



BANQUE des
TERRITOIRES



Les rencontres nationales Action Cœur de Ville

Chartres
Le Colisée
10 décembre 2024



**ATELIER
THEMATIQUE**

**Requalifier une friche
industrielle en lieu culturel
et durable pour renforcer
l'attractivité du territoire :**

**La Macérienne à
Charleville-Mézières**

01

**L'histoire de la friche
de la Macérienne à
Charleville-Mézières
et son projet de
réhabilitation**

Le site industriel

Une friche, fleuron de l'histoire industrielle du territoire ardennais



Fondation :

- Créée en 1894 par l'industriel Gustave Adolphe Clément.

Évolution :

- Débuts dans la fabrication de cycles Clément-Gladiator.
- Pendant les guerres : production de bombes et d'obus.
- Retour à l'automobile et à la fonderie après les conflits.
- Fermeture en 1984 et inscription comme monument historique.

Caractéristiques Architecturales :

- Plus de 10 000 m² de surface.
- Pierres jaunes de Dom, grandes baies vitrées, colonnes en chaîne harpée.
- Frontons ouvragés et balustrades en pierre.

Un symbole du patrimoine industriel et architectural de Mézières.

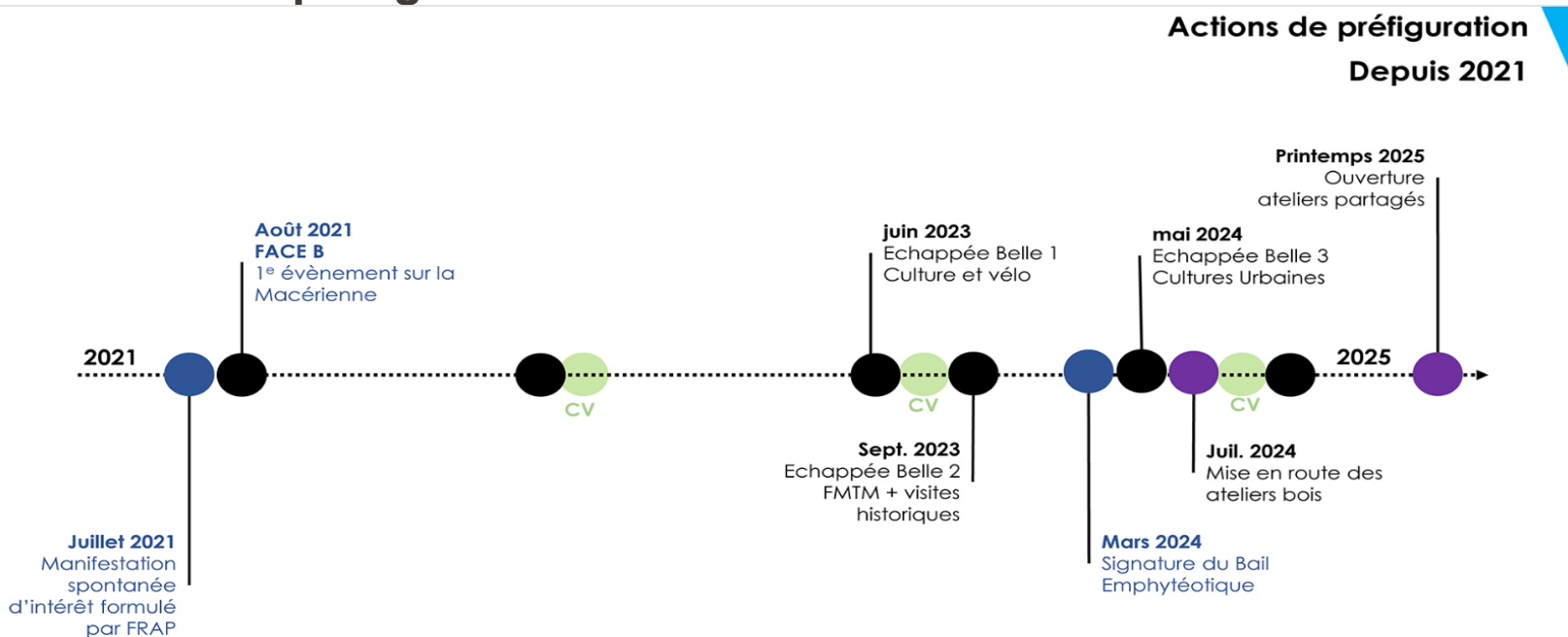
La Macérienne aujourd'hui

Les travaux engagés

Entre 2017 et 2021 :

- Dépollutions de la plaine et cour intérieure
- Sécurisation des bâtiments et démolition des bâtiments en péril

Actions de préfiguration :



➤ Validation d'un programme et scénario d'implantation

➤ Occupation partielle des lieux par les associations Flap et Trapèze

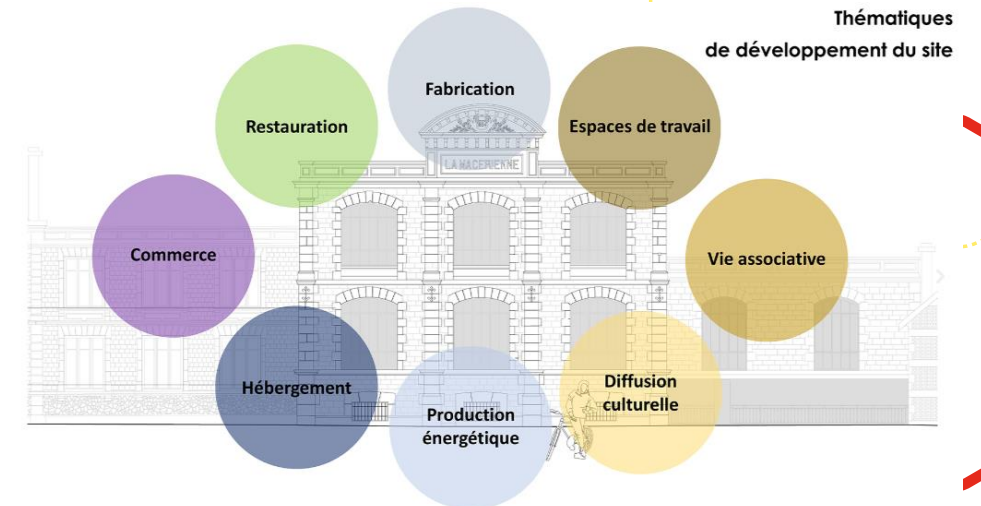
➤ Festival Le Cabaret Vert

Le projet de la Macérienne

Un haut lieu touristique économique et culturel en devenir

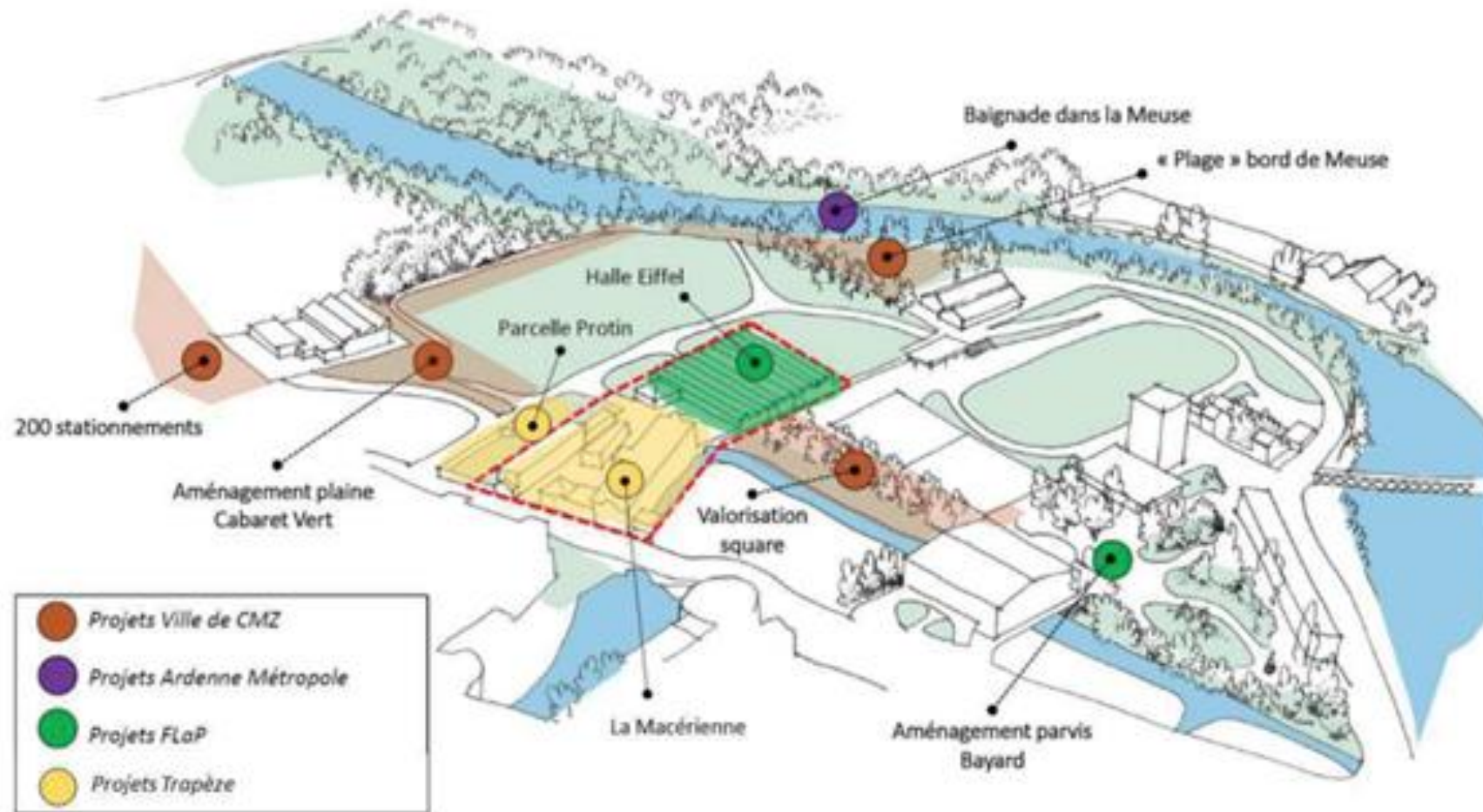
Les principaux objectifs du projet incluent :

- La **conservation du patrimoine** : restaurer les éléments architecturaux historiques pour préserver l'identité du site.
- Le **développement économique** : créer des espaces commerciaux, des bureaux, et des lieux de travail pour stimuler l'économie locale.
- Le **développement touristique** : accueillir un hostel et faire de la Macérienne un « embarcadère » de la Meuse à Vélo.
- La **création d'un espace communautaire** : aménager des espaces culturels, des salles de spectacle, et des lieux de rencontre pour les habitants.
- La **durabilité du site** : intégrer des principes de développement durable dans la réhabilitation et la gestion du site, en utilisant des technologies écologiques et en améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments.
- Le **festival Cabaret Vert comme locomotive** et source d'inspiration.



Le projet de la Macérienne

Un haut lieu touristique économique et culturel en devenir



Le projet de la Macérienne

Un haut lieu touristique économique et culturel en devenir



Le projet de la Macérienne

Un haut lieu touristique économique et culturel en devenir

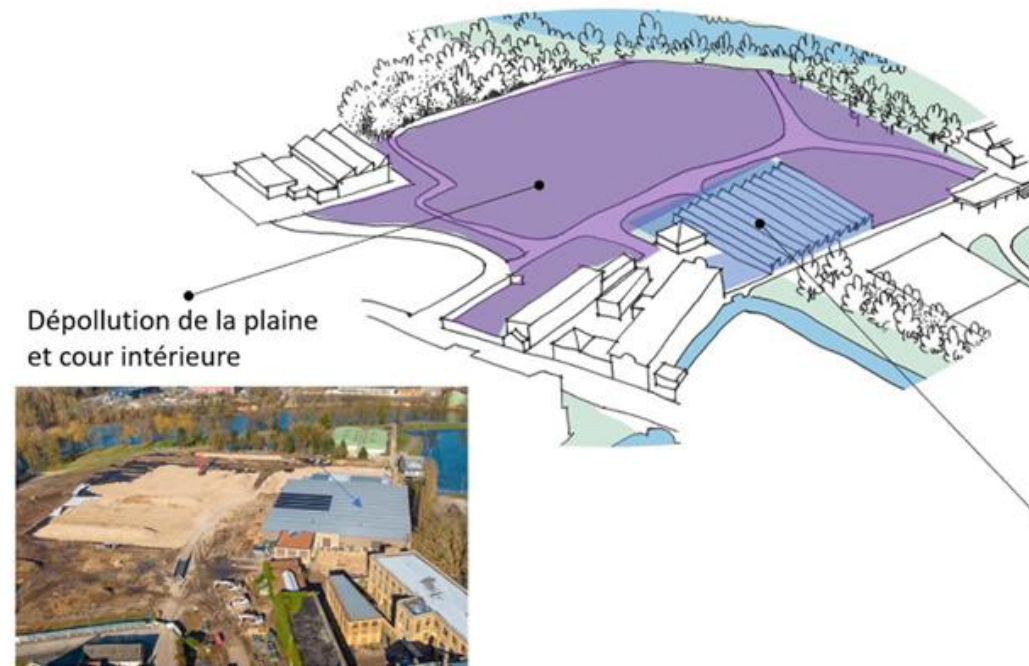


02

**Les difficultés
rencontrées**

Un projet global mais complexe

- **Diversité des enjeux** : techniques, juridiques, financiers et gouvernance.
- **Multiples structures porteuses et opérations** impliquant une coordination complexe.
- **Portage collectif et bail emphytéotique**
- **Site pollué (bâtiments et sol)**
- **Site utilisé 2 mois par an pour le Cabaret Vert** : usage temporaire et événementiel créant des **difficultés d'accès** et des contraintes d'aménagement.



Les travaux entre 2017 et 2021



Sécurisation des bâtiments
• Démolition des bâtiment en péril

03

**Action Cœur de Ville 2
Site-pilote Sobriété
Foncière**

Une convention de partenariat multi-acteurs

La Macérienne désignée site-pilote de « sobriété foncière »

Acteurs mobilisés : 

A travers la convention, la Banque des Territoires propose aux acteurs mobilisés un **accompagnement sur mesure** de la réhabilitation du site pour :

- Les accompagner dans l'approfondissement de leur réflexion stratégique, dans une logique d'aide à la décision
- Leur apporter un appui opérationnel à la réalisation de projets et à l'expérimentation de nouvelles solutions
- Identifier les projets pouvant faire l'objet d'un financement par la Caisse des Dépôts.

Qu'est-ce qu'un site pilote?

Un périmètre de projet, correspondant à la fois un secteur d'étude et des projets à réaliser, dont les objectifs et les ambitions de réalisation sont définis dans un pas de temps correspondant à la durée du programme ACV.

Des offres spécifiques proposées à des villes ciblées par voie de convention sur objectifs

Entrées de ville
Quartiers de gare
Sobriété foncière
Nature en ville

04

**Mise en place du
partenariat**

Les étapes

1

Identification de la Banque des territoires (équipes locales et équipe ACV), de l'opportunité de partenariat en lien avec les collectivités et les associations sur les besoins, l'identification du site envisagés, les parties prenantes et les objectifs poursuivis



2

Echanges entre les DR et l'équipe ACV pour construire la proposition, définir le programme de travail, le calendrier et les objectifs mesurables à atteindre



3

Appui ponctuel à la définition et à la mise en œuvre de projet grâce à la mobilisation d'une **AMO Site-pilote** (MABC ACV2) : repérage des actions à accompagner et rédaction de la convention de partenariat



4

Signature le 16 juillet 2024 et mise en œuvre de la convention



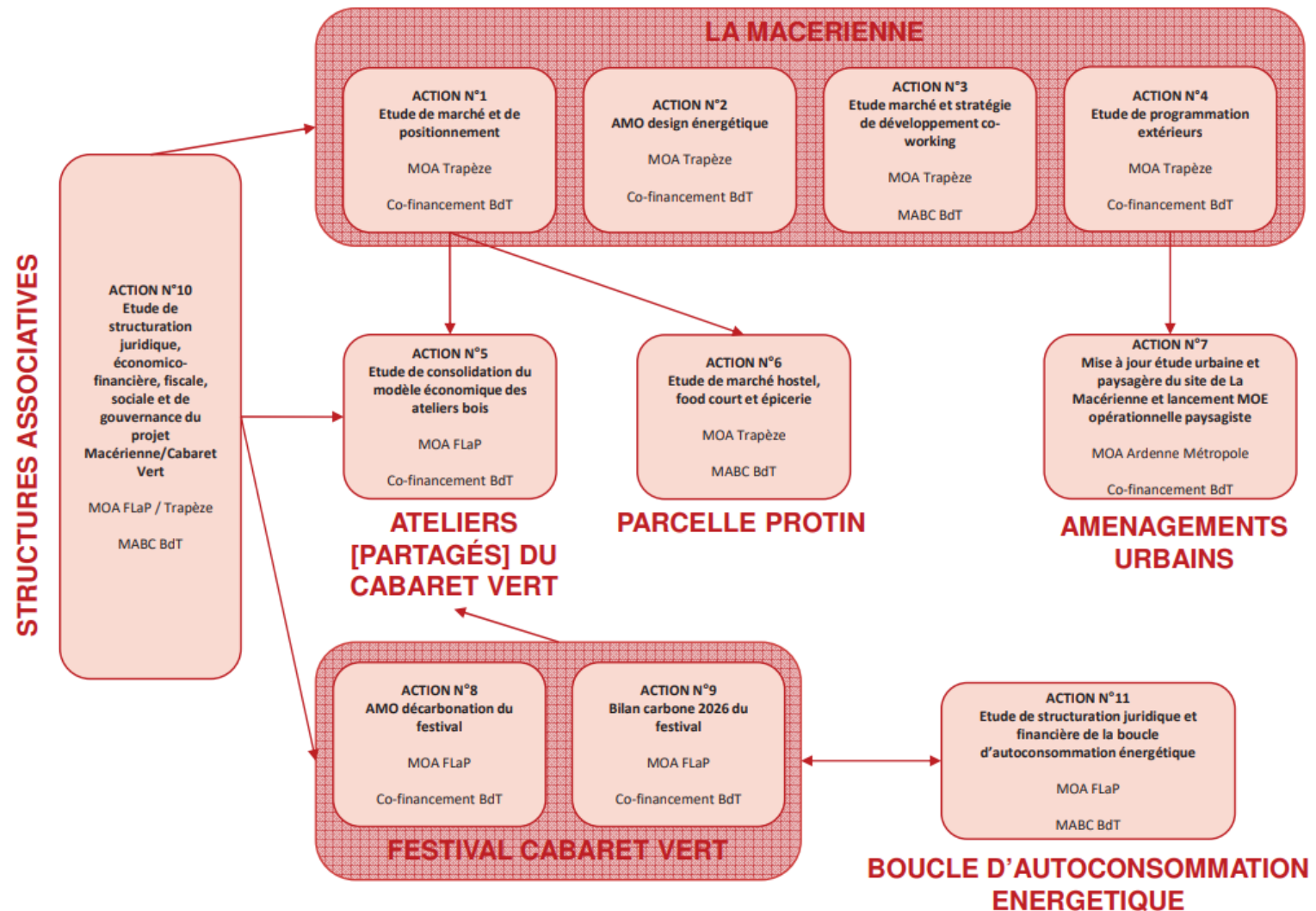
5

Etudes en cours

Une diversité de besoins

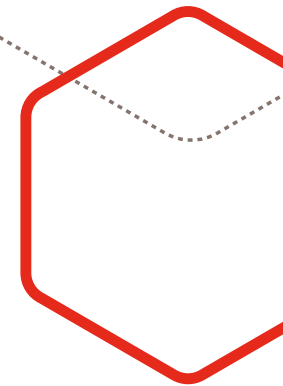
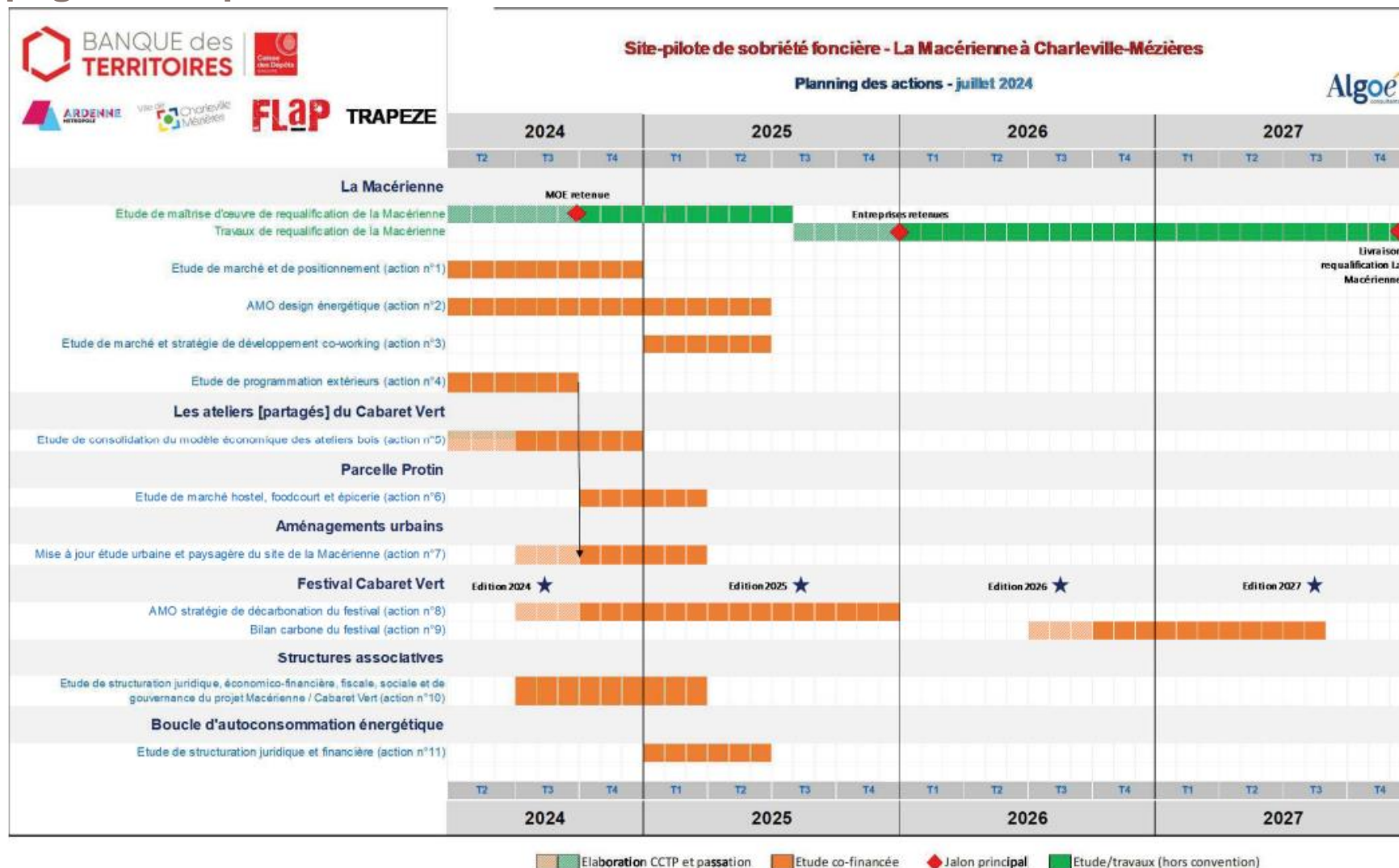
La nécessité de définir un programme de travail

- **Coût total de l'ingénierie « site pilote »** : 259 680 euros TTC
- **Prise en charge de la CDC** : 139 580 euros en prise en charge à 100% (MABC) ou cofinancement (50% max)



Le calendrier des réalisations

Un accompagnement pluriannuel



Des études complémentaires en cours

Des études pour chaque phase d'opération nécessitant une dépollution préalable

Le projet a nécessité, et nécessite toujours, un certain nombre d'études complémentaires afin de s'assurer de la compatibilité entre les usages projetés, qui ont évolué entre 2017 et 2024, et les travaux exécutés.

L'accompagnement d'un AMO dépollution sur l'ensemble de ce volet a permis d'une part de limiter le risque de découvertes fortuites au cours des travaux, d'autre part de trouver des optimisations afin de limiter les surcoûts.

Sur les phases de dépollution exécutées, les enveloppes financières fixées ont été respectées.

A large red hexagonal frame with rounded corners, centered on the page. A blue dotted line extends from the right side of the frame towards the right edge of the image. In the bottom-left corner, there is a blue and white striped geometric shape.

banquedesterritoires.fr

 **in f**   | @BanqueDesTerr