



Axelle Macardier,
Directrice Production et Grands Projets,
Histoire & Patrimoine

Axelle Macardier

1

Quel est votre parcours professionnel, et qu'apporte votre formation au sein d'un opérateur immobilier ?

Architecte puis Architecte du patrimoine de formation, ma passion pour le patrimoine conduit l'évolution de mon métier : de maître d'œuvre à maître d'ouvrage, du secteur public au privé, ma volonté est d'avoir une vision transverse et globale permettant l'implication des équipes à toutes les étapes.

Ma formation d'architecte du patrimoine me permet de mieux comprendre les consensus nécessaires, de savoir arbitrer dans le sens d'un projet réaliste et réalisable opérationnellement, d'identifier les priorités de projets, les possibles et les besoins.

Notre objectif à tous est de sauver et préserver plus de patrimoine, chaque acteur du projet doit le permettre dans son champ d'actions maîtrisées.

2

Quel est votre rôle chez Histoire et Patrimoine ?

Histoire & Patrimoine est, depuis 25 ans, un groupe pionnier dans sa manière d'aborder les projets de réhabilitation. Rassemblant 200 personnes, les équipes œuvrent à la sauvegarde en concevant avec des partenaires experts des projets de logements atypiques et adaptés aux territoires.

Je conduis les Grands Projets en développement ainsi que la production des projets sur l'ensemble du territoire français.

Cela veut dire que nous organisons les équipes internes et externes au groupe avec les partenaires (élus du Territoire, services de l'Etat, services métropolitains et villes, architectes, géomètres, notaires, diagnostiqueurs et bureaux d'études) afin de transformer les ambitions de projet en réalités.

Pouvez-vous nous présenter quelques opérations emblématiques ?

Sur les Grands-Projets du territoire, nous développons des projets polymorphes qui s'adaptent à mesure des années d'avancement dans le processus. Nos équipes sont très attentives aux transformations autour du projet et à son adaptabilité.

Sur ces sujets, nous répondons, en premier lieu, aux demandes des habitants qui nous sont relayées par les élus. Nous travaillons à plusieurs groupes immobiliers pour nourrir la réflexion et construire ensemble des programmations mixtes et spécifiques à des quartiers. Chacun apporte son expertise et sa complémentarité, cela renforce la pertinence des propositions.

Deux projets illustrent cette approche :

1/ L'hôpital Saint-Vincent-de-Paul à Paris 14ème, (architectes : 51N4E, Tham & Videgård, Calq, Atelier Monchecourt et Grue) pour lequel nous avons été nommés lauréat en 2018 avec Cogedim et CDC habitat.

Il s'agit d'un projet novateur en terme de réemploi, de ré-usage et de reconnexion au quartier.

2/ Le projet de changement d'usage de six Tours Nuages à Nanterre (92)* pour lequel le groupe Altarea a été choisi et travaille en partenariat avec les services de la Ville de Nanterre, la SEMNA, l'agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) , le département des Hauts-de-Seine et des bailleurs Haut-de-Seine-Habitat et Nanterre Coop (AIA Life designer Architectes et Atelier Monchecourt, architecte du patrimoine).

Ce projet, contribue à la sauvegarde de ce patrimoine contemporain remarquable et à la renaissance du quartier avec de nouvelles fonctionnalités à court, moyen et long terme (*architecte d'origine : Emile Aillaud) .

Sur quels patrimoines intervenez vous, et pour quels programmes ? S'agit-il toujours de patrimoine protégé ?

Nous intervenons sur tous les types de patrimoines protégés au code du patrimoine ou non, à conserver, et donc à réhabiliter. Histoire & Patrimoine a pour leitmotiv de traiter des enjeux de triple natures :

- mémoriels et historiques,
- architecturaux et urbains,
- économiques et programmatiques.

La question des modes d'habiter est au centre de la proposition du groupe Histoire & Patrimoine. Nos projets sont des expériences humaines qui témoignent de la passion des hommes pour l'histoire d'hier et la ville de demain.

Comment procédez-vous au choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre sur ces patrimoines et enjeux variés ?

Nous nous entourons de partenaires architectes à double compétence : patrimoine et logement.

Nous constituons des équipes avec des bureaux d'études aux compétences très poussées dans ces deux domaines ainsi que des paysagistes et urbanistes parfaitement rodés au travail avec les abords de patrimoine bâti, de recherche historique, d'évocation, de mémoire et de couture urbaine avec l'existant.

Le concours n'étant pas obligatoire, avez vous parfois recours à des consultations ?

Nous formons des groupements avec les partenaires et répondons tous ensemble à des consultations sur les sujets majeurs et d'envergure qui le nécessitent.

La cadence des projets et les urgences d'intervention sur du patrimoine fragile ou déjà très dégradé ne permettent pas forcément ce type de procédure.

L'analyse de l'expertise et des références spécifiques des partenaires prime dans tous les projets.

Comment accédez-vous à la commande (prospective, cession immobilière, appels à projets...)?

Des projets peuvent émerger via plusieurs biais : appels d'offres d'État ou de territoires, appel à manifestation d'intérêt, cessions privées, cessions restreintes... De nombreux partenaires nous font remonter des sujets de veille afin que nous étudions des projets de reconversion – restauration – réhabilitation, quand cela semble nécessaire et utile au bâtiment.

Il y a de nombreuses situations complexes d'abandon, de rénovation urbaine, que nous tentons de résoudre sur les Grands-Projets en étant proactifs et novateurs dans notre approche du projet.

Pouvez-vous nous parler de la particularité de la production de logements sur le bâti existant ? Selon vous, est-ce une opportunité de produire des logements et usages en dehors des standards actuels ?

Le parc existant de logements nécessite d'importants travaux de réhabilitation pour lutter notamment contre les nombreuses situations de précarité énergétique, d'habitat dégradé voir indigne.

Nous répondons aux besoins d'adaptation des logements, qu'il s'agisse de confort ou de normes, ainsi que d'adaptation aux personnes âgées et en situation de handicap. Les lois sont orientées spécifiquement afin d'aider à créer du logement à travers la réhabilitation; notre travail est de répondre à cette demande de l'État. Nous portons la conviction que la sauvegarde du patrimoine définit les contours de l'habitat de demain.

Je citerai trois projets franciliens d'envergure pour évoquer cette question et parler de la qualité de vie dans des communes intégrées au Grand Paris :

1/ La reconversion en logements de l'ancienne usine de la société **Vernicire à Saint-Maur-des-Fossés (94)**, (architecte : Sterenn architecture). C'est un très beau projet contemporain pourvu de nombreuses terrasses et dont l'usage sera vraiment renforcé par la distribution du bâtiment. C'est un projet partenarial avec la Caisse des Dépôts.

Nous croyons que le territoire du Grand-Paris peut porter une vision exemplaire et être, via le recyclage urbain, un laboratoire du logement de demain.

Le patrimoine industriel se prête particulièrement bien à l'intégration d'une démarche contemporaine. C'est ce que nous avons pu également démontrer à **Pantin (93)** avec deux sites à enjeux forts permettant de reconvertir ce bâti dans des quartiers en pleine mutation :

2/ La réhabilitation de l'ancienne **Usine de sciure** (architecte : Philippe Lemonnier), donnant sur la cité fertile et le futur écoquartier.

3/ La réhabilitation de l'ancienne **Usine Marchal** (architectes : Agence Riva / Anyoji-Beltrando / Xavier Lauzeral), où les ateliers ont été transformés en logements de type lofts.

A **Elbeuf (76)**, l'ancienne **Manufacture Houiller** ainsi que **L'Usine Gasse et Canthelou** (architecte : Philippe Lemonnier) ont reçu plusieurs prix de distinction.

On peut aussi évoquer la recomposition d'un patrimoine du XXème siècle d'espaces de travail en logements de type lofts : **le SITI à Orléans La Source (45)***, (APGO, architecte du patrimoine, *architecte d'origine : Atelier de Montrouge).

Nous contribuons, depuis de nombreuses années à la réhabilitation de quartiers de ville entiers comme la **Citadelle d'Arras (62)**, (APGO, architecte du patrimoine) couplée à la **Caserne Schramm** (Cadence Architectes), où notre groupe œuvre depuis 15 ans maintenant, tout comme l'opération **Les Grands-Moulins de Paris à Marquette-lez-Lille(59)**, (MAES Architectes), où nous sommes opérateur de la réhabilitation mais également aménageur du quartier.

Comment abordez-vous la question de la transition écologique du logement ?

Notre activité répond au principe de ville durable et résiliente, ainsi qu'au recyclage urbain.

Nous pouvons dire que c'est plutôt l'actualité qui a rejoint notre secteur. En effet, nous pensons que développement durable et sauvegarde du patrimoine vont de pair. À l'opposé de la société de consommation, nous incarnons une nouvelle société de préservation.

Grâce à notre capacité à révéler l'existant, nous contribuons à rapprocher les lieux de vie et de travail. Vélo, transport collectif ou marche, les déplacements sont optimisés et leurs empreintes écologiques réduites.

Avec près de 30 années d'expertise dans le domaine spécifique de l'immobilier ancien, les équipes d'Histoire & Patrimoine ont développé des savoir-faire et apportent, aujourd'hui, des solutions immobilières aux habitants, aux investisseurs, aux villes et aux collectivités, illustrées par des réalisations concrètes et nombreuses sur le territoire.

Menez-vous des opérations en sites occupés, plus contraints ?

Nous avons mené ou accompagnons des opérations complexes de relogement en tiroir à mesure de réalisation des travaux sur des sites à plusieurs bâtiments ou dans des ensembles urbains diffus que nous réhabilitons.

C'est un métier de patience dans le cadre de l'accompagnement des villes que nous poursuivons sur le très long terme.

Propos recueillis le 3 octobre 2022
par Guillemette Wambergue, architecte DSA patrimoine,
CAUE des Hauts-de-Seine



Depuis 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité architecturale et rénovation énergétique.

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses mené par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Ile-de-France : <https://www.caue-idf.fr>