AVIGNON
Ville d'exception

LA COUR
DES DOMS

L'ancienne Prison Sainte-Anne
Les partenaires

LC2I

La Compagnie Immobilière d'Investissement

La Compagnie Immobilière d'Investissement, LC2I, créée en 1993, a pour vocation de réhabiliter des bâtiments ou des sites anciens, en les rénovant avec un grand souci de qualité et d'innovation, et amène dans ses opérations des partenaires institutionnels de haut niveau. Elle est ainsi par exemple intervenue dans la création de Lyon Confluence (180 ha) ; le repositionnement de 23 sites industriels de Thalès ; la réhabilitation de la place de Liberté à Toulon (complexe de 15 000 m² de cinémas, bureaux, commerces) ; ou à Marseille : la rénovation lourde de 124 immeubles classés (1 450 logements et 30 000 m² de commerces) rue de la République ; la réhabilitation en commerces des 7 200 m² de voutes sous la Cathédrale de la Major qui aw valu à LC2I le Geste d'Or 2016, ou la production dans Euroméditerranée d'un immeuble de 93 logements de conception totalement nouvelle.

GIRARD

Créée en 1910 à Orange (84) et aujourd'hui basée à Avignon, l'entreprise Girard met son expertise en restauration de monuments historiques comme en réhabilitation de tout type d'ouvrage au service de ses clients. Forte de ses équipes comptant 155 collaborateurs hautement qualifiés, de ses bureaux d'études spécialisés en béton armé et en monuments historiques, d'une carrière d'extraction, de plusieurs ateliers (taille de pierres, menuiserie, zinguerie, serrurerie) et d'un savoir-faire vieux d'un siècle, Girard mène de très nombreux chantiers chaque année dans le domaine de la construction contemporaine comme dans celui de la restauration.

FRANÇOIS 1ER
GROUPE
Opérations de Restauration Immobilière

Spécialisé depuis plus de quinze ans dans l'accompagnement de projets de restauration immobilière, le Groupe François 1er est devenu une référence nationale pour sa compétence à trouver des solutions permettant à ces bâtiments d'exception de retrouver vie et splendeur. Le Groupe accompagne aujourd'hui la Ville d'Avignon dans son projet de reconversion du quartier de la Banasterie en réhabilitant l'ancienne prison Sainte-Anne, immeuble majeur de la ville. Ce sont 68 logements du T1 au T5 duplex avec stationnements, jardins privatifs et offrant une vue imprenable sur le Palais des Papes qui verront le jour d'ici à fin 2021.

L'ancienne Prison Sainte-Anne
Un bâtiment complexe et atypique

Deux remparts, l'un naturel (le Rocher des Doms), l'autre monumental édifié de la main humaine (le rempart du XIVe siècle) servent de double enceinte du côté Ouest et Nord. Le quartier de la Banasterie et l'ancienne chapelle des pénitents de la Miséricorde bordent le bâtiment du côté de la ville. L'aile du bâtiment administratif, avec jadis le greffe, les bureaux et le logement du directeur, les parloirs, est située en façade Sud et constitue l'entrée.

Le quartier des hommes etait situé vers le Rhône, celui des femmes occupait le centre et donnait de part et d'autre sur deux petites cours. La chapelle est située dans l'aile transversale. Plusieurs cours intérieures de différentes tailles avaient été aménagées entre les bâtiments pour servir de promenades aux détenus. Des postes et des passerelles d'étage permettaient au personnel de surveillance de contrôler les allées et venues. Un chemin de ronde entoure l'établissement tout le long de la deuxième enceinte.

• L'ex bâtiment pénitentiaire se développe sur une parcelle longue d'environ 140 m pour 60 m de large

• 10 454 m² environ de surface de plancher

• Le bâtiment a été construit « pour enfermer des individus » ce qui complique sa transformation en « lieu de vie » ouvert sur son quartier, sur la ville

• Le bâtiment n'est pas classé ni inscrit « monument historique »

• La Prison Sainte-Anne est qualifiée dans le PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) comme « immeuble à maintenir dont l'amélioration peut être imposée »

De la Prison Sainte-Anne à la Cour des Doms

Un lieu de mémoire collective

- Création de la Prison Sainte-Anne à l'emplacement de l'hospice des insensés (Maison royale de santé) envisagée à partir de 1838
- 1861- 1862 : les aliénés sont transférés dans un nouvel asile construit au pied de Montdevergues à Montfavet
- 1862 : l'architecte du Département Joffroy est chargé du projet de construction d'une prison
- 1865 : début des travaux
- 1871 : fin des travaux
- Mars 2003 : désaffectation du site. Transfert de la prison dans le nouveau centre pénitencier du Pontet
- 2009 : rachat de la Prison Sainte-Anne par la Ville
- Dès 2014, Cécile Helle, Maire d'Avignon, relance le projet d'aménagement urbain de ce site exceptionnel et emblématique pour en faire un lieu de vie et de circulation ouvert sur le quartier qui l'environne, en opposition avec le lieu d'enfermement qu'il fut autrefois.
- Fin 2015 : lancement d'un appel à projets international portant sur la mise en vente du site, ainsi que sur des propositions d'aménagement urbain dans le strict respect des attentes et contraintes décrites dans le projet de la Ville.
- Courant 2016 : 14 candidatures constituées d'équipes pluridisciplinaires prestigieuses comportant promoteurs, architectes et bureaux d'études ont ainsi pu être examinées. Cinq sont sélectionnées.
- Juillet 2016 : ouverture de l'exposition *Transformation* durant laquelle les Avignonnais sont invités à découvrir les projets retenus pour la réhabilitation de l'ancienne Prison Sainte-Anne et à s'approprier ce projet pluriel qui redessine la ville de demain en mêlant logements intergénérationnels, activités commerciales et friche culturelle.
- Septembre 2016 : annonce du projet lauréat
- Février 2017 : signature d'une promesse de vente entre la Ville d'Avignon et le promoteur LC2I
- 27 juin 2018 : signature de l'acte définitif de vente
- 6 mars 2019 : début des travaux

Livraison prévue fin 2020

La Cour des Doms
Une réhabilitation ambitieuse

Le projet porté par la Ville est ambitieux : outre la réhabilitation de l'ancienne prison, il s'agit plus largement de redynamiser l'ensemble du quartier de la Banasterie, de générer de nouvelles circulations et animations et de réussir l'intégration de ce nouveau lieu de vie dans son environnement immédiat et au-delà, dans l'ensemble de la ville.

Des exigences fortes pour un lieu de vie d'exception :

- Des logements intergénérationnels intégrant des espaces communs et des services de proximité
- Des logements pour les familles répondant à une demande peu satisfaite sur le centre-ville d'Avignon
- Une friche artistique destinée à accueillir de jeunes artistes, des plasticiens et artisans d'art en résidences de création
- Un espace de co-working
- Des activités commerciales de proximité, un cabinet médical et une offre de restauration
- Une offre de stationnement, pour les résidents

Le choix final a été réalisé selon des critères précis :

- La qualité urbaine et architecturale du projet : architectes de renom, qualifiés, ayant déjà conduit ce type d'opérations
- L'innovation urbaine, notamment en termes de pratiques résidentielles, économiques, créatives, sociales, énergétiques et environnementales
- L'intégration parfaite du projet dans son environnement immédiat et son ouverture sur le quartier de la Banasterie
- La rétrocession par l'opérateur à la commune, une fois restauré et aménagé, du volume destiné à accueillir la friche artistique et urbaine
- La viabilité économique du projet

Perspectives

La Cour des Doms
Une réhabilitation ambitieuse

Une prison de 160 cellules métamorphosée en logements, commerces et espace culturel, ouvert sur le quartier Banasterie lui aussi requalifié : ce projet de nouveau quartier au cœur de la cité est aujourd'hui bel et bien engagé.

LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PROJET URBAIN : UN NOUVEAU CŒUR DE VIE POUR LE QUARTIER BANASTERIE

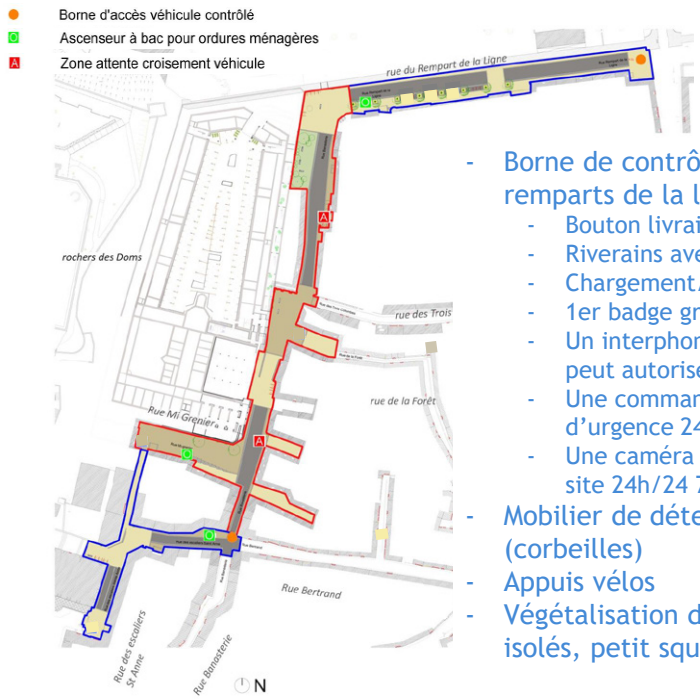
- La friche artistique rétrocédée à la ville
- Une auberge de jeunesse (148 lits)
- Une crèche
- Un espace de travail collaboratif (coworking)
- Des commerces
- 67 logements, dont 65% en locatifs à vocation intergénérationnelle
- Un parc de stationnement (70 places)

La Cour des Doms
La renaissance d'un quartier

Parallèlement aux travaux de réhabilitation de l'ancienne Prison Sainte-Anne, les abords du bâtiment vont être entièrement réaménagés. En particulier la rue Banasterie jusqu'à la rue Sainte-Anne ainsi que la rue Migrenier. Réseaux, voierie, l'espace public sera totalement revu afin d'offrir aux Avignonnais un espace apaisé et végétalisé conciliant piétons et voitures et mettant en valeur le patrimoine historique du quartier.

Si les travaux de réseaux aux abords de la future *Cour des Doms* ont débuté le 25 février dernier et se poursuivront jusqu'en juin 2019, ceux de requalification du quartier commenceront au deuxième trimestre 2020 et prendront fin en décembre de la même année. Une borne d'accès sera installée au niveau de la porte de la Ligne afin de réglementer la circulation rue du Rempart de la Ligne. Trottoirs et stationnements en surface seront supprimés le long des Remparts, rues Banasterie et Migrenier. La circulation y sera autorisée dans les deux sens avec l'aménagement de zones d'attente pour permettre le croisement des véhicules.

Les principes de fonctionnement de l'aire piétonne



- Borne de contrôle d'accès à l'entrée de la rue remparts de la ligne
  - Bouton livraison 5h-11h
  - Riverains avec ou sans garage : accès possible 24H/24
  - Chargement/ déchargement sur voirie limité à 30 min
  - 1er badge gratuit, valable 2 ans
  - Un interphone est relié avec la police municipale qui peut autoriser à distance l'accès au site.
  - Une commande spécifique pompiers permet un accès d'urgence 24h/24 7j/7.
  - Une caméra dirigée vers le contrôle d'accès visualise le site 24h/24 7j/7.
- Mobilier de détente (salon urbain) et propreté (corbeilles)
- Appuis vélos
- Végétalisation du site : arbres d'alignement, arbres isolés, petit square, végétalisation participative

Parvis de la Chapelle
Des calades en pierre du Rhône permettront de mettre en valeur les bâtiments à l'architecture remarquable comme la Chapelle des Pénitents Noirs et seront réalisées en pied de façade le long des rues Banasterie et Migrenier. Les chaussées seront rénovées en enrobé grenaillé. Dans tous les cas, l'approvisionnement en matériaux privilégiera les circuits courts.

LA COUR DES DOMS

Coupe sur le jardin
Le principe d'aménagement de la chaussée sera identique à ce qui a pu être fait dans d'autres secteurs du centre-ville. Avec la vocation de devenir un espace piétonnisé de qualité pour l'apaisement du quartier, en cohérence avec tous les aménagements en cours sur Avignon, les places et espaces de respiration seront réalisés en béton désactivé. À l'arrière de la chapelle des Pénitents Noirs, un jardin public sera créé avec du mobilier d'assise.

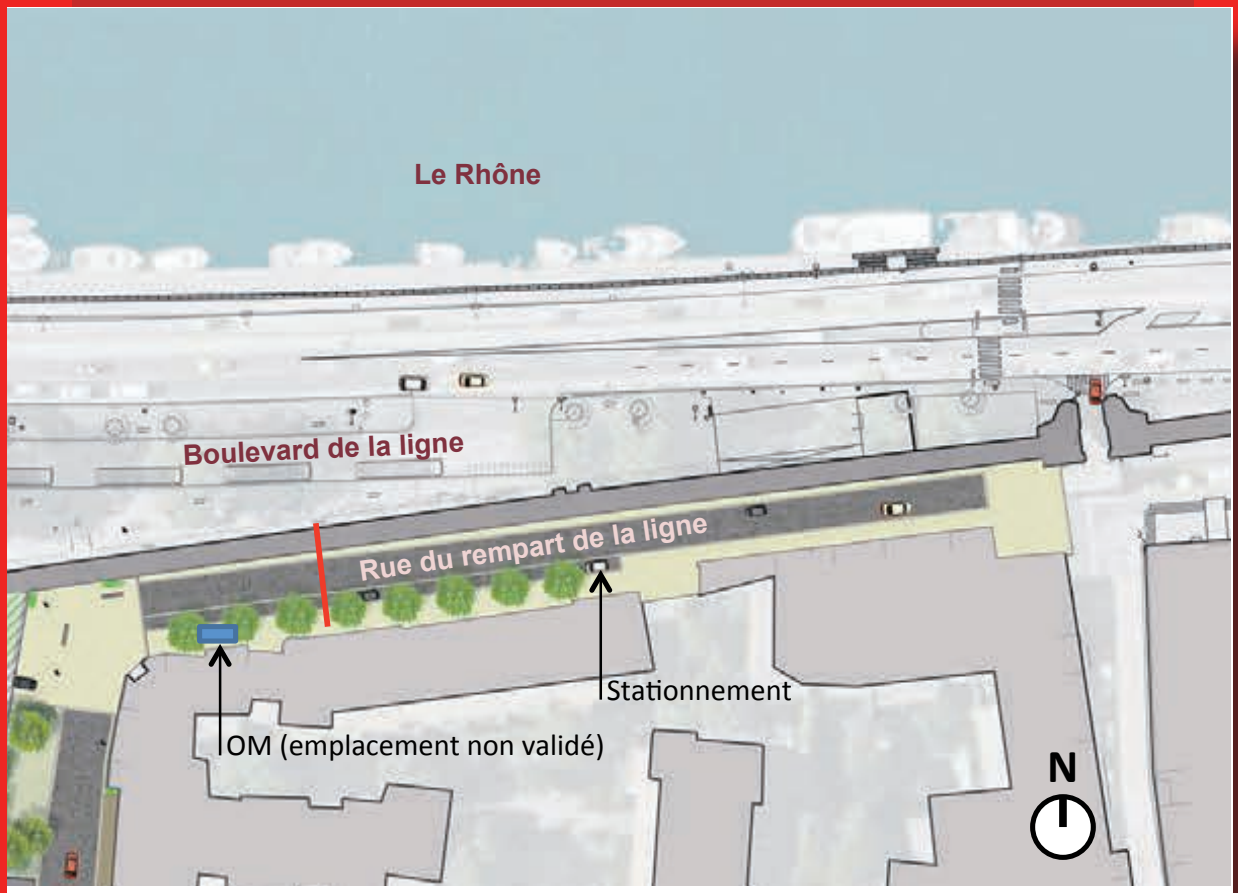
LA COUR **DES DOMS**

Rue Migrenier
Afin de poursuivre la dynamique qui vise à rendre la ville plus propre, plus saine et plus belle, des conteneurs à déchets enfouis seront installés et deux arbres seront plantés rue Migrenier.

LA COUR **DES DOMS**

TRANCHE CONDITIONNELLE NORD

Rue du Rempart de la Ligne



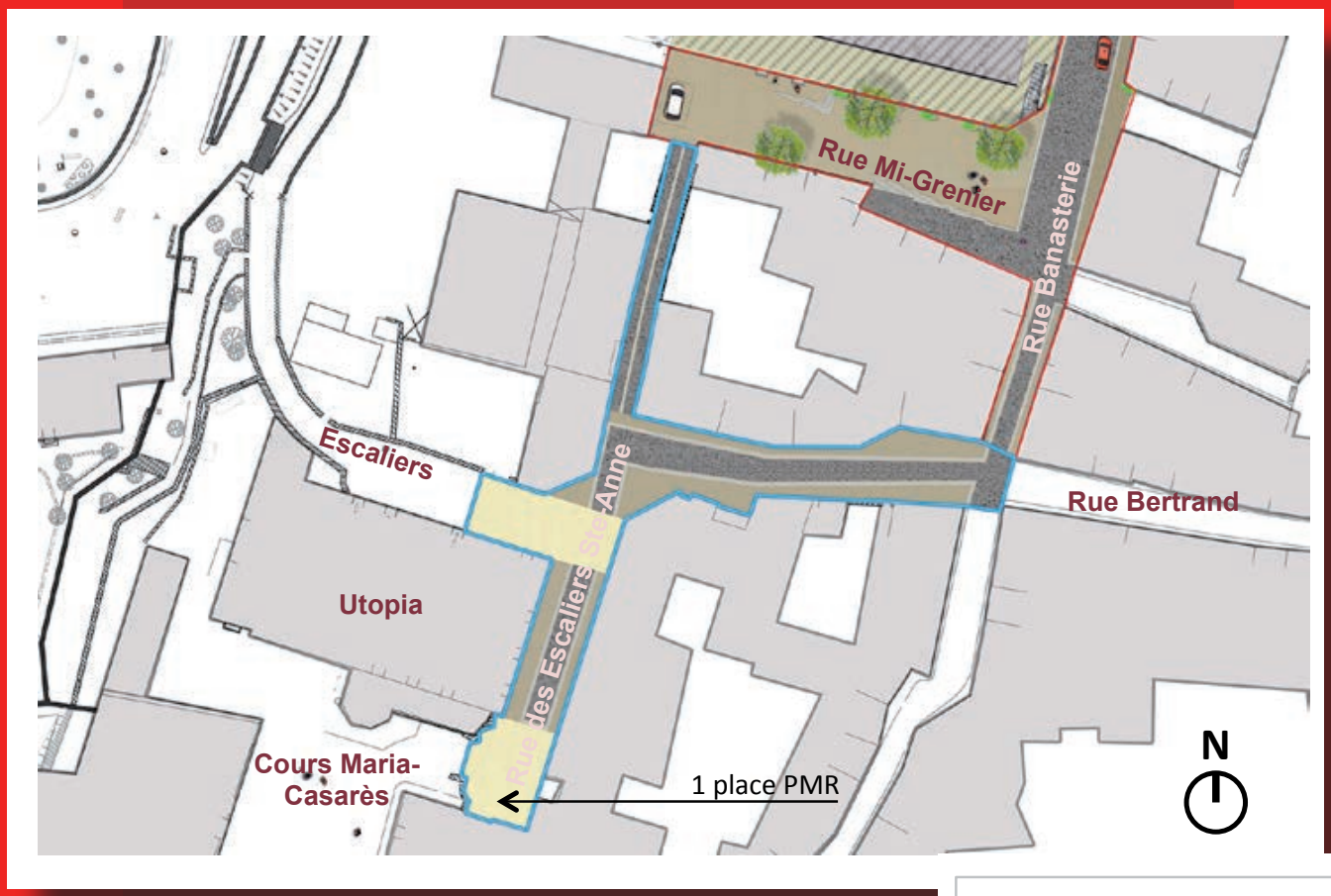
10 places de stationnement pour les résidents et leurs visiteurs en bas des immeubles.

- Béton désactivé
- Enrobé grenaillé
- Liseré de pierre
- Arbres d'alignement

LA COUR DES DOMS

TRANCHE CONDITIONNELLE SUD

Jonction rue Migrenier - Escaliers Sainte-Anne



- Calade
- Béton désactivé
- Enrobé grenaillé
- Liseré de pierre

LA COUR DES DOMS

La Cour des Doms
Quelques chiffres

2,65 M€, c'est le prix de vente de l'ancienne prison Sainte-Anne à LC2I avec rétrocession à la Ville de la friche artistique, une fois aménagée, qui restera sous gestion municipale

1,013 M€, c'est le somme réinvestie pour les travaux de requalification des abords de la Cour des Doms (Banasterie) inscrits au Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI)

1,5 M€, c'est la somme restante qui a permis l'achat des Bains Pommer

Calendrier des travaux

- **Travaux préparatoires en cours jusqu'à 03/2019**
- **Curage, Démolitions et Terrassements : jusqu'à 07/2019**
- **Gros œuvre : jusqu'à début 2020**
- **Travaux de Corps d'État Secondaire : 2020**
- **Livraison : dernier trimestre 2020**

La Cour des Doms

Des savoir-faire au service d'un projet unique

Le promoteur - LC2I

La Compagnie Immobilière d'Investissement est spécialisée dans la promotion, la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, la direction de travaux et la commercialisation.

Quelques références : MOD et co-investisseur pour la réhabilitation des Voutes de la Major à Marseille, la rénovation d'un immeuble classé de 1983 (le Quai), mais aussi dans le cadre des projets de Marseille République et des Bureaux de la Joliette...

Les architectes - Fabre & Speller et BauA

Fabre & Speller

Les architectes Xavier FABRE et Vincent SPELLER travaillent ensemble et partagent une agence à Clermont-Ferrand et à Paris depuis 1986. En janvier 2002, ils sont devenus co-gérants de la SARL FABRE / SPELLER.

Quelques références : Théâtre National Populaire de Villeurbanne, Centre Mondial de la Paix à Verdun, rénovation de l'Opéra de Clermont-Ferrand, réhabilitation de l'Archevêché d'Avignon, réalisation de la reconstitution de la Grotte Chauvet

BauA

La démarche architecturale de l'Atelier bauA (pour bureau d'architectes urbanistes associés), créé en 2003, se fonde sur une approche contextuelle tenant compte tout autant de la complexité d'un programme que du caractère singulier d'un site. Les principes de rationalité guident les partis architecturaux ainsi que les choix constructifs adoptés, dans un souci de pérennité des constructions.

Quelques références : SMAC d'Aix en Provence, salle de spectacle de Cassis, aménagement d'un théâtre dans une chapelle à Pont-St-Esprit, réhabilitation du Tore et aménagement de l'aqueduc du palais Longchamp de Marseille...

L'entreprise de rénovation de monuments historiques - Girard-Vinci

Œuvrant dans le Bâtiment et le Génie Civil, l'entreprise avignonnaise Girard, fondée en 1910 et devenue récemment Girard-Vinci, est également spécialisée dans la conservation, la restauration et la rénovation de monuments historiques, comme en témoigne son slogan : Donne vie à votre patrimoine...

Quelques références : les Docks de Marseille, Luma Parc des ateliers à Arles, Fort Saint-Jean / Mucem à Marseille, Archevêché d'Avignon...

Groupe François 1er

Spécialisé depuis plus de dix ans dans l'accompagnement de projets de rénovation immobilière, le Groupe François 1er est devenu une référence grâce à de prestigieuses opérations de rénovation, à travers toute la France. Se positionnant comme un contractant général vis-à-vis de ses clients investisseurs, François 1er Rénovation réunit à chaque projet la meilleure des équipes techniques afin d'exécuter une réalisation soignée des travaux tout en respectant les délais et le budget fixés. Entre conceptions et réalisations, François 1er Rénovation, c'est plus de 1000 logements.

Quelques références : réalisation de la Cour des Senteurs à Versailles, de 46 logements dans un ancien palais, le Couvent Saint-Quirin, inscrit au titre des Monuments Historiques à Sélestat, de 54 logements dans un ancien château inscrit en intégralité au titre des Monuments Historiques à Abondant...

La Cour des Doms
Des savoir-faire au service d'un projet unique

Les bureaux d'études et de contrôle

Alpes Contrôles, B.M.I et TPF Ingénierie

Alpes Contrôles

Créée en 1988, Alpes Contrôles a toujours conçu sa mission comme une assistance technique générale aux maîtres d'ouvrages. Fort d'un effectif de plus de 350 personnes, l'entreprise est capable d'accompagner la maîtrise d'ouvrage dans la plupart des étapes de la construction et de la maintenance des bâtiments et ouvrages de génie civil.

Quelques références : prévention des risques pour la restructuration des arènes de Lunel, contrôle technique de construction de la rénovation du musée des beaux-arts et d'archéologie de Besançon...

BMI

Spécialisé dans le patrimoine et la réhabilitation, le bureau d'études BMI créé début 2007 réalise des missions de diagnostic, d'assistance à la maîtrise d'œuvre, de pré-dimensionnement et de dimensionnement d'ouvrages, de renforcements structurels, de dimensionnement d'ouvrages à intégrer aux structures anciennes, d'aide à la rédaction des CCTP...

Quelques références : restauration du Grand Commun du château de Versailles pour l'installation des services du Ministère de la Culture, réhabilitation et extension de l'Hôtel d'Arlatan, édifice classé Monument Historique à Arles...

TPF Ingénierie

Née du regroupement de ses deux principales filiales que sont BETEREM Ingénierie, bureau d'études généraliste et pluridisciplinaire, et OUEST Coordination, société spécialisée en suivie de la réalisation d'ouvrage, TPF Ingénierie se positionne sur le marché de l'ingénierie avec toutes les compétences pour répondre aux projets les plus complexes, de la réalisation à la conception.

Quelques références : réhabilitation de l'Évêché de Toulon, Campus Luma à Arles, projet Darwin dans le cadre de l'éco-quartier Bastide Niel à Bordeaux...

La Cour des Doms
Des savoir-faire au service d'un projet unique

Les utilisateurs

France Hostels, Crèches de France et La Logitude

France Hostels

Souhaitant mettre fin aux lits superposés entassés les uns sur les autres, aux réfectoires poussiéreux, aux économies de bout de chandelle et aux emplacements excentrés, France Hostels professionnalise et renouvelle l'offre d'hébergement jeune pour devenir l'acteur de référence du secteur en France.

Quelques références : Hostels de 388 lits aux 2 Alpes en Isère, de 220 lits à Marseille et de 404 lits à Paris 4e

Crèches de France

Spécialiste de la création et de la gestion d'établissements d'accueil du jeune enfant, le groupe Crèches de France développe un réseau sur l'ensemble du territoire et propose des solutions d'accueil adaptées aux besoins des particuliers et des entreprises.

Quelques références : établissements multi accueil de la petite enfance à Bernay, Nice et Puteaux

La Logitude

Association Loi 1901, La Logitude souhaite créer ou retisser les liens entre les générations, prévenir l'isolement des seniors mais aussi des jeunes et augmenter leur qualité de vie.

Pour ce faire, elle met en relation des personnes âgées disposant d'espaces libres dans leur habitation principale et des étudiants, jeunes travailleurs ou en recherche d'emploi de 18 à 30 ans à la recherche d'un logement à moindre coût et désireuses d'apporter leur aide et leur présence au quotidien.