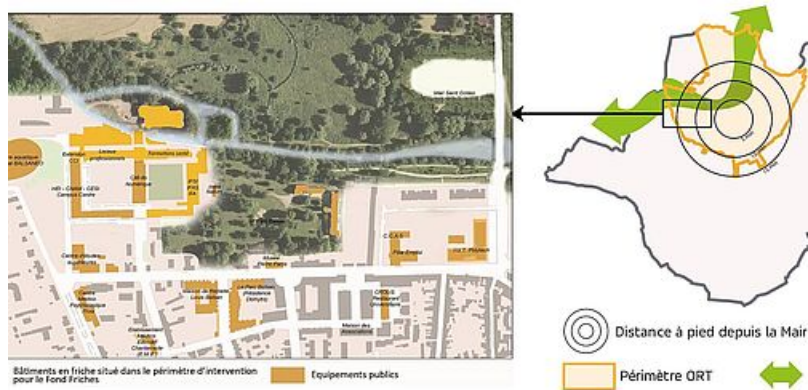


Requalification du site Balsan

Le site Balsan, situé en cœur de ville, à proximité immédiate des bords de l'Indre, connaît depuis plus de 20 ans une reconversion très importante sous le pilotage de la Ville et de l'Agglomération Châteauroux Métropole.

UNE REQUALIFICATION S'INSCRIVANT DANS LE LONG TERME

Le quartier Balsan est un site en reconversion depuis plus de 20 ans. Comptant une superficie de 4,8 hectares, les usines de l'ancienne manufacture Balsan représente un enjeu de requalification stratégique pour l'Agglomération. Depuis ces dix dernières années, de premières réhabilitations ont été réalisées sur ce site. La CCI a aménagé l'aile Ouest pour accueillir une école d'ingénieur (HEI) et la partie centrale des bâtiments accueille depuis 2020 une Cité du Numérique en partenariat avec le Crédit Agricole.



L'ancienne Manufacture Royale de Balsan, inscrite par arrêté en décembre 1996 aux Monuments Historiques, est un lieu avec une forte valeur patrimoniale et culturelle. Au travers des projets de l'école d'Ingénieur et de la Cité du Numérique, il a été démontré qu'il était possible de s'appuyer sur ce patrimoine remarquable pour faire émerger des projets qualitatifs et innovants aussi bien sur l'aspect architectural que sur la programmation.

Il faut cependant noter que ce patrimoine remarquable a été progressivement abandonné lors de la fermeture des anciennes usines Balsan en 1974. Bien que certains locaux aient été utilisés pour divers usages, plusieurs bâtiments sur le site sont aujourd'hui dans un état de dégradation avancée. L'état des bâtiments, et les contraintes patrimoniales et réglementaires qui l'accompagne, engendre de lourd déficit d'opération freinant l'investissement privé.

Aussi, la volonté de la collectivité est que la reconversion de cette friche s'inscrive dans la dynamique d'exemplarité qu'elle a initiée ces dernières années en formulant des propositions permettant de repenser les complémentarités et coopérations entre le centre-ville et la périphérie mais aussi les liens avec les territoires ruraux alentours. Pour ce faire, une programmation innovante est proposée en lien avec les domaines de l'enseignement supérieur et de la santé pour renforcer les synergies déjà présentes sur le site.



LE RENFORCEMENT DU CAMPUS UNIVERSITAIRE

La synergie de ces différents programmes, portés par des maîtrises d'ouvrages distinctes, encourage la diversité des fonctions tout en contribuant à un développement économique local, équilibré et solidaire autour d'un pôle santé renforcé en cœur de ville. La requalification du site Balsan vise notamment à renforcer l'offre de formations sur le territoire. La CCI de l'Indre va créer une extension des locaux de son campus pour l'implantation de nouvelles formations dont

une école de commerce tandis que la Région Centre Val de Loire va réhabiliter les bâtiments de l'aile Est pour accueillir l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI), des Aides-soignantes (IFAS) et des Ambulanciers (IFA). Les nouvelles formations proposées par la CCI devraient permettre l'accueil d'environ 150 étudiants supplémentaires tandis que le projet de la Région permettra une augmentation des effectifs actuels de l'IFSI et de l'IFAS mais aussi un accueil des étudiants dans de meilleures conditions.

Une partie des bâtiments du Flockage aura également pour objectif d'accueillir de nouvelles formations orientées sur le domaine de la santé. Des échanges sont en cours avec l'Université d'Orléans, la Région Centre-Val de Loire, le Département de l'Indre et les Ordres des différents professionnels de santé associés pour préciser les modalités d'implantation de ces formations. L'ensemble des acteurs est mobilisé pour voir ce projet aboutir dans les meilleures conditions.

UNE SYNERGIE PROGRAMMATIQUE

Dans le contexte des difficultés que nous connaissons en matière d'attractivité médicale, il est essentiel pour Châteauroux Métropole, mais également pour le Département de l'Indre, de conserver sur son territoire un cadre d'exercice attractif pour les professionnels et les étudiants, mais aussi un cadre de qualité et accessible pour les patients de l'Indre. Aussi, une partie des bâtiments du Flockage pourra accueillir des professionnels liés au domaine de la santé. En échange d'un cadre de travail exceptionnel, ces derniers seront invités à travailler en synergie avec les formations présentes sur le site, notamment via l'accueil de stagiaire.

Des travaux engagés par l'Agglomération depuis 2022

Un ensemble de mesures conservatoires ont été mises en place sur les bâtiments 5 6 et 7 afin d'endiguer le processus de dégradation patrimonial et sanitaire. Des études pré-opérationnelles (amiante, plomb, structure, pollution des sols...) ont notamment été livrées sur le premier trimestre 2022 en amont du lancement des travaux de réhabilitation.

Les travaux de mises hors d'eau des bâtiments ont été réalisés. Les ouvertures en toitures et les fenêtres ont été bouchées et les réseaux de descente d'eaux pluviales sont de nouveaux fonctionnels. Plusieurs confortements structurels ont été réalisés en urgence dont le renfort des pieds de charpentes, l'étalement des passerelles et le buttonage de l'angle de la façade est du bâtiment 7. Des travaux de dévégétalisation de la façade ont débuté en mai pour retirer les systèmes racinaires pris dans les maçonneries.

Sur la fin d'année 2022, la dépollution et le curage du bâtiment 2 ont été engagés afin de répondre aux impératifs calendaires des opérateurs intervenant sur le projet de la CCI. Ces travaux se poursuivront en 2023 par la dépollution des bâtiments 5, 6 et 7.

En parallèle des travaux préparatoire, Châteauroux Métropole va engager une consultation de maîtrise d'œuvre afin de recruter une équipe de maîtrise d'œuvre qui assurera la réalisation des travaux de réhabilitation. L'objectif de l'opération est de réaliser le clos et le couvert de l'ensemble des trois bâtiments constituant le Flockage (bâtiments 5, 6 et 7) dans un modèle d'opération similaire à celui conduit sur le Centre Colbert. La livraison des bâtiments est prévue pour la fin d'année 2025.

UN NOUVEL ESPACE PUBLIC À L'INTERFACE DE PLUSIEURS PROGRAMMES : LE CARREAU EST

Au sein de l'espace du Carreau Est subsiste les traces de l'implantation des armatures des sheds qui recouvraient autrefois le lieu. Cette implantation dessine une trame en damier formés de 135 cases mesurant autour de 20 m² chacune. C'est autour de cette trame historique que le projet d'aménagement du Carreau Est s'est construit. Elle sert de support à une nouvelle interprétation du lieu et de lien entre son passé et son avenir.



La trame sert de point de départ pour la conception du nouveau Carreau Est de Balsan. Le damier dessiné par l'ancienne implantation des poteaux est souligné par un laniérage en brique sur champ. Un déambulateur cadre le jardin et marque la géométrie du lieu. Avec la trame, des modules se dessinent et proposent des usages, ils offrent une multiplicité d'interactions et de relations lorsqu'on les connecte : espace végétalisé, bassin, assises et lieux de pauses...

Cet espace va devenir un poumon vert via différents modules plantés. Ces différents modules sont assemblés avec cohérence pour recréer des ambiances variées : lieux de fraîcheur, jardins fleuris et contemplatifs...

CHÂTEAUX MÉTROPOLE

1 place de la République
36000 Châteauroux
Ouverture du lundi au vendredi, de 9h à 17h.