se sont toujours adaptées à la production, il était possible d'adapter le projet de Fives Cail aux différents besoins au fil du temps. La conservation de ces halles permettait d'imaginer un quartier dense puisque les habitants alentour avaient toujours connu ces structures auxquelles nous avons donné un nouveau sens. Alors que si tout avait été démolie, le voisinage pavillonnaire n'aurait jamais accepté une ZAC avec des immeubles en R+6 ou R+7. Une telle opération aurait d'ailleurs totalement banalisé ce territoire. Nous avons aussi maintenu le tracé des cours piétons car ce sont des espaces publics structurants qui constituent la trame du site. En préopérationnel, nous avons convaincu les élus d'implanter sur le site le lycée hôtelier international qui devait voir le jour à Lille, et qui a donné vie au projet. L'objectif était que ce quartier populaire devienne à la fois un lieu de destination, notamment grâce à l'aménagement d'une halle gastronomique, mais aussi un quartier habitant et productif car c'était dans ses gênes. Le paysagiste Pascal Cribier, qui faisait partie de notre équipe, a proposé de transformer les lieux en usine des eaux avec une démarche pédagogique : l'eau des toitures est recueillie dans un réseau de canalisations aériennes, stockée dans des cuves collectives en superstructure, puis elle circule en goulettes, alimentant le parc traité en réseau continu qui se glisse jusque dans l'usine pour reconnecter le site à ses abords. »



Courtesy Cap Métropole

JOSEPH PERRETON, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE CAP MÉTROPOLE

« Notre démarche est écosystémique : nous travaillons avec les services de l'Etat et de nombreux partenaires »

« Depuis 2006, Saint-Etienne Métropole et la ville de Saint-Chamond ont lancé une opération de réaménagement du site Novaciéries sur 45 ha, avec la volonté de maintenir un pôle industriel en centre-ville, complété par un écoquartier mixte. Le départ de Giat [Groupement Industriel des armements terrestres] et de Siemens au début des années 2000 a lancé un défi aux collectivités : que faire de cette emprise où une dizaine de PME familiales restent encore en activité ? L'urbaniste Bernard Paris a réalisé le schéma directeur et le plan guide basé sur la décision de ne pas déplacer ces industries encore très liées les unes aux autres et qui occupent des bâtiments hors normes avec des compétences techniques désormais inaccessibles à des coûts raisonnables. La dépollution, l'accompagnement des PME dans la mise aux normes et la réhabilitation de leur patrimoine ont été confiés à l'établissement public foncier Epora et à Cap Métropole pour assurer les études, le réaménagement et la commercialisation. Pour la mise en œuvre, nous avons déconstruit des bâtiments qui présentaient peu d'intérêt patrimonial, étaient trop dégradés ou desservaient le projet urbain ; un parc linéaire de 1,5 km, conçu par Atelier Villes & Paysages et mis en lumière par Les Eclaireurs, lui offre une colonne vertébrale autour de laquelle demeurent des halles grandioses. La Halle 01, en partie démontée mais dont l'impressionnant squelette métallique est conservé, a été vendue au promoteur Groupe Duval, qui a livré, en 2019, avec l'architecte Julien Rivat, un complexe de loisirs et de commerces. Pour la Halle 07, les architectes étaient tenus de permettre l'accueil du public à des fins culturelles sans rien enlever des caractéristiques industrielles de l'édifice, notamment son volume de 14 m de haut et son pont roulant pouvant soulever plusieurs tonnes ; cela, afin qu'il puisse redevenir un outil de production dans quelques années. Au-delà de ces réalisations spectaculaires, les industriels et les habitants se sont réapproprié Novaciéries et les visiteurs portent un nouveau regard sur le site. Il reste encore un secteur à aménager, dont deux halles que nous souhaiterions affecter à des usages économiques. Notre démarche est écosystémique : nous travaillons avec les services de l'Etat et de nombreux partenaires en essayant de concilier le Code de l'urbanisme, le Code de l'environnement, la volonté politique, les collectivités locales, les industriels... Au-delà du financement, la condition de la réussite d'un projet comme celui-ci réside dans la dynamique de tous les acteurs. »



Courtesy SNCF

**XAVIER MOREAU DE BELLAING,
DIRECTEUR VALORISATION FRANCIENNE, SNCF IMMOBILIER**

«Autour de la Petite Ceinture, nous ne cherchons pas à faire de la valorisation traditionnelle, mais regardons si l'investissement prévu est adapté à la durée d'occupation domaniale consentie»

Que représentent les halles dans le patrimoine de la SNCF ?

En France, nous possédons environ 1000 halles, tous gabarits et toutes typologies confondus. Parmi elles, 343 sont situées en Ile-de-France et occupent 69 ha. Nous identifions 157 grandes halles sur 17 ha susceptibles d'être réinvesties pour des projets urbains en fonction de leur mutabilité. Cependant, nous constatons une évolution récente : en milieu urbain dense, les emprises industrielles deviennent rares et nous avons besoin de conserver des espaces servants pour l'activité ferroviaire qui se développe. Par exemple, nous avions prévu de vendre une halle avec de beaux volumes à proximité de la zone d'aménagement de la gare du Grand Paris Les Ardoines, à Vitry-sur-Seine. Finalement, les rames du RER C qui seront livrées en 2030 auront besoin d'un atelier de maintenance à cet endroit. Nous ne vendrons donc pas ces halles. En attendant que le technicentre soit réalisé, nous avons lancé un projet d'occupation temporaire en signant un bail civil de six ans avec Linkcity pour de la micro-industrie en ville via les incubateurs dans le domaine du réemploi et de l'artisanat/design, Cinéo et Makeici.

Quid de ce patrimoine dans Paris intra-muros ?

Nous identifions des lieux sous-occupés, typiquement autour de la Petite Ceinture, où nous ne savons pas si de l'activité ferroviaire

serait susceptible de revenir d'ici trente ans, et où organiser une cession n'aurait pas de sens car cela entraînerait une densification mal acceptée. Nous les mettons en occupation domaniale sur des durées longues dans le cadre d'appels à projets tournés vers l'économie sociale et solidaire. Nous ne cherchons pas à faire de la valorisation traditionnelle, mais nous regardons si l'investissement prévu est adapté à la durée que nous allons consentir. Le TLM, rue Curial dans le XIX^e arrondissement, est une ancienne halle à charbon réinvestie par la foncière Bellevilles qui a réhabilité le bâtiment pour plus de 1 M€ et installé une école de mode et des associations de quartier au printemps 2024. Ils ont reçu le soutien financier de la mairie de Paris via le budget participatif, de la région Ile-de-France et de la CAF. Ils sont censés amortir l'investissement en douze ans mais nous allons passer à une durée de vingt ans pour les prochains appels à projets.

Qu'en est-il du projet Les Cathédrales du rail à Saint-Denis ?

Nous avons étudié avec Plaine Commune et la ville de Saint-Denis l'avenir de deux halles de maintenance et de réparation de locomotives, inscrites au titre des monuments historiques. Leur mise en valeur était une donnée d'entrée de l'appel à projets lancé en 2018. Cette procédure est efficace pour trouver des idées mais le choix définitif ne s'est fait qu'en 2022, car il a fallu retravailler l'équilibre financier. La promesse de vente a été signée le 27 juin avec le groupement porté par Eiffage Aménagement et Aire Nouvelle, associés à l'architecte urbaniste Christian Devillers, l'architecte du patrimoine Bertrand Monchecourt et les paysagistes de Coloco. Sur 8 400 m², les halles vont abriter l'Aérosol Saint-Denis, un musée du street art et du hip-hop. C'est une autre manière de faire la ville qui offre l'occasion de reconfigurer un quartier. Nous utilisons les 5,5 ha du site, qui contribueront à la réalisation de 650 logements et d'un parc de 1,65 ha, pour trouver un équilibre à l'opération permettant de réhabiliter les halles.



Vue aérienne du site des futures Cathédrales du rail, à Saint-Denis.

Quatre décennies de reconversions

1983 LA GRANDE HALLE DE LA VILLETTE, PARIS XIX^e. Reichen et Robert restructurent la grande halle des abattoirs édifiée en 1867 par Jules de Mérindol, élève de Victor Baltard, pour en faire un espace d'exposition et de spectacle.

1986 LE MAGASIN, GRENOBLE. Sur le modèle allemand des kunsthallen, Patrick Bouchain reconvertis en centre national d'art contemporain une halle démontable, imaginée en 1900 par les ateliers Eiffel pour l'Exposition universelle et remontée à Grenoble au sein de l'usine hydroélectrique Bouchayer-Viallet. L'espace central monumental est appelé «la rue».

1988 LA HALLE TONY-GARNIER, LYON. Reichen et Robert transforment la halle du marché aux bestiaux des abattoirs de La Mouche, construite entre 1906 et 1914 par Tony Garnier, en salle de concert, magnifiant sa charpente métallique d'un seul tenant, qui repose sur des blocs de béton sans aucun poteau intérieur.

1998 CENTRE UNIVERSITAIRE CONDORCET, LE CREUSOT. Pierre Colboc aménage la bibliothèque universitaire du campus dans la halle aux grues et locomotives des établissements Schneider (1848), dont il conserve les ponts roulants dans la salle de lecture.

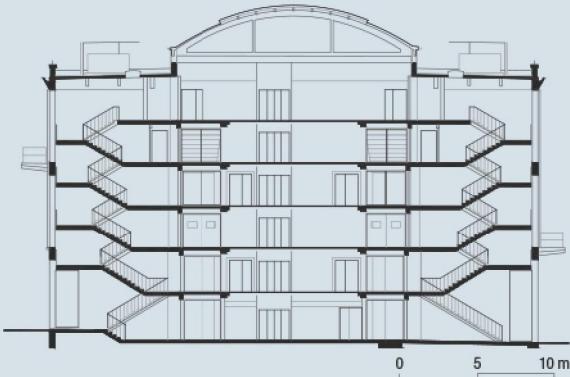
2007 LA FONDERIE, MULHOUSE. Mongiello et Plisson réhabilitent la fonderie de la Société alsacienne des constructions métalliques, livrée par Paul Marozeau en 1923, pour abriter la faculté des sciences économiques, sociales et juridiques, la bibliothèque universitaire, les archives municipales, le centre d'art contemporain La Kunsthalle et le centre socioculturel Porte du miroir.

2007 LES NEFS DE LA LOIRE, ILE DE NANTES. Alexandre Chemetoff restaure les halles des chantiers navals Dubigeon pour accueillir des programmes pérennes ou événementiels, dans des volumes autonomes glissés sous la structure couverte, notamment La Galerie des machines de Nicole Concorde et Christophe Theilmann.

2008 LE CENTQUATRE, PARIS XIX^e. L'Atelier Novembre transforme l'ancien siège des pompes funèbres municipales (Edouard Delebarre-Debay et Godon, 1874) en centre culturel. La nef centrale sert de circulation aux espaces latéraux, de lieu événementiel et de passage parisien ouvert sur le quartier à ses extrémités.

2008 LA GRANDE HALLE, ARLES. Moatti-Rivière métamorphose l'ancienne chaudiçonnerie des ateliers de la SNCF en salle de spectacle polyvalente. Un claustra en résille d'acier protège son pignon ouest du soleil. La nuit, son pan de toiture nord devient un immense écran.

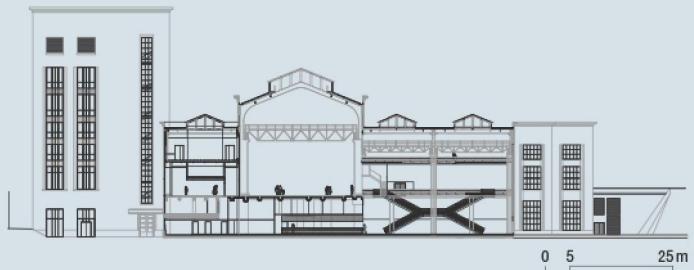
2007 Centre universitaire Paris VII



2007 ÉCOLE NATIONALE D'ARCHITECTURE PARIS VAL-DE-SEINE, PARIS XIII^e. Frédéric Borel installe la bibliothèque de l'école dans la dernière halle de la société de distribution d'air comprimé Sudac, construite en 1891 par l'architecte Guy Lebris et l'ingénieur Joseph Leclaire. Il dégage son exosquelette métallique et crée une boîte dans la boîte avec une voûte à caissons en bois.

2007 CENTRE UNIVERSITAIRE PARIS VII-DENIS-DIDEROT, PARIS XIII^e. Le mode constructif rationnel tout en béton de l'ancienne halle aux farines de 1950 facilite sa transformation en université. Nicolas Michelin met en valeur l'existant, ajoute des brise-soleil inspirés par les ventelles d'origine, utilise des matériaux bruts et laisse les réseaux apparents. Le glissement des amphithéâtres dans la structure est clair.

2012 La cité du cinéma, Saint-Denis

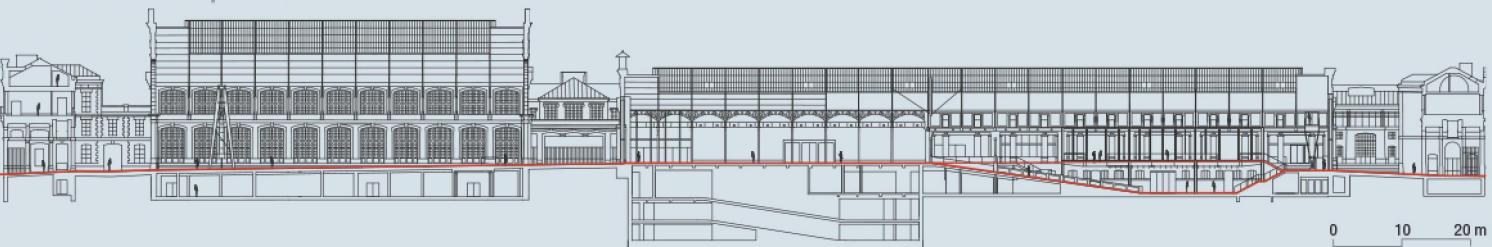


2011 THÉÂTRE HALLE ROUBLON, FONTENAY-SOUS-BOIS. L'ancien marché couvert (1928), devenu équipement culturel dès 1982, est réhabilité par Hubert Binet qui s'inspire des passages parisiens pour abriter un théâtre de marionnettes, un espace d'exposition et une scène de création musicale.

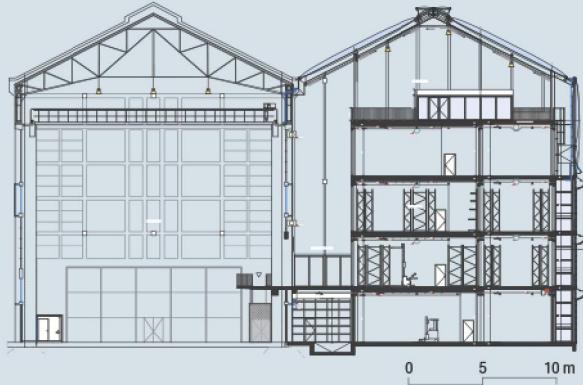
2012 LA CITÉ DU CINÉMA, SAINT-DENIS. Reichen et Robert aménagent dans l'ancienne centrale électrique d'EDF (1932) des plateaux de tournage, des bureaux, l'école Louis-Lumière et des espaces d'exposition. En 2026, elle deviendra un pôle d'attraction événementiel et culturel.

2013 LA HALLE PAJOL, PARIS XVIII^e. Françoise-Hélène Jourda glisse sous la charpente métallique des anciennes Messageries des chemins de fer de l'Est (1926) des volumes en bois indépendants et ultra-isolés comprenant une bibliothèque, une auberge de jeunesse, des salles de réunion et des commerces. Le bâtiment à énergie positive est doté d'une centrale solaire photovoltaïque sur ses toitures en sheds, de tubes solaires et de puits canadiens.

2008 Le Centquatre, Paris



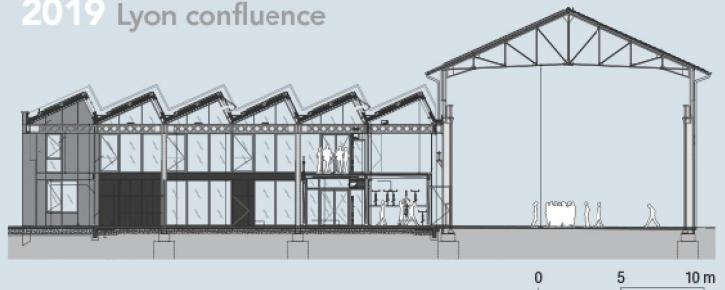
2015 Frac Dunkerque



2015 FRAC NORD PAS-DE-CALAIS, DUNKERQUE. Lacaton & Vassal créent une jumelle évanescante à la halle AP2 des chantiers navals pour contenir le programme du Frac. La halle d'origine, intacte, peut fonctionner en extension de ses activités ou indépendamment pour accueillir des événements publics (AMC n°238).

2016 LES ATELIERS DES CAPUCINS, BREST. Bruno Fortier et l'Atelier de l'Île réhabilitent les ateliers des machines-outils de la Marine (1841, 1946) en tiers-lieu (une médiathèque, un cinéma, une salle d'escalade, un musée, des commerces) accompagné d'une ZAC de 16 ha.

2019 Lyon confluence



2019 BLIIDA, METZ. Guillaume Christmann et Jérôme Greff pérennissent une pépinière de créatifs installée depuis 2014 dans les anciens hangars des Transports en commun de la région messine. Ce pôle de création et de production culturelle, artistique, numérique et économique est ouvert au public à l'occasion d'événements festifs et familiaux.

2019 LA GRANDE HALLE, COLOMBELLES. Encore Heureux crée l'ancien atelier électrique de la Société métallurgique de Normandie, tiers-lieu porté par le WIP fermé en 2023. Hermès a repris le site en 2025 pour y installer une manufacture de maroquinerie.

2019 H7, LYON CONFLUENCE. Dans la halle Girard, une chaudronnerie de 1857, Vurpas signe un incubateur de l'innovation par le numérique. Le volume généreux de la grande nef centrale, libre de tout point porteur, est réservé à l'espace événementiel avec un tronçon évidé qui forme une place couverte. Les espaces tertiaires prennent place sous les sheds.

2017 Ecole supérieure des beaux-arts, Nantes



2017 ÉCOLE SUPÉRIEURE DES BEAUX-ARTS DE NANTES SAINT-NAZAIRE, ÎLE DE NANTES. Franklin Azzi utilise la structure métallique des anciennes halles Alstom comme enveloppe-parapluie transparente mettant à l'abri les boîtes autonomes des ateliers. Une rue intérieure distribue les espaces.

2017 STATION F, PARIS XIII^e. Jean-Michel Wilmotte livre un campus de start-up dans la halle de fret en béton armé précontraint réalisée par Eugène Freyssinet en 1929 et couverte de voûtes minces. La nef centrale restitue la perspective et les nefs latérales avec mezzanines et conteneurs accueillent les espaces de travail structurés en villages (AMC n°262).

2018 GROUND CONTROL, PARIS XII^e. Ika Architectes fait de l'ancienne halle de fret SNCF un lieu festif éphémère et polymorphe.

2018 ASSOCIATION MUNICIPALE D'ENSEIGNEMENT ET D'ÉDUCATION MUSICALE, MONTATAIRE. Pierre Hebbelinck et Hart Berteloot installent un pôle musical dans une double halle des frères Perret pour une société de machines agricoles (1919, 1949). Les architectes choisissent de révéler les ossatures en supprimant le remplissage de maçonnerie puis font se succéder linéairement les trois équipements (école de musique, salle de diffusion et studios d'enregistrement).

2020 LE BAZAAR ST SO, LILLE. Béal et Blancaert ouvrent cette gare de fret sur le quartier par ses façades transparentes laissant voir les espaces de travail partagés et les ateliers d'artistes et d'artisans. Les quelques bureaux privatisés respectent la grille de la structure béton d'origine. Les éléments rapportés sont en bois (menuiseries extérieures, planchers, mezzanines, doublages et cloisons). Tous les aménagements techniques permettent de futures évolutions.

2021 L'OCTROI, NANCY. Alexandre Chemetoff aménage dans les abattoirs de 1912 un laboratoire d'expérimentations créatives et innovantes avec une halle de marché, une grande halle événementielle et une petite halle pour un lieu de travail et de création.