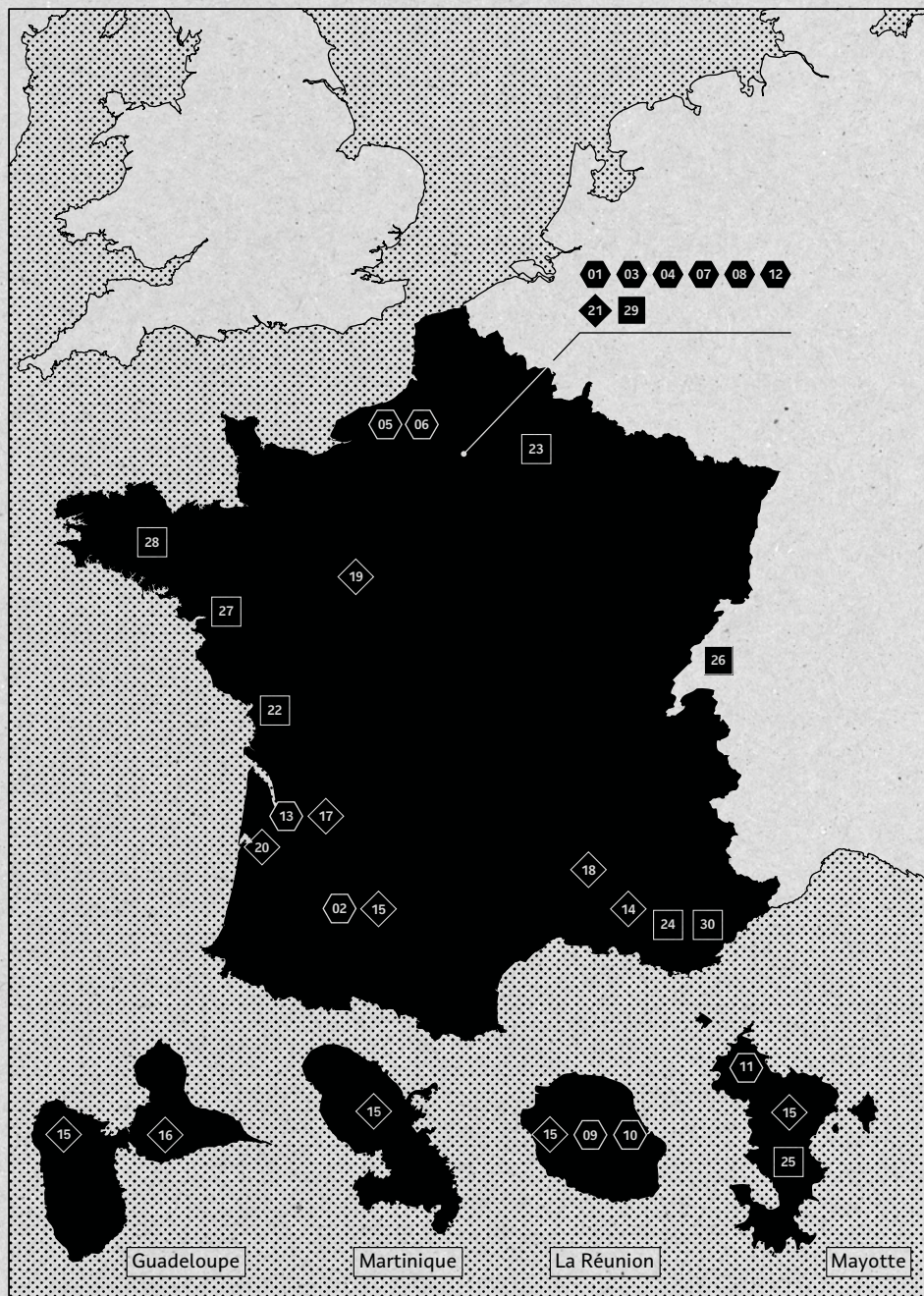




Conseil et programmation

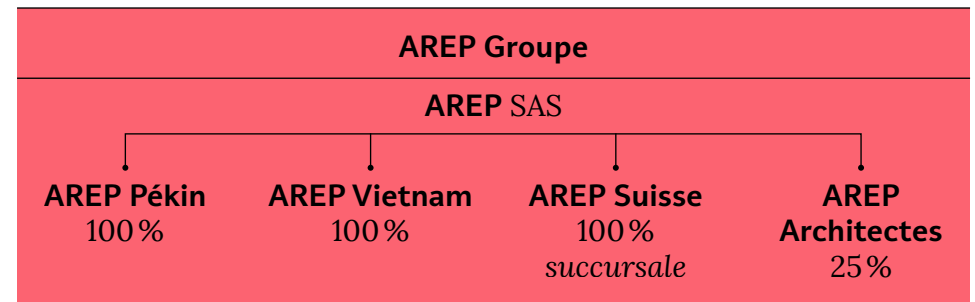


Groupe AREP	2
Inventons !	4
Conseil et programmation	6
Engagements	10
Post-carbone	12
Projets	14
● Échelle architecturale	16
01 Maison de la radio, Paris	18
02 Hôpitaux, Nouvelle-Aquitaine et Occitanie	22
03 Tribunal judiciaire, Bobigny	24
04 Campus des métiers d'excellence, Versailles	26
05 Friche Badin, Barentin	28
06 Gare Saint-Sever, Rouen	30
07 Bâtiment tertiaire SNCF, Paris	32
08 Agence de conseil, Paris	36
09 École d'architecture, Le Port (La Réunion)	40
10 Centre artisanal du bois, Saint-Louis (La Réunion)	42
11 Gymnase multi-usages, Mtsamboro (Mayotte)	44
12 Médiathèque, Champigny-sur-Marne	46
13 Technicentre ferroviaire, Bordeaux	48
◆ Échelle urbaine	50
14 Mixité programmatique verticale, Marseille	54
15 Petites villes de demain, Nouvelle-Aquitaine, Pays de Loire, Occitanie et Outremer	56
16 Petite ville de demain, Terre-de-Bas (Guadeloupe)	60
17 Parc des expositions, Bordeaux	62
18 Quartier des Canourgues, Salon-de-Provence	66
19 Île ferroviaire, Saint-Pierre-des-Corps	70
20 Friche ferroviaire, Arcachon	74
21 Parc de Bercy, Paris	78
■ Schémas directeurs et multisites	80
22 Équipements du territoire, Agglomération de La Rochelle	84
23 Écoles de l'agglomération, Grand Reims	88
24 Plan École d'Avenir, Marseille	90
25 Écoles et restauration, Mamoudzou (Mayotte)	94
26 Groupe scolaire, Huningue	96
27 Complexes sportifs, Orvault	100
28 Gares bretonnes, Région Bretagne	102
29 Gare du Nord, Paris	106
30 Gare Saint-Charles, Marseille	108
Autres références emblématiques	110
L'agence	120
Recherches et publications	126

Conseil et programmation

Groupe AREP

Fondé en 1997, le groupe AREP réunit de multiples compétences: en architecture au travers de sa société d'architecture AREP Architectes, en urbanisme, design, ingénierie, programmation, flux, conseil et management de projet. Avec ses filiales en France et à l'international, le groupe apporte des réponses concrètes aux enjeux de l'urgence écologique par sa démarche EMC2B (Énergie, Matière, Carbone, Climat et Biodiversité). Il contribue à la recherche, au débat public et à l'évolution des pratiques par ses projets et ses publications, notamment sa revue POST. Implanté en France et à l'international, le groupe AREP compte plus de 1 000 collaborateurs de 40 nationalités différentes.



Inventons !

Notre Manifeste

Nous sommes à un tournant historique. Notre époque est un point de bascule pour ce que l'on nomme l'anthropocène. L'urgence écologique est notre réalité, cette conscience est le cœur de l'ambition du groupe AREP. Réchauffement climatique, effondrement de la biodiversité, raréfaction des ressources non renouvelables : notre défi est immense.

Depuis près de 25 ans, nous portons cette responsabilité, celle d'être concepteurs et prescripteurs de la transition écologique pour tous nos clients. Acteur global de la conception et du conseil, nos savoir-faire et nos références sont à l'interface entre le bâtiment et la mobilité, tous deux responsables de plus de la moitié des émissions de gaz à effet de serre.

Nous sommes un groupe pluridisciplinaire et international. Le groupe AREP est issu du monde ferroviaire à travers la société AREP, filiale de SNCF Gares & Connexions. Nous sommes fiers de cet héritage unique. Notre groupe de 1 000 professionnels de 40 nationalités porte une culture pluridisciplinaire offrant un mariage inédit d'expertises : architecture (grâce à notre société d'architecture AREP Architectes et nos filiales à l'international), urbanisme, design, ingénierie, programmation, conseil et management de projet.

Nous travaillons en France et à l'international, en particulier en Chine et au Vietnam où nous sommes durablement implantés. Avec plus de 500 projets actifs chaque année, nous sommes fiers de participer au rayonnement dans le monde de notre savoir-faire, en apportant des réponses concrètes et adaptées à l'urgence écologique, et ce, à toutes les échelles et à toutes les étapes du projet.

Nous sommes unis par l'ambition du projet exemplaire, répondant aux justes besoins de nos clients, de ses utilisateurs finaux, actuels et futurs et de son environnement. L'intérêt général est une valeur fondatrice du groupe AREP. L'humain et la dimension sociale sont au cœur de notre processus créatif. Nos équipes portent une attention toute particulière aux usages et à la parfaite intégration du projet dans son contexte historique et son environnement social.

Nous militons. Pour répondre à l'urgence climatique et à la crise de la biodiversité, nous alimentons le débat public et transformons les pratiques. La curiosité est notre moteur et nous interrogeons quotidiennement nos façons de faire. Avec humilité, nous apprenons des acteurs qui expérimentent les modes alternatifs et qui décroissent

la typologie traditionnelle de production des projets. Le groupe AREP se positionne comme un catalyseur, un incubateur de cet écosystème, un laboratoire d'interactions avec tous ces acteurs, et particulièrement avec les petites structures en pointe sur les questions écologiques et sociales.

Nous agissons pour (re)construire un monde résilient et soutenable, quitte à proposer parfois des options radicales. Cette révolution va au-delà de la seule discipline architecturale. Elle concerne autant le paysage que le design, l'ingénierie mais aussi la programmation, le management de projet et le conseil aux maîtres d'ouvrage. À cette fin, nous avons imaginé une démarche unique, « EMC2B ». À travers ce prisme, nous questionnons, scrutons et pilotons nos missions afin d'apporter des solutions simples et frugales aux cinq défis suivants : Énergie, Matière, Carbone, Climat et Biodiversité, en articulant les modélisations les plus avancées et les approches de bon sens.

Enfin, nous explorons : la recherche et l'innovation sont au cœur de notre ADN. Nous refusons le prêt à penser de la durabilité. Nous préférons la créativité induite par chaque situation afin de proposer des solutions élégantes, efficaces et pérennes. Experts du patrimoine, nous privilégions la valorisation des existants et leur transformation par des approches low-tech, économes en ressources. Notre culture scientifique et technique nous amène même à concevoir et à intervenir à l'échelle des infrastructures et des projets industriels.

Ainsi, chaque jour, plus de 1 000 collaborateurs apportent des réponses concrètes aux besoins de nos clients pour relever les défis majeurs de l'urgence écologique.

Conseil et programmation

Au sein de l'agence, l'équipe de 45 personnes de la direction Conseil et programmation accompagne les maîtres d'ouvrage dans l'identification de leurs besoins, la définition des objectifs de leurs opérations, ainsi que leur faisabilité technique et économique.

Intervenant à toutes les échelles, du bâtiment au territoire, sur toutes thématiques (petite enfance, enseignement, sport, culture, tertiaire, justice, santé, habitat, activités économiques et touristiques...), nous questionnons l'avenir avec nos maîtres d'ouvrage.

Prospective des usages, renouvellement urbain et du patrimoine, réversibilité, amortissement de l'existant, ambition environnementale... autant de partis-pris qui se décident dès la phase programmatique et engagent tous les acteurs d'un projet, du maître d'ouvrage à l'utilisateur.

Nos expertises

Programmation architecturale d'équipements

Accompagner les maîtres d'ouvrage et les utilisateurs dans la formulation du contenu, la qualification du futur ouvrage (usages, dimensionnement, ambitions) et la consultation de la maîtrise d'œuvre.

Programmation urbaine

Projeter, avec les acteurs locaux, l'ensemble des fonctions urbaines à développer (habitat, équipements, services...) dans le respect du contexte, de l'environnement et des moyens du territoire.

Prospective des besoins en équipements

Aider à anticiper et optimiser les investissements en équipements, avec l'appui de projections démographiques et grâce à des conseils en répartition, usage et dimensionnement des bâtiments.

Optimisation et valorisation de patrimoines

Guider la transformation ou la valorisation d'actifs fonciers ou immobiliers en fonction des usages projetés, des contraintes et des potentiels du site, et de la stratégie de création de valeur du maître d'ouvrage.

Programmation des lieux de mobilités et des espaces publics

Croiser les échelles et mobiliser une connaissance fine des mobilités, des transports et des pratiques de l'espace public pour programmer des gares, des pôles d'échanges multimodaux, des places, des rues, des parcs...

Programmation industrielle et technique

Conseiller les maîtres d'ouvrage pour cadrer le déploiement des ouvrages requérant une ingénierie pointue (process industriels, contextes ferroviaires, centres techniques...).

Nos prestations en programmation architecturale

Préprogramme

- Analyse pluridisciplinaire de site.
- État des lieux fonctionnel et technique de l'existant.
- Recueil et prospective des besoins.
- Dimensionnement et schéma de fonctionnement théorique.
- Synthèse des objectifs du projet.

Étude de faisabilité

- Établissement d'un socle d'invariants architecturaux, urbains, fonctionnels et techniques.
- Production de scénarii de faisabilité (tests et dialogue avec le maître d'ouvrage sur la réceptivité, l'ambition environnementale, le phasage et le coût de l'opération) assortis d'une comparaison multicritère.
- Choix d'un scénario de référence servant de base à la rédaction du programme.

Programme fonctionnel et technique

Rédaction d'un document de référence :

- Servant de cahier des charges à la maîtrise d'œuvre.
- Synthétisant l'ensemble des informations saillantes de l'opération et les préconisations à respecter pour la conception, la réalisation et l'exploitation de l'ouvrage (contexte et objectifs, état des lieux, projet de vie dans l'établissement, descriptif des activités et des bénéficiaires, surfaces et organisation fonctionnelle cible, exigences urbaines, architecturales, techniques, environnementales et de maintenance-exploitation).

Assistance à la consultation des maîtres d'œuvre et/ou des opérateurs

- Appui à la rédaction des pièces constitutives du marché, au pilotage et à l'animation de la consultation.
- Analyse des candidatures et des offres.
- Production des supports pour les commissions techniques et les jurys.
- Appui au dialogue et à la négociation technique avec les candidats.

Adéquation programme-projet

- Analyse des dossiers de conception (ESQ, APS, APD) et production de rapports d'analyses pour identifier les écarts entre le programme et la proposition sur l'ensemble des volets (fonctionnels, techniques, architecturaux et urbains, environnementaux et économiques).
- Animation technique des échanges avec les équipes de MOE.
- Propositions d'évolution du projet, amendements du programme si nécessaire.

Autres prestations en programmation et conseil

Programmation urbaine

À l'échelle d'un îlot, d'une opération d'aménagement ou d'un quartier :

- Analyse urbaine architecturale, technique, environnementale et réglementaire du site.
- Étude des dynamiques urbaines, des projets de développement ainsi que des besoins fonctionnels tels que l'habitat, les activités économiques, les espaces publics...
- Stratégie de vocation programmatique.
- Scénarii programmatiques.
- Programme urbain (par typologie, surfaces, localisation, modalités de mise en œuvre).

Étude de valorisation foncière ou immobilière

À l'échelle d'un foncier, d'un ensemble bâti ou d'un local :

- Analyse de site et identification des pistes de valorisation (destination, processus et montage).
- Faisabilité architecturale, urbaine et opérationnelle.
- Chiffrage de l'investissement et bilan d'opération.
- Accompagnement au lancement et à la conduite des consultations d'opérateurs.

Schéma directeur

À l'échelle d'un actif immobilier, d'un actif multiste ou d'un portefeuille de sites :

- Analyse multifactorielle des sites (état technique, occupations, enjeux...).
- Recueil des besoins et des perspectives d'évolution.
- Scénarii d'organisation future et vision cible.
- Chiffrage des investissements (travaux, relogements) ou de la valorisation possible.
- Stratégie d'intervention.

Production de référentiels

Production de livrables à destination des maîtrises d'ouvrages et de leurs AMO : fiches de référence programmatique, guide d'entretien avec les parties prenantes, parangonnage et retours d'expérience de projets, notes de synthèse thématiques, notes de prospective...

Formation et sensibilisation à la programmation

Création et animation de sessions de sensibilisation à la programmation pour des publics variés (MOA, MOE, AMO, écoles/apprenants), production de supports et de contenus pédagogiques.

Animation de démarches partenariales et de concertation

Appui aux MOA dans la construction de leur stratégie de concertation et l'animation de démarches partenariales, production d'animations, de contenus et d'outils, y compris des formats créatifs et ludiques (serious games, maquettes participatives, cartes sensibles...).

Économie de la construction

- Chiffrage des travaux et de coûts globaux d'opération.
- Projection des coûts d'exploitation et de maintenance des ouvrages.

Engagements

Nos convictions de programmistes

La programmation chez AREP c'est :

- **Une démarche partenariale** pour accompagner au changement, saisir les opportunités et alerter sur les contraintes, en les traduisant dans des livrables synthétiques et fouillés.
- **Une vision prospective** pour lutter contre l'obsolescence des ouvrages en anticipant les futurs possibles, à chaque échelle, dans une perspective d'intérêt général.
- **Une pensée systémique** pour refuser les pensées techniques silotées et réunir l'ensemble des composantes de l'opération : besoins des utilisateurs, enjeux de fonctionnement, exigences techniques, économiques et opérationnelles, impact environnemental...
- **Une philosophie du « juste programme »** pour répondre au juste besoin des utilisateurs, en mobilisant le moins de matière, afin d'offrir des équipements et des lieux de vie confortables tout en réduisant notre empreinte environnementale.

Notre approche du conseil et de la programmation

Passer du contexte existant aux futurs pertinents

Notre analyse de la situation aide les maîtres d'ouvrage à identifier leurs besoins ainsi que les potentiels et contraintes du site pour préparer au mieux sa transformation. Nous observons, nous projetons dans le futur, nous concertons, nous remontons au besoin fondamental (mutualisation, chronotopie des usages, de la multi-activité, de l'évolutivité...).

Questionner et anticiper l'opération en concertation

Notre dialogue permanent avec les donneurs d'ordre et les futurs utilisateurs leur permet de se positionner sur l'ensemble des caractéristiques de leur projet et d'identifier les risques, en amont.

Apporter une vision prospective des usages

Notre attention aux futurs usages (intensifier les activités, hybrider les fonctions et optimiser les ouvrages tout en répondant aux attentes des utilisateurs) structure les principes de fonctionnement des espaces projetés pour imaginer différents scénarios et garantir des lieux confortables, évolutifs et durables.

Croire en ses recommandations tout en restant à l'écoute

Nos intuitions et nos convictions sont portées tout au long du projet pour favoriser des opérations exemplaires d'un point de vue environnemental, économique et sociétal. Le dernier mot revient toutefois au maître d'ouvrage, qui peut se positionner avec toutes les clés en main.

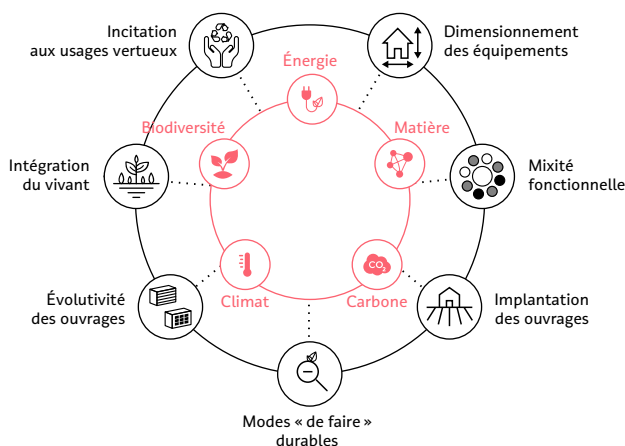
Positionner le programme comme fil rouge

Notre accompagnement tout au long de nos missions est un atout essentiel pour orienter et conseiller le maître d'ouvrage afin qu'il définisse le cadre de son opération, prenne des arbitrages éclairés et tienne le cap des finalités de son projet. À ses côtés, nous animons le dialogue avec les utilisateurs, les parties prenantes, les concepteurs ou les futurs opérateurs.

Post-carbone

La démarche EMC2B

En tant que programmistes, notre rôle à jouer est central pour que les opérations architecturales et urbaines s'inscrivent dans la transition écologique, tout en satisfaisant les usages. En amont des prescriptions techniques et environnementales adressées à la maîtrise d'œuvre - dont nous poussons l'ambition avec des objectifs chiffrés - toute notre prestation de programmation est guidée par l'objectif de réduction de l'empreinte environnementale de l'ouvrage.



Une approche environnementale de la programmation

Le dimensionnement des équipements

Recueillir et arbitrer les besoins des utilisateurs au plus juste, favoriser l'optimisation fonctionnelle, les mutualisations et l'intensité d'usages pour réduire les m² tout en inventant les usages de demain.

La mixité fonctionnelle

Rendre possible la cohabitation de fonctions différentes pour favoriser des territoires offrant des services de proximité, limitant les déplacements et incitant la rencontre des populations ; anticiper et encadrer les risques de conflits d'usages ; apporter des expertises techniques et opérationnelles pour rendre ces principes viables et enviables.

L'implantation des ouvrages

Choisir les sites pour limiter les consommations foncières et l'artificialisation des sols, mais aussi favoriser les rapprochements et limiter les déplacements, ou la mise en relation avec le système urbain préexistant pour optimiser les réseaux ; travailler l'ancrage du bâtiment sur la parcelle pour favoriser la conception bioclimatique, réduire l'emprise au sol, et s'articuler avec politesse avec l'environnement proche bâti ou non bâti.

Les modes de faire durables

Envisager systématiquement le potentiel de reconversion de l'existant, encadrer les constructions neuves et les réhabilitations pour limiter leur impact environnemental à la fois dans les préconisations sur les choix et le réemploi de matériaux, les systèmes techniques et le respect des milieux.

L'évolutivité des ouvrages

Penser dès l'amont l'ensemble du cycle de vie de l'équipement ou du morceau de ville, imaginer ses usages différenciés dans l'espace et le temps pour permettre une grande diversité d'activités, y compris en phase d'urbanisme transitoire, anticiper la reconversion future de l'ouvrage et/ou sa modularité.

L'intégration du vivant

Penser les ouvrages avec, et pour, les hommes et les femmes, en favorisant leur bien-être et leur santé physique et psychique, en respect des écosystèmes du vivant (trames vertes, bleues, noires et marrons, biodiversité végétale et animale).

L'incitation aux usages vertueux

Travailler très en amont avec les futurs utilisateurs et usagers pour comprendre leurs pratiques et accompagner le changement vers des activités moins émettrices (réduction des consommations, simplification de la maintenance, incitation aux éco-gestes...), anticiper et favoriser les usages en transition (autoproduction, circuits courts, réemploi...).

Les projets

Échelle architecturale

P. 16



Échelle urbaine

P. 50



Schémas directeurs
et multisites

P. 80



Échelle architecturale



Du local au grand équipement, nous traduisons en espaces les besoins des utilisateurs, en favorisant des ouvrages aux usages diversifiés, intenses, et évolutifs. Nous imaginons le projet de vie des futurs ensembles architecturaux en tenant compte des contraintes du site, et de toutes les performances nécessaires au bon déroulement des activités projetées.

01		Maison de la radio, Paris	P.18
02		Hôpitaux, Nouvelle-Aquitaine et Occitanie	P.22
03		Tribunal judiciaire, Bobigny	P.24
04		Campus des métiers d'excellence, Versailles	P.26
05		Friche Badin, Barentin	P.28
06		Gare Saint-Sever, Rouen	P.30
07		Bâtiment tertiaire SNCF, Paris	P.32
08		Agence de conseil, Paris	P.36
09		École d'architecture, Le Port (La Réunion)	P.40
10		Centre artisanal du bois, Saint-Louis (La Réunion)	P.42
11		Gymnase multi-usages, Mtsamboro (Mayotte)	P.44
12		Médiathèque, Champigny-sur-Marne	P.46
13		Technicentre ferroviaire, Bordeaux	P.48

Maison de la radio

Paris

01

Radio France a mené, pour son bâtiment emblématique construit en 1963, le grand « Projet Retrouvailles » de réhabilitation technique, de modernisation numérique, de réorganisation des espaces de travail, d'ouverture au public et de valorisation de ses outils de diffusion.

Notre accompagnement pour le redéploiement final des services dans le bâtiment historique a consisté à élaborer un état des lieux puis un programme cible, ainsi qu'une charte d'aménagement et d'attribution des espaces tertiaires, véritable socle de référence de la réorganisation spatiale des services, et outil de communication interne.

Un double enjeu a sous-tendu notre réflexion : accompagner le processus d'optimisation des espaces, et faciliter le phasage d'une opération très complexe en site occupé, avec un fonctionnement en continu 24/24 et 7/7, l'accueil de publics dans le bâtiment et des contraintes acoustiques très spécifiques. Ceci a nécessité une réflexion sur des phases d'occupation temporaire, accompagnées d'opérations-tiroirs, dans le cadre d'un planning opérationnel très contraint.

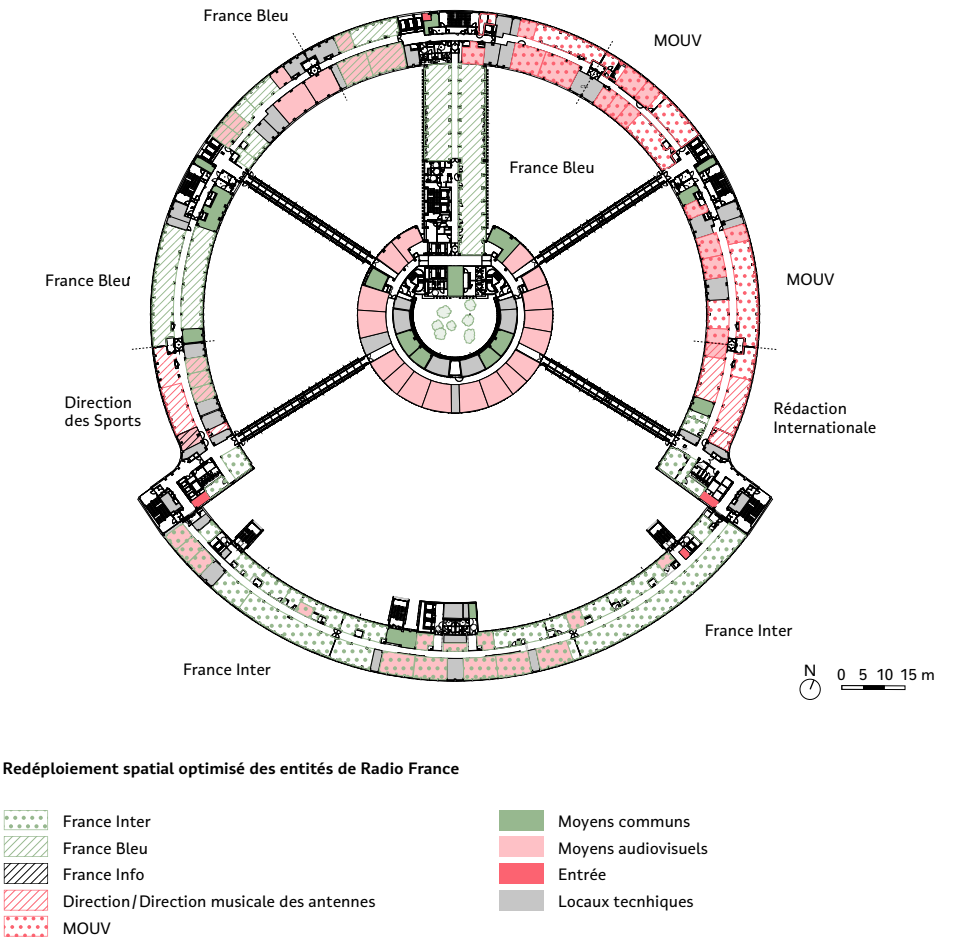
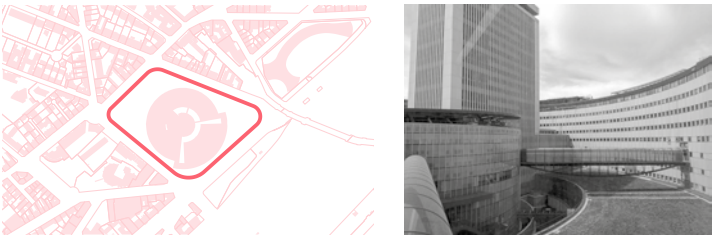
Cette démarche globale s'est poursuivie par des zooms de programmation détaillée pour l'agora, les espaces extérieurs et les espaces logistiques.

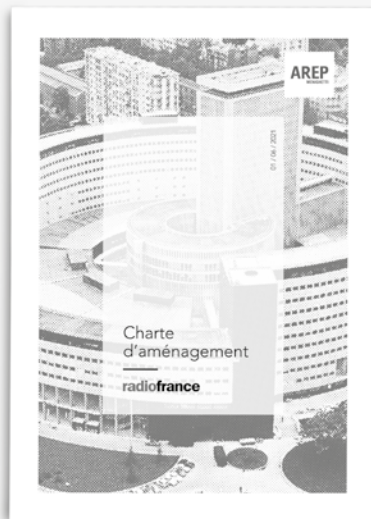
Accompagnement dans le cadre du projet de réhabilitation de la Maison de la Radio

- Mission**
- Maîtrise d'ouvrage : Radio France
 - Année(s) : 2019/2024
 - Montant mission AREP : 848 K€ HT
 - Équipe : avec AREP Territoires (ingénierie VRD)
 - Prestations : état des lieux global, charte d'aménagement tertiaire, faisabilité/schéma directeur, programmations détaillées, adéquation programme/projet

- Données clés du projet**
- 31 400 m²
 - Type d'intervention : restructuration
 - Espaces tertiaires, agora, espaces logistiques, espaces extérieurs

- Engagement environnemental**
- Optimisation des surfaces et maximalisation de l'intensité d'usage (mutualisations, mutabilité)
 - Prescriptions techniques en faveur de matériaux bas-carbone
 - Valorisation de la végétalisation extérieure pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, avec la recherche de plantes nécessitant peu ou pas d'arrosage





Hôpitaux

Nouvelle-Aquitaine et Occitanie

02

Ville dans la ville et souvent premier employeur d'un territoire, l'hôpital est un équipement aux caractéristiques bâtementaires complexes, faisant cohabiter différentes époques et typologies de constructions, ainsi qu'une multiplicité de fonctions, en mouvement permanent.

La programmation hospitalière croise des enjeux variés – de territoire, d'innovation, de haute technicité... – pour lesquels le dialogue entre les acteurs aux rôles et objectifs différents (médecins, cadres administratifs, personnel soignant, patients...) est un exercice sensible, qui nécessite de recourir à des équipes sachantes. Au travers de la quarantaine de missions confiées par le RESAH, nous avons exploré tous les secteurs d'activités. Dans le cadre d'opérations sur l'existant ou de constructions neuves, nous avons couvert les centres hospitaliers, depuis les espaces d'accueil et de consultation en passant par les services d'urgences, les zones d'hébergement dont les EHPAD, les internats et les écoles, mais aussi les zones aux équipements hautement techniques.

Ces projets impliquent des réflexions très poussées en phase de faisabilité pour concilier toutes les contraintes – en termes de fonctionnalité, de respect des circuits des différents types de flux, et de phasage – pour converger vers un scénario répondant aux objectifs cible, tout en respectant la continuité de service en phase travaux.

Programmations hospitalières

Mission

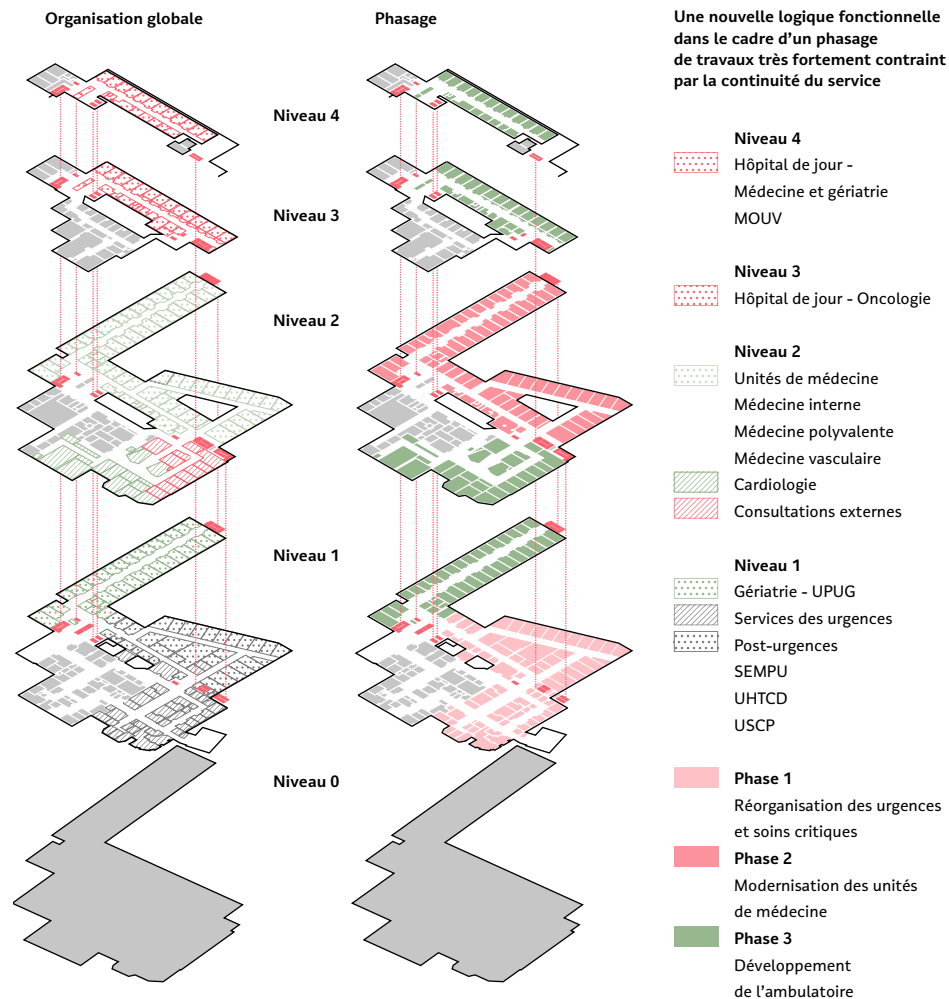
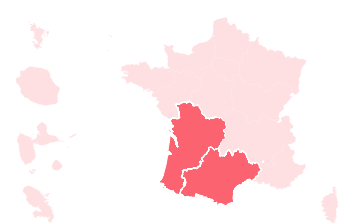
- Maîtrise d'ouvrage: RESAH (Réseau des Acheteurs Hospitaliers)
- Année(s): 2019/2024
- Montant missions AREP: 1,1 M € HT
- Équipe: Elcimaï (ingénierie TCE et économie de la construction), Spoon (expertise cuisine) et Prologue (logistique médicale)
- Prestations: mission complète du diagnostic à l'analyse d'APD

Données clés du projet

- 22 établissements hospitaliers accompagnés
- 43 missions réalisées
- Types d'intervention: restructuration, réhabilitation, déconstruction/reconstruction, extension, construction neuve
- Centres publics de santé/consultation, urgences, services hospitaliers, EHPAD, soins de suites et de réadaptation, centres médico-psychologiques, blocs opératoires/radiologie, pharmacies, unités centrales de production alimentaire, internats, formations en soins infirmiers (IFSI)...

Engagement environnemental

- Optimisation des surfaces et limitation des extensions en privilégiant les surélévations
- Intégration de gestions techniques de bâtiments (GTB)
- Préconisation du recours aux matériaux biosourcés
- Préconisation de végétalisation des toitures et des espaces extérieurs



Tribunal judiciaire

Bobigny

03

Le tribunal judiciaire de Bobigny est le 2^e plus grand tribunal de France (plus de 700 magistrats et greffiers à l'horizon 2040), et comporte le plus grand tribunal pour enfants de France.

Pour répondre à l'important déficit de surfaces du tribunal actuel et à son niveau de vétusté critique, le Ministère de la Justice a pris la décision de construire un nouveau bâtiment, adjacent au bâtiment historique. En outre, cette extension doit permettre d'intégrer dans le tribunal les nouveaux principes de fonctionnement (audiences de cabinet, séparation des différents flux...).

Notre mission a permis de définir une vision des besoins à l'horizon 2040, et de proposer une nouvelle organisation spatiale des fonctions entre les deux bâtiments, dans le respect des contraintes spécifiques des juridictions.

Le nouveau bâtiment, d'une surface égale à l'existant, prévoit, d'ores et déjà, la possibilité d'une extension ultérieure pour le pôle civil. L'un des principaux enjeux du projet a consisté à gérer la sécurité des accès démultipliés (avec la création d'un nouveau parvis) et à organiser la sécurité des flux (publics, personnels et forces de l'ordre) entre l'ancien et le nouveau bâtiment.

Le chantier est à réaliser en site occupé, en respectant strictement les règles de sûreté et de sécurité, un défi programmatique auquel notre mission a répondu.

Programmation de la restructuration-extension du tribunal judiciaire

Mission

- Maîtrise d'ouvrage: APIJ – Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice
- Année(s): 2020/2024
- Montant mission AREP: 223 K€ HT
- Équipe: Verdi (ingénierie technique et économie de la construction)
- Prestations: mission complète de programmation, jusqu'à l'adéquation programme/projet en phase APD

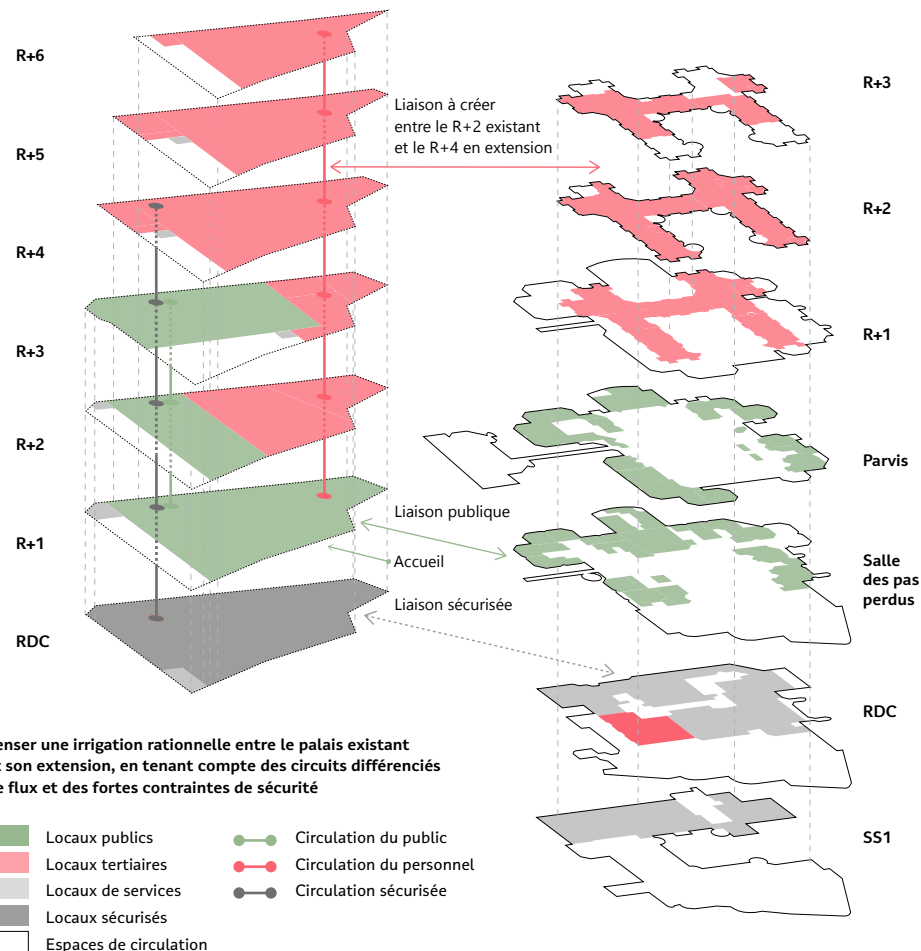
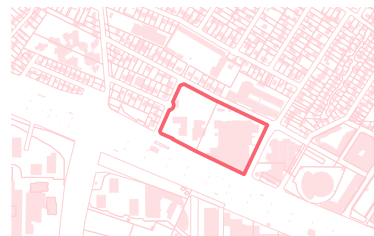
Données clés du projet

- 12 575 m² SU
- Coût travaux HT: 34 M€ (estimation Verdi)
- Type d'intervention: construction neuve en extension
- Nouveau service d'accueil unique du justiciable, pôle pénal, salles d'audience (de cabinet et publiques), nouveau dépôt de police

Engagement environnemental

Prescription du respect des principes suivants:

- Performance énergétique (hormis logistique): niveau E3C1, Bbiomax -20 %, CEP max -30 %
- Connexion au réseau de chaleur urbain
- Matériaux bio-sourcés: bois: 25 dm³/m² sdp - 18 kg/m² sdp et réemploi des matériaux
- Biodiversité: inscription dans une démarche de labélisation à minima Effinature niveau « pass » ou Biodiversity niveau « base »



Campus des métiers d'excellence

Versailles

04

Le projet, très ambitieux, de valorisation des métiers d'art par la création d'un campus dans les anciennes écuries royales de Versailles a été porté par la volonté d'imaginer un lieu qui soit à la fois un espace de formation complémentaire aux établissements existants, d'orientation vers ces métiers, d'expérimentation concrète et de diffusion à destination d'un plus large public.

Le programme a été établi dans l'optique que le campus favorise le croisement des compétences et des idées, et le développement de synergies entre les différents publics ciblés, pour faire de ce futur site un lieu d'échanges, de projets communs et d'innovation.

Cet objectif, concerté et partagé avec les personnes ressources du projet, a impliqué la rédaction d'un programme en recherche constante d'équilibre entre les différentes fonctions du projet :

- pouvoir se former dans une approche décloisonnée, visant un enrichissement mutuel des compétences (métiers et publics);
- vivre une expérience au contact de professionnels;
- promouvoir les compétences, les savoirs, et les savoir-faire d'excellence.

Le futur Campus se développe au sein du prestigieux bâtiment des Grandes Écuries du Roi à Versailles, ce qui nous a conduit à réfléchir aux questions sensibles d'insertion patrimoniale et de respect des éléments architecturaux à valoriser, et à intégrer des préconisations architecturales spécifiques dans le programme.

Programmation du Campus des métiers et des qualifications d'excellence

Mission

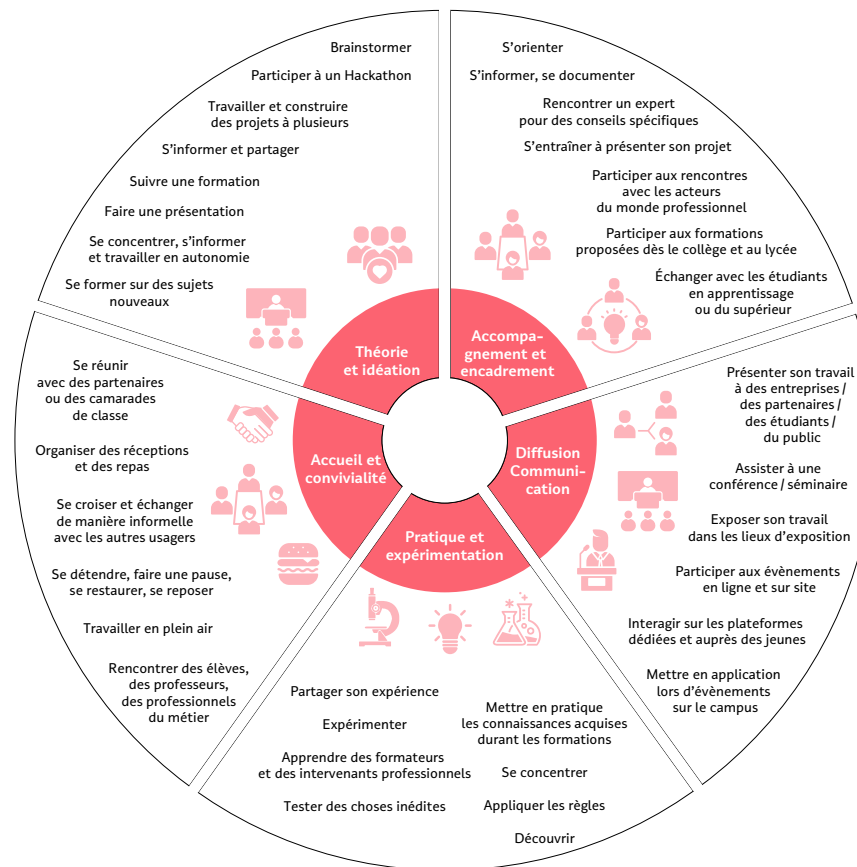
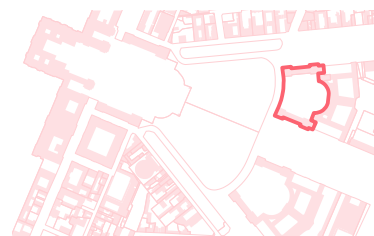
- Maîtrise d'ouvrage: Cergy Paris Université, Oskaprod, maître d'ouvrage délégué
- Année(s): 2020/2021
- Montant mission AREP: 74,5 K€ HT
- Équipe: GD Éco (économie de la construction), AREP Conception et Réalisation (architecture du patrimoine)
- Prestations: définition du concept et des besoins, faisabilité et estimation des coûts, programmation détaillée, analyse des candidatures de MOE

Données clés du projet

- 4 745 m² SU
- Coût travaux HT: 14,2 M€ (estimation GD Éco)
- Type d'intervention: restructuration, réhabilitation
- Accueil, showroom, salle de conférence, espace virtuel de découverte, fablab, espaces dédiés à la gastronomie, espaces d'appropriation libre et équipes-projets, coworking, tertiaire

Engagement environnemental

- Réhabilitation du bâtiment dans le respect et la valorisation du bâti historique
- Énergie: niveau E3 du label E+C- et GTB (Gestion Technique du Bâtiment)
- Carbone: niveau C1 du label E+C-
- 18 kg/m² SP de matériaux biosourcés et usage de matériaux de construction issus du réemploi maximisé



Déclinaison des usages pour identifier les complémentarités et mutualisations envisageables entre usagers

Friche Badin

Barentin

05

Dans le cadre du déploiement de nouveaux équipements structurants, la Ville de Barentin souhaitait reconquérir la Friche Badin.

Le projet porte sur la restructuration de deux bâtiments appartenant au patrimoine industriel de la Ville en lieux culturels hybrides, avec un enjeu de valorisation des qualités patrimoniales des bâtiments, et la création d'un lien fort avec le parc dans lequel ils sont implantés. Les programmes déployés dans la Halle et le Cube ont un double objectif : une activité du quotidien, pour le public local, pouvant être renouvelée fréquemment, et une offre différenciante pour attirer un public régional voire national.

Le programme se veut agile, en proposant des espaces flexibles et polyvalents susceptibles d'évoluer dans le temps et en fonction des besoins.

Cette opération s'inscrit dans un projet de territoire, porteur d'opportunités touristiques, de renaturation du paysage et de développement de l'offre culturelle et de loisirs. La mise en valeur de la culture est le principal levier de cette stratégie de développement qui s'appuie sur l'intégration de porteurs privés, déjà présents localement, dans une logique d'entrée en synergie des fonctions culturelles et commerciales.

Programmation pour la reconversion des bâtiments du Cube et de la Halle de la Friche Badin

Mission

- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Barentin
- Année(s) : 2023/2024
- Montant mission AREP : 64 K€ HT
- Équipe : Linéaire A (architecture, expertise conception cinéma), Spoon (expertise cuisine) et AREP Ingénierie (ingénierie TCE)
- Prestations : diagnostic, préprogramme et faisabilité, chiffrage, programmation détaillée, assistance au recrutement de la MOE

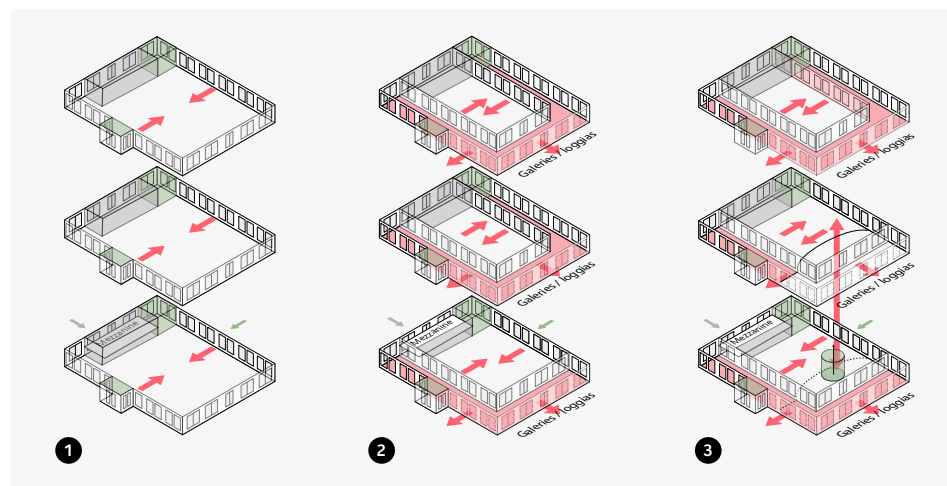
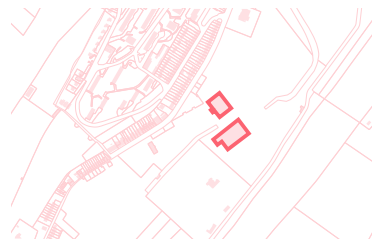
Données clés du projet

- 3 300 m² SDP (Halle), 3 200 m² SDP (Cube)
- Coût travaux HT : ~25 M€ (estimation AREP)
- Type d'intervention : réhabilitation/restructuration de deux bâtiments industriels
- Halle : cinéma, musée, micro-folie, parcours d'histoire industrielle de la ville. Cube : « coulisses » Ferrero, maison sport-santé, restauration

Engagement environnemental

Recherche d'équilibre entre la préservation du patrimoine et l'efficacité environnementale du futur ensemble bâti :

- limitation de l'imperméabilisation,
- conservation des structures porteuses et des briques apparentes,
- réemploi des matériaux issus des éventuelles démolitions.



Le Cube, orientations architecturales des scénarii. Recherche d'un équilibre entre rentabilité surfacique, ambitions environnementales et logiques architecturales

1. Scénario 1 : une restructuration standard
2. Scénario 2 : une rentabilité surfacique équilibrée
3. Scénario 3 : une intervention architecturale assumée

Gare Saint-Sever

Rouen

06

La construction d'une nouvelle gare à Rouen s'inscrit dans le projet de Ligne Nouvelle Paris-Normandie, qui porte des objectifs ambitieux en termes de réduction des temps de parcours, de fréquence et d'accessibilité des trains, auxquels les infrastructures ferroviaires existantes ne peuvent répondre. Le projet, engagé depuis plusieurs années, doit répondre aux objectifs d'intermodalité et d'adaptabilité, pour une gare respectueuse de l'environnement et bien ancrée dans son territoire. Dans le cadre de l'élaboration du pré-programme, nous avons réexaminé les standards de programmation des gares, et développé un référentiel de dimensionnement prenant en compte l'objectif de sobriété, mais également les incertitudes liées à l'ouverture à la concurrence des entreprises ferroviaires.

Notre mission s'est inscrite dans le cadre d'une démarche de concertation clairement affirmée. La réflexion s'est notamment nourrie d'un atelier multipartenaires (SNCF, État, collectivités et bureaux d'études) qui visait l'exploration des différentes fonctionnalités à développer, au travers d'un jeu de rôles, offrant ainsi l'opportunité à chacun de s'exprimer au travers de mises en situation. Les scénarii de réceptivité que nous avons produits, ont été élaborés dans une optique de frugalité, en plaçant toujours les enjeux environnementaux au cœur de la réflexion. Une analyse du potentiel de valorisation et des montages opérationnels envisageables complètent cette mission d'aide à la décision.

Programmation de la future gare de Rouen Saint-Sever

Mission

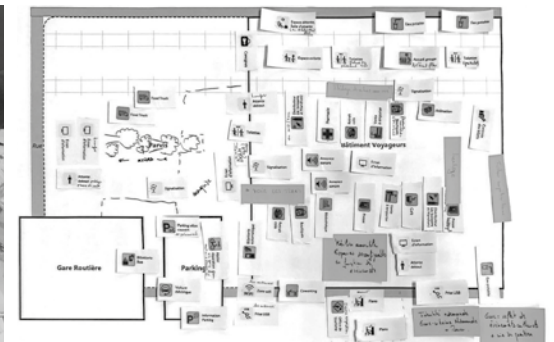
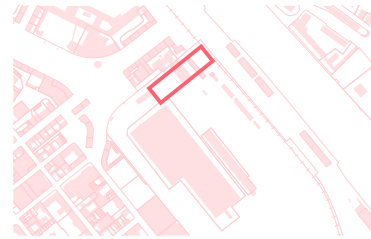
- Maîtrise d'ouvrage: SNCF Gares & Connexions
- Années: 2023/2024
- Montant mission AREP: 95 K € HT
- Équipe: avec AREP Territoires (ingénierie des flux) et AREP Ingénierie (ingénierie environnementale)
- Prestations: analyse contextualisée, besoins, préprogramme, concertation, scénarii de réceptivité, programme, potentiel de valorisation et montages opérationnels

Données clés du projet

- SU globale du pôle d'échanges multimodal: ~ 5 400 m²
- Type d'intervention: construction neuve sur friche ferroviaire
- Accueil, vente et services, commerces, exploitation gare et transporteurs, logistique, pôle d'échanges multimodal et espaces extérieurs

Engagement environnemental

- Le « m² killing » ou la réduction des surfaces par l'optimisation du programme
- Étude de configurations spatiales permettant de limiter l'empreinte carbone de l'opération (des ouvrages d'art, de la structure, de l'élévation) et le risque d'inondation, en supposant avec le « déjà là »
- Réflexion sur les espaces extérieurs (biodiversité, albédo)



Organisation d'un temps collaboratif autour d'un jeu de « personae » pour définir le concept de la future gare

Bâtiment tertiaire SNCF

Paris

07



Compte-tenu de son emplacement stratégique et des besoins immobiliers du groupe, SNCF Immobilier a souhaité mener une opération tertiaire d'envergure au 50 rue d'Alsace à Paris, sur le site de la gare de l'Est.

Dans le cadre de notre mission, une réflexion approfondie a été menée sur les nouvelles modalités de travail tertiaire, en termes d'ergonomie, de temporalité d'usages et de typologie d'espaces, prenant en compte l'évolution des outils collaboratifs et les nouvelles pratiques tertiaires — coworking, *digital workplace*, *flex office*, bureaux partagés — tout en intégrant les impacts du télétravail. Pour répondre à ces nouvelles organisations, le programme propose des espaces de travail interactifs et flexibles, associés à des espaces créatifs et de détente, impliquant une adaptation spatiale et technique du bâtiment existant.

La valorisation patrimoniale du 50 rue d'Alsace, qui dispose d'une implantation singulière et d'une grande valeur architecturale avec une riche ornementation, s'accompagne d'une rénovation technique profonde permettant une amélioration de la performance énergétique de l'ouvrage et une importante réduction des émissions de gaz à effet de serre. Notre programme et nos échanges avec les groupements de conception-réalisation ayant concouru à l'appel à projets, ont poussé les équipes à conjuguer ce respect patrimonial avec les besoins tertiaires du XXI^e siècle, dans le cadre d'un projet exemplaire d'un point de vue environnemental.

Rénovation d'un immeuble tertiaire au 50 rue d'Alsace, à Paris

Mission

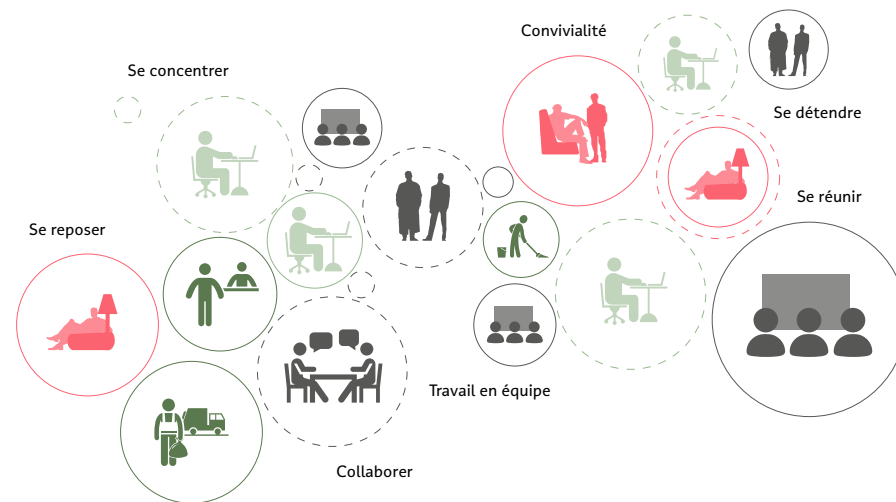
- Maîtrise d'ouvrage: SNCF Immobilier
- Année(s): 2023/2024
- Montant mission AREP: 102 K€ HT
- Équipe: avec AREP Ingénierie (ingénierie TCE et environnementale) et AREP Conception & Réalisation (architecture du patrimoine)
- Prestations: étude de site, programmation fonctionnelle, architecturale, technique et environnementale, analyse des candidatures et des offres de conception-réalisation

Données clés du projet

- 4 313 m² SU
- Coût travaux HT: 19,1 M € (estimation AREP)
- Type d'intervention: réhabilitation/restructuration
- Postes de travail tertiaire, espaces de vie et de convivialité, espaces support et techniques

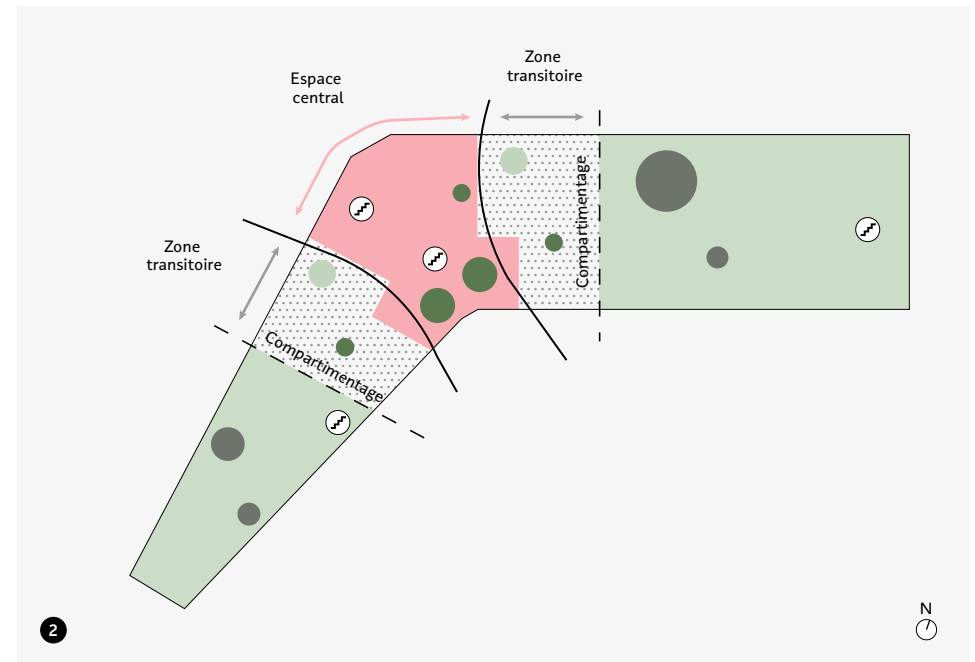
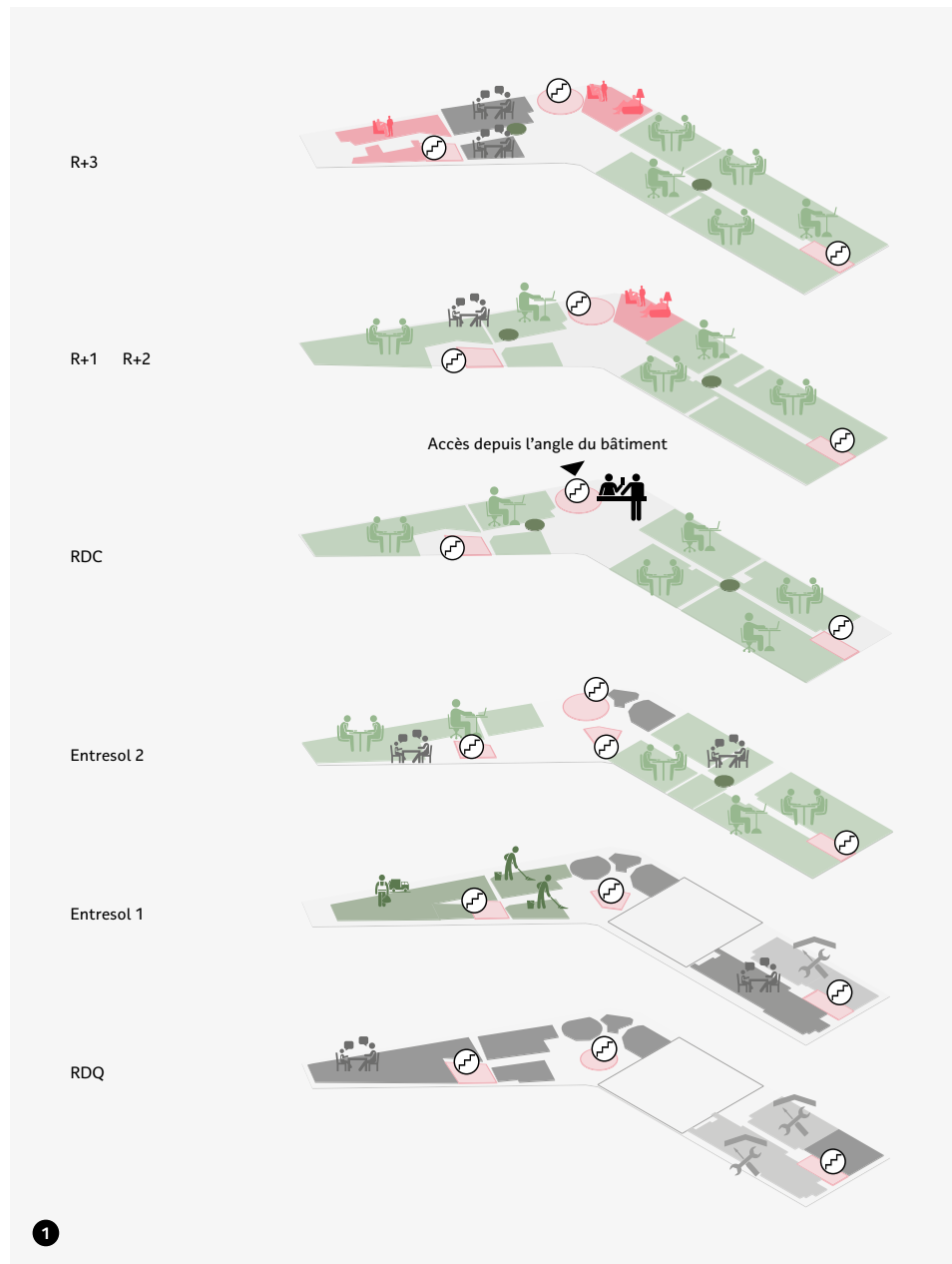
Engagement environnemental

- Objectifs de performance sur 4 des critères du PLU bioclimatique de Paris pour « Sobriété et efficacité » et « Nature en ville et biodiversité »
- Niveau BBC Effinergie Rénovation (-60 % des consommations) et GTB (Gestion technique du bâtiment)
- Recours à des EnR ou énergies de récupération (pour 30 % des consommations)
- Matériaux valorisés: réemploi et biosourcés
- Confort d'été avec mise en œuvre de solutions passives



Positionner les usages au cœur de la réflexion sur l'organisation des nouveaux espaces de travail

- Espaces de vie et de convivialité
- Espaces de travail
- Espaces de réunion
- Espaces de gestion du bâtiment



1. Redéploiement des espaces autour d'un noyau central, espace de vie et de convivialité

2. Principe d'organisation programmatique d'un étage type

- Espaces collaboratifs: salles de réunion, bulles de communication
- Espaces supports: gestion du bâtiment, reprographie, sanitaires
- Locaux techniques
- Espaces de travail
- Espaces de vie et de convivialité
- Zone transitoire
- Circulations verticales

Agence de conseil

Paris

08

Imaginer les usages de demain pour proposer les meilleurs outils et conditions de travail possibles en incarnant les valeurs, la créativité et la responsabilité de ses collaborateurs, telle est la mission que nous a confié une grande agence de conseil en numérique pour le réaménagement de ses locaux parisiens.

Menée conjointement avec AREP Design, cette mission a veillé à favoriser l'émergence d'un diagnostic partagé et d'une vision commune avec l'ensemble du personnel, via un questionnaire en ligne adressé à tous les collaborateurs, des ateliers de co-conception, et des entretiens stratégiques avec les services.

Le projet de réaménagement des locaux s'est ensuite articulé autour de quelques fondamentaux : au-delà de simples espaces fonctionnels, penser les lieux comme une maison, en favorisant le plaisir d'être ensemble ; utiliser les lieux comme levier de création de valeur et d'expérimentation ouverte entre collaborateurs.

La feuille de route a, enfin, permis de décliner ces valeurs en concepts d'aménagement : un parcours utilisateur facilité par une meilleure articulation et lisibilité des espaces, de nouveaux espaces (*fablab*, salle de jeux et de déconnexion, ressourcerie...), des espaces de travail hybrides et flexibles pour favoriser le travail collaboratif et valoriser la culture du partage.

Stratégie de réaménagement concerté des locaux d'une agence de conseil

Mission

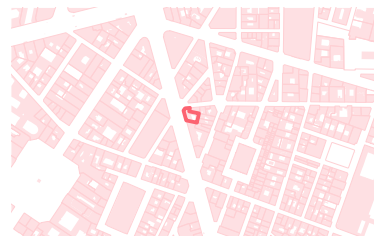
- Maîtrise d'ouvrage : confidentiel
- Année : 2022
- Montant mission AREP : 150 K€ HT
- Équipe : avec AREP Design (co-design et aménagement d'intérieur)
- Prestations : analyse/diagnostic et co-design, stratégie d'occupation avec scénarii, guide d'aménagement et feuille de route

Données clés du projet

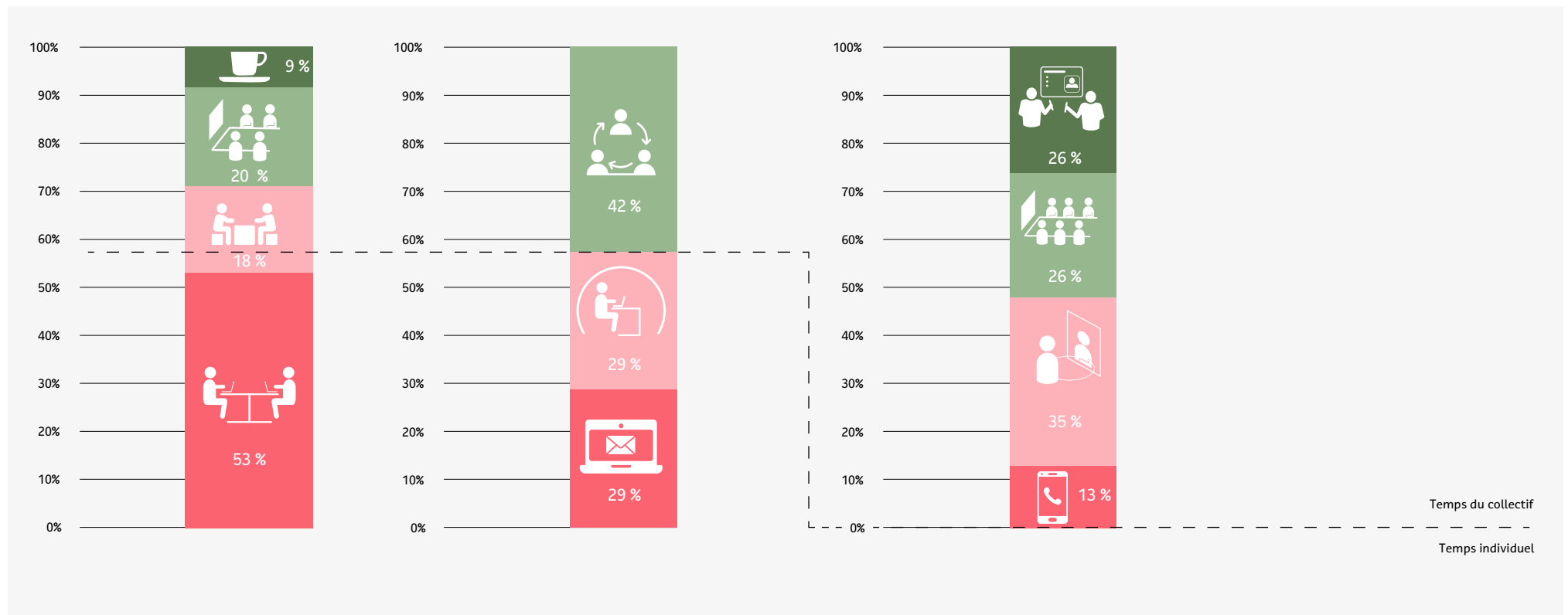
- 7 000 m² SDP
- Coût travaux HT : 1,128 M€ (estimation AREP)
- Type d'intervention : restructuration, réhabilitation
- Accueil, espaces tertiaires, de formation, de convivialité, espace de réception des clients, espaces évènementiels

Engagement environnemental

- Objectif de baisse de 20 % des émissions de GES sur 4 ans soit une trajectoire de -5 % par an
- Matériaux biosourcés privilégiés et objectif affirmé de réemploi de matériaux existants
- Maîtrise des consommations d'énergie selon l'affluence
- Optimisation de la gestion des déchets



Réflexion avec les collaborateurs menée autour d'ateliers participatifs pour le réaménagement des locaux



Penser les temps individuels et collectifs dans un environnement de travail de plus en plus dynamique et hybride

Temps passé par espace

- Dans la cafétéria
- Dans une salle de réunion (réservée)
- En dehors d'un open-space, mais à proximité de votre équipe dans une bulle, box 2-3 ou espace informel
- Dans un open-space à un poste de travail standard

Temps passé par type d'activité

- Travail en collaboration (téléphone, visio-conférence, discussion informelle)
- Travail individuel nécessitant de la concentration
- Traitement des mails et messages

Temps passé en collaboration

- Réunion en hybride
- Réunion en 100 % présentiel
- Réunion en 100 % distanciel
- Réunion téléphonique

École d'architecture

Le Port (La Réunion)

09

Face à l'augmentation progressive des effectifs, il était impératif de doter l'École d'architecture de La Réunion, actuellement hébergée dans l'École des Beaux-arts, de locaux dédiés.

Ce projet, premier bâtiment livré dans la ZAC du Triangle, se devait d'être exemplaire, à l'échelle de l'île mais aussi de l'océan Indien, en matière d'architecture bioclimatique en milieu tropical humide. Il devait constituer un modèle pour les autres constructions à venir.

Le bâtiment que nous avons programmé, en collaboration étroite avec l'école et les partenaires du projet, offre des espaces de vie ouverts, polyvalents et évolutifs, favorisant une approche pédagogique transversale. Il intègre également la possibilité d'une extension bien intégrée à son environnement.

L'objectif était de programmer une construction durable adaptée au climat tropical, en suivant les principes du référentiel HQE BD (sans certification). L'architecture induite par nos préconisations programmatiques se devait :

- d'être sobre et frugale ;
- de répondre aux défis contemporains et futurs tels que l'adaptabilité, l'économie d'énergie, la réduction de l'empreinte carbone ;
- de privilégier l'utilisation de ressources locales, de matériaux biosourcés et d'énergies renouvelables.

Le projet de maîtrise d'œuvre, retenu avec notre accompagnement, est désormais en phase d'études de conception.

Programmation de l'école d'architecture de La Réunion

Mission

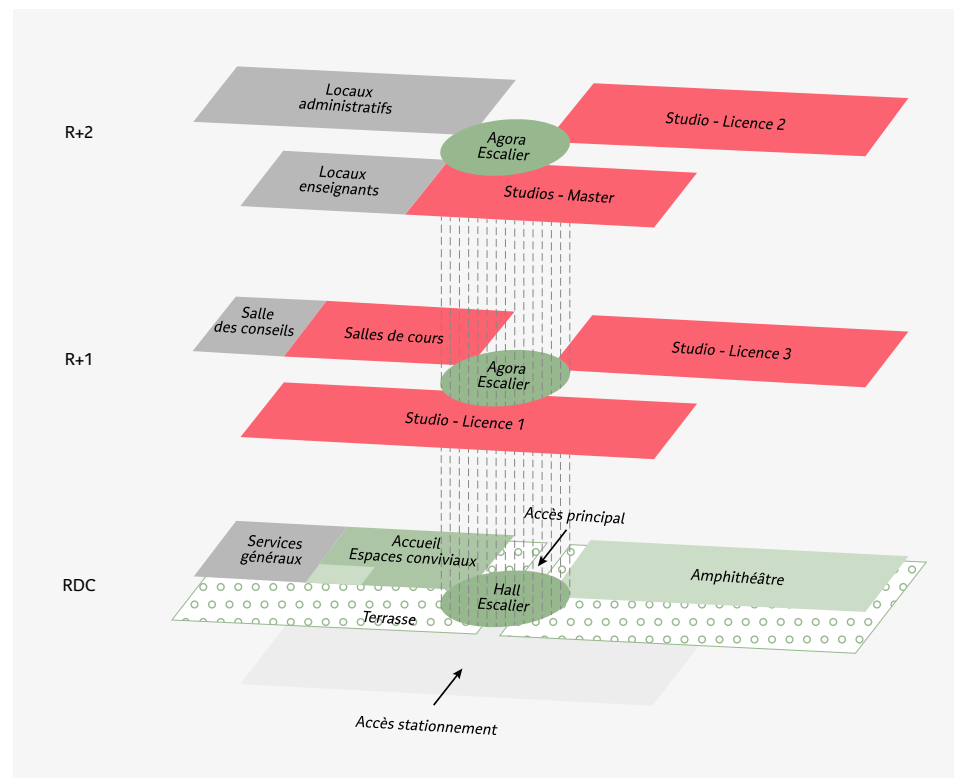
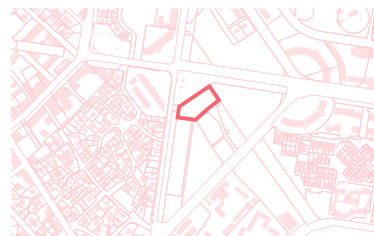
- Maîtrise d'ouvrage : Ville du Port
- Année(s) : 2020/2024
- Montant mission AREP : 89 K € HT
- Prestations : analyse des besoins, faisabilité, programmation détaillée, assistance au choix du maître d'œuvre, assistance adéquation programme/projet jusqu'à l'APD

Données clés du projet

- 4 110 m² SU
- Coût travaux HT : 8,2 M € (estimation AREP)
- Type d'intervention : construction neuve
- Salles d'enseignement, studios divisibles, amphithéâtre, à terme (extension ultérieure) : salle d'expositions, matériauthèque et fablab

Engagement environnemental

- Énergie : limitation du recours aux énergies primaires - 59 kWhEP/an
- Matière : utilisation de matériaux bio-sourcés (BTC, bois, bambou, goyavier) - 64 dm³/m² SU
- Carbone : impact de la consommation énergétique du bâtiment - 14 kg CO² ég/m²/an
- Climat : + 40 % de porosité des façades
- Biodiversité : 56 % de perméabilité des sols



Articulation du fonctionnement de l'école autour d'un escalier-agora central, vecteur d'animation

- Espaces d'accueil et amphithéâtre
- Locaux d'enseignement
- Locaux tertiaires et services généraux
- □ □ Espaces verts

Centre artisanal du bois

Saint-Louis (La Réunion)

10

Vaste friche située au cœur du quartier de La Rivière à Saint-Louis (La Réunion), l'ancien site artisanal du bois est un lieu important dans la mémoire locale, puisqu'il incarne pour beaucoup les savoir-faire autour de l'ébénisterie créole, aujourd'hui en voie de disparition.

L'intercommunalité et la Ville ont donc souhaité mener un projet visant à redonner vie au site, en conjuguant développement économique et mise en valeur touristique des savoir-faire historiques locaux.

Après avoir défini une vocation et un positionnement pour le site, nous avons décliné une programmation mixte, articulée autour :

- d'ateliers artisanaux et d'une pépinière d'entreprises, afin de contribuer au développement économique du territoire, à la formation et de favoriser l'installation de jeunes entrepreneurs ;
- d'un lieu de promotion des savoir-faire et des activités offertes sur le territoire, tout en laissant une place importante aux habitants du quartier (office du tourisme/tiers lieu) ;
- de restaurants, pour compléter le linéaire commercial riviérois ;
- des extérieurs du site, traités comme de vastes espaces publics, à destination des habitants.

Programmation du devenir du site de l'ancien centre artisanal du bois à La Rivière

Mission

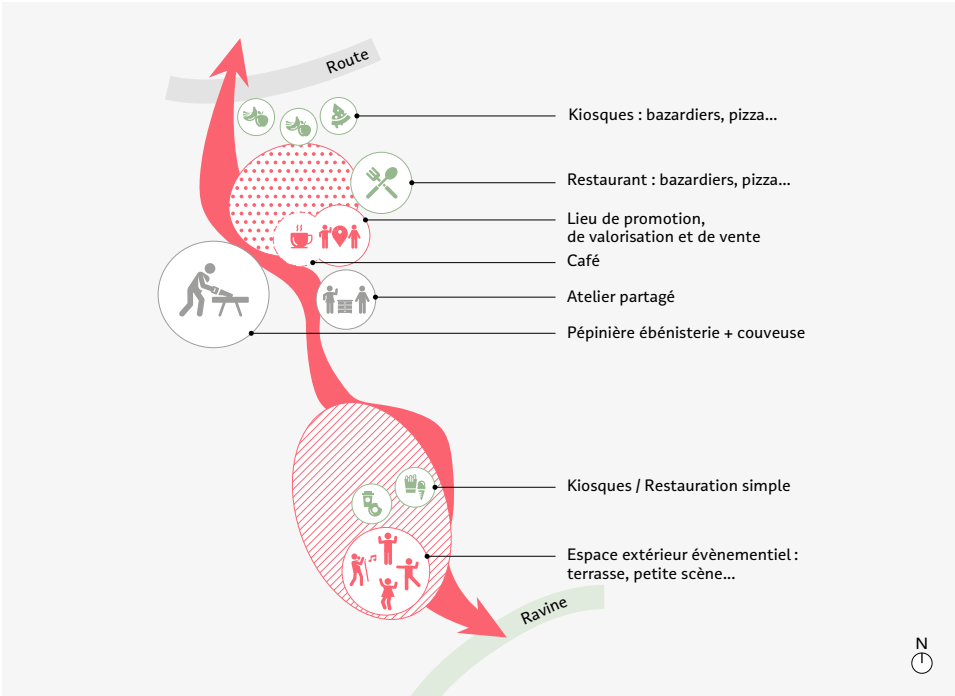
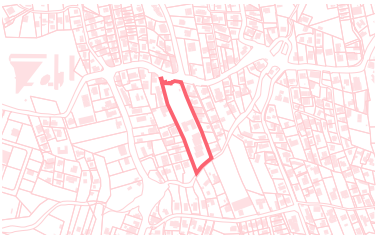
- Maîtrise d'ouvrage : CIVIS – Communauté Intercommunale des Villes du Sud
- Année(s) : 2022-2023
- Montant mission AREP : 70 K€ HT
- Équipe : Trames (urbanisme-paysage), Verdi (ingénierie)
- Prestations : état des lieux, préprogramme, programme technique détaillé, assistance au recrutement de la MOE (concours), suivi jusqu'à l'APS

Données clés du projet

- 7 000 m² d'emprise ~ 2 000 m² SDP à construire
- Coût travaux HT : 7,3 M€ (estimation AREP)
- Type d'intervention : construction neuve et aménagement d'espaces publics sur friche industrielle
- Locaux économiques et commerciaux, espaces publics

Engagement environnemental

- Conception bioclimatique : plan masse adapté, visant à favoriser la ventilation naturelle et le confort climatique (ombrage, fraîcheur)
- Végétalisation de la parcelle à l'appui d'un parti paysager fort
- Architecture mettant en valeur le bois (puits de carbone)



Principe de déploiement spatial des activités sur l'ensemble du site

- Dimension vie locale et valorisation
- Dimension commerce
- Dimension économique
- Cheminement piétons desservant l'ensemble du site
- Place/espace public minéral
- Place/espace public jardin

Gymnase multi-usages

Mtsamboro (Mayotte)

11

La Ville de Mtsamboro a saisi l'opportunité de sa candidature aux Jeux des îles de l'Océan Indien pour construire un gymnase homologué, à rayonnement régional. Ce projet ambitieux devait répondre à plusieurs contraintes majeures : offrir un niveau de performance conforme aux normes pour accueillir des compétitions régionales, tout en respectant un budget limité et en tenant compte des risques d'inondation et de submersion, ainsi que des problèmes d'alimentation électrique récurrents du site.

Au-delà de sa vocation sportive, cet équipement a été programmé pour accueillir divers usages. À Mayotte, dans un contexte de croissance démographique très soutenue, de rareté foncière et de difficultés économiques des collectivités, chaque m² doit être polyvalent. Ainsi, le gymnase a été pensé pour permettre la cohabitation de différentes fonctions. Dans une optique d'optimisation du foncier, tous les éléments programmatiques s'articulent ensemble de manière compacte au sein de l'équipement et autour d'extérieurs communs, qui deviennent de véritables lieux de vie, d'échanges et d'activités commerciales. En outre, des petites échoppes, adossées à l'équipement, prolongent l'animation entre ce site et le centre-ville.

Le rez-de-chaussée, zone inondable, est programmé comme un espace réversible : dédié au stationnement, il accueille aussi un marché couvert certains jours, ou le passage de l'eau en cas de crue.

Programmation de la construction d'un gymnase multi-usages sur un terrain de jeu en plein air

Mission

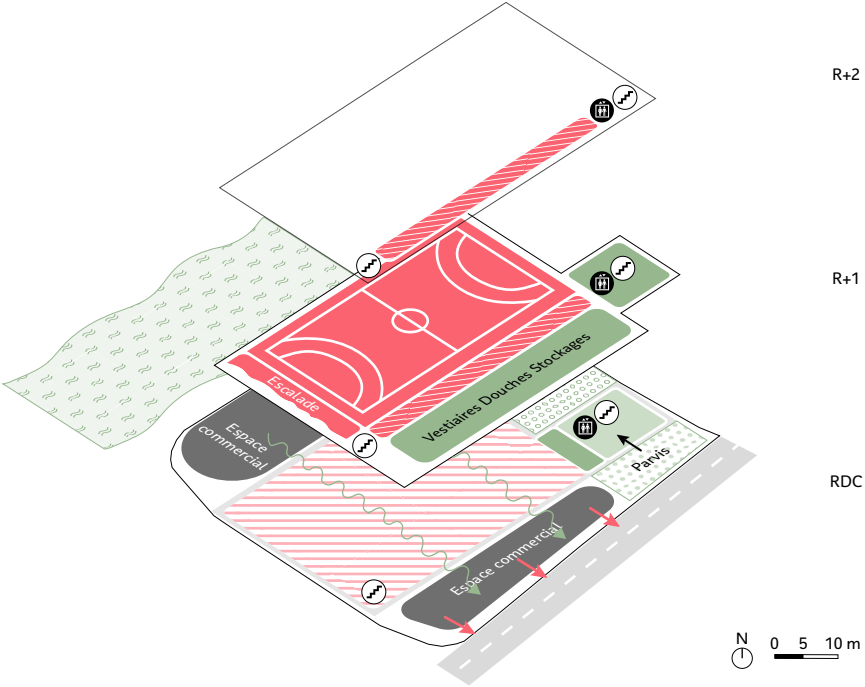
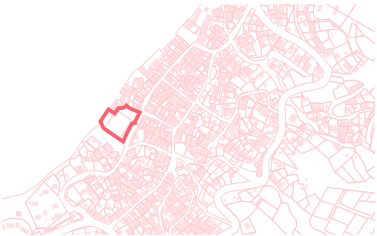
- Maîtrise d'ouvrage : Ville de Mtsamboro
- Année(s) : 2020/2024
- Montant mission AREP : 52 K€ HT
- Prestations : cadrage des besoins/préprogramme, faisabilité et chiffrage, programme fonctionnel et technique détaillé, assistance pour la consultation de la MOE

Données clés du projet

- 1 790 m² SU
- Coût travaux HT : 11,7 M€ (estimation AREP)
- Type d'intervention : construction neuve en renouvellement urbain
- Salle multisports niveau « compétitions régionales », commerces, parking/marché (RDC)

Engagement environnemental

- Intégration des fortes contraintes du site (zone inondable...), optimisation du foncier, végétalisation des abords
- Architecture bioclimatique et usage du bois recommandé
- Appui sur le référentiel PREBAT et les objectifs de performance de la charte May'énergie pour concevoir un bâtiment à énergie positive
- Toit du bâtiment équipé de panneaux solaires pour l'alimentation de l'eau chaude sanitaire et la production d'électricité



Répondre à une contrainte de site forte par une importante polyvalence et du multi-usage

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|--|
| | Accueil | | Hors programme |
| | Parvis | | Espace vert extérieur |
| | Salle multisport | | Ouverture sur la ville |
| | Tribunes | | Perméabilité en cas de submersion marine |
| | Locaux supports | | Escaliers |
| | Parking convertible en marché | | Ascenseurs |
| | Mer | | |

Médiathèque

Champigny-sur-Marne

12

La programmation de la nouvelle médiathèque de Champigny est inscrite dans le projet d'ensemble de requalification du centre-ville, comme un bâtiment emblématique d'entrée de ville. Le programme, envisagé sur un site contraint, incitait les concepteurs à renforcer le lien entre le centre-ville et la Marne, par la requalification des espaces publics attenants et la piétonisation du quai Victor Hugo. Le projet devait également participer à la valorisation des points de vue sur la Marne.

Le rez-de-chaussée, traité en espace de type « agora », a été pensé comme une promenade offrant des expériences et rendant visible l'offre de la médiathèque depuis l'espace public, le caractère inspirant du lieu étant considéré comme essentiel pour ce nouvel équipement. Le programme encourageait une gradation des espaces et la découverte, en s'éloignant de la circulation centrale vers des zones plus calmes et plus intimes. Au-delà de sa fonction classique de médiathèque, l'équipement se devait d'être vecteur de lien social, lieu de rassemblement de tous types d'usagers grâce à ses espaces conviviaux favorables aux échanges, et aux espaces d'animations, d'expositions et d'événementiel à destination de nouveaux publics.

Le concours de maîtrise d'œuvre que nous avons accompagné a permis de retenir un projet iconique, répondant aux objectifs fonctionnels mais aussi à la symbolique urbaine souhaitée par la Ville.

Programmation pour la construction d'une médiathèque

Mission

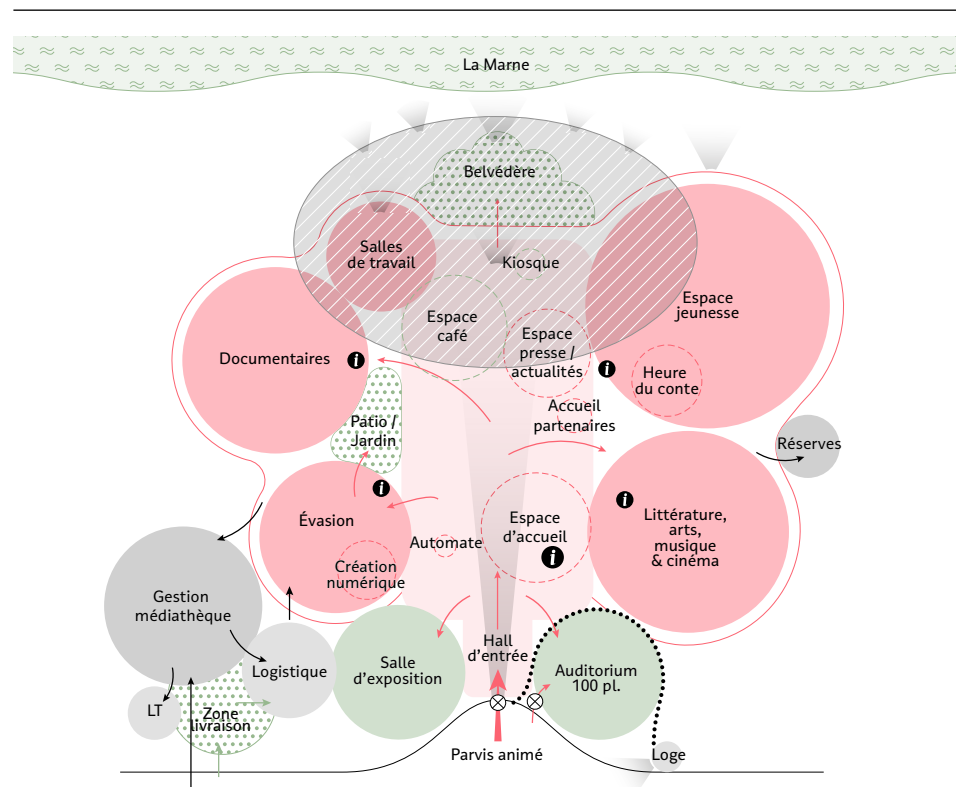
- Maîtrise d'ouvrage: Ville de Champigny-sur-Marne
- Année(s): 2019/2022
- Montant mission AREP: 39 K€ HT
- Prestations: mission complète depuis le cadrage du concept et des besoins jusqu'à l'analyse des projets du concours de MOE

Données clés du projet

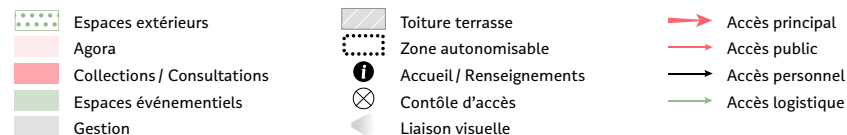
- 3 680 m² SU
- Coût travaux HT: 13,3 M€ (estimation AREP)
- Type d'intervention: construction neuve en renouvellement urbain
- Agora, espace de création numérique, espaces de consultation et de lecture, auditorium (100 places), expositions, toit-terrasse événementiel

Engagement environnemental

- Architecture bioclimatique, sobre en énergie (niveau E3C1)
- Souhait d'exploitation maximale du gisement de lumière naturelle
- Valorisation paysagère et environnementale des bords de Marne
- Végétalisation des abords du bâtiment afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur



Favoriser le lien social autour d'une agora largement ouverte sur tous les espaces intérieurs



Technicentre ferroviaire

Bordeaux

13

Dans le cadre du développement des lignes Intercités Bordeaux-Marseille et Bordeaux-Metz, la mise en service de trains de type Oxygène est prévue à l'horizon 2026, en remplacement des trains Corail.

Ce changement de matériel roulant implique une adaptation des installations de maintenance et de préparation des trains, évolution justifiant notre mission de programmation.

Dans le contexte incertain d'ouverture à la concurrence des transporteurs ferroviaires, nous avons programmé des espaces qui puissent s'adapter à un changement d'exploitant de la ligne et du technicentre, en prévoyant la possibilité d'extension des espaces tertiaires.

Nous avons également réalisé une faisabilité et un phasage complexes, proposant plusieurs organisations spatiales prenant en compte les contraintes spécifiques d'implantation sur ce site ferroviaire (voies, catenaires...) et permettant le maintien des activités de maintenance et la circulation ferroviaire pendant la durée des travaux.

Programmation du technicentre pour la maintenance des trains Oxygène

Mission

- Maîtrise d'ouvrage: SNCF Voyageurs
- Année(s): 2023/2024
- Montant mission AREP: 342 K€ HT
- Équipe: Fer-Play (expertise ferroviaire), Opteamise Consulting (maintenance industrielle)
- Prestations: préprogramme des besoins, étude de faisabilité, programme fonctionnel et technique détaillé, AMO diagnostics techniques

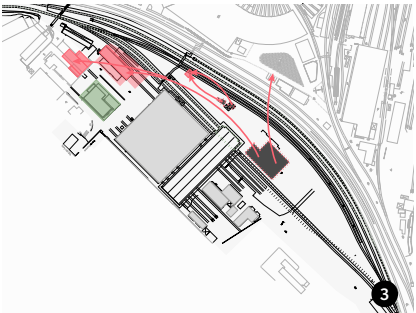
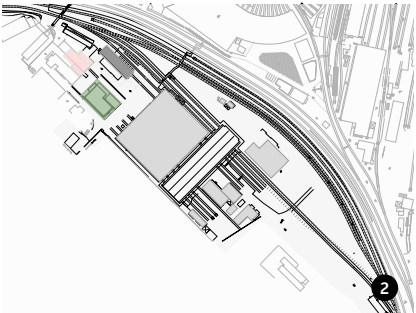
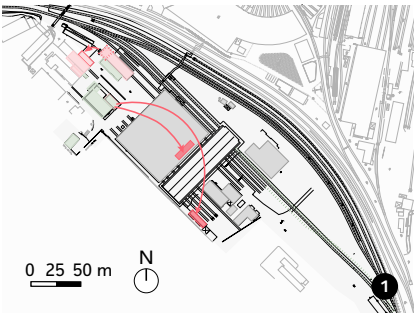
Données clés du projet

- 10 500 m² SU
- Coût travaux HT: 60,6 M€ (estimation AREP et Fer-Play)
- Type d'intervention: neuf, réhabilitation/restructuration sur site technique existant
- Maintenance ferroviaire pour l'accueil simultané de 30 rames de type Oxygène, voies de maintenance, tertiaire/espaces de vie et logistique

Engagement environnemental

Notre programme préconise:

- De favoriser la reprise du bâti existant
- De maximiser la part des matériaux biosourcés, géo-sourcés et issus du réemploi
- D'avoir recours à des EnR (PAC, énergie solaire, biomasse...)
- De choisir des matériaux à faible impact carbone, et des circuits d'approvisionnement courts
- De végétaliser les toitures si possible



Scénario d'évolution du site à court terme avec un phasage précis des opérations-tiroirs

- Bâtiments existants
- Voies existantes
- Déconstruction, démolition, dépose (bâti, voie)
- Réhabilitation, rénovation
- Création, construction (bâti, voie, espace extérieur)
- Relogement, déménagement (lieu de départ --> lieu d'arrivée)
- Nouveaux espaces, voies, extérieurs (neufs ou rénovés)

- 1. Phase 1: ~1 mois**
 - Création raccordement voie 8, début dépose et création voie 7 (détagage)
 - Démolitions locaux syndicaux, auvent cathédrale, anciens vestiaires
 - Début de rénovation cathédrale et bâtiments 387, 362, 423 pour du stockage
 - Relogements bungalow Oxygène et camion de secours
- 2. Phase 2: ~1 mois**
 - Début travaux du nouveau bâtiment tertiaire
 - Fin de rénovation cathédrale et bâtiments 387, 362, 423 pour du stockage
 - Rénovation des espaces extérieurs de la cathédrale pour accueillir du stockage
 - Dépose des voies 62-64, adaptation caténaire, travaux création voie 7
- 3. Phase 3: ~0,5 mois**
 - Travaux création du nouveau bâtiment tertiaire
 - Relogements magasin et vestiaires (bâtiment TER)
 - Remplissage transbordeur et dépose des voies 6, 58-60, travaux création voie 7 (détagage)
 - Déplacement compresseur, transformateur vers l'emplacement final, dévoiement réseaux

Échelle urbaine



La programmation urbaine projette la vocation des espaces urbains (habitat, économie, services, espaces publics...), de l'îlot au morceau de ville.

En croisant ces contenus fonctionnels avec les politiques publiques, les enjeux environnementaux, les questions de montage, puis la conception, nous développons une approche systémique des opérations urbaines.

14		Mixité programmatique verticale, Marseille	P. 54
15		Petites villes de demain, Nouvelle-Aquitaine, Pays de Loire, Occitanie et Outremer	P. 56
16		Petite ville de demain, Terre-de-Bas (Guadeloupe)	P. 60
17		Parc des expositions, Bordeaux	P. 62
18		Quartier des Canourgues, Salon-de-Provence	P. 66
19		Île ferroviaire, Saint-Pierre-des-Corps	P. 70
20		Friche ferroviaire, Arcachon	P. 74
21		Parc de Bercy, Paris	P. 78



Exemples de séances participatives animées dans le cadre de missions de programmation

Mixité programmatique verticale

Marseille

14

La mixité programmatique verticale entre logements, activités productives et stationnement, constitue un véritable levier pour une ville plus soutenable, plus vivante et plus juste, mais elle se heurte encore à différents obstacles : des incompatibilités d'usage, des montages juridiques et financiers complexes, des standards constructifs et architecturaux spécialisés par fonction, des normes et des règlements exclusifs par affectation, qui limitent le potentiel de cohabitation. Missionnés par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, nous avons mené une réflexion exploratoire sur les conditions de possibilité de cette mixité, au service du maintien de l'activité productive en cœur de métropole.

Accompagnés de nos partenaires Canal Architecture, DT Conseil et Latournerie Wolfrom Avocats, nous avons analysé en profondeur une quinzaine d'opérations mixtes innovantes, en France comme à l'étranger, pour identifier les blocages – programmatiques, techniques, juridiques, économiques... – qui s'opposent au développement de la mixité verticale, et les solutions trouvées pour les surmonter.

Forts de ce benchmark et des principes à observer qui en ont découlé, nous avons poursuivi notre mission en appliquant à deux opérations pilotes du territoire marseillais, les enseignements issus de nos investigations. Ces cas pratiques comportent une proposition de programme, une faisabilité, un montage opérationnel et un bilan prévisionnel, tenant compte des spécificités d'un projet mixte.

Expérimentation de la mixité programmatique verticale

Mission

- Maîtrise d'ouvrage : Métropole Aix-Marseille-Provence
- Année(s) : 2023/2024
- Montant mission AREP : 48 K€ HT
- Équipe : Canal Architecture (architecture et urbanisme), Latournerie Wolfrom Avocats (montages juridiques), DT Conseil (sécurité incendie)
- Prestations : benchmark critique, synthèse des conditions de réussite des projets mixtes, cas pratiques.

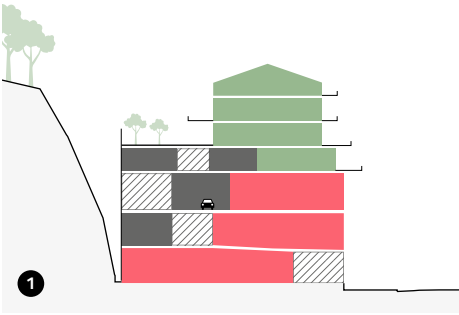
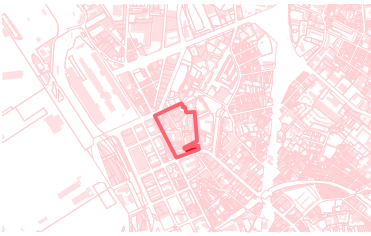
Données clés du projet

- Une quinzaine de projets innovants analysés
- 25 entretiens menés avec des architectes, aménageurs, promoteurs, gestionnaires et collectivités
- Programmes de logements avec des activités productives lourdes, des activités artisanales ou des activités légères (tertiaire, services, parking)

Engagement environnemental

La mixité verticale, levier pour :

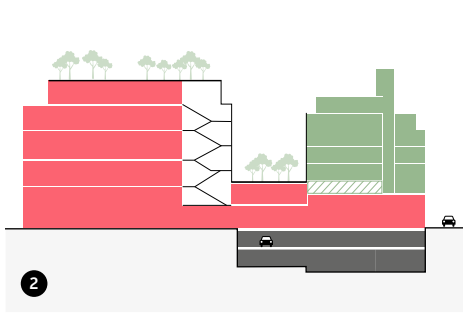
- Réduire les déplacements domicile-travail et les flux de livraison
- Optimiser le foncier et l'immobilier
- Permettre une réversibilité des usages



Analyse comparative des montages juridiques d'opérations mixtes exemplaires

- 28 logements en accession libre du T1 au T4 (1 400 m²)
- 15 ateliers (2 204 m²)
- Parking
- Rampe

- 1. La copropriété : immeuble Azurée à Nice**
Régime juridique s'appliquant notamment aux immeubles à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes.



- Logements
- Ateliers RATP
- Parking
- Boîte à ressorts

- 2. La division en volumes : immeuble Atelier Vaugirard à Paris**
Technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal ou vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme en-dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant, respectivement, dans l'emprise d'un volume défini géométriquement, en trois dimensions, sans qu'il existe de parties communes entre ces différentes fractions ou volumes.

Petites villes de demain

Nouvelle-Aquitaine, Pays de Loire,
Occitanie et Outremer

15

Dans le cadre du programme national Petites villes de demain, nous avons accompagné plus de 30 collectivités, sous l'égide de la Banque des Territoires, dans leurs réflexions sur le devenir de leurs centralités historiques.

Nos diagnostics territoriaux se sont appuyés sur des analyses statistiques et documentaires, des visites de territoires et des échanges avec les acteurs locaux sous différents formats, pour comprendre le contexte local et ses enjeux, les attentes des parties-prenantes, les dynamiques positives et les opportunités, les points de fragilité et les contraintes spécifiques de ces villes moyennes. Cette première étape a permis de constituer des visions partagées, fondant la base de scénarii programmatiques, illustrés et argumentés, et enrichis par des benchmarks thématiques. Les plans stratégiques de revitalisation des cœurs de ville que nous avons élaborés ont porté notamment sur les thématiques suivantes : renforcement des fonctions de centralité, rééquilibrage de l'offre ou compléments résidentiels, accueil d'un projet structurant, requalification des espaces publics... avec des spécificités notables dans chaque Petite ville de demain.

Dans tous les cœurs de ville, ont été identifiés les usagers à cibler (habitants, actifs, entreprises, visiteurs), produite une première approche calendaire du projet, ainsi que des préconisations pour sa mise en œuvre (pré-requis et conditions de réussite, gouvernance, montage juridique, possibilités de financement...).

Études de revitalisation des centres-bourgs des «Petites villes de demain»

Mission

- Maîtrise d'ouvrage : Banque des Territoires
- Année(s) : 2021/2024
- Montant missions AREP : 438 K € HT
- Équipe : avec AREP Territoires (urbanisme et paysage) et Tonicités (urbanisme commercial)
- Prestations : diagnostic territorial, stratégie de revitalisation, plan-guide programmatique

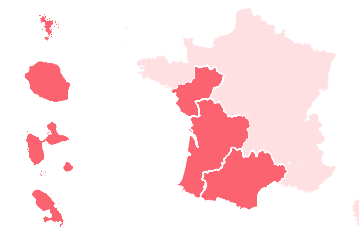
Données clés du projet

- Une trentaine de villes moyennes accompagnées

Engagement environnemental

Nos propositions programmatiques pour la revitalisation des centres-villes intègrent :

- Les enjeux de mobilité (réduction de l'usage et de la place de la voiture en ville, modes doux, desserte en transports en commun)
- Les enjeux consommation locale
- Les enjeux de limitation de l'artificialisation et de maîtrise de la destination du foncier
- L'enjeu de remobilisation de friches



Patrimoine représentatif des Petites villes de demain

Petite ville de demain

Terre-de-Bas (Guadeloupe)

16

Reconnue pour son authenticité, la ville de Terre-de-Bas à la Guadeloupe, est toutefois bien moins fréquentée que sa grande sœur Terre-de-Haut, et fait face aujourd'hui à une décroissance et un vieillissement de sa population. Triplement insulaire, au sein de l'archipel des Saintes, de la Guadeloupe et des Caraïbes, son territoire est enclavé, et ses flux de passagers et d'approvisionnements sont tributaires d'un faible nombre de rotations de deux compagnies de bateaux privées.

Dans ce contexte, notre mission visait à accompagner la collectivité afin de révéler les potentiels de la commune, dans le cadre d'un projet global de revitalisation de l'île.

Nous avons mené nos travaux en trois temps :

- Un diagnostic du territoire révélant ses forces et ses faiblesses, à partir des diagnostics existants et de visites de sites, qui a fait ressortir la fracture entre les deux bourgs, et l'enjeu majeur des mobilités ;
- Une cartographie des enjeux et des scénarii stratégiques pour les secteurs d'intervention identifiés comme prioritaires pour la revitalisation du territoire, intégrant les impacts prévisionnels du dérèglement climatique ;
- Enfin, des fiches actions : « Renforcer les mobilités douces », « Valoriser la biodiversité », « Définir les lisières urbaines », « Mettre en place une ZMEL (Zones de Mouillages d'Équipements Légers) » – ont été proposées pour faire émerger une stratégie de développement, respectant les nouvelles priorités pour le territoire.

Diagnostic et élaboration stratégique dans le cadre d'une mission « Petites villes de demain »

Mission

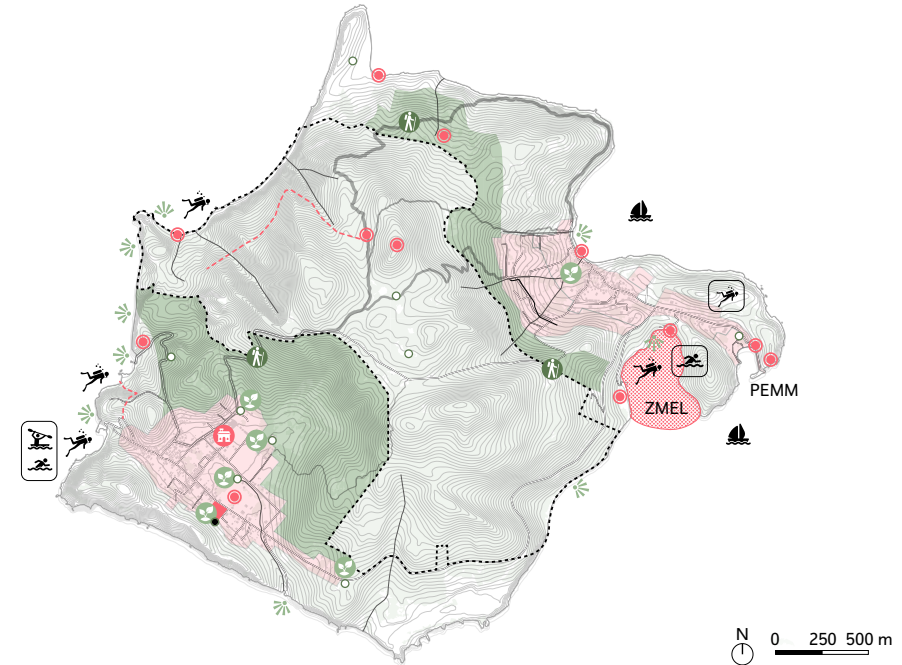
- Maîtrise d'ouvrage : Banque des Territoires
- Année : 2022
- Montant mission AREP : 25 K€ HT
- Prestations : diagnostic et scénarii stratégiques, cartographie des enjeux et fiches-actions

Données clés du projet

- Périmètre : 7 km²
- Ville insulaire de 1000 habitants dont 1/3 d'occupants de l'île sont non résidents. 1/4 des actifs travaillent hors du territoire

Engagement environnemental

- Nos propositions sont allées dans le sens d'une réduction de l'impact environnemental de l'île :
- Mobilité active décarbonée
 - Autonomie alimentaire
 - Refuge de biodiversité par un travail sur les lisières à l'interface des espaces naturels et urbanisés
 - Économie circulaire



Identification des principaux points saillants du diagnostic de territoire et des projets significatifs en cours, pour tendre vers une « insularité heureuse »

Diagnostic

- Points d'intérêt
- Plages
- Mares existantes
- Activités de plongée
- Logements intermédiaires : écoconstruction et autonomie énergétique

Projets

- Proposition d'extension du périmètre de ZNIEFF
- Parcours terrestre à explorer avec l'ONF
- Lisières et projets d'agro-tourisme
- Jardins créoles partagés et mare à créer
- Gîte communal écoconstruit
- Club de plongée et voile
- Lieu d'apprentissage de la nage en mer
- Baies favorables à la pratique de la voile
- Club nautique

Parc des expositions

Bordeaux

17

Secteur stratégique en forte évolution depuis dix ans, le site du Parc des expositions de Bordeaux présente un important potentiel d'évolution et doit trouver sa place au cœur des dynamiques métropolitaines.

L'objectif affirmé de Bordeaux Métropole d'investir «l'extra-rocade» pour qu'elle mute vers plus d'urbanité, nous a conduit à mener une réflexion d'ensemble sur le devenir du parc des expositions et son quartier environnant. Cette vision à long terme (horizon 2040), prend en compte :

- les grands événements phares actuels du Parc des expositions bordelais;
- le marché concurrentiel de la filière événementielle;
- les tendances d'évolution des Parcs des expositions (attentes des visiteurs, des organisateurs et des exploitants, des formats et types d'événements);
- les potentiels de développement urbain et de diversification des fonctions.

Notre programme est porteur de forts enjeux de valorisation urbaine pour créer un quartier mixte, vivant, urbain qui soit autant un lieu de destination qu'un lieu du quotidien, tout en assurant des recettes foncières permettant de financer le projet de restructuration du Parc.

Chaque scénario programmatique a fait l'objet d'une synthèse comparative, analysant son intérêt pour le fonctionnement du Parc des expositions (surfaces d'exposition, évolutivité, conditions d'exploitation), mais aussi en termes de valorisation des espaces urbains libérés, d'adéquation au potentiel programmatique du site, et de gestion des flux et des polarités pour «faire quartier».

Élaboration du schéma d'aménagement fonctionnel et immobilier du Parc des expositions de Bordeaux-Lac

Mission

- Maîtrise d'ouvrage: Bordeaux Métropole
- Année(s): 2023/2024
- Montant mission AREP: 73 K€ HT
- Équipe: FSCE (expertise filière événementielle)
- Prestations: diagnostic du site et analyse des enjeux et potentiels programmatiques, scénarii de réaménagement et de programmation

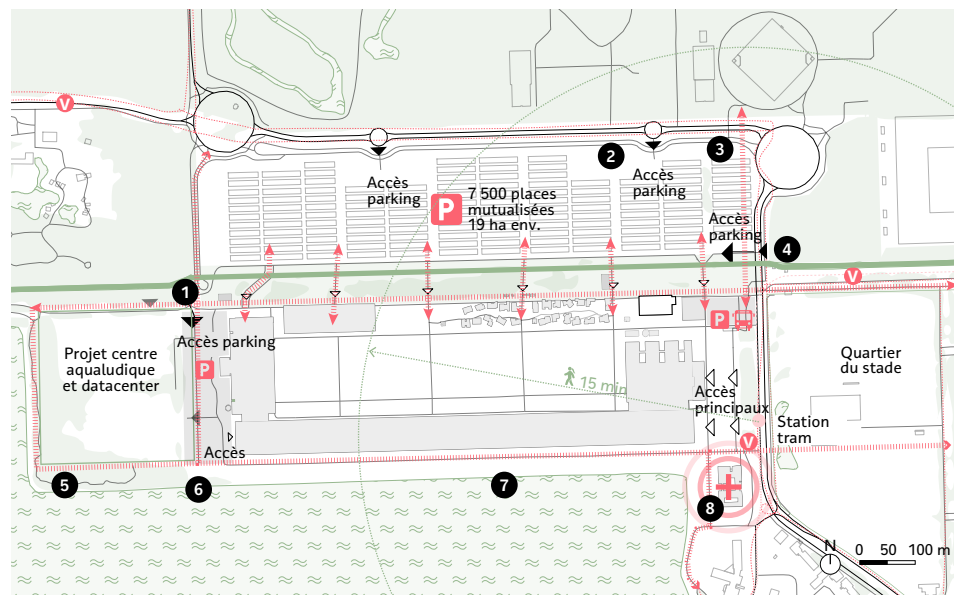
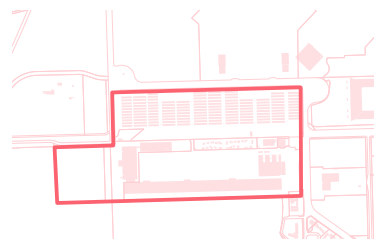
Données clés du projet

- 75 à 135.000 m² SDP selon les scénarii
- Coût travaux HT: 520 à 646 M€ selon les scénarii (estimation AREP)
- Type d'intervention: restructuration, constructions neuves
- Parc des expositions, hôtel logistique, activités et artisanat, parking silo, espaces végétalisés, tertiaire, hôtellerie, enseignement supérieur, sports-loisirs, commerces et restauration

Engagement environnemental

Notre programme favorise:

- L'optimisation du bâti pour limiter l'imperméabilisation du site
- La reconquête de la biodiversité: renaturation, replantation des berges, mail planté, toitures végétalisées
- Le traitement bioclimatique des bâtiments
- Les panneaux photovoltaïques en toiture



Stratégie de reconquête pour favoriser plus d'urbanité et valoriser les qualités paysagères et environnementales du site

- Maillage interquartiers
- La Jalle (rivière)
- Lac
- Vélos en libre service
- Équipements rayonnants

1. Désenclaver et traverser le site. Connexion de La Jalle avec le lac
2. Parking: réduction de l'emprise pour valorisation. Désimperméabilisation de la zone
3. Désartificialisation d'une partie du parking. Coulee verte pour lier le tram à la Plaine des sports
4. Réouverture de La Jalle
5. Voie cyclable «tour du lac». Intensification de l'usage des cycles
6. Traiter l'interface avec les projets adjacents
7. Berges: désartificialisation et renaturation des berges en harmonie avec l'intensification des usages
8. Locaux Bordeaux Events And More. Accès facile aux berges. Développement d'une offre ouverte à la population

Quartier des Canourgues

Salon-de-Provence

18

La situation du quartier défavorisé des Canourgues, aux équipements vieillissants, disparates et sous-dimensionnés, a mené la Métropole d'Aix-Marseille à vouloir créer de nouvelles dynamiques dans le cadre du projet de rénovation.

Dans ce contexte, nous mission vise à alimenter pendant 4 ans le plan-guide du quartier, sur le volet des équipements et des services, en menant un dialogue constructif avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.

Dès le démarrage de la mission, nous avons fait ressortir un enjeu fort de « faire avec l'existant » qui s'est notamment traduit par un travail à partir des pieds d'immeubles. Plutôt que de construire des équipements neufs, nous avons proposé de réinventer les rez-de-chaussée pour favoriser de nouveaux usages et modes d'habiter, et renforcer ainsi les liens sociaux dans le quartier. Cette proposition programmatique nous a amené ensuite à faire dialoguer les bailleurs entre-eux, ainsi qu'avec les habitants.

Tout au long de notre mission, nous proposons une programmation :

- phasée : avec un premier temps de préfiguration pour tester des usages transitoires, avant d'envisager la pérennisation des équipements ;
- agile, en introduisant la modularité, la réversibilité, le multi-activités dans les rez-de-chaussée ;
- opérationnelle : en intégrant la gouvernance et le montage des opérations, via notamment une analyse des options possibles et de leurs qualités respectives.

Programmation des équipements dans le cadre du renouvellement urbain (NPRU) du quartier des Canourgues

Mission

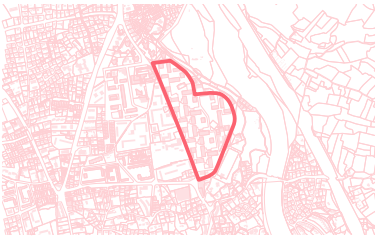
- Maîtrise d'ouvrage : Métropole Aix-Marseille-Provence
- Année(s) : 2022 / 2026
- Montant mission AREP : 218 K € HT
- Prestations : programmation collaborative, besoins et faisabilité, scénarii, identification de porteurs, programmes

Données clés du projet

- Type d'intervention : restructuration d'existant, réhabilitations et constructions neuves
- Bricothèque, folie numérique, ressourcerie parentale, café des enfants, centre social, multi-accueil/crèche et relais petite enfance, parking réversible, école et institut musical de formation professionnelle, salle de spectacles, maison des associations

Engagement environnemental

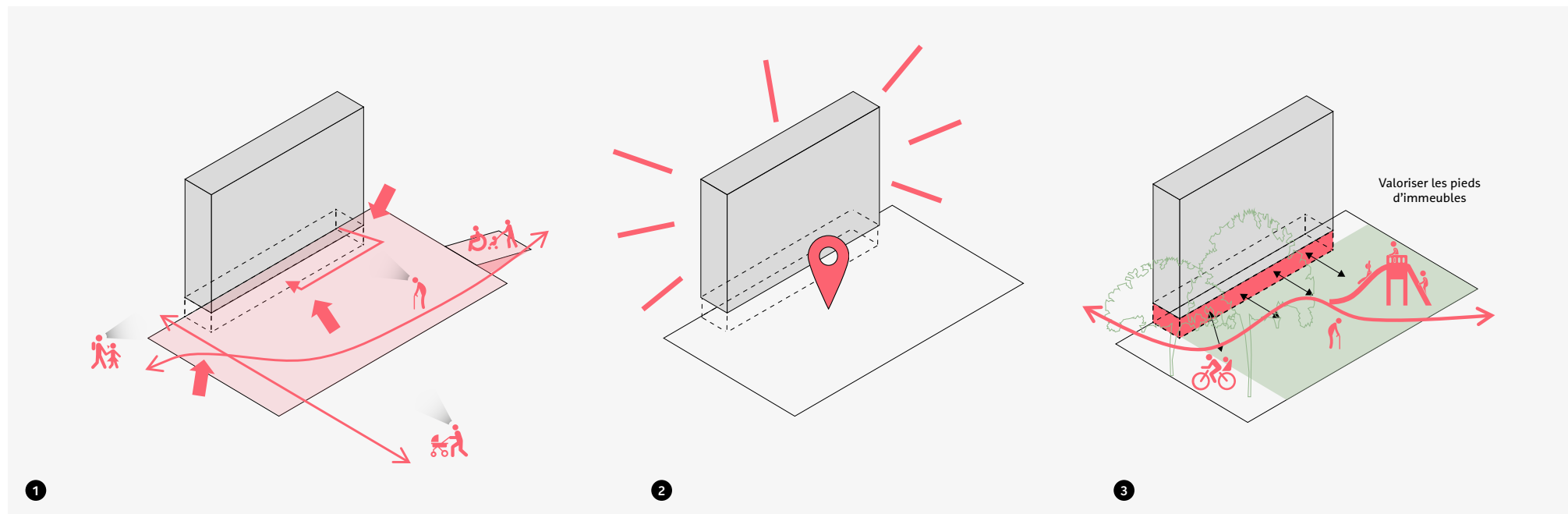
- Préfigurer l'avenir en partant de l'existant ; penser le « prévisoire » : un équilibre entre le pérenne et le provisoire
- Des aménagements envisagés dans le cadre d'une approche bioclimatique



Maillage des services à la population existants dans le quartier

Espace public à fort enjeu

1. Ludothèque
Guichet enfance et jeunesse
Bibliothèque
2. Siège de l'AAGSC
3. Espace familles
Couturières solidaires
4. L'archipel des Canourgues
Tiers-lieu Fabrique de territoire
5. Kiosque Chez Salim Pizza
6. Accueil des pères
7. CLAS primaire et collège
8. Action Ate'lien Sénior
Réunion d'équipe
Conseil d'administration
9. Accueil socio-linguistiques
10. École Saint-Norbert
11. Accueil des hommes



Une stratégie de mobilisation des rez-de-chaussée

1. Travailler l'accessibilité des rez-de-chaussée en lien avec la topographie des sites et l'organisation spatiale complexe des niveaux bas des immeubles
2. Proposer des programmations de rez-de-chaussée d'immeubles adaptées à leur localisation et leur potentiel de rayonnement
3. Réfléchir aux interactions entre les rez-de-chaussée d'immeubles et les espaces publics adjacents

Île ferroviaire

Saint-Pierre-des-Corps

19

La gare de Saint-Pierre-des-Corps constitue un important « nœud » ferroviaire à l'échelle de l'ouest de la France. Convaincus du fort potentiel de développement urbain du quartier de la gare, la ville, la Métropole de Tours et SNCF Gares & Connexions ont souhaité valoriser la vaste friche ferroviaire (anciennes halles de fret) située en vis-à-vis de la gare.

L'objectif est de transformer cet îlot, aujourd'hui enclavé au milieu du faisceau ferré, en un quartier tertiaire majeur pour la métropole tourangelle, bien connecté aux dessertes routières et aux transports en commun. Il s'agit également de redonner à ce quartier une échelle piétonne, un confort d'usage et une résilience au changement climatique. Le projet doit, enfin, être à même de financer en partie les infrastructures nécessaires au désenclavement du site.

Notre étude pluridisciplinaire a volontairement pensé ensemble la proposition programmatique, l'analyse des marchés locaux d'immobilier d'entreprise, la stratégie environnementale (urbanisme bioclimatique, végétalisation, désimperméabilisation), l'esquisse urbaine et le montage opérationnel et financier.

Sur la base de nos propositions, le projet a fait l'objet de discussions en vue d'une contractualisation sous forme de Programme Partenarial d'Aménagement - PPA, permettant d'associer l'État et les grands acteurs publics et privés impliqués.

Étude de valorisation foncière et immobilière de l'île ferroviaire sud

Mission

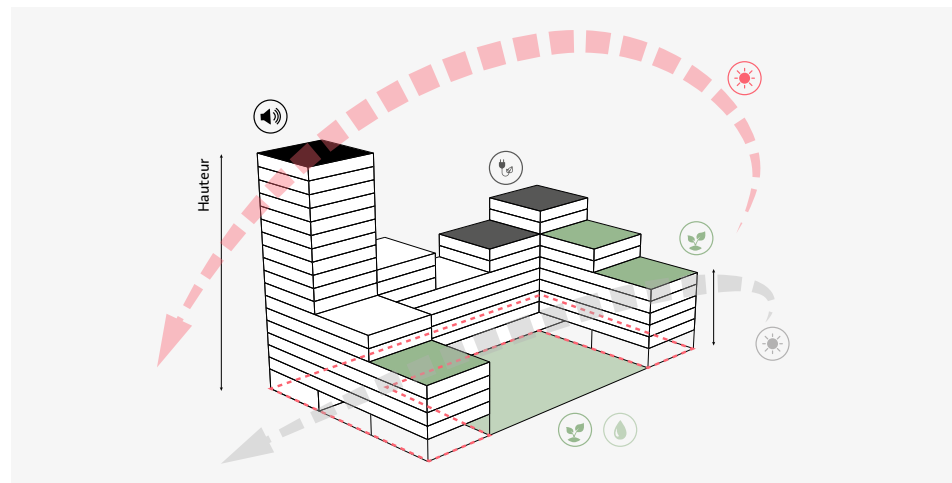
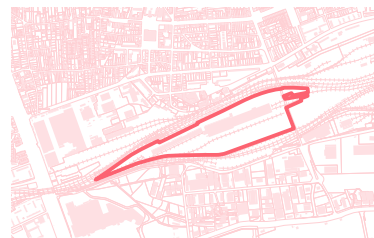
- Maîtrise d'ouvrage : SNCF Gares & Connexions
- Année(s) : 2022/2023
- Montant mission AREP : 106 K€ HT
- Équipe : avec AREP Territoires (conception urbaine) et AREP Ingénierie (stratégie environnementale)
- Prestations : diagnostic, scénarii de programmation-conception-démarche environnementale, montage pré-opérationnel

Données clés du projet

- Emprise foncière : 9 hectares
- Coût d'investissement : 41 M€ (estimation AREP)
- Type d'intervention : constructions neuves sur friche industrielle
- Tertiaire, services et commerces, hébergements, stationnements, équipements de plein-air sports et loisirs, espaces publics

Engagement environnemental

- Renouvellement et optimisation foncière d'une friche urbaine
- Urbanisme bioclimatique
- Amélioration de la desserte en transports en commun
- Végétalisation
- Désimperméabilisation et limitation des îlots de chaleur



Réflexion systémique sur les îlots associant programmation, conception, démarche environnementale et bilan financier pour créer un quartier viable et vertueux

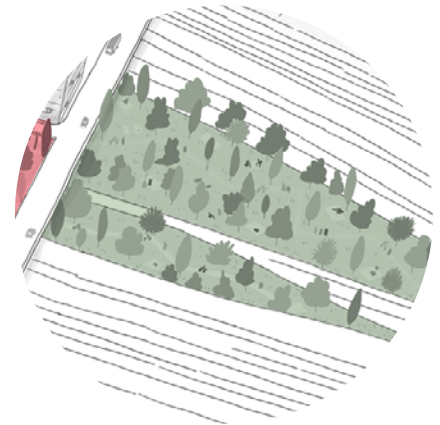
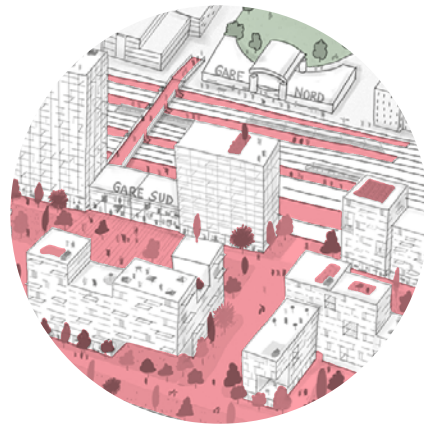
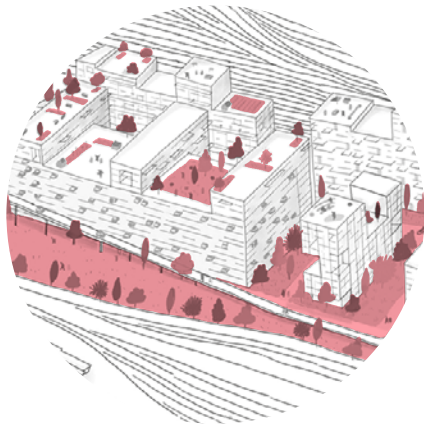
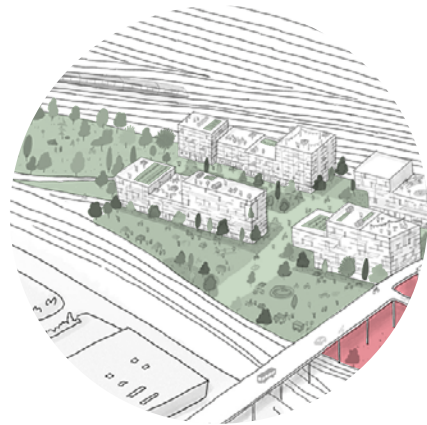
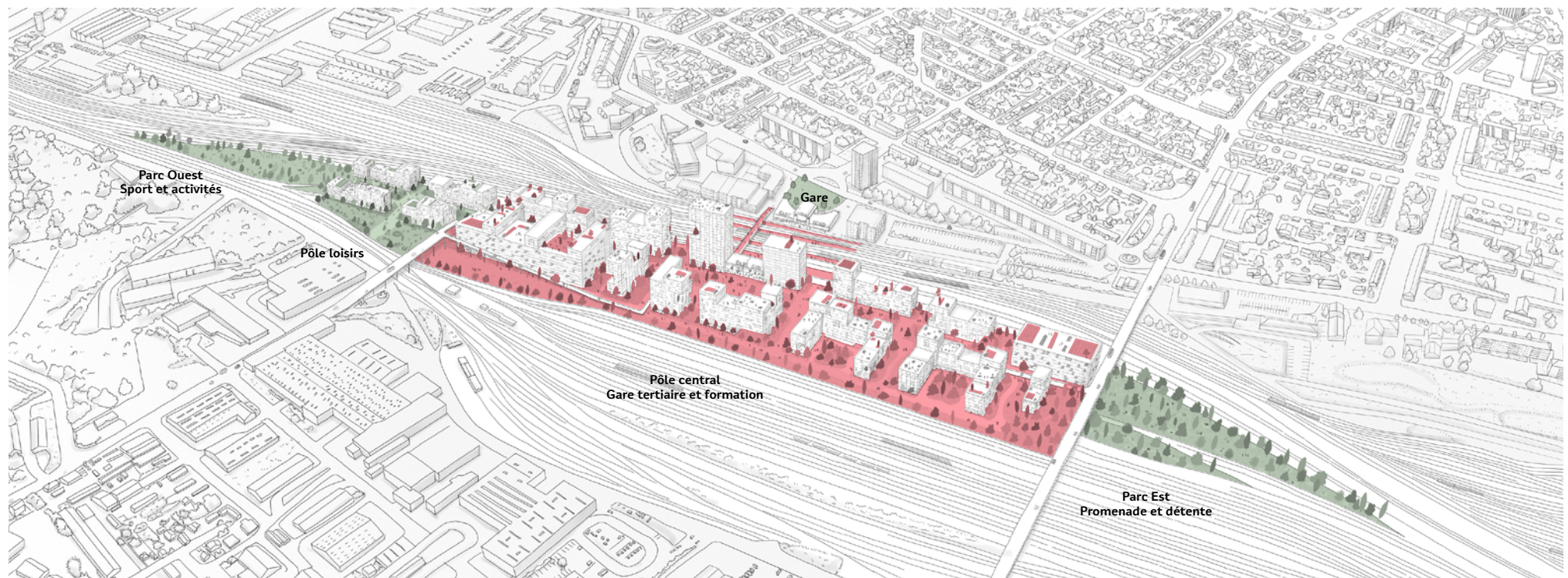
- Emprise au sol
- Héliodon
- Été
- Hiver
- Biodiversité
- Eau
- Électricité
- Acoustique

Épannelage/Implantation

- Ensoleillement des façades et des espaces publics
- Limitation de l'effet canyon (effet îlot de chaleur urbain)
- Position par rapport aux vents dominants
- Protection contre les nuisances acoustiques
- Vues et paysages (heures d'ensoleillement par saison)

Emprise au sol

- Aménagement de zones en pleine terre
- Limitation de l'imperméabilisation du site
- Infiltration des eaux pluviales sur site
- Prise en compte du PPRI - Risque inondation
- Végétalisation pour la régulation thermique (lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain)
- Biodiversité favorisée (gradient de naturalité ATU)
- Gestion de la pollution des sols (% zone en pleine terre, coefficient de ruissellement, coefficient biotope surfacique)



Vision projetée du futur quartier proposant une forte résilience
environnementale malgré l'intensité urbaine

Friche ferroviaire

Arcachon

20

Dans le contexte du réaménagement du pôle gare d'Arcachon et de son quartier, la mission visait à déterminer le devenir d'une emprise stratégique de 3 600 m², accolée à la gare et propriété de la SNCF. Le projet devait s'appuyer sur la proximité du centre-ville et des grands équipements touristiques pour engager une dynamique de requalification et de montée en gamme du quartier, et proposer une programmation de destination, bénéficiant de l'adresse « gare ».

Le programme de valorisation devait aussi capitaliser sur la dynamique d'attractivité touristique de l'agglomération et ses besoins induits en hébergement et services divers, ainsi que sur un marché tertiaire en émergence.

Sur la base d'un diagnostic du site et des marchés immobiliers, nous avons proposé un programme mixte vecteur d'animation urbaine (hôtel, coworking, restauration, bar) et étudié la faisabilité architecturale et le montage économique de l'opération (simulation de comptes à rebours et estimation des charges foncières).

Nous avons ensuite accompagné SNCF Immobilier dans la définition d'une stratégie et d'un règlement de consultation d'opérateurs, puis réalisé l'analyse des offres des onze groupements candidats (promoteurs - investisseurs - exploitants - concepteurs).

Accompagnement à la cession d'un patrimoine foncier et consultation d'opérateurs

Mission

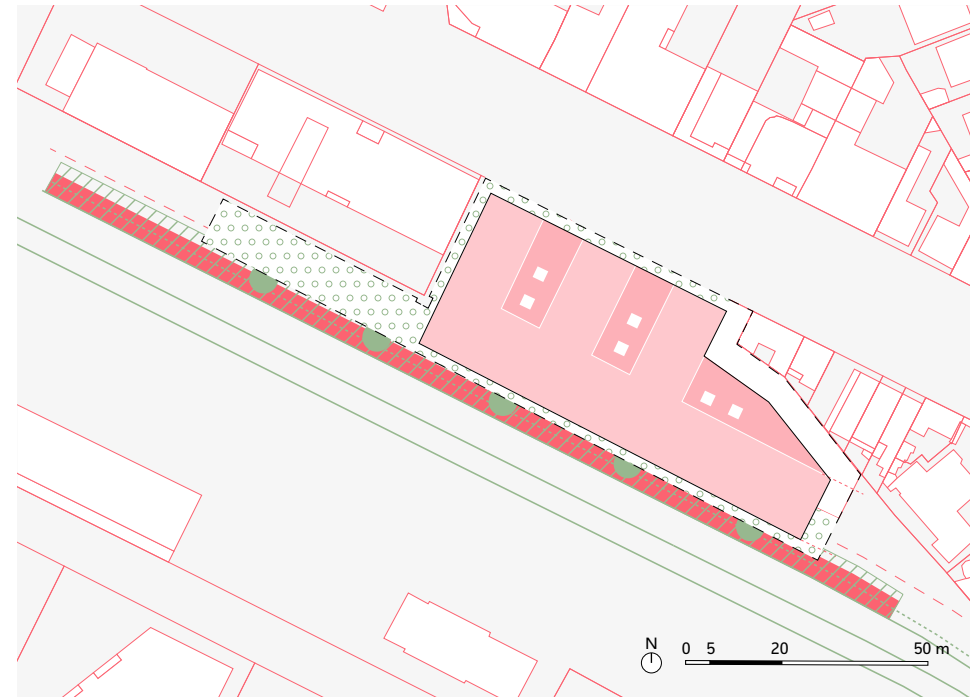
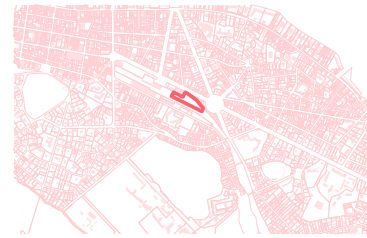
- Maîtrise d'ouvrage : SNCF Immobilier
- Année(s) : 2019/2020
- Montant mission AREP : 27 K € HT
- Prestations : diagnostic, analyse des marchés, scénarii de faisabilité, consultation d'opérateurs

Données clés du projet

- Emprise foncière : 3 552 m² — SDP : 4 000 m²
- Coût d'investissement : 11 M € (estimation AREP)
- Type d'intervention : construction neuve sur friche (parking)
- Hôtel, bureaux, coworking, restaurant/bar, stationnement

Engagement environnemental

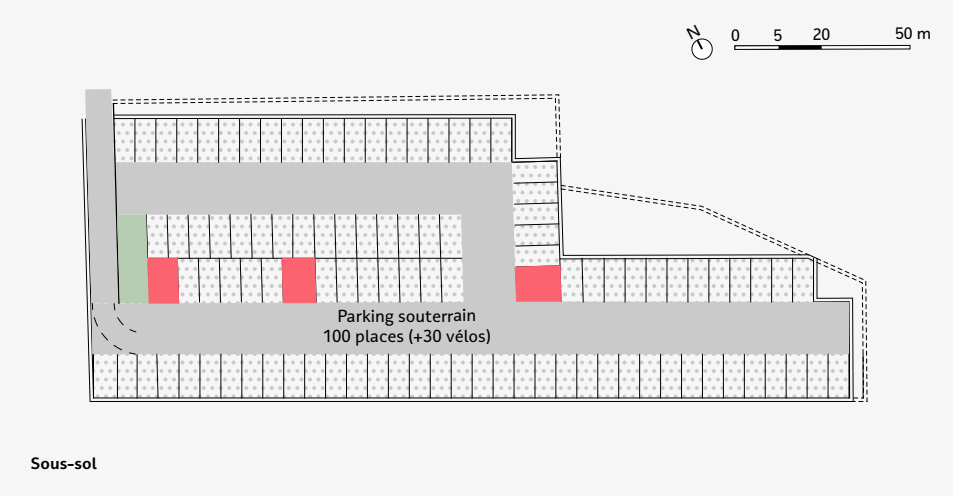
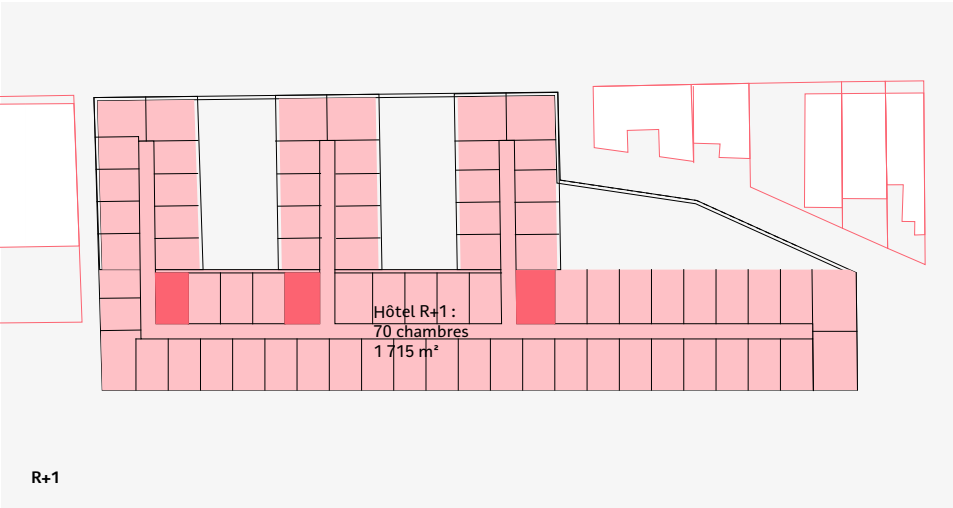
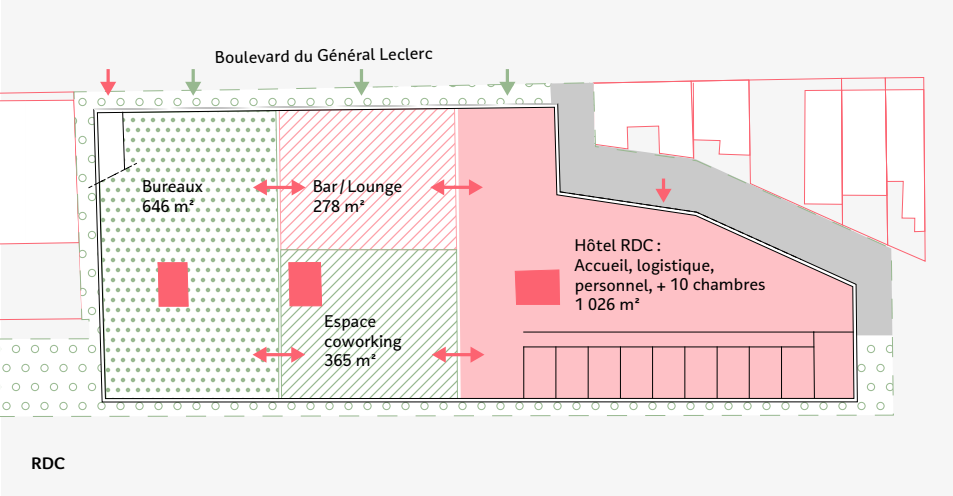
- Ensoleillement naturel
- Exigence d'une surface minimale de pleine terre
- Imposition aux groupements candidats d'un niveau minimal de performance E+C-



Test de faisabilité pour la construction d'un hôtel en tenant compte des contraintes ferroviaires

- Périmètre opérationnel
- Emprise du bâti
- Aménagement paysager et/ou arboré
- Voie de chemin de fer
- Limite légale de chemin de fer

- Limite légale de plantation d'arbres à hautes tiges
- Zone d'interdiction de construction
- Zone de Protection pour l'utilisation d'engins
- Zone interdite à l'utilisation d'engins
- Bâti existant aux abords



Plan de faisabilité du programme envisagé

- Aménagement paysager et/ou arboré
- Voirie
- Stationnement véhicules
- Stationnement vélos
- Accès public
- Accès logistique
- Hôtel
- Bar/Lounge
- Espace coworking
- Bureaux
- Circulations verticales
- Liens fonctionnels
- Bâti existant aux abords

Parc de Bercy

Paris

21

Notre mission auprès de la Ville de Paris a porté sur la partie ouverte du parc de Bercy, objet de dégradations récurrentes, pour définir un schéma directeur d'aménagement permettant un rééquilibrage de l'intensité des usages entre les différents espaces.

Les principaux enjeux programmatiques étaient concentrés sur les pratiques sportives (amélioration de l'offre de glisse, tenue d'événements, renforcement de l'inclusivité...). Il s'agissait d'améliorer:

- les usages et la fonctionnalité de ces espaces;
- leur gestion/exploitation;
- les problématiques d'incivilités;
- les flux en interface avec la gare routière.

Trois thématiques majeures, centrées sur les usages, ont ainsi sous-tendu la réflexion et l'émergence des hypothèses de réaménagement du parc:

- leur légitimité: sports autorisés aux infrastructures dédiées, sports proscrits, usages « de fait » engendrant des nuisances;
- leur cohabitation: superposition, séparation des usages, pratiques simultanées, risques de conflits ;
- leur régulation: modalités d'occupation, de gestion et d'intervention des acteurs au sein du Parc.

Nos propositions tenaient également compte des contraintes réglementaires pesant sur le parc (classement EBC – Espace Boisé Classé –, droit de regard du concepteur paysagiste, droits d'auteur de la fontaine...), de la capacité budgétaire de la Ville et du contexte des JOP Paris 2024 en préparation.

Programmation des espaces ouverts du parc de Bercy

Mission

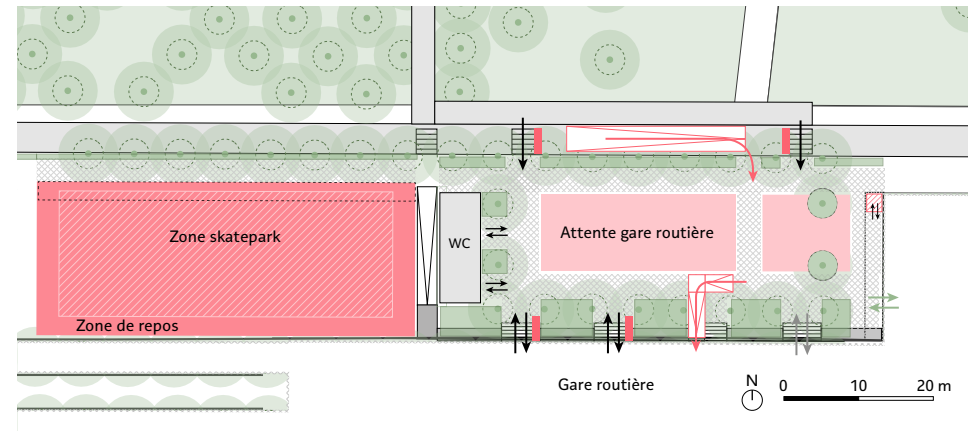
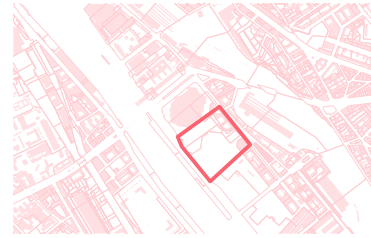
- Maîtrise d'ouvrage: Ville de Paris
- Année(s): 2021/2022
- Montant mission AREP: 79 K€ HT
- Équipe: Cronos Conseil (sûreté, sécurité), Hall 04 & Cie Skateparks (espaces de glisse) et AREP Territoires (ingénierie des flux, VRD, paysage)
- Prestations: diagnostic, concertation avec les associations, les services et les élus, scénarii

Données clés du projet

- Surface totale du Parc de Bercy: 14 ha - Surface du périmètre d'intervention: 9,8 ha
- Coût travaux HT: 8,7 M€ (estimation AREP)
- Type d'intervention: réaménagement d'espaces publics
- Accès et circulations au sein du parc, équipements sportifs (agrès, terrains multisports...), sports de glisse

Engagement environnemental

- Réinvestissement des espaces publics existants vers un aménagement plus durable et conforme aux usages attendus
- Conservation maximale les arbres existants, au-delà de la zone d'Espace Boisé Classé (EBC)
- Alliance entre durabilité des matériaux et facilité d'usage



Repenser les usages, l'aménagement, les modalités d'accès et d'appropriation des espaces sportifs de plein air et de la gare routière

- Zone d'étendue maximale skatepark
- Espaces verts
- Arbres géoréférencés
- Zone sensible
- Zone très sensible
- Accès PMR déjà existant
- Rampe PMR en terre battue requalifiée
- Escaliers
- Création de mini-rampes pour les valises
- Accès ascenseur et terrasses
- Accès gare routière
- Accès PMR
- Accès parking VL R-1
- Sortie de secours gymnase

Schémas directeurs et multisites



Les schémas directeurs permettent une approche en réseau efficiente des équipements ou des actifs immobiliers, et dotent le maître d'ouvrage d'une vision d'ensemble, puis d'un plan d'action priorisé, tenant compte d'enjeux multifactoriels : techniques et réglementaires, capacitaires et fonctionnels, spatiaux et urbains, thématiques et environnementaux.

22		Équipements du territoire, Agglomération de La Rochelle	P. 84
23		Écoles de l'agglomération, Grand Reims	P. 88
24		Plan École d'Avenir, Marseille	P. 90
25		Écoles et restauration, Mamoudzou (Mayotte)	P. 94
26		Groupe scolaire, Huningue	P. 96
27		Complexes sportifs, Orvault	P. 100
28		Gares bretonnes, Région Bretagne	P. 102
29		Gare du Nord, Paris	P. 106
30		Gare Saint-Charles, Marseille	P. 108



Conception et animation d'ateliers participatifs
en partenariat avec AREP Design



Équipements du territoire

Agglomération de La Rochelle

22

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a souhaité engager une réflexion sur l'évolution de l'ensemble des équipements publics du territoire (28 communes, 790 équipements) afin de les mettre en adéquation avec l'évolution des modes de vie et de la structuration du territoire.

La raréfaction du foncier et la tension sur les budgets de fonctionnement conduisent notamment à réfléchir à la mutualisation et la modularité des espaces, en analysant finement la chronotopie des usages et en privilégiant la rencontre des différents publics.

Par ailleurs, la vision prospective socio-démographique à 10 ans que nous avons proposée, a mis en exergue l'évolution des dynamiques de peuplement à anticiper dans l'agglomération, et les enjeux différenciés à intégrer aux typologies d'équipements par secteur géographique. Elle nous a conduit à proposer quatre hypothèses d'évolution du territoire. Des ateliers avec les représentants des 28 communes ont permis d'approfondir les caractéristiques des populations concernées et de faire émerger les sujets saillants à traiter. Requestionner les besoins au regard des nouveaux modes de vie, c'est aussi s'interroger sur le bon équilibre en termes de maillage territorial et d'offre d'équipements, pour rendre les temps de déplacements acceptables, tout en proposant ou réaffirmant des centralités urbaines autour d'équipements structurants.

Planification stratégique et intercommunale des équipements du territoire

Mission

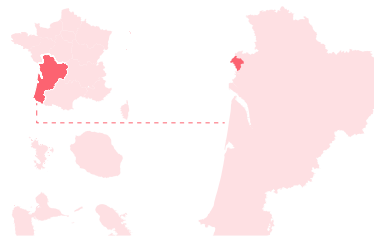
- Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'Agglomération de La Rochelle
- Année(s) : 2023/2025
- Montant mission AREP : 160 K€ HT
- Prestations : diagnostic, vision prospective, stratégie vers un schéma directeur, mise en œuvre et suivi d'évaluation

Données clés du projet

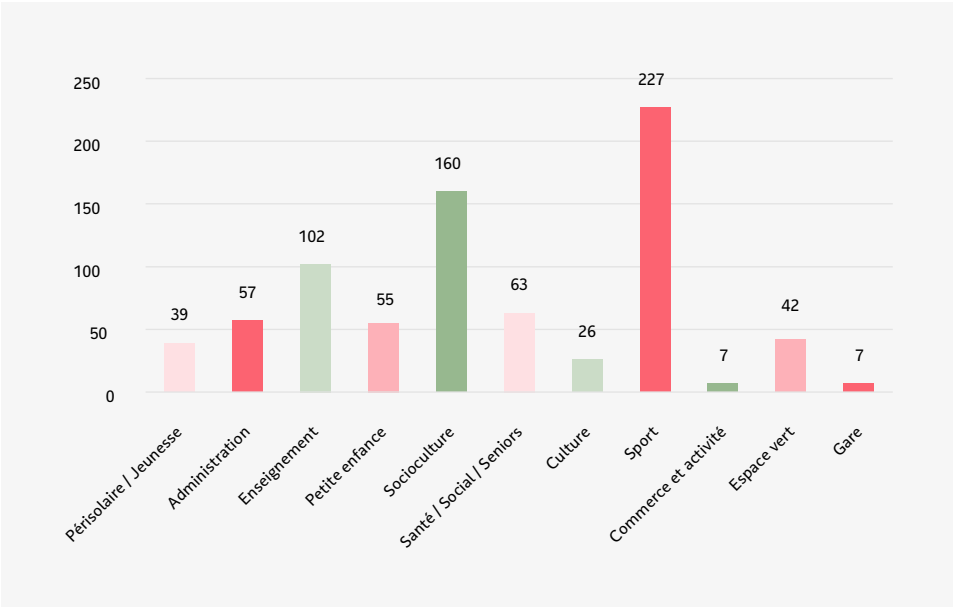
- Périmètre d'étude : les 28 communes de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
- 790 équipements
- Type d'intervention : neuf, réhabilitation/restructuration/extension...
- Scolaire, petite enfance, locaux associatifs, culture, sport, espaces extérieurs, espaces hybrides et tiers-lieux

Engagement environnemental

- Inscription dans l'ambition du premier territoire littoral urbain français à obtenir un « bilan zéro carbone »
- Rénovation/réhabilitation des équipements existants privilégiée
- Vers un juste maillage du territoire pour répondre aux besoins de proximité tout en optimisant les taux d'utilisation des bâtiments



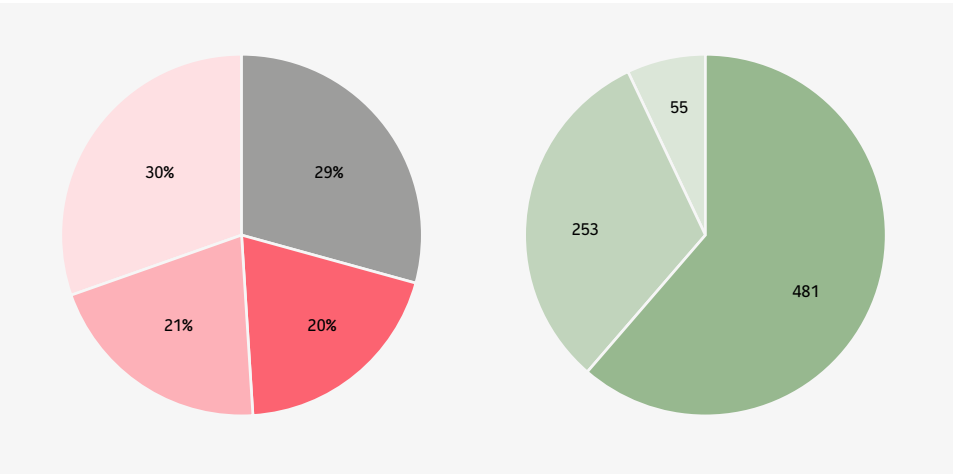
Quelques exemples des équipements étudiés



Répartition des équipements par typologie

Profil type des communes « rurales » en-dessous du seuil de 3 000 habitants :

- des équipements de centralité (mairie, cimetière, église)
- des équipements de proximité (école, salle associative, un terrain de sport)
- parfois des services rayonnant au-delà de la commune (bibliothèque, structure petite enfance, lieu santé social, etc)



Répartition des équipements par localisation

- Ville centre
- Première couronne
- Pôle d'appui
- Communes rurales

Répartition des équipements par échelle de rayonnement

- Proximité
- Intercommune / interquartier
- Agglomération

Écoles de l'agglomération

Grand Reims

23

Face à la baisse récente des effectifs scolaires dans le centre urbain – à Reims principalement – alors qu'une certaine stabilité est constatée dans les pôles territoriaux, la Communauté Urbaine du Grand Reims a souhaité engager une étude de schéma directeur sur l'ensemble des écoles du territoire.

L'étude a démontré de forts contrastes dans le patrimoine scolaire entre une grande partie d'écoles de petite taille desservant des territoires à faible densité démographique, et des sites de taille importante, comprenant jusqu'à 18 classes, plutôt en centres urbains.

Au scénario de maintien des tendances actuelles, il a été privilégié, en concertation avec les élus, l'hypothèse d'une baisse du rythme de construction de logements après 2024, correspondant davantage au développement réaliste du territoire et par conséquent aux besoins scolaires futurs. Des ateliers de travail ont été menés pour affiner les besoins, les grands équilibres territoriaux et les perspectives d'évolutions par sous-territoires. L'analyse croisée de données démographiques, urbaines et patrimoniales a permis de répondre aux enjeux à la fois en termes bâtimentaires (quels sites nécessitent une intervention ?) et de carte scolaire (est-il nécessaire de proposer un rééquilibrage territorial ?) en proposant une hiérarchisation des interventions à court, moyen et long termes, tout en identifiant les points de vigilance.

Prospective scolaire et schéma directeur des écoles

Mission

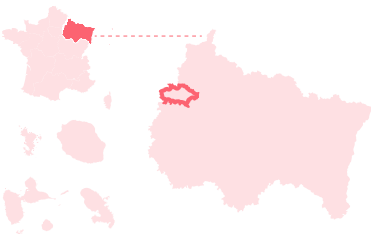
- Maîtrise d'ouvrage : Communauté Urbaine du Grand Reims
- Année(s) : 2021/2023
- Montant mission AREP : 86 K € HT
- Prestations : état des lieux et objectivation des besoins/prospective, scénarii d'adaptation

Données clés du projet

- Périmètre de la mission : les 130 communes périurbaines de la Communauté Urbaine du Grand Reims
- 280 classes
- Type d'intervention : préconisations de restructuration/extension, de constructions neuves, de regroupements et fermetures de certains sites
- Bâtiments d'enseignement, locaux de restauration scolaire, locaux périscolaires

Engagement environnemental

- Optimisation des m² de bâtiments scolaires selon les besoins liés aux évolutions des jeunes populations et leur répartition territoriale
- Réduction globale des transports scolaires sur le temps du midi
- Réduction du nombre de bâtiments vétustes et regroupement dans des écoles récentes et plus performantes énergétiquement



Méthodologie de mise en relation entre les indicateurs démographiques et les enjeux capacitaires des écoles par secteur

1. La démographie : la probabilité d'évolution des besoins en nombre de classes

- Effectif par classe pouvant générer un besoin d'ouverture
- Effectif par classe pouvant conduire à une fermeture

2. Les locaux : le nombre de locaux mutualisés en m²/élèves

- Espaces nombreux à très nombreux
- Espaces peu nombreux à très peu nombreux
- Dans la moyenne

Travail d'adéquation entre les besoins estimés et le potentiel de locaux remobilisables au sein des écoles

Locaux mutualisés nombreux et faible nombre d'élèves par classe

- > Enjeu de sous occupation

Peu de locaux mutualisés et faible nombre d'élèves par classe

- > Espace contraint mais situation pouvant s'améliorer

Locaux mutualisés dans la moyenne

- 1. Faible nombre d'élèves par classe
○ > Peut basculer dans un risque de sous-occupation

Locaux mutualisés nombreux et nombre d'élèves par classe important

- > Possible solution à explorer dans les locaux existants

Peu de locaux mutualisés et nombre d'élèves par classe important

- > Problématique de saturation

- 2. Fort nombre d'élèves par classe
○ > Peut basculer dans un risque de saturation

Plan École d'Avenir

Marseille

24

La Ville de Marseille lance en 2020 l'identification des lourds investissements à mettre en œuvre pour la remise à niveau de son parc de bâtiments scolaires. Dans le cadre d'une mission de schéma directeur, nous avons établi un état des lieux fonctionnel et technique des établissements scolaires afin de déterminer les sites à forts enjeux et d'identifier les priorités d'interventions en fonction des urgences.

En outre, un travail approfondi sur l'école de demain a été mené avec les équipes éducatives et le personnel de la ville afin de faire évoluer les différentes typologies de locaux: classe/atelier, restauration, périscolaire, espaces adultes, espaces extérieurs. Des ateliers avec des groupes d'usagers ont été réalisés dans une démarche de conduite du changement, et alimentés par des exemples collectés en France et à l'étranger. Les préconisations coconstruites avec la communauté éducative ont été intégrées au référentiel.

Cette double mission de schéma directeur et de prospective programmatique a été suivie, en 2024, par la programmation opérationnelle de nombreuses écoles marseillaises identifiées comme prioritaires (sous la maîtrise d'ouvrage de la Société Publique des Écoles Marseillaises – SPEM).

Accompagnement programmatique du Plan École d'Avenir

Mission

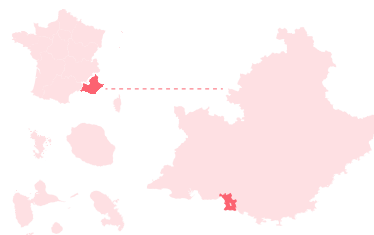
- Maîtrise d'ouvrage: Ville de Marseille
- Année(s): 2020/2021
- Montant mission AREP: 94 K€ HT
- Équipe: Gescem (ingénierie TCE et économie de la construction)
- Prestations: synthèses des diagnostics techniques et fonctionnels, montages d'opérations, approfondissements programmatiques et techniques, diagnostic d'ajustement programmatique

Données clés du projet

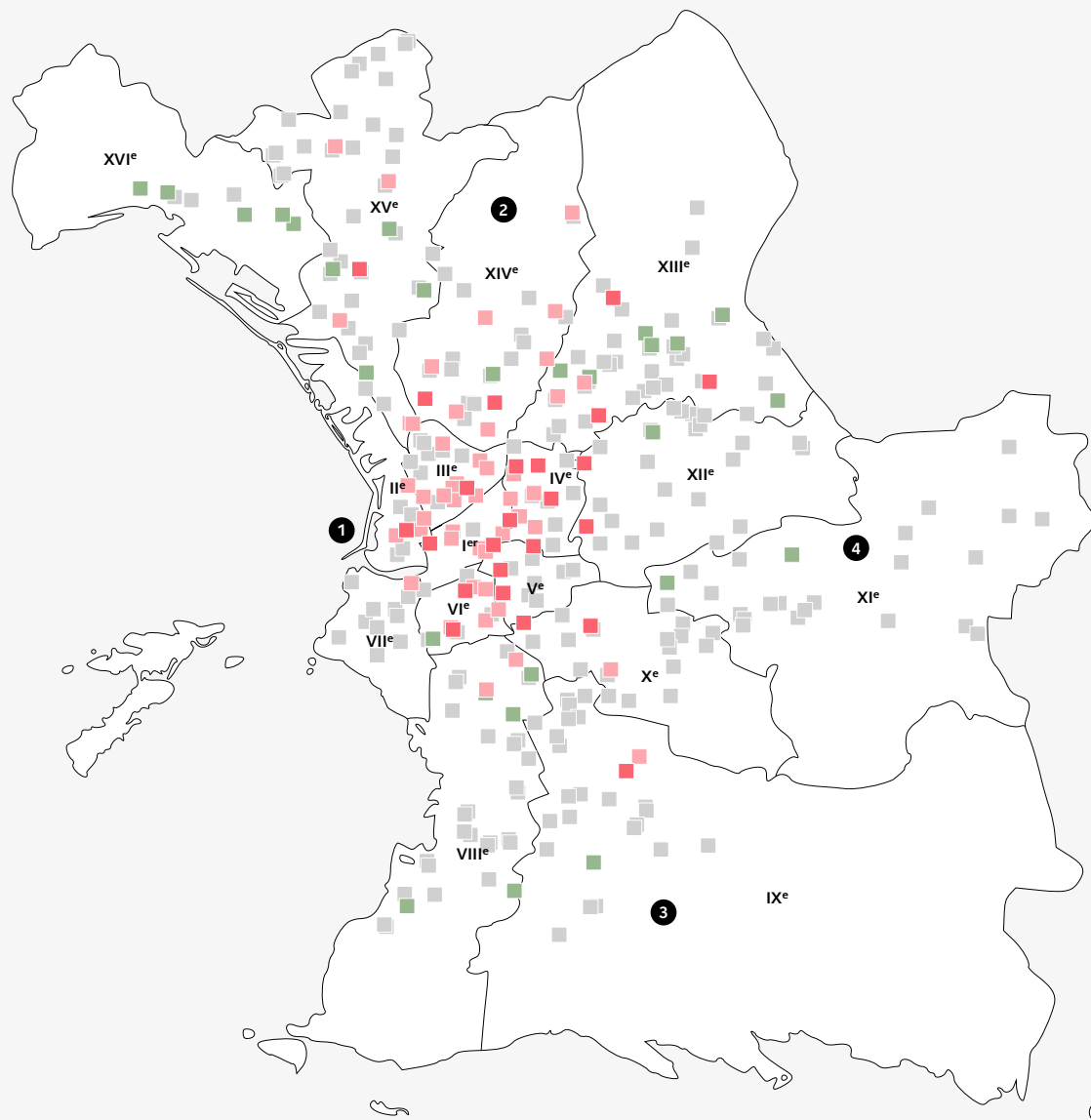
- 470 écoles
- Coût d'investissement: de 30 à 42 M€ selon les scénarii et montages (estimation Gescem)
- Type d'intervention: restructurations, réhabilitations, remises aux normes

Engagement environnemental

- Rénovation énergétique des bâtiments
- Désimperméabilisation et végétalisation des cours



Quelques exemples des équipements étudiés



Identification des enjeux par groupe scolaire et des sites prioritaires

La majorité des sites prioritaires sont situés dans les arrondissements autour du centre (I^{er} au VII^e) avec des enjeux à dominante fonctionnelle, et dans les arrondissements du nord et nord-est (XIII^e au XVI^e) avec des enjeux à dominante technique

- 1. Centre, arrondissements I à VII**
56 écoles concernées dont 68 % pour des enjeux fonctionnels
- 2. Nord, arrondissements XIII à XVI**
44 écoles concernées dont 48 % pour des enjeux techniques
- 3. Sud, arrondissements VIII à X**
15 écoles concernées dont 47 % pour des enjeux techniques
- 4. Est, arrondissements XI et XII**
5 écoles concernées à part égale sur des enjeux techniques et fonctionnels

- Sites à enjeux fonctionnels et techniques
- Sites à enjeux fonctionnels dominants
- Sites à enjeux techniques dominants
- Sites sans enjeu fonctionnel ou technique

Écoles et restauration

Mamoudzou (Mayotte)

25

Composée de 9 villages, la commune de Mamoudzou se caractérise par une pression démographique extrêmement forte, combinée à une absence de disponibilité foncière. Avec près de 27 000 élèves attendus en 2030, le parc scolaire de la commune est le plus conséquent de l'île. Les efforts constants déployés par la commune pour maintenir son parc et accroître ses capacités d'accueil se heurtent à une croissance de population non maîtrisée.

La commune de Mamoudzou est découpée en trois circonscriptions académiques, partageant des problématiques similaires, mais des niveaux de priorités variables. Se pose également la question de la restauration scolaire.

Pour répondre à ces enjeux, le schéma directeur visait à accompagner la commune dans la définition d'une prospective scolaire, et à dresser un état des lieux synthétique de chacune des écoles à l'aune notamment de leurs capacités de densification (par réaffectation de locaux, densification brute, ou démolition-reconstruction).

Cette démarche a abouti à une programmation pour les 10 ans à venir en matière de construction scolaire, associée à une stratégie économique et opérationnelle, et déclinée dans la Programmation Pluriannuelle d'Investissement (PPI) de la ville, avec la production d'une « fiche actions » par projet.

Schéma directeur des écoles de la ville

Mission

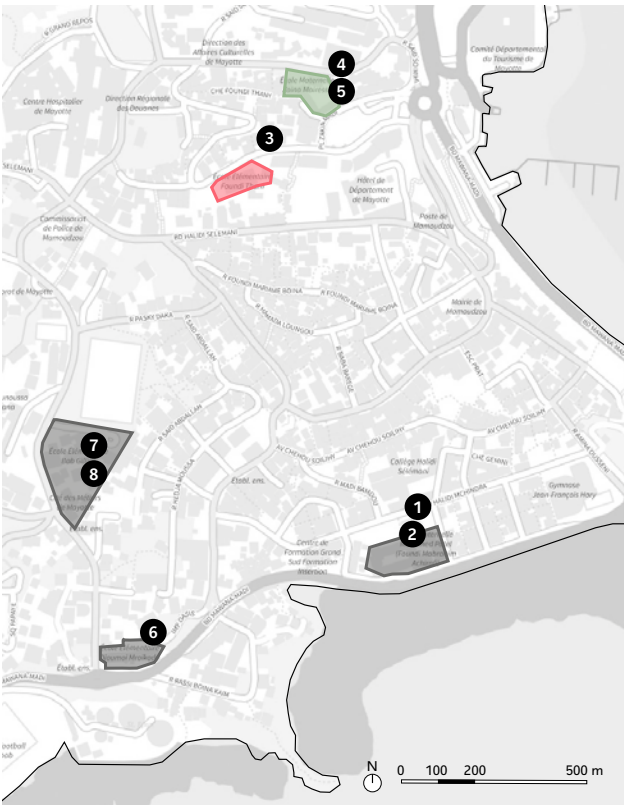
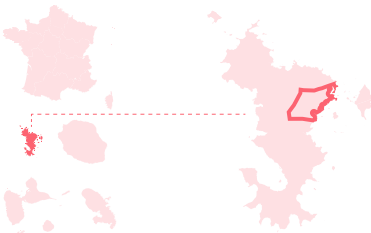
- Maîtrise d'ouvrage: Ville de Mamoudzou
- Année(s): 2021-2022
- Montant mission AREP: 55 K€ HT
- Équipe: Le BE (ingénierie TCE et environnementale) et ATU (aménagement et urbanisme)
- Prestations: état des lieux, scénarii d'évolution, synthèse et fiches actions

Données clés du projet

- 27 000 élèves
- 60 écoles
- Coût travaux HT: 275 M€ pour 50 opérations sur 10 ans (estimation AREP et Ville de Mamoudzou)
- Type d'intervention: restructuration/extension/ construction neuve

Engagement environnemental

- Recherche de densification des sites existants
- Réflexion sur la polyvalence et l'évolutivité des espaces
- Prise en compte des risques (submersion aléa 100 notamment)
- Réflexion sur la ventilation naturelle en climat tropical humide
- Végétalisation nourricière des cours de récréation
- Systématisation des préaux pour créer des îlots de fraîcheur



Cartographie des enjeux sur les écoles maternelles (EM) et les écoles élémentaires (EE) permettant d'aboutir à un schéma directeur des écoles (SDE)

1. EE Mgombani - 20 cl. Rénovation dans le cadre du SDE
2. EM Mgombani - 6 cl. Extrêmement dense et complexité opérationnelle. Rénovation dans le cadre du SDE
3. EE Boboca - 12 cl. Extrêmement dense et parcelle complexe. Rénovation dans le cadre du SDE
4. EE Boboca - 3 cl. Rénovation dans le cadre du SDE. À articuler avec la programmation de la nouvelle école du site administratif
5. Nouvelle école élémentaire 10 classes. Transformation de l'actuel site administratif en école
6. EM Mangui - 9 cl. Rénovation uniquement dans le cadre du SDE
7. EM Annexe - 9 cl. Rénovation uniquement pour ne pas aggraver le déficit en espaces extérieurs
8. EE Annexe - 6 cl. Ne pas densifier davantage

- Maintien ou dédensification
- Densification possible via démolition-reconstruction
- Construction neuve

Groupe scolaire

Huningue

26

La Ville d'Huningue, territoire transfrontalier attractif en forte mutation urbaine, devait prendre un arbitrage stratégique entre construire un nouveau groupe scolaire dans sa ZAC en centre-ville, ou restructurer et agrandir le groupe scolaire existant, datant des années 1950 et localisé dans un site moins central.

La complexité de ce choix nécessitait de mener une analyse poussée des deux options, pour aider la municipalité à faire un choix éclairé.

Notre mission a consisté à comparer, selon une série de critères objectifs, les deux hypothèses de construction neuve ou de réhabilitation, pour aider la Ville dans cette décision stratégique, aux conséquences multiples en matière d'organisation pédagogique et d'usages urbains, mais aussi d'impact environnemental, de coût et de planning d'opération.

L'estimation du poids carbone des scénarii de faisabilité a été réalisée, et formé l'un des critères d'aide à la décision pour le maître d'ouvrage, fortement engagé sur les sujets environnementaux. Le chiffrage économique et le phasage ont constitué les deux variables ayant emporté la décision de la ville. La restructuration de l'école existante permet de mieux phaser les travaux et les dépenses d'investissements, et ainsi de mener un projet soutenable pour les finances de la commune, en plus d'être un projet vertueux d'un point de vue environnemental.

Réflexion sur la restructuration/extension du groupe scolaire existant ou une nouvelle construction

Mission

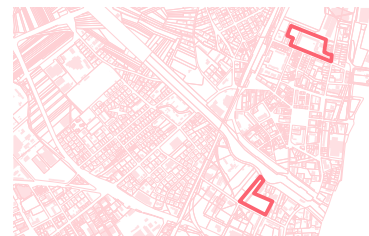
- Maîtrise d'ouvrage: Ville de Huningue
- Année(s): 2023/2024
- Montant mission AREP: 36 K€ HT
- Équipe: avec AREP Ingénierie (ingénierie environnementale)
- Prestations: état des lieux et définition des besoins, étude de faisabilité, comparaison multicritère des scénarii

Données clés du projet

- 12 640 m² SU
- Coût travaux HT: 23 à 25 M€ selon le scénario (estimation AREP)
- Type d'intervention: restructuration/extension ou construction neuve

Engagement environnemental

- Application de la réglementation thermique existante en réhabilitation/extension, et de la RE 2020 pour les parties neuves.
- Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, adaptation aux conditions climatiques futures, conception bioclimatique, recours aux énergies renouvelables
- Réemploi et recyclage des déchets privilégiés



Calendrier/phasage

- Estimation des délais, études et travaux
- Phasage: définition de plusieurs tranches de travaux
- Effet sur la communauté scolaire (chantier en site occupé, temporalité des mouvements/déménagements...)

Approche économique

- Coût de la construction et ratio au m² (surface de plancher) et à la classe
- Coût par phase

Effet urbain

- Intégration du bâti
- Relation au contexte
- Effet sur les mobilités

Fonctionnalités

- Surfaces réhabilitées et créées
- Ratio m²/classe

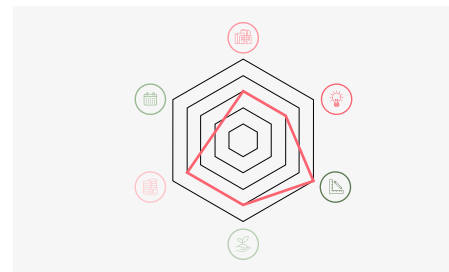
Dimensionnement

- Surfaces réhabilitées et créées
- Ratio m²/classe

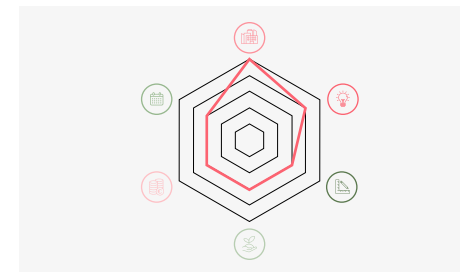
Approche environnementale

- Énergie: potentiel EnR effets attendus sur la facture énergétique
- Matière: choix constructifs préconisés, valorisation de l'existant
- Carbone: poids carbone
- Climat: effet d'îlot de chaleur urbain et adaptation au changement climatique (ACC)
- Biodiversité: espaces intérieurs et extérieurs

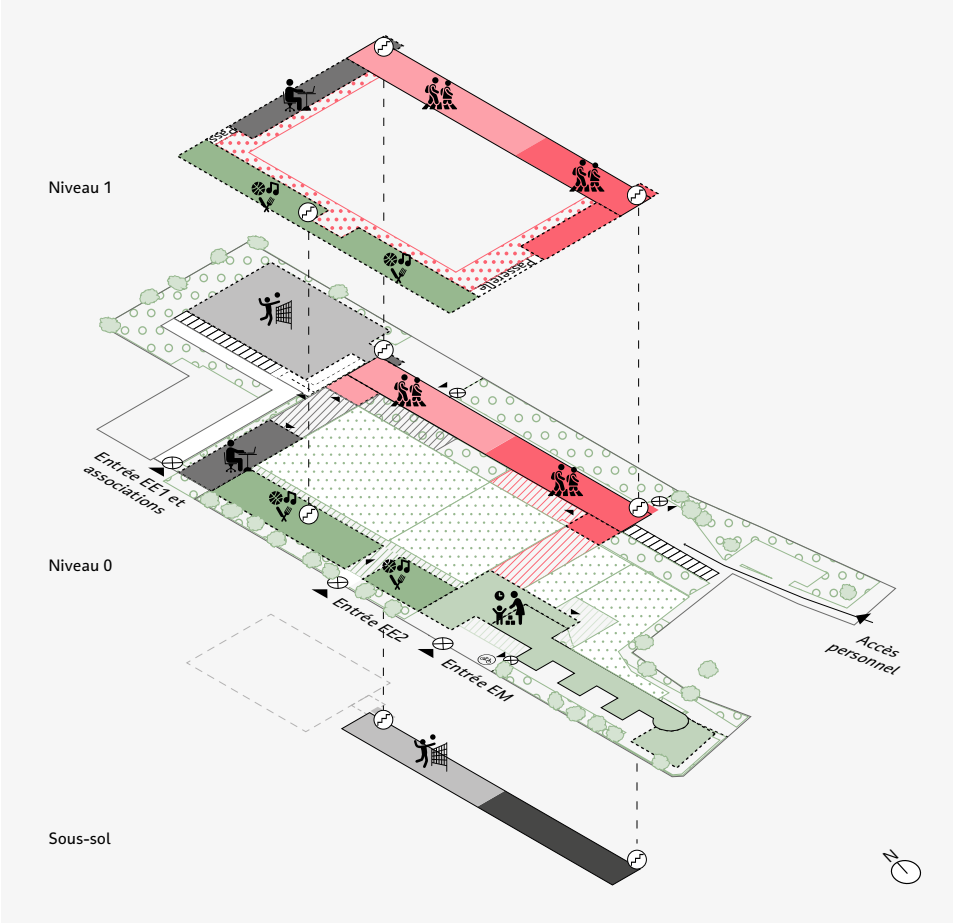
Critères d'évaluation des deux scénarii de faisabilité ayant permis une objectivation et une prise de décision par la ville



Scénario 1: réhabilitation et extension du groupe scolaire existant



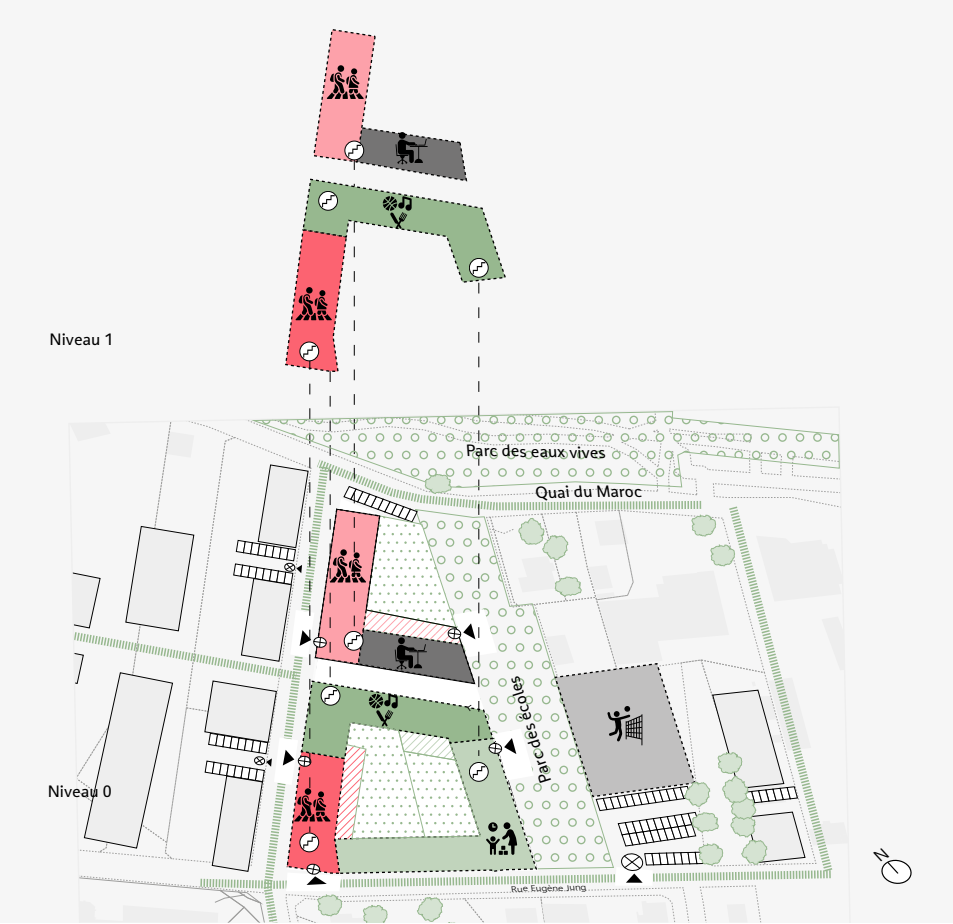
Scénario 2: construction d'un groupe neuf



Scénario : réhabilitation et extension du groupe scolaire existant

Site existant + 5 classes à construire (2 classes maternelles et 3 classes élémentaires) + potentiel d'extension (2 à 3 classes de réserve)

- | | |
|--|---------------------|
| Administration / Direction / Locaux mutualisés | Espaces verts |
| École élémentaire 1 | Préau |
| École élémentaire 2 | Terrasse |
| École maternelle | Aires de récréation |
| Accueil périscolaire | Contrôle d'accès |
| Gymnase | Escaliers |
| Stationnements | Accès |
| Périmètre réhabilité | |
| Extension et construction neuve | |



Scénario : construction d'un groupe scolaire neuf

29 classes à construire (6 classes maternelles et 23 classes élémentaires) + potentiel d'extension (2 à 3 classes de réserve)

Complexes sportifs

Orvault

27

Face au constat de la vétusté de ses équipements sportifs et à une forte pression démographique, la ville d'Orvault a ciblé trois complexes sportifs à rénover, identifiés comme sites stratégiques pour maintenir une offre sportive adaptée et qualitative, en cohérence avec les politiques sportives municipales et métropolitaines.

Trois enjeux ont guidé la réflexion :

- prendre en compte les pratiques émergentes et les nouvelles tendances sociétales ;
- faire se rencontrer les différents publics en imaginant des lieux d'innovation sociale ;
- valoriser l'offre pour renforcer l'attractivité du territoire.

Notre mission a, en outre, permis d'identifier les enjeux spécifiques pour chacun des sites : usagers ciblés, usages souhaités, sports privilégiés, types d'interventions adaptées.

Notre démarche programmatique a été notamment nourrie par un atelier prospectif rassemblant élus, clubs sportifs et techniciens municipaux, qui a permis une lecture partagée des enjeux et des priorités, que nous avons ensuite appliquée dans des scénarii de faisabilité donnant la priorité à la convivialité et à la pratique libre, ainsi qu'au développement des sports associatifs.

In fine, notre mission a permis à la ville d'Orvault de se doter d'une vision cible pour l'évolution de ses trois sites sportifs stratégiques.

Étude d'opportunité et de faisabilité de trois équipements sportifs

Mission

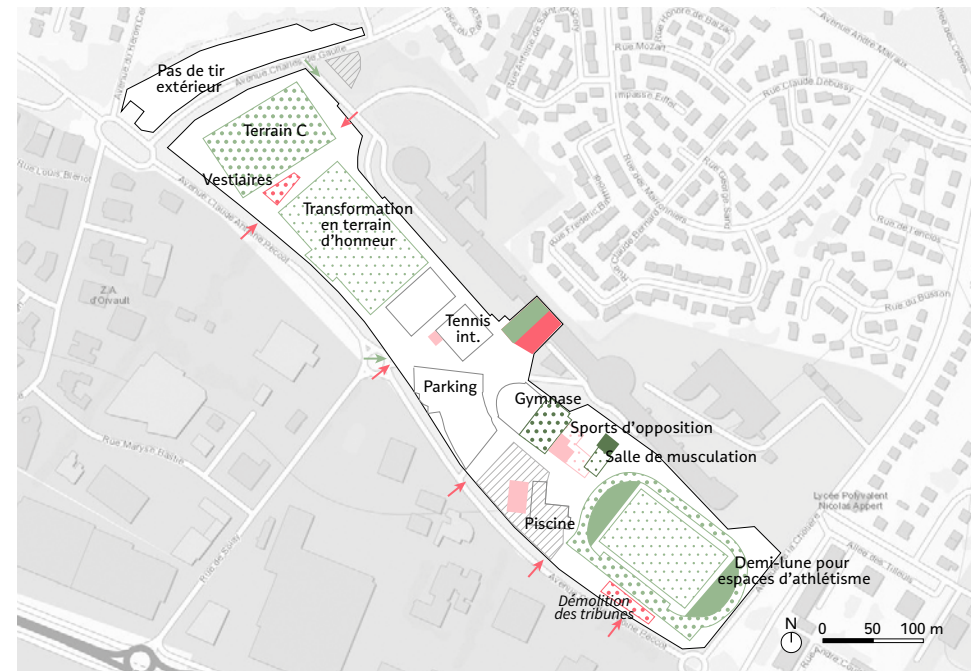
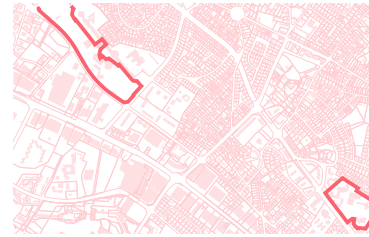
- Maîtrise d'ouvrage : Ville d'Orvault
- Année(s) : 2023/2024
- Montant mission AREP : 55 K€ HT
- Équipe : Projet S (politiques sportives)
- Prestations : diagnostic, faisabilités, chiffrage

Données clés du projet

- Complexes sportifs : le Mail, Cholière et Ferrière
- Coût travaux HT : 22,8 à 29,6 M€ selon les scénarii (estimation AREP)
- Type d'intervention : réhabilitation, restructuration et aménagement des espaces extérieurs
- Sports indoor, sports outdoor, espaces de convivialité/annexes (accueil, gradins, club house, vestiaires)

Engagement environnemental

- Recherche de frugalité dans les scénarii proposés avec une volonté de réhabilitation et de valorisation des bâtiments existants
- Aménagement d'un parc arboré avec prescriptions d'aménagements perméables et gestion des eaux pluviales



Orientations programmatiques pour la requalification d'un des trois sites sportifs étudiés

- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|-------------------------|
| | Réhabilitation lourde | | Sport outdoor |
| | Réhabilitation légère/relocalisation | | Sport indoor |
| | Construction / extension | | Espaces de convivialité |
| | Libération de foncier | | Locaux annexes |
| | | | Accès piétons |
| | | | Accès véhicules |

Gares bretonnes

Région Bretagne

28

Vingt ans après la prise de compétence régionale, la Région Bretagne et SNCF Gares & Connexions souhaitaient écrire une nouvelle page pour les gares régionales, avec un plan renouvelant l'ambition et anticipant les investissements futurs.

À l'appui d'un diagnostic fouillé, d'un benchmark international et d'une enquête sur les réseaux sociaux, la mission a permis de faire ressortir les enjeux des gares bretonnes pour les 15 prochaines années : poursuivre et achever les travaux de rénovation, de sécurisation et de mise en accessibilité, améliorer plus encore l'attractivité du réseau, ainsi qu'approfondir les thématiques émergentes comme l'augmentation de la fréquentation, l'adaptation au changement climatique, le développement des mobilités décarbonées, les nouveaux usages et le numérique, ou encore le développement touristique et l'identité territoriale.

Le plan stratégique 2024-2040 qui découle de notre mission prévoit une politique d'investissement ambitieuse, objectivée et hiérarchisée, préservant l'équité sur l'ensemble du territoire pour :

- assurer le maintien d'un bon niveau de service ;
- améliorer la visibilité et les fonctions de mobilité dans les gares ;
- faire de la gare un outil d'aménagement territorial (accueil de nouvelles fonctionnalités, et à l'appui de traitements urbains et paysagers).

Stratégie des gares bretonnes 2024-2040

Mission

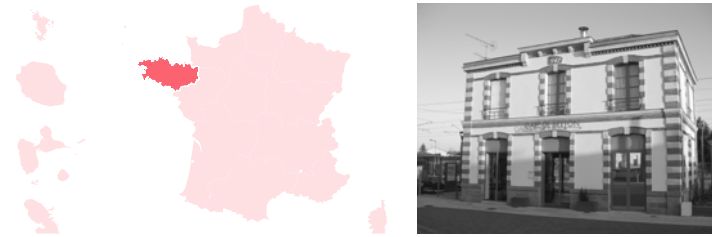
- Maîtrise d'ouvrage : SNCF Gares & Connexions et Région Bretagne
- Année(s) : 2022/2025
- Montant mission AREP : 179 K€ HT
- Prestations : diagnostic des équipements, état des lieux, benchmark, prospective, plan stratégique, schéma directeur des investissements

Données clés du projet

- Périmètre d'étude : le réseau des 126 gares bretonnes
- Coût prévisionnel des investissements : 271 M€ HT (estimation AREP MOA)
- Type d'intervention : travaux de sécurisation ferroviaire, travaux bâtimentaires, équipements mobiliers et informatiques, aménagements extérieurs

Engagement environnemental

- Réduction de la consommation d'énergie, sobriété foncière, décarbonation des bâtiments, adaptation au réchauffement climatique, végétalisation
- Organisation des mobilités décarbonées et de celles du futur (mobilités douces, rabattement voiture/train, véhicules partagés, intermédiaires, autonomes...)



2004-2020

2023-2040



80 % des bâtiments voyageurs traités

17 M €/an investis depuis 2003



13 gares non traitées



Des petites gares peu visibles

Des gares mal géoréférencées
Une absence de signalétique urbaine/routière
Une absence de totem dans 90 % des gares



+ 25 % de fréquentation en 3 ans sur le réseau TER (2019-2022)

31 Millions de voyageurs en 2019, une année record

Une hausse de + 49 % de fréquentation attendue pour 2040



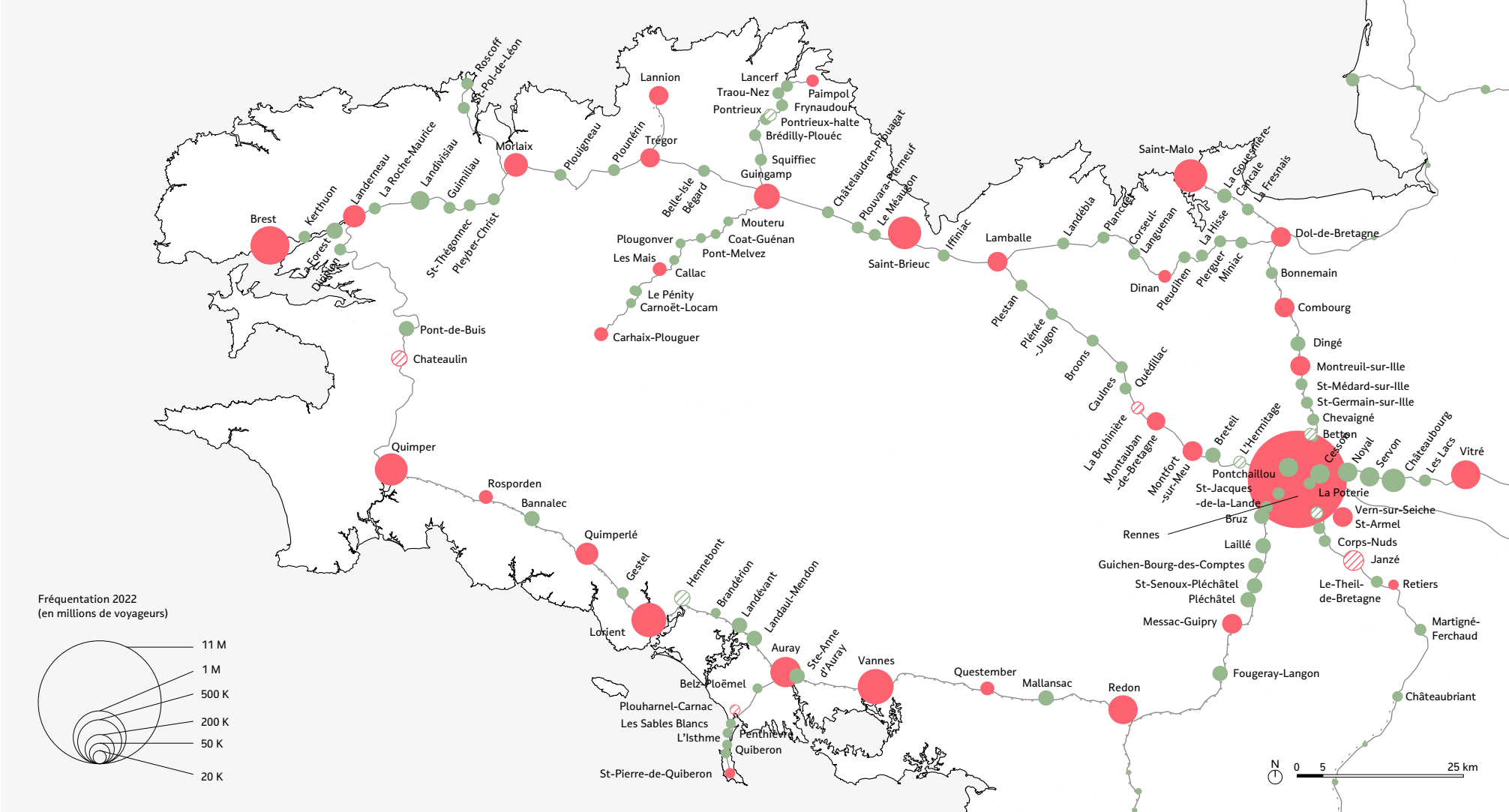
Un risque de saturation dans certaines gares dans les années à venir



18 % des gares fréquentées par moins de 5 voyageurs par jour en 2019

1/3 des gares connaîtront une hausse de + 35 % de fréquentation d'ici 2040

Extraits des données de synthèse du diagnostic stratégique et des enjeux 2024/2040



Gare du Nord

Paris

29

Plus grande gare d'Europe par son trafic voyageurs, et véritable ville dans la ville abritant 3 000 personnes en activité, la Gare du Nord est la gare de tous les superlatifs ! Pour répondre aux enjeux liés à l'accueil à Paris de la coupe du monde de rugby 2023 et des Jeux Olympiques 2024, la gare du Nord devait faire l'objet de travaux de rénovation et de modernisation. Soucieuse d'inscrire les opérations urgentes au sein d'une stratégie globale, SNCF Gares & Connexions souhaitait que soit établi un schéma directeur immobilier permettant d'identifier les problématiques et les évolutions pour l'ensemble de la gare du Nord, à horizon 2030.

En premier lieu, nous avons mis à jour le relevé de tous les espaces occupés. Dans un second temps, la segmentation des services nous a permis de définir un niveau « d'adhérence » à la gare, certaines occupations nécessitant une proximité immédiate des trains ou des quais, d'autres moins. Les besoins prospectifs ont ensuite été évalués dans une optique d'optimisation, puis comparés aux potentiels immobiliers estimés à l'appui d'études capacitaires. Sur la base des premières orientations stratégiques, des scénarii de faisabilité ont été proposés pour les relogements, assortis de leurs phasages temporels et de l'estimation des coûts d'aménagement.

Enfin, l'ensemble des arbitrages a été formalisé dans le schéma cible, qui définit l'ensemble des actions à mener et leurs échéances opérationnelles, entre 2024 et 2030.

Schéma Directeur Immobilier de la gare du Nord

Mission

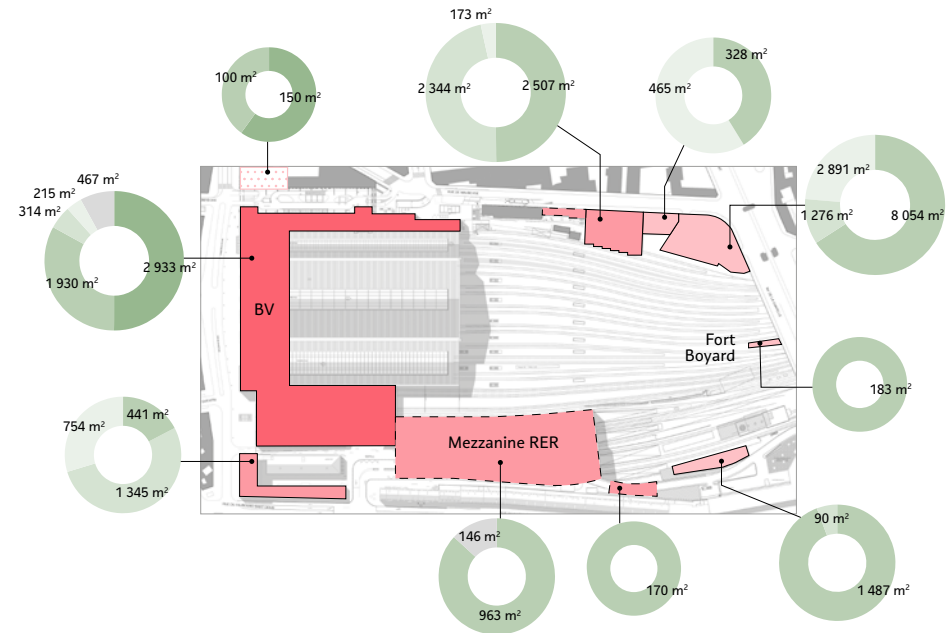
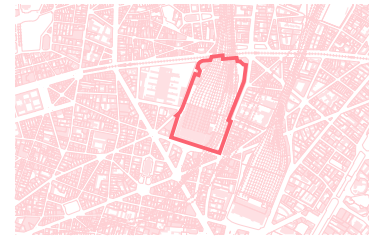
- Maîtrise d'ouvrage : SNCF Gares & Connexions
- Année(s) : 2022/2023
- Montant mission AREP : 200 K€ HT
- Prestations : diagnostic, état des lieux et analyse des besoins, schéma directeur cible

Données clés du projet

- 30 160 m² SU, périmètre SNCF G&C : 5 850 m² SU
- Coût travaux HT : de 4,4 à 7,4 M€ en fonction des scénarii (estimation AREP)
- Type d'intervention : restructurations, réhabilitations, construction neuve
- Espaces de circulation, front et back office, vente, salons, centre opérationnel, locaux tertiaires, espaces sûreté, espaces logistiques (avitaillement, déchets...), commerces et locaux techniques

Engagement environnemental

- Respect du protocole Ville de Paris « Réduction des consommations énergétiques de 30 % en 2030 »
- Opérations bas carbone orientées sur la réhabilitation de l'existant ou la construction sans démolition des bâtis
- Amélioration du bilan climatique : augmentation des albedo moyens et gestion des eaux pluviales
- Moindre consommation de matière : réversibilité/flexibilité des usages, matériaux biosourcés



Mise en relation entre la nature des activités et la nécessité de leur positionnement en cœur de ville

Positionnement spatial gradué des locaux vis-à-vis du cœur de gare

- Secteur A
- Secteur B
- Secteur C
- Secteur D

Nature des occupations

- Segment 1 : activités nécessaires à l'exploitation directe de la gare et des trains
- Segment 2 : activités liées à la production de la gare et des trains
- Segment 3 : activités liées au ferroviaire sans lien direct avec la production de la gare et des trains
- Segment 4 : activités liées ou non au ferroviaire, sans lien avec la gare
- Vacant

Gare Saint-Charles

Marseille

30

La gare de Marseille Saint-Charles va connaître des évolutions importantes dans son fonctionnement et dans sa structure, à court et long terme. Plusieurs opérations d'envergure s'enchaînent et se superposent : des interventions qui visent la maintenance des bâtiments, des développements commerciaux, des optimisations ou améliorations du fonctionnement, ainsi que la construction d'une nouvelle gare souterraine – fait majeur – à l'horizon 2036.

Le programme-guide que nous avons produit permet au maître d'ouvrage d'avoir une vision prospective du pôle d'échange, synthétisant ses objectifs, hiérarchisant et phasant les actions opérationnelles. Il constitue un document de référence pour l'ensemble des parties-prenantes, un cadre commun partagé pour les évolutions de la gare, des zones intermodales, et des interfaces urbaines.

Des ateliers thématiques avec tous les partenaires et utilisateurs – sur les thématiques flux/intermodalité, exploitation, services, logistiques et commercialité – ont alimenté la compréhension du fonctionnement actuel et des projets, et permis de projeter collectivement la vision du site à l'horizon de la « gare-quartier renouvelés ».

L'optimisation fonctionnelle, les mutualisations, l'intensité et la mixité des usages, dans l'espace et dans le temps, ont été les fils conducteurs de notre programme-guide, tout en ancrant ces espaces dans la réalité du quartier (traitement de l'interface ville/gare notamment).

Programme guide de la gare de Marseille Saint-Charles

Mission

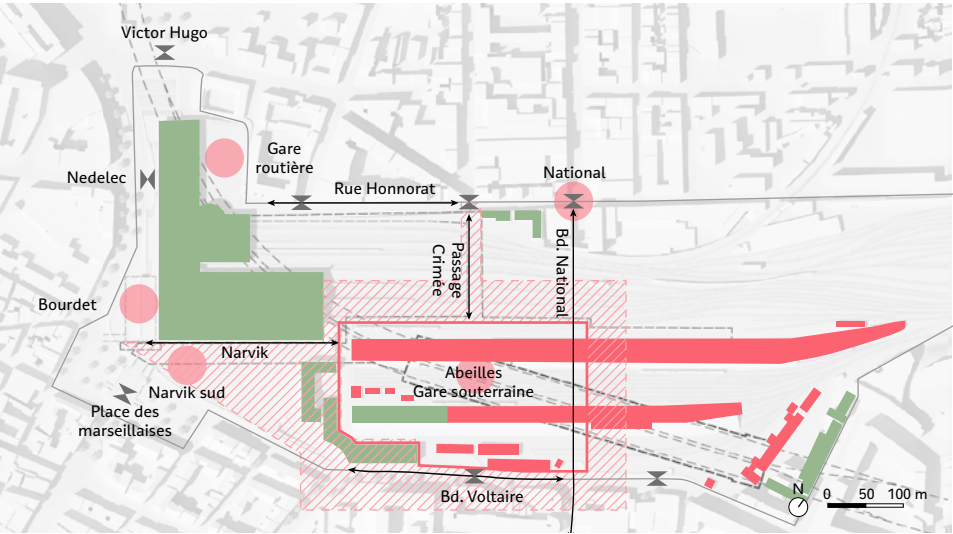
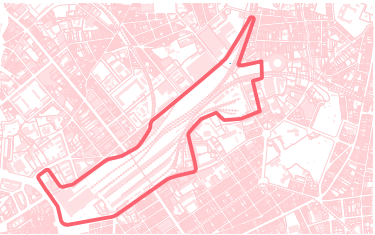
- Maîtrise d'ouvrage : SNCF Gares & Connexions
- Année(s) : 2021/2024
- Montant mission AREP : 84 K € HT
- Équipe : avec AREP Territoires (ingénierie des flux) et AREP Ingénierie (ingénierie environnementale)
- Prestations : préprogramme global, scénarii de faisabilité, programme guide

Données clés du projet

- 114 810 m² SU pour l'ensemble du pôle d'échanges multimodal (PEM)
- Type d'intervention : restructuration réhabilitation et construction neuve
- Accès aux transports/circulation, commerces, locaux d'exploitation de la gare, tertiaire (2 050 postes de travail), stationnements

Engagement environnemental

- Penser dès l'amont du projet à l'ensemble du cycle de vie de l'équipement, envisager des phases d'urbanisme transitoire, anticiper systématiquement le potentiel de reconversion
- Privilégier la réutilisation de l'existant plutôt que des constructions neuves pour limiter l'impact environnemental du projet : choix et réemploi des matériaux, systèmes techniques, respect des milieux

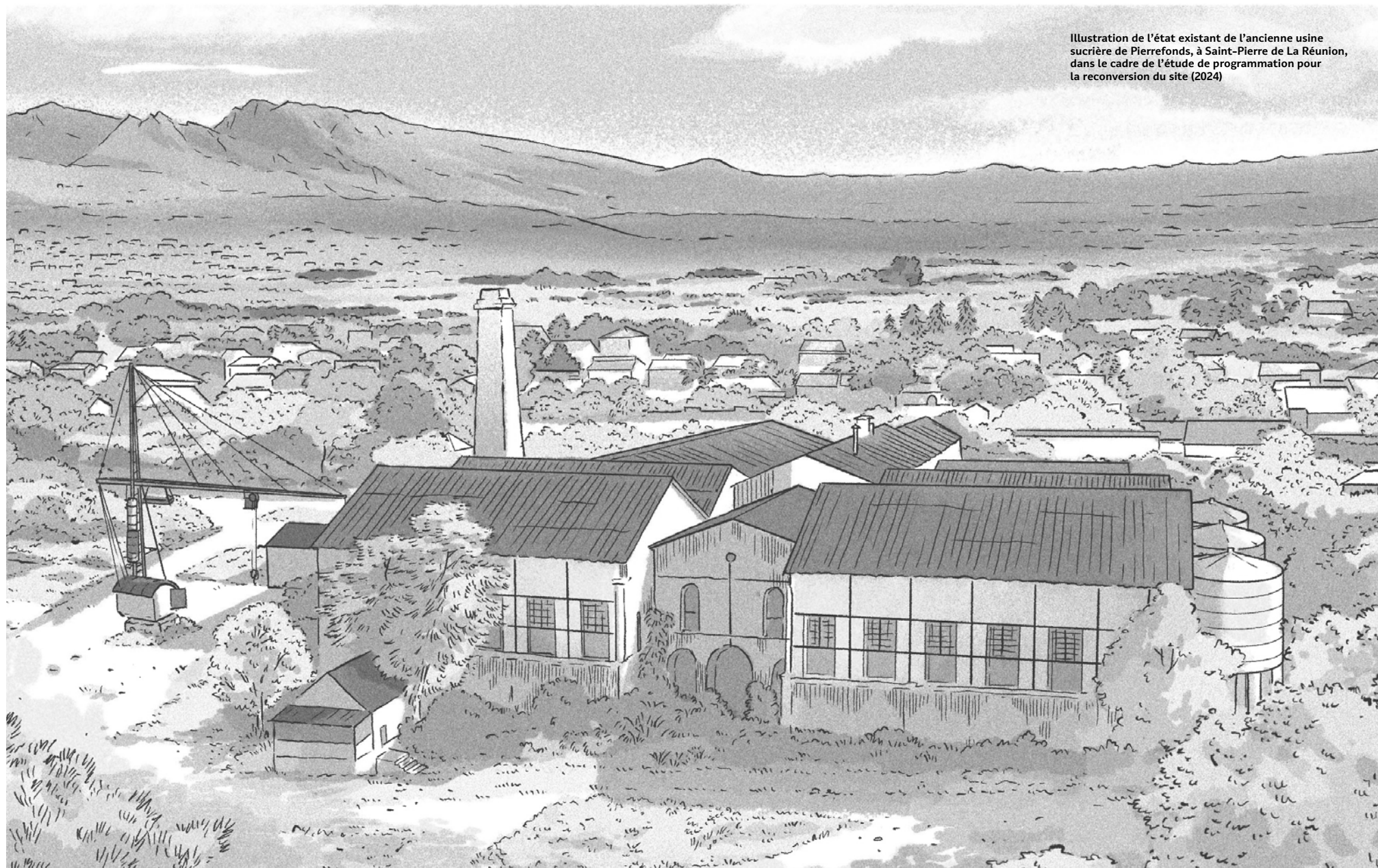


Périmètre d'implantation de la nouvelle gare souterraine

- Futures voies ferrées souterraines
- Périmètre du projet de la future gare
- Démolitions à l'issue des relogements du plateau Abeilles
- ▨ Périmètre d'interface
- Bâtiments conservés
- Périmètre de réflexion
- Principales polarités intermodales
- ↔ Axes d'interface urbaine
- ⌵ Points d'accroche ville/gare

Autres
références
emblématiques

Illustration de l'état existant de l'ancienne usine
sucrière de Pierrefonds, à Saint-Pierre de La Réunion,
dans le cadre de l'étude de programmation pour
la reconversion du site (2024)



Nos autres références emblématiques récentes

Nous disposons de plusieurs milliers de références partout en France, y compris en outre-mer et à l'international, sur un vaste panel de thématiques (petite enfance, enseignement, sport, culture, transports, espaces publics, tertiaire, justice, santé, habitat, activités économiques et touristiques...). En plus de pouvoir apporter notre expertise sur ces thématiques, nous avons à cœur de renouveler en permanence nos expériences dans nos six domaines d'expertise.

Nous nous singularisons particulièrement par le croisement des échelles architecturales et urbaines, et par notre capacité à réunir des spécialistes (internes ou externes à AREP) pour aider les maîtres d'ouvrage à mettre en œuvre leurs projets complexes (parties-prenantes multiples, transformation de l'existant, sites occupés, contraintes techniques et opérationnelles fortes...).

Programmation architecturale d'équipements

- Construction de la Maison de la Biodiversité et aménagement du site à La Réunion
- Reconversion d'une ancienne usine sucrière à Saint-Pierre (La Réunion), de l'ancienne usine du Quartier Français en espace éco-culturel bioclimatique à Sainte-Suzanne (La Réunion), d'un ancien tri postal industriel en tiers-lieu culturel à Amiens
- Extension-restructuration du Théâtre des Variétés de Béziers, du théâtre et de la médiathèque à Conflans-Sainte-Honorine, implantation d'une salle de spectacles à Bléré et d'un Pôle des Arts Nomades à Nantes
- Construction de la médiathèque de Petite-Terre à Mayotte, médiathèque intercommunale en VEFA à Arnouville
- Construction d'une Cité des savoirs aéronautiques et spatiaux à Mérignac (Tarmaq)
- Création d'un Campus Sécurité à Argenteuil dans l'actuel IUT; diverses missions de programmation pour l'Université d'Aix-Marseille
- Construction d'un lycée des Métiers du Tourisme et de l'Hôtellerie à Saint-André (La Réunion) restructuration d'un ancien lycée agricole en école de restauration collective (Chasseneuil-du-Poitou)
- Restructuration d'écoles à Marseille et Avignon
- Programmation d'un groupe scolaire dans l'écoquartier de Taverny et de groupes scolaires à Guérande
- Construction des sièges administratifs de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon, de la Ville de Saint-Denis de La Réunion et de la CC Sud (Mayotte)
- Restructuration/extension des tribunaux et sites judiciaires de Fort-de-France, Meaux, Toulon, Perpignan, Douai (APIJ)
- Construction d'un nouveau commissariat à Aulnay-sous-Bois et programmation de divers locaux judiciaires en Île-de-France (locaux de police, centre de secours sapeurs-pompiers, stand de tir...) et

- pénitentiaires à La Réunion et en région lyonnaise
- Programmation d'une maison de la parentalité dans un bâtiment existant à Carpentras, programmation de quatre maisons de santé dans la CC Lieuvain Pays d'Auge, et d'équipements sociaux à La Réunion (centre d'action médico-sociale précoce, Maison de la Fraternité et de l'Inclusion Sociale...)
- Programmation des Parcs des expositions de Nancy, Nevers et Valence
- Piscines à Rueil-Malmaison et Bras-Panon, complexes sportifs à Saint-Pierre et Saint-André (La Réunion), stade à Montry, centre multi-activités SNCF à Lyon, tennis couverts à Deuil-la-Barre
- Halle Gourmande à Champigny-sur-Marne, Espace de Coworking à Baie-Mahault (Guadeloupe)

Programmation urbaine et d'espaces publics

- Programmation urbaine du NPRU du secteur Hôpital-Nord à Marseille
- Stratégie d'urbanisation et programmation urbaine du secteur centre-ouest et schémas d'aménagement des communes de Kani-Kéli et Chirongui à Mayotte
- Études programmatiques et urbaines, analyse financière et analyse des conditions de faisabilité économique d'opérations urbaines pour la Métropole Européenne de Lille (Quesnoy-sur-Deûle, Forest-sur-Marque, Capinghem)
- Étude de prospective sur l'impact de la nouvelle desserte TGV sur le territoire d'Agen
- Étude de programmation urbaine du secteur Cenexi-Gaveau-Pasteur-Barbe à Fontenay-sous-Bois
- Reconversion d'une friche commerciale à Lempdes (Clermont-Ferrand Métropole)
- Programmation de la presqu'île du Prado à Bourges
- Étude d'aménagement des espaces publics et de programmation urbaine autour des stations du BRT (métro) à Dakar
- Programmation du parvis de la gare de Versailles Rive-Droite

Schémas directeurs d'équipements

- Schéma directeur des équipements à Sainte-Suzanne, des équipements culturels à Saint-Louis, des équipements de proximité à Saint-Paul (La Réunion)
- Étude des capacités d'accueil des lycées du Nord Isère au regard des évolutions démographiques, étude de prospective des lycées de l'agglomération nantaise
- Schémas directeur des écoles et de la restauration scolaire à Bandraboua, Ouangani, Kani-Kéli, Bouéni, Koungou, M'Tsangamouji et Pamandzi (DEAL de Mayotte & communes)
- Schémas directeurs scolaires et mise à disposition d'une application numérique pour les villes de Clamart, La Rochelle, Mayenne, Bastia...
- Études de prospective scolaire pour les communes de Périgny, Jouy-le-Moutier, Osny, Le Gosier
- Étude de prospective des équipements scolaires et petite enfance à Carros
- Étude d'opportunité pour l'implantation d'un lycée entre Salon-de-Provence et Aix-en-Provence
- Schéma directeur des équipements sportifs, puis de tous les équipements publics de Villejuif
- Stratégie patrimoniale des équipements publics de la Ville de Lognes
- Schéma directeur des accueils de loisirs de la Communauté de Communes Touraine Est Vallée
- Schéma directeur enfance et petite enfance de la Ville de Clermont-Ferrand

Optimisation et valorisation de patrimoines

- Audit de trois actifs tertiaires en Île-de-France et scénarii de relogement (SNCF Immobilier)
- Schéma directeur des sites judiciaires à Marseille et Rouen (APIJ)
- Schéma directeur du site des services de l'État à Aix-Les Milles
- Schéma directeur régional des gares des Régions Grand Est et Centre-Val-de-Loire (SNCF Gares & Connexions)
- Schéma Directeur Immobilier des grandes gares nationales : Paris Gare de Lyon, Paris Montparnasse, Marseille Saint-Charles (SNCF Gares & Connexions)
- Schéma directeur d'optimisation et de valorisation immobilière de gares régionales (Angers, Annecy, Dijon, Saint-Étienne, Grenoble...)
- Accompagnement à la cession de patrimoines fonciers et immobiliers à Libourne et Haguenau, et assistance au montage de consultations d'opérateurs (SNCF Immobilier)
- Étude d'opportunité et de valorisation de la Cour Chalon à Gare de Lyon, de l'Aile Rome à Paris Saint-Lazare et d'une halle ferroviaire à Niort (SNCF Gares & Connexions)
- Programme puis étude des potentiels de valorisation, du montage opérationnel et du bilan d'opération de la gare nouvelle Pont de Rungis
- Reconversion des Rotondes de Mohon à Charleville-Mézières

Programmation de lieux de mobilités

- Lab PEM de Libourne : identification des innovations à déployer en matière d'intermodalité dans les gares régionales à l'appui du démonstrateur libournais (SNCF Gares & Connexions)
- Programmation des gares de l'aire toulousaine dans le cadre du schéma de desserte métropolitain (46 gares), chiffrage des gares du SERM de Raveau
- Programmation des nouvelles gares TGV à Nîmes, sur les futures lignes LNPCA (Nice Aéroport, La Pauline, Saint-André, Saint-Cyr, Cannes et Marseille) et GPSO (Agen, Montauban, Mont-de-Marsan, Halte Sud Gironde) et à Rouen Saint-Sever
- Études d'opportunité et de faisabilité d'ouvertures de haltes ferroviaires à Bidart, Bordes et Vars.
- Programmation de pôles gares à Vannes, Brest, Saint-Pierre-des-Corps, Clermont-Ferrand, Hennebont, Vannes, Quiberon...
- Programmation des haltes ferroviaires en prolongement du T11 (7 stations dans le 93 et le 95) et à proximité de l'aéroport de Nantes
- Multiples missions de programmation dans les gares nationales de Marseille Saint-Charles, Paris Nord, Paris Gare de Lyon, Saint-Lazare, Montparnasse et Toulouse
- Programme des gares franciliennes de Villeneuve-Saint-Georges, Athis-Mons, Pierrefitte-Stains, Noisy-le-Sec, Pantin, Melun, Versailles Rive-Droite...
- Programmes d'interconnexion SNCF/Grand Paris Express en gare de Versailles-Chantiers
- Expertise, recherche d'économie et évolution des programmes des gares de Saint-Denis et Bry-Villiers-Champigny
- Programmation des espaces de vente et de services : Breizhgo à Auray, Transilien à Chelles, UO Train, SNCF Voyages et Transilien à Paris Est, office du tourisme et accueil Handicap à Saint-Lazare, Espace Unique de Vente et consignes/conciergerie à Paris Nord...
- Programmation des gares routières de Clermont-Ferrand et Digne-les-Bains

Programmation industrielle et technique

- Guide de programmation logistique dans les grandes gares nationales (SNCF Gares & Connexions)
- Programme du centre d'avitaillement de gare de Lyon à Paris (secteur Charolais), de Paris Montparnasse (secteur Vaugirard), et de Marseille Saint-Charles
- Études de relogements et schémas directeurs de sites techniques ferroviaires à Conflans, Melun, Marseille, Paris, Ivry, Béziers, Narbonne, Pantin, Persan-Beaumont...
- Projet de Centre Opérationnel Nouvelle Génération (COEGN) mutualisé à Paris Montparnasse et Paris Nord, et étude de retour d'expériences
- Schéma Directeur logistique des gares de Bordeaux Saint-Jean et Paris Gare de Lyon
- Programmation d'équipements pour le matériel ferroviaire : bâtiment multiservices du Technicentre Sud-Est Européen Paris-Conflans ; technicentres de Persan-Beaumont, Villeneuve-Saint-Georges, Romilly et ateliers de maintenance du CDG Express à Pantin
- Programmation d'équipements ferroviaires : poste à grand rayon d'action des Alpes, centre de commande centralisée réseau (CCR) de Vigneux-sur-Seine ; postes d'aiguillage nouvelle génération à Villeteuse, Strasbourg et Vierzon
- Centres techniques municipaux à Paris, Boulogne-Billancourt, Meudon, Pointe-à-Pitre, Sainte-Luce, Champigny, Sainte-Anne, Courbevoie...
- Hangars de maintenance de l'aéroport Roland Garros à Saint-Denis de La Réunion



L'agence

L'équipe de direction du groupe

Raphaël Ménard

*Président d'AREP Architectes
et du directoire d'AREP*

Formé à Polytechnique, aux Ponts ParisTech et à l'École d'architecture de Paris Belleville, Raphaël Ménard débute sa carrière chez RFR (conception de la passerelle Simone de Beauvoir, verrière de la gare de Strasbourg). En 2003, il fonde Elioth, une équipe de concepteurs spécialisée dans l'innovation bas-carbone (qui rejoint le groupe Egis en 2011) puis crée 169-architecture en 2014. Il enseigne à l'école d'architecture de Paris-Est, dans le cadre du troisième cycle «Architecture Post-Carbone». Raphaël Ménard a théorisé sa pratique dans de nombreuses publications, dont sa thèse «Énergie, Matière, Architecture». Fin 2018, il rejoint AREP et devient président du directoire d'AREP et président d'AREP Architectes.

Directions métiers

- Élise Dageons, *Conseil & programmation et Management de projet AMO*
- Émilie Hergott, *Conception et réalisation*
- Hiba Debouk, *Territoires*
- Céline David, *Design*
- Donatien Frobert, *Ingénierie*
- Luc Néouze, *International*

Philippe Bihouix

Directeur général

Diplômé de l'École Centrale de Paris, Philippe Bihouix commence sa carrière dans la conduite de travaux avant de se tourner vers le conseil. En 2009, il prend la direction des activités européennes de fret ferroviaire au sein du Groupe SNCF. En tant qu'ingénieur-conseil, il a travaillé dans de nombreux secteurs industriels (énergie, chimie, transports, bâtiments, aéronautique) avant de devenir un acteur référent sur la question des ressources non renouvelables et sur la démarche low-tech. Philippe Bihouix a rejoint le directoire d'AREP en tant que directeur général pour mettre en oeuvre la nouvelle stratégie et contribuer à la transformation écologique du secteur.

Direction clients

- Céline Portaz, *France et international*

Directions support et coordination

- Matthieu Lerondeau, *Communication & impact*
- Bérengère Jaillon, *Finance, juridique & conformité et Systèmes d'information*
- Philippe Bihouix, *Stratégie & performance*
- Alexandre Bouvresse, *Ressources humaines, RSE & vie de l'entreprise*



Une offre pluridisciplinaire unique

Maîtrise d'œuvre et conception

- Architecture* (de la mobilité, industrielle, des infrastructures et des existants, expertise patrimoine)
- Architecture intérieure
- Graphisme et signalétique
- Urbanisme
- Paysage
- Espace public
- VRD
- Design industriel
- Ingénierie
- Direction travaux

Stratégie, conseil et AMO

- Prospective et stratégie territoriale
- Programmation et stratégie immobilière
- AMO (réalisation et aval, environnement et réemploi)
- Conduite d'opération et management de projet
- Formation
- Design de services
- Environnement
- Concertation

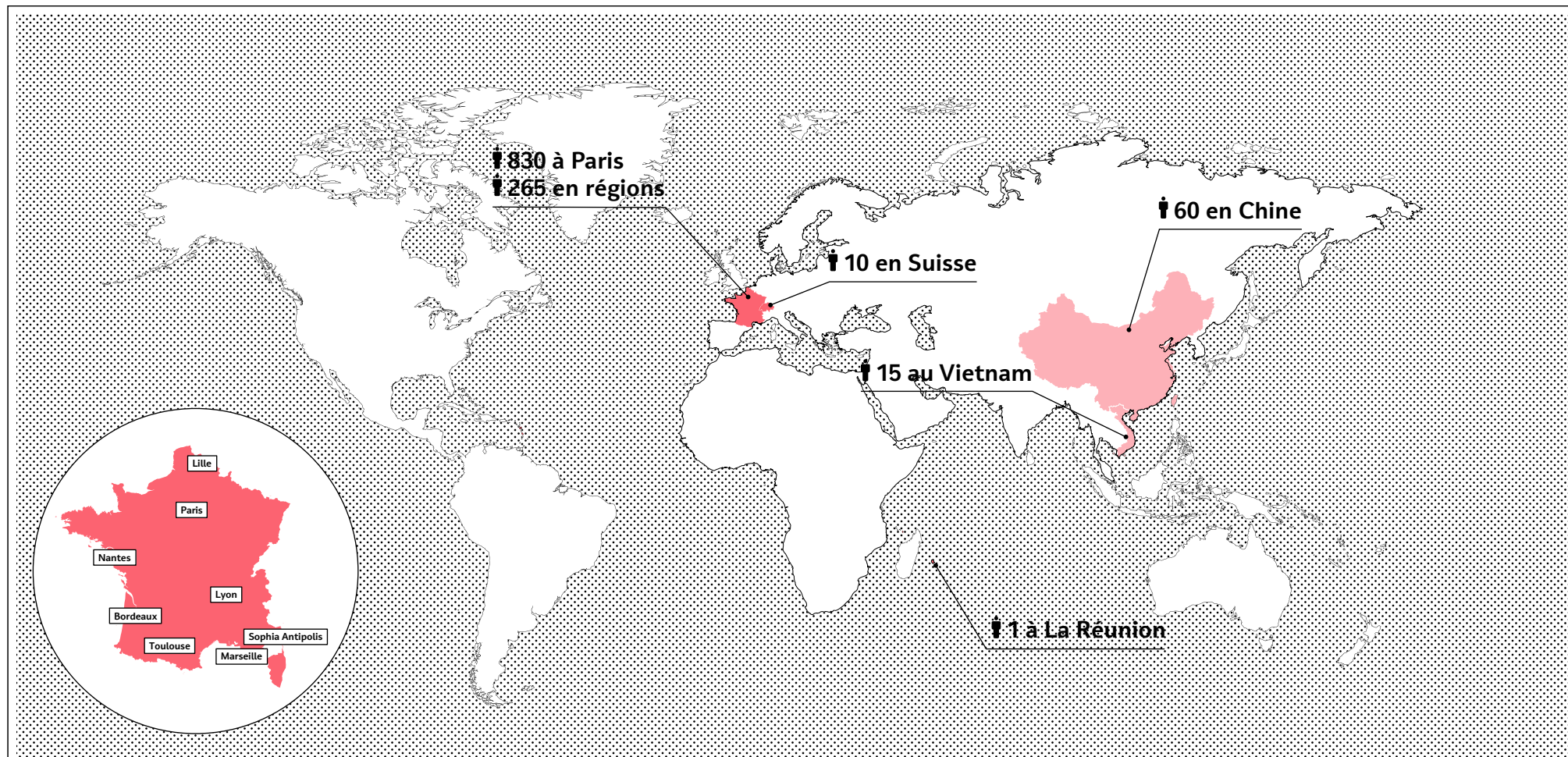
Expertise et simulations

- Ingénierie flux
- Ferroviaire
- Data
- Éclairage
- L'hypercube (recherche, data, modélisation et simulation dédiée à la physique du bâtiment et de son environnement)
- Photovoltaïque et énergie
- Réap (réemploi)
- Patrimoine

Flexible et découplée, l'organisation du groupe AREP est d'abord orientée vers ses clients. Nous adaptons les équipes et les expertises selon les attentes de chacun, selon les spécificités des projets et des missions.

À toute échelle d'intervention, nos équipes interrogent les pratiques, bousculent les idées reçues pour aider nos clients à construire un futur post-carbone. Réactifs et agiles, nos collaborateurs délivrent un savoir-faire pluridisciplinaire et découplé. Unis par l'ambition du projet exemplaire, nous apportons des réponses concrètes aux justes besoins des utilisateurs.

* Via AREP Architectes



Le groupe AREP en chiffres

+ de 1000
collaborateurs
entre la France,
la Suisse, la Chine
et le Vietnam

53% de femmes
47% d'hommes
1% de salariés
reconnu
comme porteur
de handicap

39 ans
de moyenne d'âge
40 nationalités

+ de 500
projets actifs
chaque année

140 M euros
CA 2024

Recherches

Inventer un futur post-carbone

Au sein du groupe AREP, nous revendiquons le caractère exploratoire de nos démarches de projet. Pour inventer un futur postcarbone, nous réinterrogeons nos certitudes, nous renouvelons nos savoirs, nous ouvrons de nouvelles perspectives pratiques et conceptuelles. Indépendante et critique, notre recherche participe des débats qui font l'avenir des territoires en transition. Le groupe AREP est partie prenante de nombreux partenariats et programmes de recherche, en France et à l'international. Nos équipes entretiennent aussi des liens étroits entre enseignement et recherche.

6 thèmes de recherche

- Ressources et matières
- Mode d'occupation des sols et biodiversité
- Énergie et convivialité
- Représentations et imaginaires
- Conception et adaptation
- Architectures et mobilités

Publications



*Halles
soleil, climat, cohue*
AREP éditions – 2024



*POST, la revue post-carbone
d'AREP n° 3*
Nous sommes les 0,01 %
AREP éditions – 2024



Réparer le futur
Hiba Debouk
AREP éditions – 2024



*Recherche
Rapport d'activités*
AREP – 2024



*Grand Annecy - Prospective
pour 2050*
AREP – 2024



*Atlas bioclimatique des grandes
gares parisiennes*
*Stratégie et plan d'action
d'aujourd'hui à 2050*
AREP éditions – 2023



*POST, la revue post-carbone
d'AREP n° 2*
Aux (re)sources de l'urbain
AREP éditions – 2023



L'abondance invisible
Simon Bergounioux
AREP éditions – 2023



*Luxembourg in Transition,
Paysage capital*
AREP éditions – 2022



*POST, la revue post-carbone
d'AREP n° 1*
L'échelle en question
AREP éditions – 2022



L'invention de la gare post-carbone
Raphaël Ménard
AREP éditions – 2021

Vos contacts

Céline Portaz

Développement
France et international
celine.portaz@arep.fr

Élise Dageons

Directrice
Conseil et Programmation
et Management de projet AMO
elise.dageons@arep.fr

Émilie Bajolet

Directrice adjointe
Conseil et programmation
emilie.bajolet@arep.fr

AREP Groupe

16 avenue d'Ivry 75 013 Paris
www.arep.fr

Direction de la publication

Raphaël Ménard et Philippe Bihouix

Direction éditoriale

Émilie Bajolet, Élise Dageons, Céline Portaz

Coordination

Sandrine Carré

Coordination éditoriale

Mélina Mulin

Conception graphique et mise en page

Sandrine Carré, Francisca de Sa Queiros

Impression

Cassochrome
Noir + Pantone 1787 U + Pantone 2261 U
+ Pantone 364 U

Papier

Sur-couverture
Wibalin Buckram, 125g
Couverture
Starline Greyback, 300g
Intérieur
X-Per Premium White, 120g

Édition Janvier 2025

Crédits

Illustrations AREP

p. 12, p. 19, p. 20-21, p. 23, p. 25, p. 27, p. 29, p. 31,
p. 33, p. 34-35, p. 37, p. 38-39, p. 41, p. 43, p. 45, p. 47,
p. 49, p. 55, p. 57, p. 58-59, p. 61, p. 63, p. 64-65, p. 67,
p. 68-69, p. 71, p. 75, p. 76-77, p. 79, p. 85, p. 86-87,
p. 89, p. 91, p. 92-93, p. 95, p. 97, p. 98-99, p. 101,
p. 103, p. 104-105, p. 107, p. 109

Illustration AREP – Diane Berg

p. 72-73

Illustration AREP – Louise Le Marc’hadour

p. 112-113

Illustrations AREP

sur une conception de Travaux Pratiques

Carte Sommaire, carte p. 124-125

**Nos productions graphiques
ont été volontairement simplifiées
dans une perspective éditoriale.**

Photographies AREP

p. 19, p. 23, p. 25, p. 29, p. 31, p. 33, p. 37, p. 41, p. 43,
p. 45, p. 47, p. 49, p. 52-53, p. 57, p. 61, p. 63, p. 67, p. 75,
p. 79, p. 82-83, p. 85, p. 89, p. 91, p. 95, p. 97, p. 101

Photographie AREP – Guillaume Satre

p. 107

Photographie AREP – David Giancatarina

p. 109

Photographies AREP – Yann Audic

p. 118-119, p. 122

Photographie Thomas Garnier

p. 27

Photographie A. Aubry, Métropole Rouen Normandie

p. 31

Photographie Daniel Jolivet

p. 71

Photographie Wikipédia – Olivier35

p. 103

Conseil et
programmation