



PROGRAMME

Mission de maîtrise d'œuvre pour la reconstitution de l'offre de logements dans le cœur historique de Saint-Jacques à Perpignan

Reconstitution de 25 à 30 logements & locaux collectifs associés

RHI du Puig

Rue de l'Anguille - Rue Traverse de l'Anguille - Place du Puig – Rue St François de Paule

Le centre historique de Perpignan

Le centre historique de Perpignan **est tout à fait exceptionnel**. Il a échappé aux bouleversements urbains du XIX^e siècle qui n'ont pas concerné l'espace à l'intérieur des anciennes fortifications du XVII^e siècle.

Le centre ancien a également échappé aux grandes opérations de rénovation de quartiers qui dans la plupart des villes de France, ont été effectuées dans les années 1960-1980 aux dépens de l'habitat ancien.

La création d'un secteur sauvegardé a permis de transmettre aux générations futures cet héritage architectural qui résulte d'une longue évolution urbaine. Le document d'urbanisme qu'est le P.S.M.V. doit être interprété comme une chance de redynamiser et d'embellir ce centre historique qui est l'un des plus remarquables de notre pays.

C'est tout le sens du projet de réhabilitation et de reconstruction des îlots 2 & 5 ici concernés par cette consultation.

La notion de conservation du Patrimoine s'impose autant dans les quartiers comme celui du *Puig* dans le secteur de Saint-Jacques, même si la forme vernaculaire du bâti, organisée selon le parcellaire médiéval régulier, ne reflète pas d'ambitions savantes ou décoratives. Il s'est toujours agi d'un quartier modeste, d'artisans ou d'agriculteurs, du Moyen Âge au XXI^{ème} siècle, dont la grande cohérence et l'authenticité constituent la valeur.

Ce quartier, de plus de 600 ans, s'est progressivement dégradé depuis la dernière partie du siècle précédent. Néanmoins, les études archéologiques et historiques ont mis en évidence sa permanence depuis le Moyen Âge, et son intérêt scientifique et patrimonial. La découverte de maçonnerie de terre est d'un apport intéressant pour la connaissance de l'habitat civil médiéval et pour celle de la genèse des quartiers qui sont des lotissements médiévaux, créés dans la seconde moitié du XII^{ème} siècle, comme celui de Saint-Jacques. Mais c'est avant tout l'organisation du bâti selon une trame régulière qui confère à l'ensemble un intérêt patrimonial remarquable.

Les périodes plus récentes ont été marquées par des transformations importantes, quelquefois luxueuses (plafond peint du n° 4 rue de l'Anguille) et finalement le déclin du quartier dans le dernier tiers du XXème siècle, du fait de sa paupérisation, alors qu'il avait connu une vie intense et un processus de densification au XIXème siècle.

Outre ces informations scientifiques, dont la partie archéologique et historique a déjà fait l'objet de diverses communications, (*voir documents joints*) **l'intérêt de la réhabilitation de ces quartiers est indéniable.**

L'îlot du Puig

La partie médiévale du centre-ville de Perpignan a été choisie parmi 200 quartiers en France pour bénéficier du Plan national de rénovation urbaine (PNRU).

A partir de 1240 (environ), la croissance économique et démographique sans précédent de la ville permet l'occupation de terrains restés jusque-là en dehors de l'enceinte. C'est sur la pente du Puig que s'est développé le quartier Saint-Jacques dont le tracé suit une direction approximativement est-ouest, le long de cinq rues principales (Rue Saint-François de Paule, Rue de l'Anguille, Rue Joseph Denis, Rue des Quinze Degrés, Rue des farines). La concession des parcelles s'y opère suivant une dimension constante, la « monallata » (soit la longueur d'une poutre). Les parcelles sont jumelées deux à deux par l'arrière pour former les îlots.

L'espace concerné par la présente consultation est situé à l'angle des Rue Saint François de Paul - Rue de l'Anguille, Rue Traverse de l'Anguille et Place du Puig.

Un projet innovant

L'actualité récente a donné un nouvel éclairage sur les enjeux de la rénovation et de la reconstruction de ces îlots. Durant le mois de juillet 2018 un collectif d'habitants du quartier s'oppose à la démolition en cours de l'îlot 2. Cet îlot devient un symbole pour les habitants qui souhaitent être associés aux décisions sur le devenir et la vie de leur quartier. Ils souhaitent vivre dans ce quartier et toute destruction de maisons les prive de lieu de vie.

Dans ce cadre une étude est menée par un bureau d'étude de structure mandaté par l'Etat (*rapport joint*) pour expertiser un devenir possible de l'îlot 2. Les conclusions du rapport ne sont pas validées par le collectif des habitants et des associations et leurs représentants. Ils demandent que plusieurs solutions soient étudiées intégrant la réhabilitation tout ou partielle de l'îlot 2 et une reconstruction innovante pour les familles du quartier.

Le projet envisagé s'inscrit dans une des priorités de l'OPH Perpignan Méditerranée dans l'étroite ligne du Plan National de Rénovation Urbaine soutenu par l'ANRU.

Dans le cadre de la consultation, il est envisagé la création de logements et éventuellement des locaux d'intérêt collectifs à définir sur les îlots 2 et 5. Il s'agit d'une consultation qui a pour ambition de faire émerger des propositions originales d'intervention sur un quartier populaire en compatibilité avec le développement des activités liées à l'enseignement, aux services à la personne, à l'artisanat et en point central au champ du social.

Description des parcelles

Le projet consiste à créer **25 à 30 logements sociaux**, composé de maisons de ville implantées à l'alignement des voies et comportant si besoin des terrasses, patios, cours.... et/ou de petits immeubles collectifs sur les parcelles des îlots 2 & 5.

L'îlot 5 a été démoli en 2014-2015 et représentait 49 logements, ayant fait l'objet d'un péril non imminent avec interdiction définitive d'habiter. Il est composé des parcelles suivantes :

AD 302 – 55 Rue de l'Anguille
AD 303 – 44 bis Rue Saint –François de Paule
AD 305 – 53 Rue de l'Anguille
AD 304 – 44 Rue Saint-François de Paule
AD 306 – 51 Rye de l'Anguille
AD 307 – 42 Rue Saint-François de Paule
AD 308 – 40 Rue Saint-François de Paule
AD 309 – 49 Rue de l'Anguille
AD 310 – 47 Rue de l'Anguille
AD 311 – 45 Rue de l'Anguille
AD 312 – 38 Rue Saint-François de Paule
AD 314 – 43 bis Rue de l'Anguille
AD 315 – 43 Rue de l'Anguille
AD 316 – 41 Rue de l'Anguille
AD 319 – 39 Rue de l'Anguille
AD 320 – 37 Rue de l'Anguille

Le maillage des anciennes parcelles peut être utilisé pour la composition d'ensemble.

L'îlot 2, était constitué de 7 immeubles avec 7 logements, en R + 2 à R + 3 dont une grande partie a été fragilisée par la démolition interrompue.

Il est composé des parcelles suivantes :

AD 0022 – 50 Rue Saint-François de Paule
AD 0023 – 3 Place du Puig
AD 0024 – 48 Rue Saint-François de Paule
AD 0025 – 46 Rue Saint-François de Paule

AD 0026 – 2 Rue Traverse de l'Anguille

AD 0027 – 4 Rue Traverse de l'Anguille

AD 0028 – 57 Rue de l'Anguille

AD 0029 – 59 Rue de l'Anguille

AD 0030 – 1 Place du Puig – non bâtie à la suite d'un effondrement accidentel)

Qualité environnementale et architecturale du projet

L'ensemble architectural **devra tenir compte de la particularité du quartier** présenté préalablement, **son esprit et respectera sa trame urbaine historique**.

Le projet devra intégrer une démarche innovante concertée avec les habitants actuels du quartier.

Il sera nécessaire de tenir compte des compositions des familles et de leur évolution traditionnelle pour des familles élargies : parents âgés, enfants en couple, adoption des neveux...

Il devra être conforme au PSMV avec des immeubles en R + 2 à R + 3 maximum, sauf exceptions ponctuelles justifiées par la composition architecturale et s'inscrivant dans le velum du quartier et présentant des plans de toitures simples garantissant une permanence de l'image d'ensemble (visibilité du quartier depuis des points de vue privilégiés extérieurs).

La conception du projet, tant sur l'aspect architectural que technique devra être en parfaite adéquation avec la notion de développement durable associé à une maîtrise des coûts.

L'architecture de ce projet doit parfaitement s'intégrer à son environnement.

Le projet répondra aux 3 fondamentaux du maître d'ouvrage :

- Pérennité,
- Fonctionnalité
- Coût global maîtrisé

Par ailleurs, le concepteur proposera un projet dans lequel les **charges d'entretien seront maîtrisées** et cela qu'elles soient destinées directement aux locataires ou au bailleur. Etant entendu que ce projet est destiné à des foyers modestes, la maîtrise d'œuvre devra s'attacher à **proposer des approches architecturales permettant une maîtrise des charges locatives et plus particulièrement des charges liées aux consommations de chauffage et d'eau**.

Le territoire de Perpignan est en zone de sismicité « moyen », il devra en être tenu compte pour proposer des solutions adaptées à la mitoyenneté entre les constructions neuves et les bâtiments ou parties de bâtiments existants. La substitution ou suppression des contreforts et étaielements provisoires devra être envisagée.

Le projet devra répondre à la norme technique en vigueur : RT 2012.

Diagnostics, intervenants

L'Office dispose à ce jour d'un diagnostic des structures porteuses de l'îlot 2 réalisé par le Bureau d'Etudes Techniques Structures. Il est joint en annexe.

L'Office ne dispose pas d'une étude par un géotechnicien ni une étude des sols.

Il sera nécessaire de vérifier que des fouilles archéologiques ne sont pas obligatoires dans ce secteur historique avant toute intervention.

Mission de maitrise d'œuvre

Une mission complète sera confiée à l'équipe de maitrise d'œuvre choisie, de la phase Diagnostic à la phase AOR comprenant également la mission OPC.

Délais d'étude et durée des travaux

A l'issue de la phase concours, les études seront à mener avant le 1^{er} octobre 2019 pour un dépôt de permis de construire dans le courant du mois de novembre 2019.

La durée d'objectif de la phase travaux effectifs est de 18 à 20 mois.

La durée d'objectif du marché est de 26 mois.

L'équipe de maitrise d'œuvre aura à cœur de mener un chantier qui limite au maximum la durée des travaux. Les délais sont toutefois estimés hors cas de force majeure (fouilles archéologiques éventuelles...).

Enveloppe financière prévisionnelle

L'OPH Perpignan Méditerranée a évalué l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux à environ 4,5 millions d'euros.

Ce coût d'objectif peut être ajusté, à la hausse comme à la baisse par les candidats soumissionnaires en fonction du projet proposé.

Il est à noter toutefois que l'Office souhaite maîtriser au plus juste ses coûts de construction.

Annexe

- Diagnostic des structures porteuses de l'îlot 2

Nota : La conservation des murs en terre envisagée dans ce diagnostic pour le traitement de l'îlot 2 n'est pas retenue comme une priorité

- Perpignan médiéval et autres études sur le Roussillon
- Rapport du CGEDD établi par Pierre Narring (avril 2016)
- Plan cadastral