



**AMIENS  
DU QUAI CHARLES TELLIER À  
RIVES & NATURE**

---

**21 Mars 2023**



# AMSOM HABITAT

100 ans d'histoire

# AMSOM HABITAT



1920 – Création de l'Office Public de l'Habitat à Bon Marché

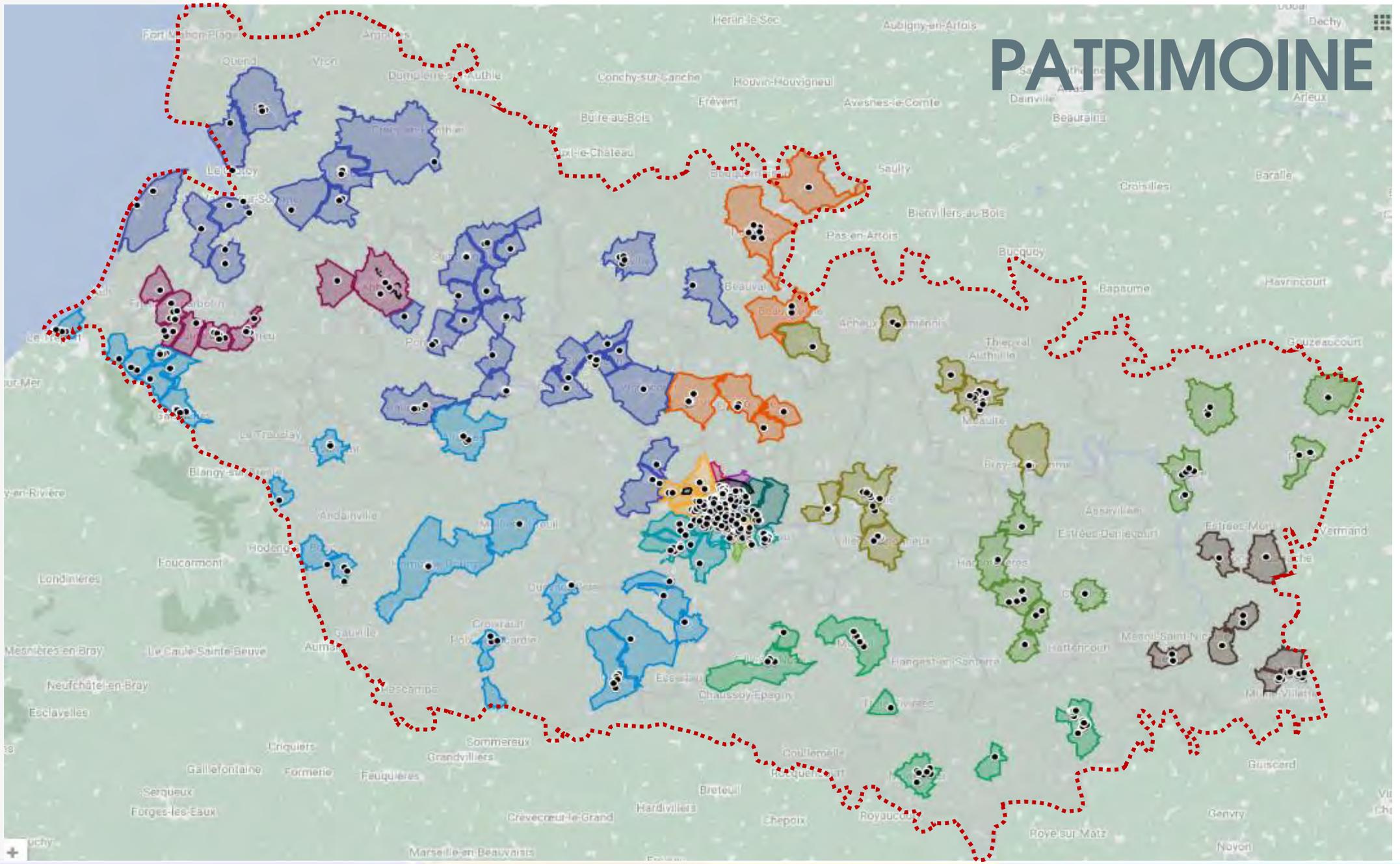


1985 – Scission OPAC Amiens - OPSOM



2020 – Fusion OPAC Amiens - OPSOM

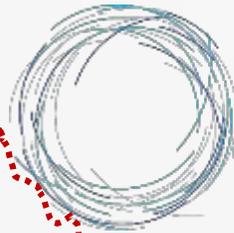
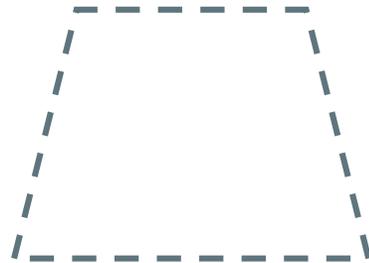
# PATRIMOINE



# AMSOM HABITAT

---

GROUPE  
*Synéo*



BAIE  
DE  
SOMME  
HABITAT  
GROUPE SYNÉO

4 000 logements



GROUPE SYNÉO

21 000 logements



# LA FRICHE DU QUAI CHARLES TELLIER

Entre rives, nature, & industrie

# ENVIRONNEMENT LOINTAIN



# ENVIRONNEMENT PROCHE





CHU d'Amiens-Picardie Site Nord

La Citadelle d'Amiens

Jardin des Plantes

Assurance Maladie de la Somme

Parc Saint-Pierre

Eglise Saint-Leu d'Amiens

Cathédrale Notre-Dame d'Amiens

Les Hortillonnages : visites guidées en...  
Ferme temporairement!

Coliseum

Amiens

Alliance vision Amiens

Musée de Picardie

Maison de Jules Verne



15 minutes à pieds

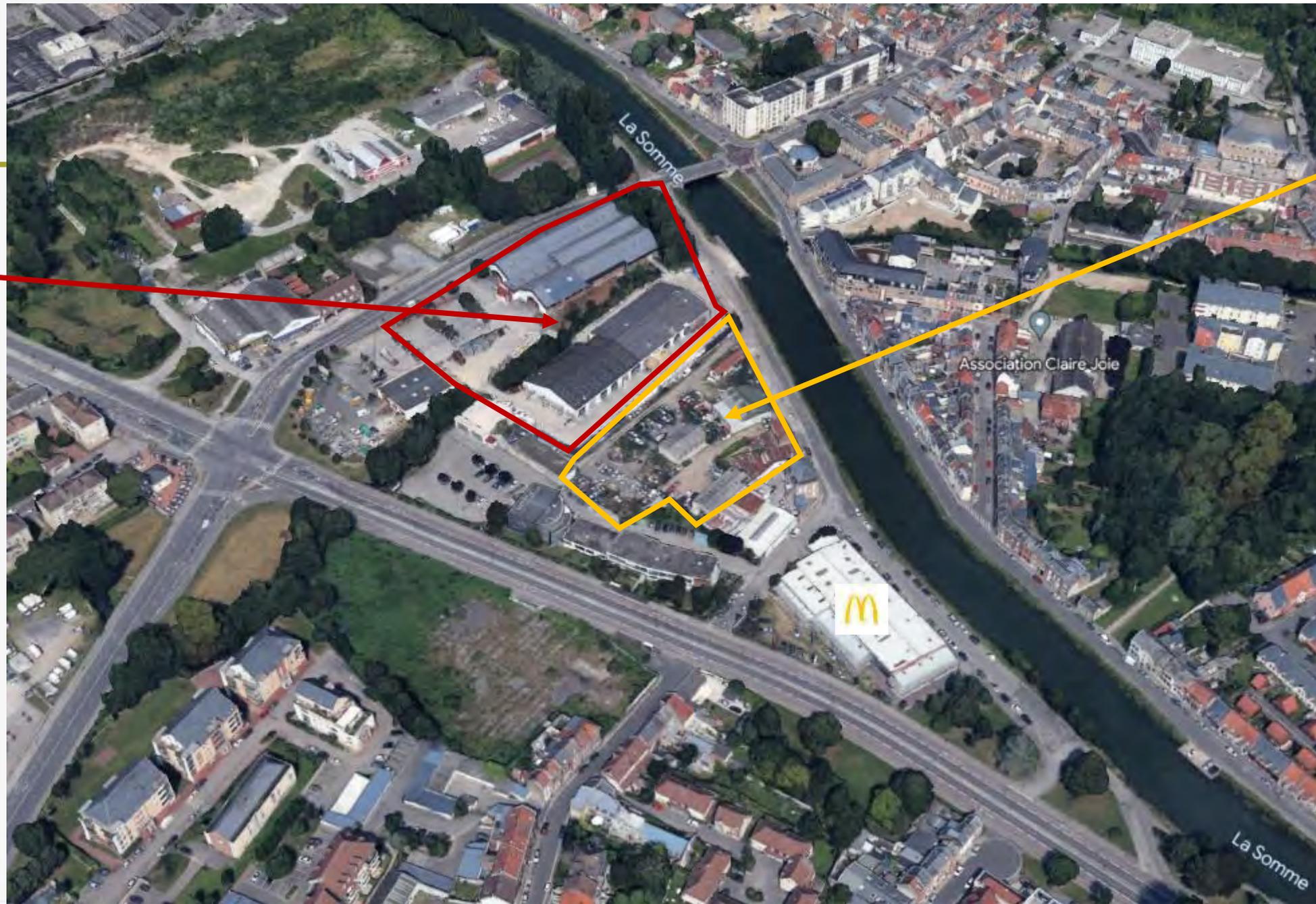
Delan

# A L'AUBE D'UN MONTIERES EN DEVENIR



# A L'AUBE D'UN MONTIERES EN DEVENIR





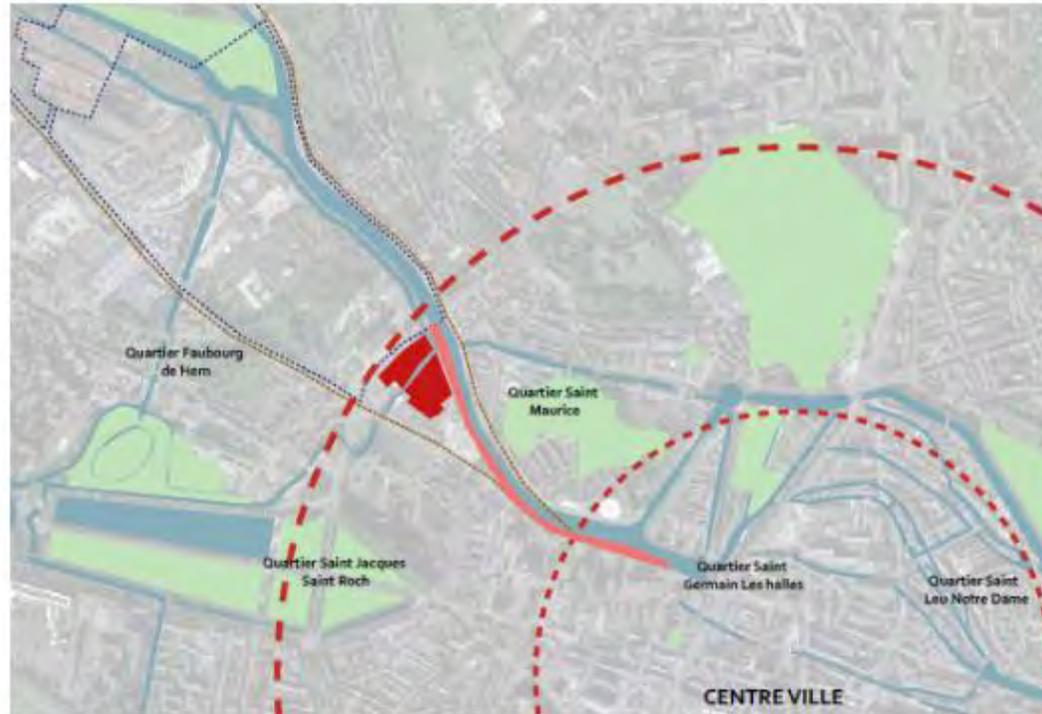
Ancienne  
Scierie  
Dépôt de  
bois  
Détail de  
matériaux

Ancienne  
Casse  
Automobile

# DEUX ENJEUX D'AMENAGEMENT MAJEURS

## 2. DEMAIN

GUÉRIR LA FRACTURE CENTRE-VILLE / OUEST AMIÉNOIS :



*Aménager la berge pour annoncer une transition et reconnecter le site au centre-ville.*

# ÉCHELLE DE LA VILLE ET DU PAYSAGE

## LES BERGES DE SOMME | ZOOM SUR LE RENDU D'EUROPAN 14

CULTIVER LA VILLE, COLLECTIF CARLOS  
*Stratégie d'aménagement des sols, référence au ver de terre*

Les actions, empruntées au ver de terre pour le projet, sont simples et favorisent l'émergence d'une «ville productive» : perforer, relier, redimensionner, infiltrer. Le projet à Montières s'appuie sur la gestion des ressources locales et la valorisation des matières premières. Concernent l'aménagement des berges : les terrains négligés (friches) deviennent des espaces publics accueillant, une infrastructure touristique (une auberge), des services sportifs pour les vélos et canoë, des installations de gastronomie, etc.

LES RIVES ÉVEILLÉES, LE28 ARCHITECTES

Le projet s'attache notamment à initier une réconciliation entre le centre urbain et la nature, en aménageant une promenade sur les rives qui a pour thématique : le patrimoine naturel fluvial : pour mettre en valeur la faune et la flore locales. Cette promenade a été ponctuée d'animations naturelles, pédagogiques et touristiques. Elle pourra permettre de relier la nature en passant par le centre-ville et plus tard par le quartier de Montières.

L'aménagement d'une promenade connecte également la Somme et ses affluents. En proposant des micro-équipements qui ponctuent le paysage et créent un maillage du quartier cela permet de faire pénétrer le paysage dans le cœur des îlots.

Ces équipements sont identifiés par des modules contemporains déclinables suivant les besoins : pontons, belvédères, kiosque, etc. Ces éléments architecturaux sont le support pour accueillir de nouvelles activités au potentiel touristique (restaurants, ginguettes, activités de loisirs, commerces).

SÉDIMONTIÈRES, ÉQUIPE SÉDIMONTIÈRES  
*Stratégie d'urbanisme temporel via une mise en mouvement progressive*

Une série de points d'acupuncture constitue les premiers ancrages du projet dans le site élargi. Ces micro-actions fonctionnent indépendamment ou par constellation et activent le territoire. L'aménagement des Rives de Sommes se développe autour de trois axes: sport et loisirs, économie sociale et solidaire et autosuffisance alimentaire.

Ces orientations programmatiques stimulent de nouveaux usages et accentue la fréquentation de la vélo-route.



Cultiver la ville | Collectif Carlos



Les Rives Éveillées | Le28



Sédimentières



**VISITE DU SITE**

# ANCIENNE SCIERIE / DÉPÔT DE BOIS

---



# LA BASSE – SELLE, AFFLUENT DE LA SOMME

---



# LA BASSE – SELLE, AFFLUENT DE LA SOMME

---



# LA HALLE

---



# LA HALLE

---



# RIVES ET RIPISYLVES

---



# RIVES ET RIPISYLVES

---



# LA BRETECCE

---



# LA BRETECCE

---



# LA BRETECHE

---



# LA BRETECHE

---



# LA HALLE

---



# LA HALLE

---





# L'ENVIRONNEMENT

Un atout contraignant

# AMIENS : VILLE D'EAU

---



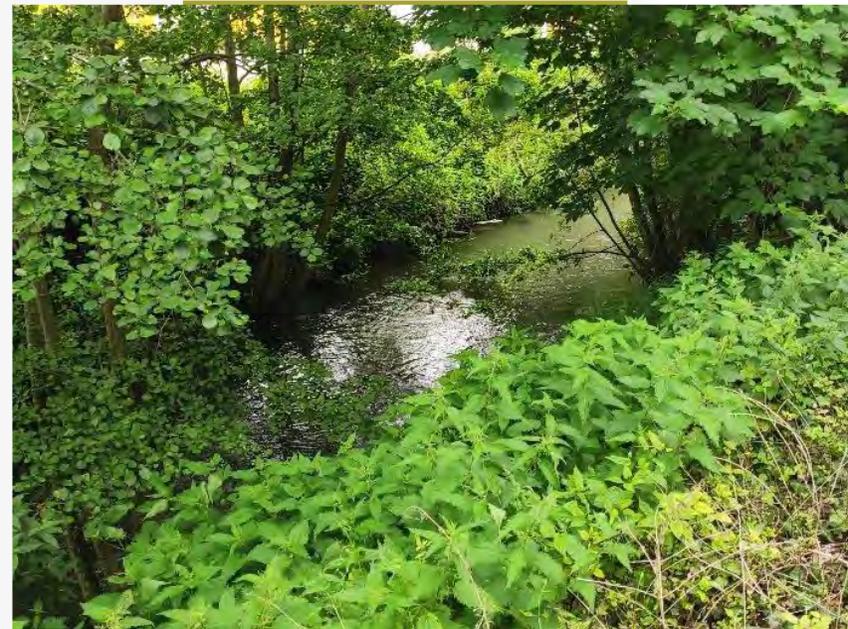
Vue aérienne oblique des Hortillonages (Source : AM)

# ETUDE ENVIRONNEMENTALE

## Cartographie des habitats



# ETUDE FLORISTIQUE



# ETUDE FAUNISTIQUE

Agrion de Vander Linder (*Erythromma lindenii*)



Agrion élégant (*Ishnura elegans*)



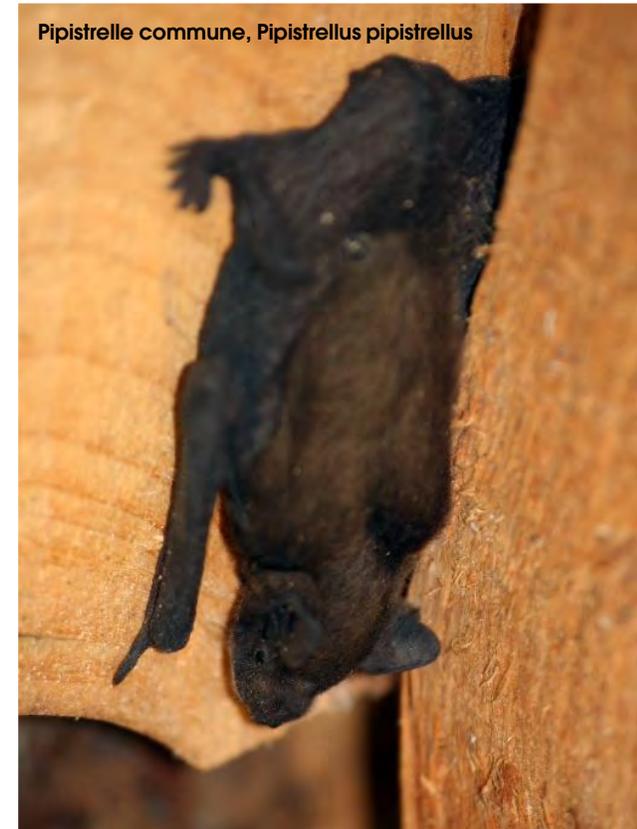
Linotte mélodieux (*Linaria cannabina*)



Accenteur mouchet (*Prunella modularis*)



Pipistrelle commune, *Pipistrellus pipistrellus*



Cricket mélodieux (*Chorthippus biguttatus*)



# CONCLUSIONS

## Hiérarchisation des enjeux écologiques globaux



## Localisation des zones à éviter

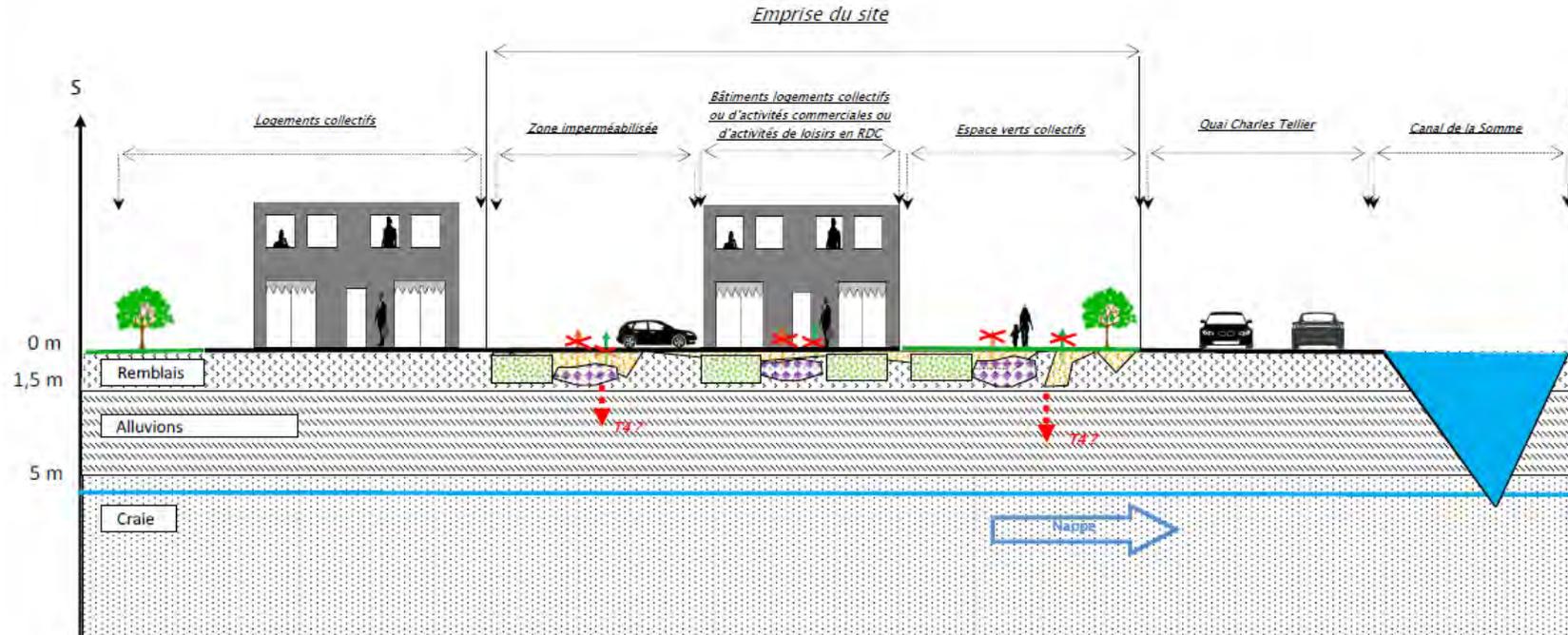




# GESTION DE LA POLLUTION

SCHEMA CONCEPTUEL- ETAT PROJETE AVEC MESURES DE GESTION

ANNEXE 3



**Légendes**

- Dalle béton ou enrobé
- Apport de terre saine (30 cm minimum)
- Nappe souterraine
- Usagers (adultes non réguliers)
- Terre non inerte et dépassements en métaux
- Teneurs résiduelles en hydrocarbures et HAP dans les gaz des sols (validé sanitaire par l'ARB)
- Purge des zones sources en hydrocarbures et HAP

**Voies de transfert :**

- T1 Volatilisation
- T2 Contact direct
- T3 Envol de poussières / Ruissellement
- T4 Infiltration des polluants

**Voies d'exposition :**

- E1 Inhalation - Substances Volatiles
- E2 Inhalation / Ingestion / Contact cutané
- E3 Ingestion / inhalation d'eau contaminée

	Client AMSOM HABITAT			
	Projet Étude (INFOS) et Diagnostic de pollution (DIAG) pour la construction de logements 49 Quai Charles Tellier à AMIENS (80)			
Format	Version	Date	Référence du projet	
A4	00	17/09/21	SSP202804	



# LA FRICHE DU QUAI TELLIER

Se projeter

# UN PROJET DÉMONSTRATEUR DE LA VILLE DURABLE

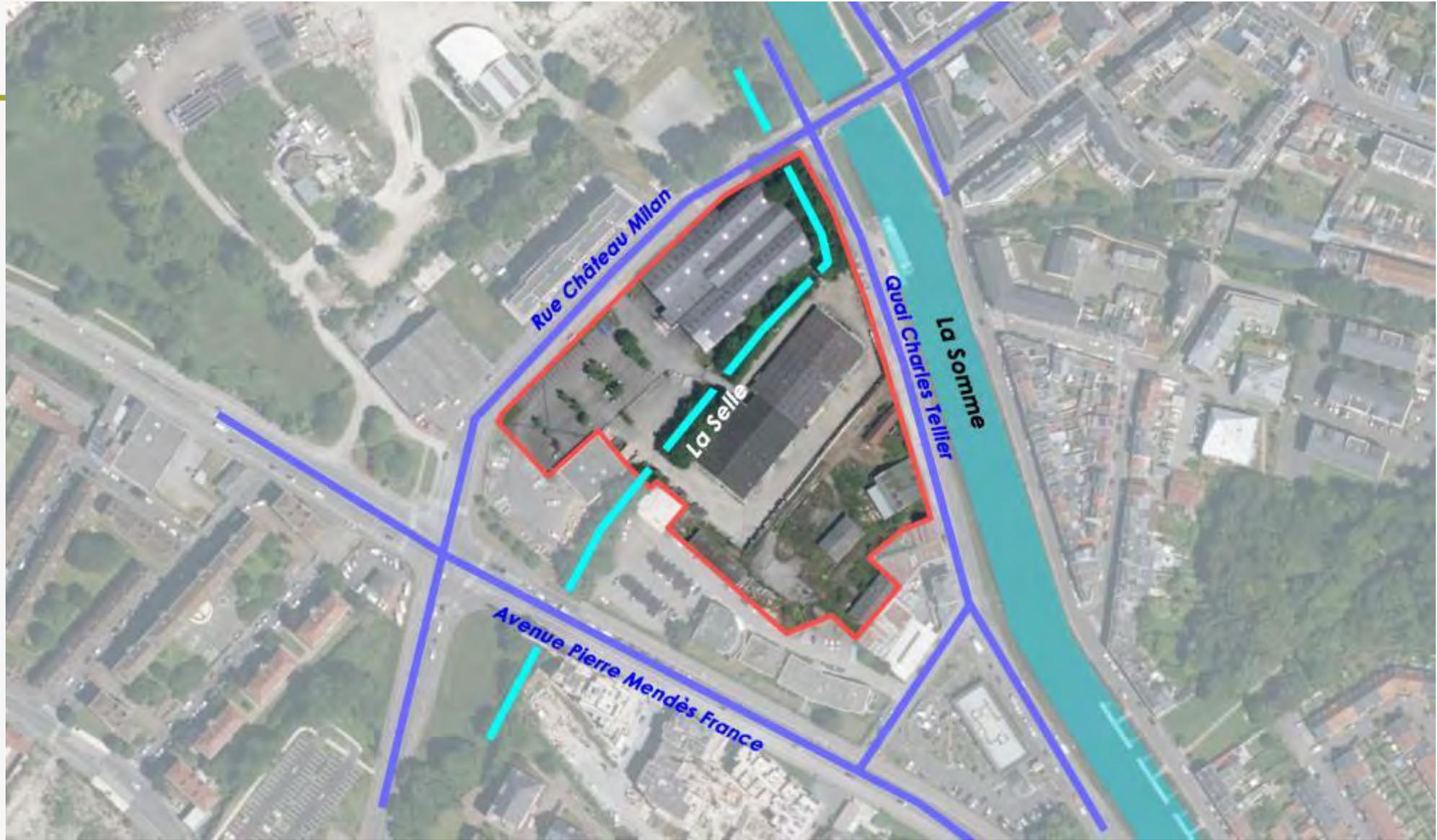
- Promouvoir la **diversité Architecturale** au sein du programme
- Placer le **Paysagisme** comme pierre angulaire de l'opération
- Être exemplaire dans l'organisation des **mixités d'usage**
- Couvrir une part significative des besoins du site par des **Energies renouvelables**
- Proposer des logements à **haute qualité d'usage**
- Favoriser le **réemploi** et le recours aux matériaux **respectueux de l'environnement**



# CONTEXTE URBAIN



# CONTEXTE URBAIN



CONTEXTE URBAIN



# CONTEXTE URBAIN



# ORGANISATION DU PLAN DE MASSE



Rue Château Milan **Entrée du site**

La Halle

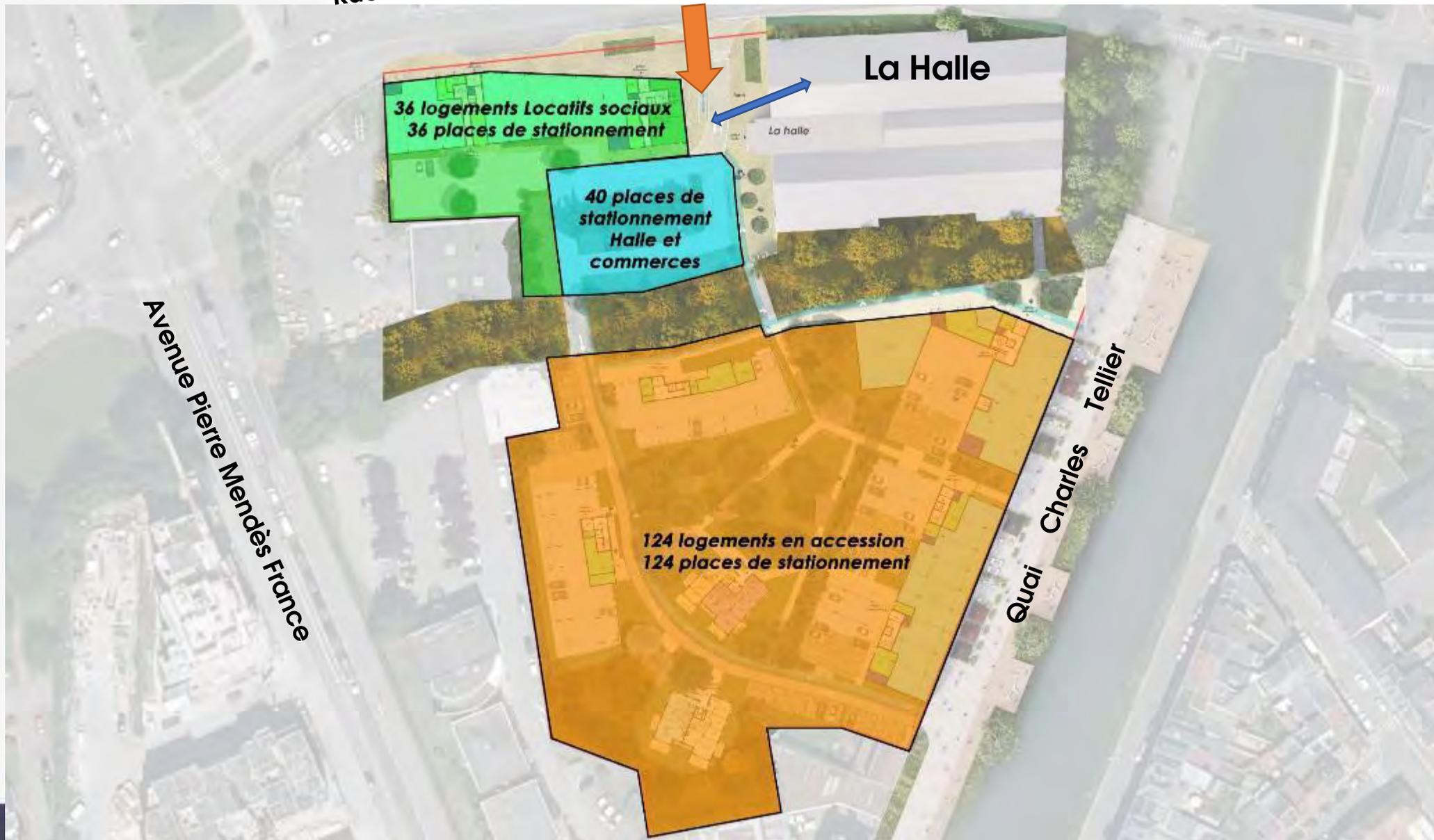
**36 logements Locatifs sociaux  
36 places de stationnement**

**40 places de stationnement  
Halle et commerces**

**124 logements en accession  
124 places de stationnement**

Avenue Pierre Mendès France

Quai Charles Tellier





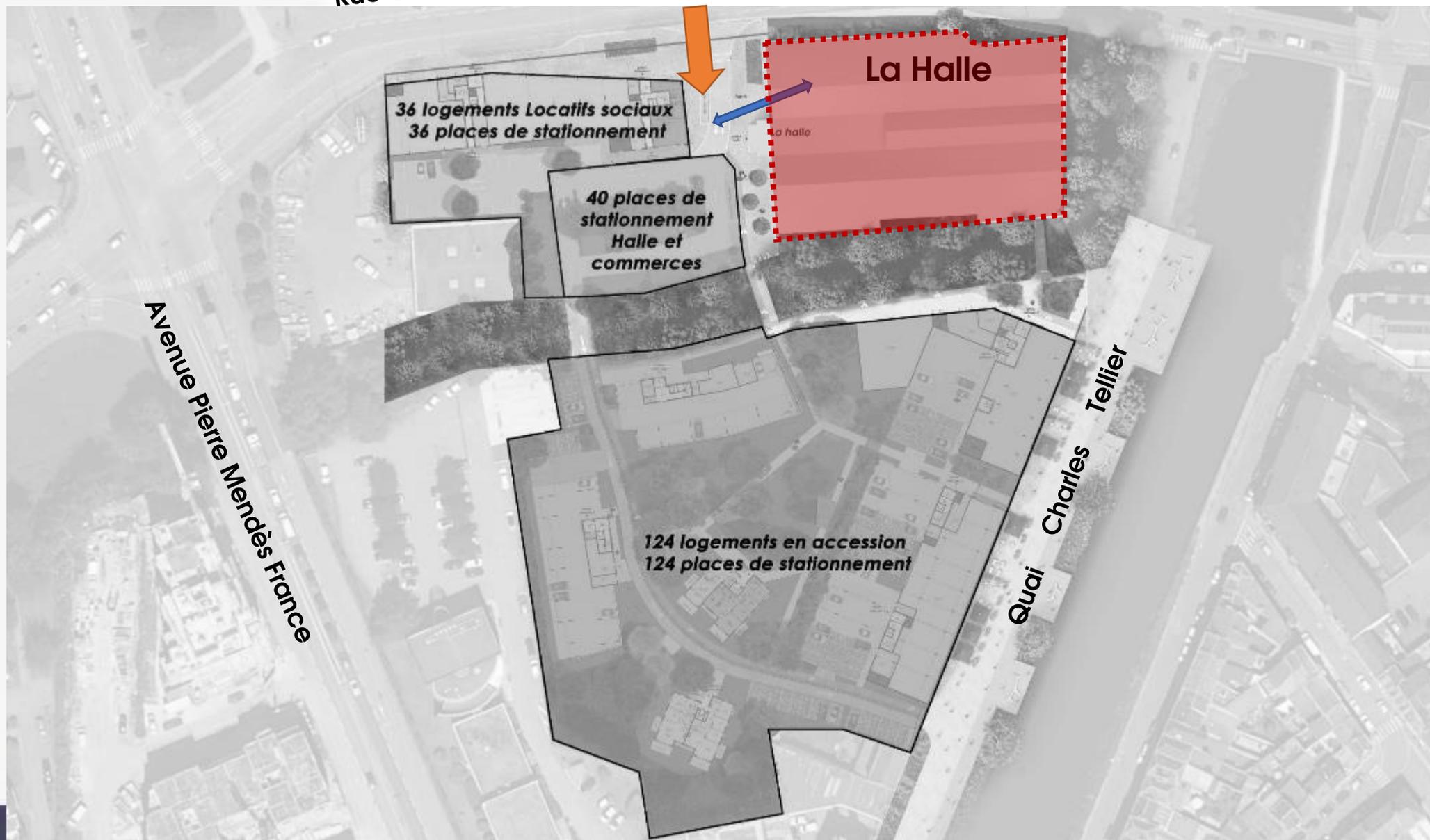
# LA HALLE

Une reconversion active

# ORGANISATION DU PLAN DE MASSE

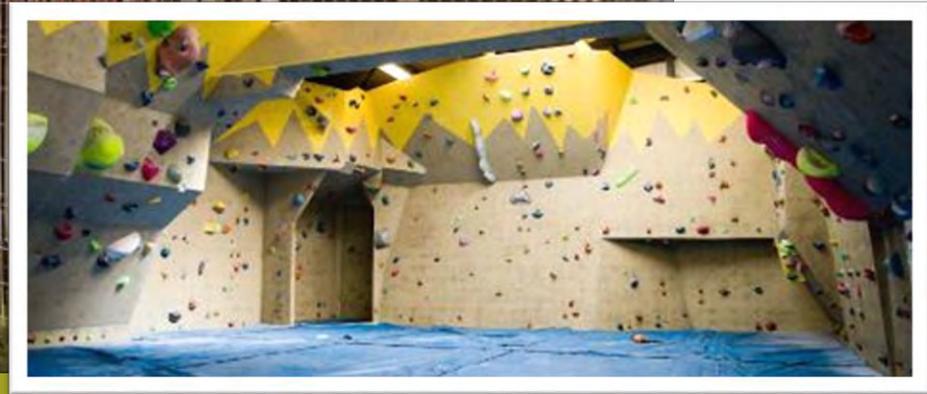


Rue Château Milan **Entrée du site**



# RECONVERSION DE LA HALLE

Division du volume en deux parties, l'une à destination d'un futur **Skate Park**, et l'autre pour « **Grimp'à bloc** », association promouvant l'escalade INDOOR.



# RECONVERSION DE LA HALLE



**OZAS**

Vue façade avant côté parking

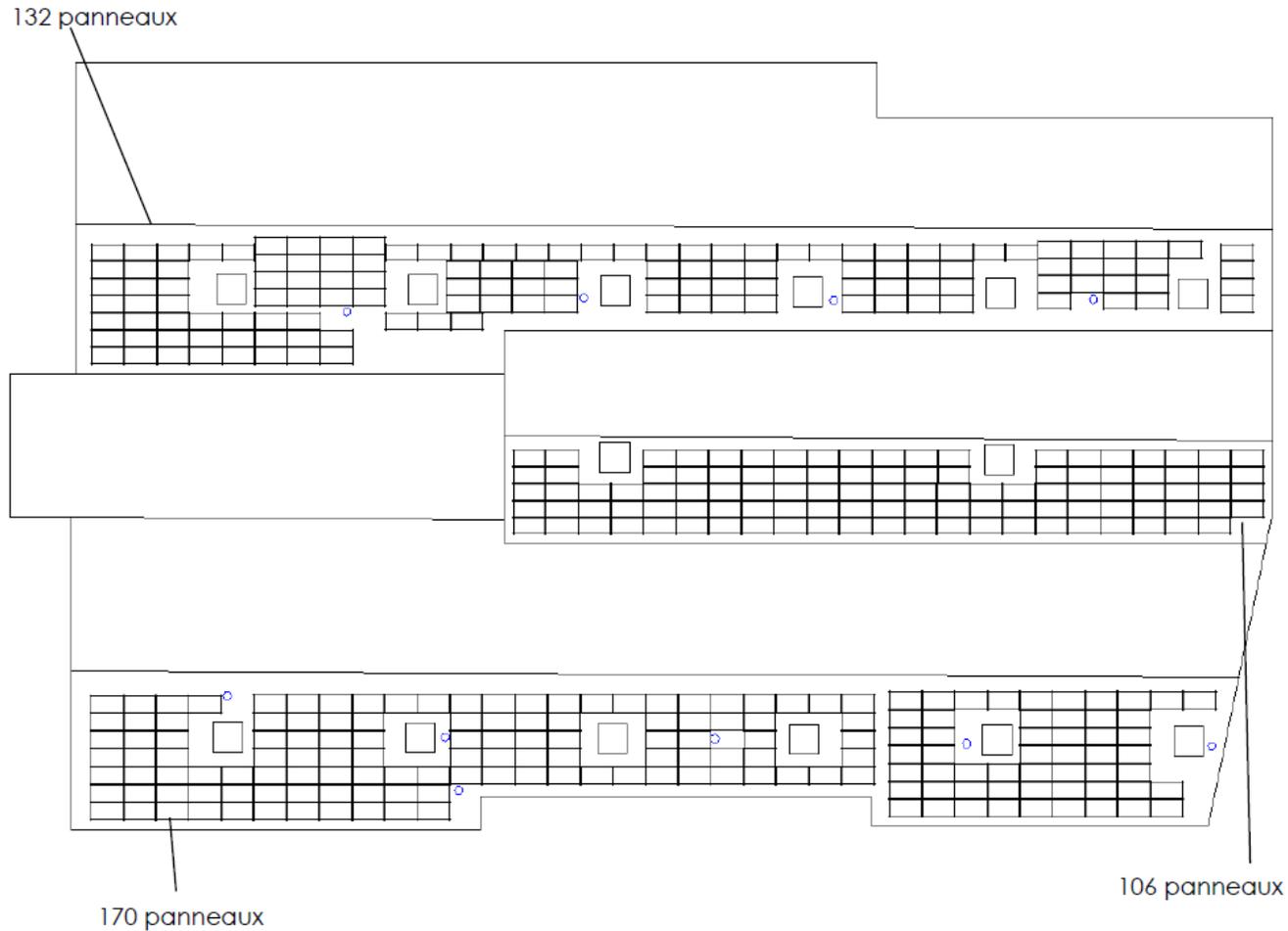
# RECONVERSION DE LA HALLE



**OZAS**

Vue façade rue du Château Milan

# RECONVERSION DE LA HALLE



## Production Solaire Photovoltaïque

- ✓ 408 panneaux
- ✓ 780 m<sup>2</sup> de surface
- ✓ 899 kWh/kWc.an
- ✓ 141 215 kWh/an  
(équivalent de la consommation de 30 foyers par an)



# RIVES ET NATURE

La ville durable et accessible

# LE GROUPEMENT DE CONCEPTION-RÉALISATION

## MANDATAIRE



**GRAND OUEST**

Agences de Picardie

*Travaux TCE (Bâtiment)*

## ENTREPRISE COTRAITANTE



*Travaux VRD – Espaces Verts  
& Travaux préparatoires*

## MAITRISE D'ŒUVRE



*Architecte*

## MAITRISE D'ŒUVRE - BUREAUX D'ETUDES



*Paysagiste*



*Thermique – Fluides -  
Electricité*



*Développement  
Durable*

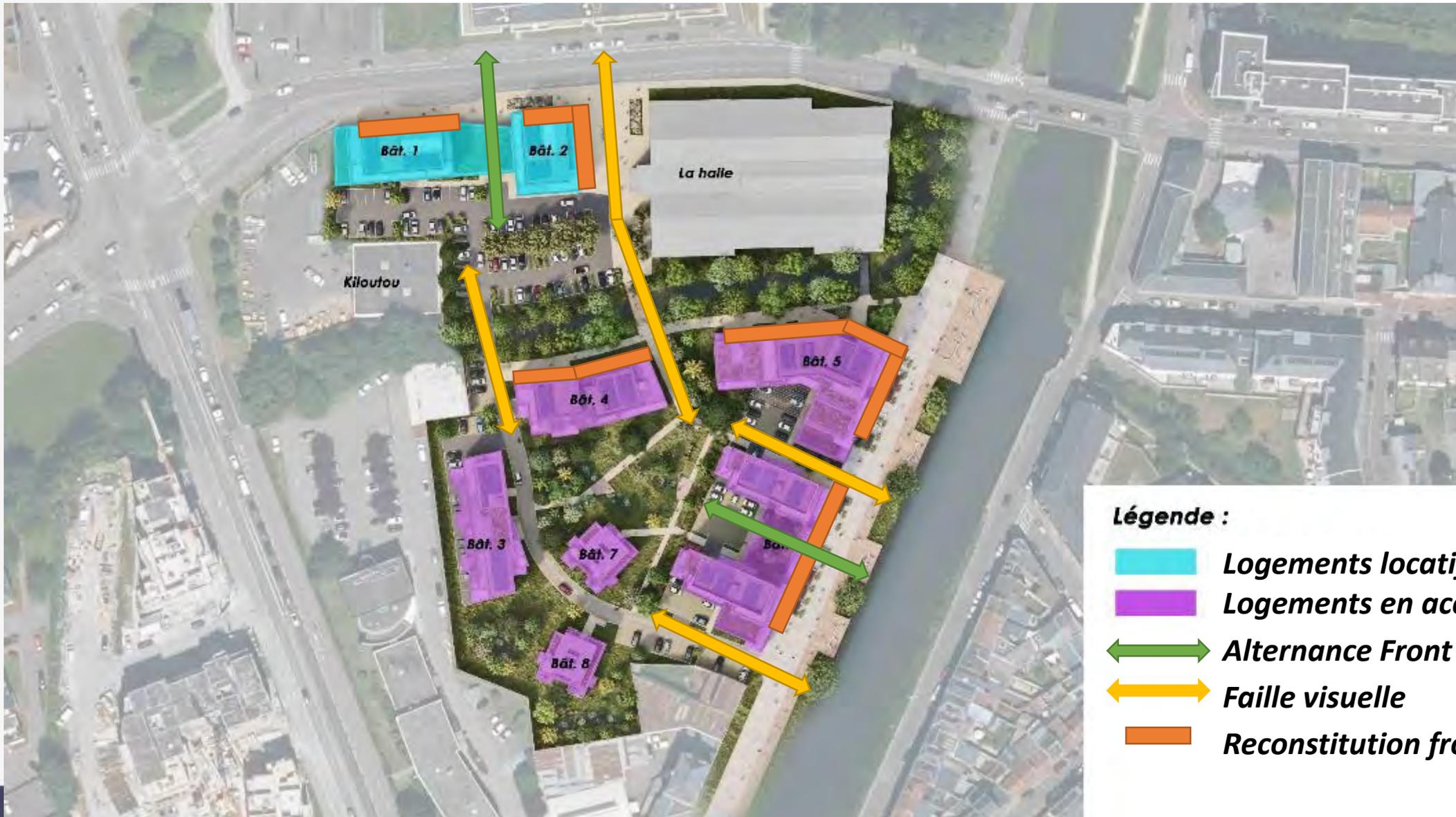


*Voiries-Réseaux-Divers*

# ORGANISATION DU PLAN DE MASSE



# ORGANISATION DU PLAN DE MASSE



## Légende :

-  *Logements locatifs*
-  *Logements en accession*
-  *Alternance Front bâti*
-  *Faille visuelle*
-  *Reconstitution front bâti*

# ORGANISATION DU PLAN DE MASSE



# ORGANISATION DU PLAN DE MASSE



## Légende :

-  *Logements locatifs*
-  *Logements en accession*
-  *Flux véhicules*
-  *Flux piétons*

# ORGANISATION DU PLAN DE MASSE



## Légende :

-  *Logements locatifs*
-  *Logements en accession*
-  *Flux véhicules*
-  *Flux piétons*
-  *Flux cycles*

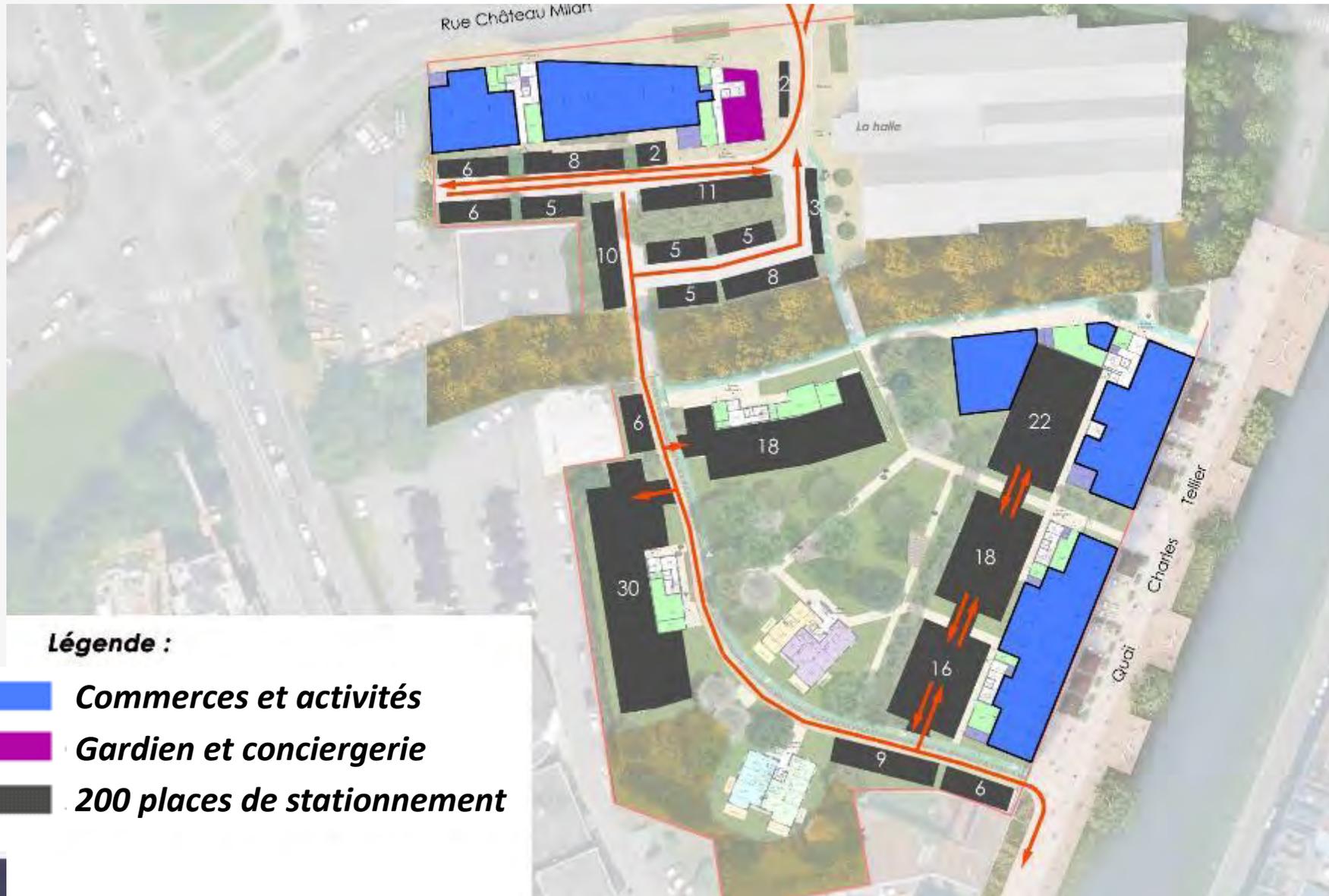
# ORGANISATION DU PLAN DE MASSE



## Légende :

-  **Commerces et activités**
-  **Gardien et conciergerie**

# ORGANISATION DU PLAN DE MASSE



## Légende :

-  **Commerces et activités**
-  **Gardien et conciergerie**
-  **200 places de stationnement**

- L'ensemble des places seront pré-équipées pour l'installation de bornes de recharge de véhicule.
- Installation de 4 bornes de recharges (2 x 22kW + 2 x 7kW. Extensible à 6 bornes)



## ORGANISATION DU SECTEUR NORD (36 LOGEMENTS LOCATIFS)



- ✓ Création d'un cône visuel donnant sur l'angle vitré de la future Halle
- ✓ 36 logements Locatifs répartis en 2 bâtiments de 18 logements
- ✓ 76 places de stationnement

## ORGANISATION DU SECTEUR SUD (124 LOGEMENTS EN ACCESSION)



- ✓ 124 logements répartis dans 6 bâtiments
- ✓ Espace résidentielisé
- ✓ Création d'un cœur d'îlot végétalisé



PARTI ARCHITECTURAL



# PARTI ARCHITECTURAL



# PARTI ARCHITECTURAL



# RÉINTERPRÉTER L'ARCHITECTURE DES « CITÉS OUVRIÈRES AMIÉNOISES » - RUE CHÂTEAU MILAN



# LES QUAIS ARCHITECTURÉS - VUE DEPUIS LE QUAI TELLIER



Bardage bois Douglas

Bardage métallique

Plaquette brique

Bardage aluminium

Béton lasuré gris

# LES QUAIS ARCHITECTURÉS – VUE DEPUIS LE QUAÏ DE LA SOMME

Rythme de 3 volumes dissymétriques



## LE CŒUR D'ÎLOT – VUE VERS LES LOGEMENTS EN ACCESSION (CÔTÉ QUAI TELLIER)



# VUE AÉRIENNE DES LOGEMENTS EN ACCESSION (CÔTÉ SELLE / ASMIS)

Bardage bois Douglas



Bardage métallique

Bardage aluminium

# LES « NIDS » INTÉGRÉS DANS LEUR CONTEXTE PAYSAGER

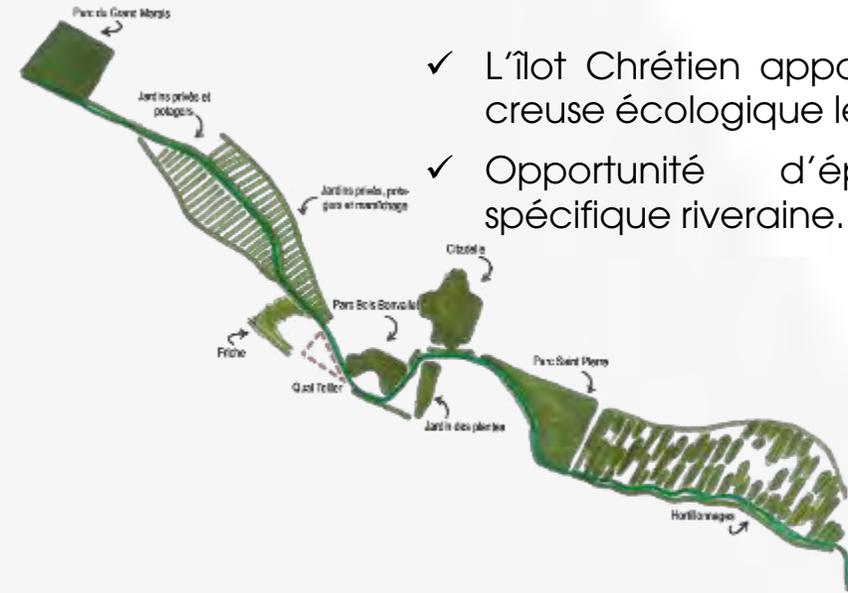
Bardage bois Douglas

Brise soleil bois Douglas

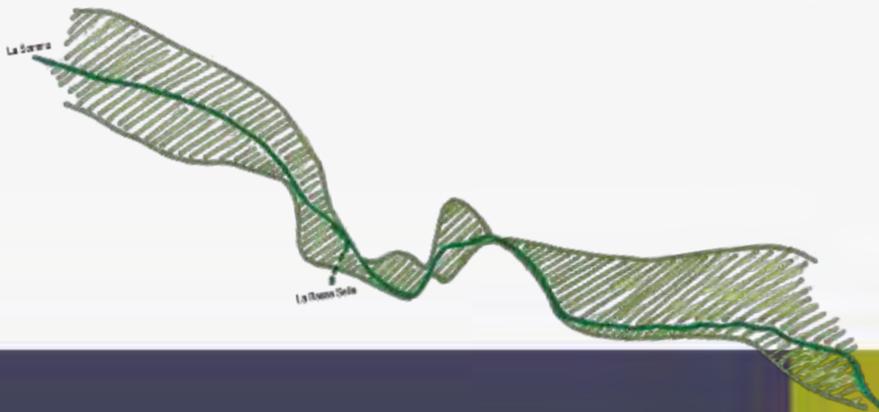


# INTÉGRATION DU PROJET À GRANDE ÉCHELLE

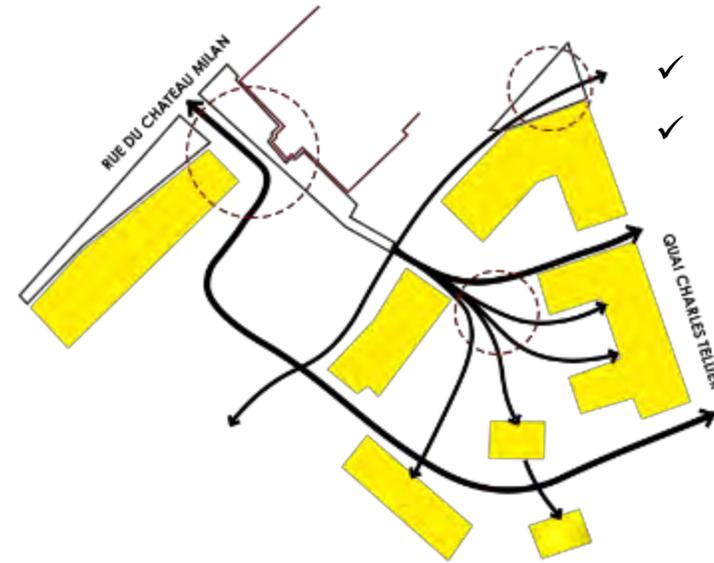
- ✓ L'îlot Chrétien apparaît comme une dent creuse écologique le long de la Somme.
- ✓ Opportunité d'épaissir la richesse spécifique riveraine.



## Une nouvelle épaisseur pour les rives de la Somme Schéma analytique

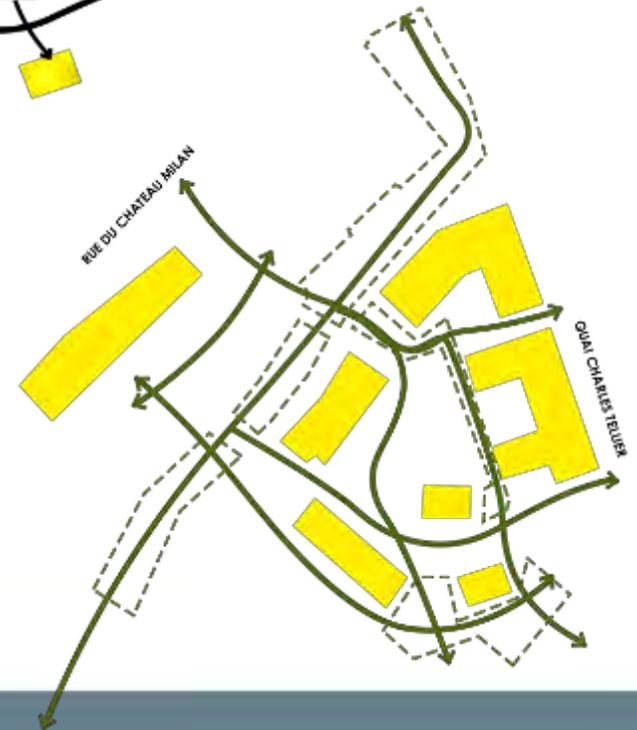


## Trames et organisation spatiale

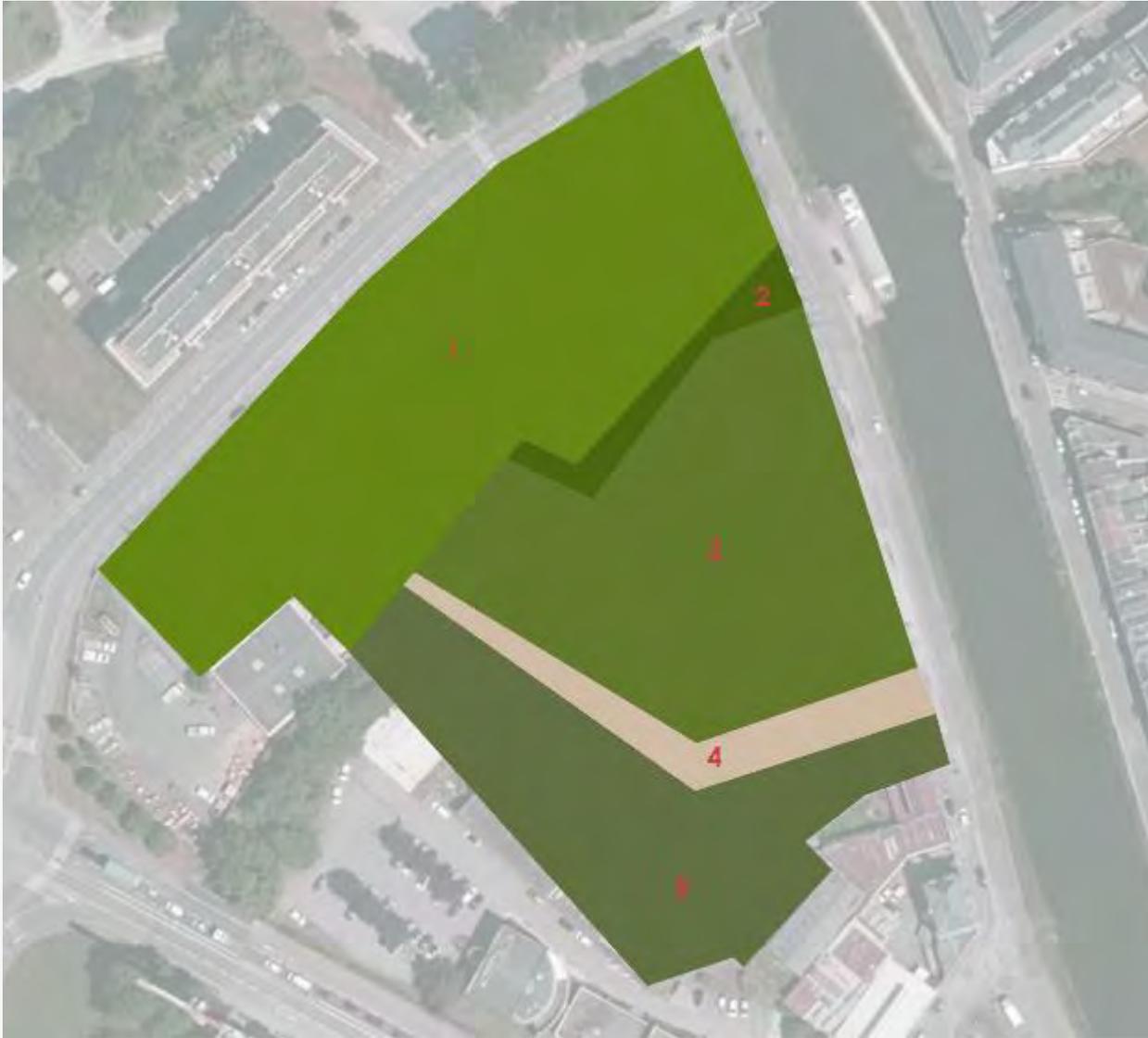


- ✓ Répartir les flux.
- ✓ Multiplier les lieux de vie et d'échange.

- ✓ S'accrocher aux trames vertes existantes.
- ✓ Renforcer les corridors écologiques.



## 5 ENTITÉS PAYSAGÈRES DESSINENT LE FUTUR PAYSAGE



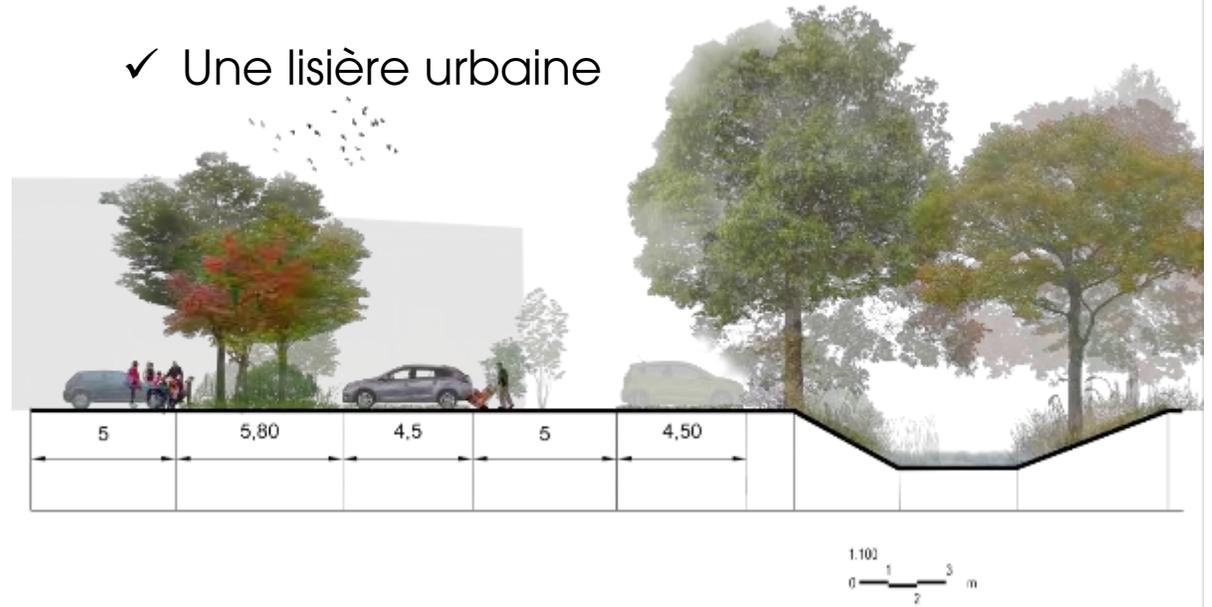
- ✓ Qualifier les espaces pour leur attribuer un caractère et une identité propre.
- ✓ Lier les espaces entre eux.
- ✓ Transition douce d'une entité à l'autre.

1. La Place de la Halle
2. La Promenade sur Berges
3. Le Jardin de pluie
4. Le Ruban
5. Le Jardin refuge

# LE PAYSAGE COMME ARMATURE



✓ Une lisière urbaine



✓ Un jardin de pluie évolutif



# AMBIANCES PAYSAGÈRES



- ✓ Alternner entre espaces ouverts et fermés → Intimité / Partage.
- ✓ Prôner la perméabilité.
- ✓ Prise en compte de la saisonnalité.

# RÉUTILISATION DES MATÉRIAUX DU SITE



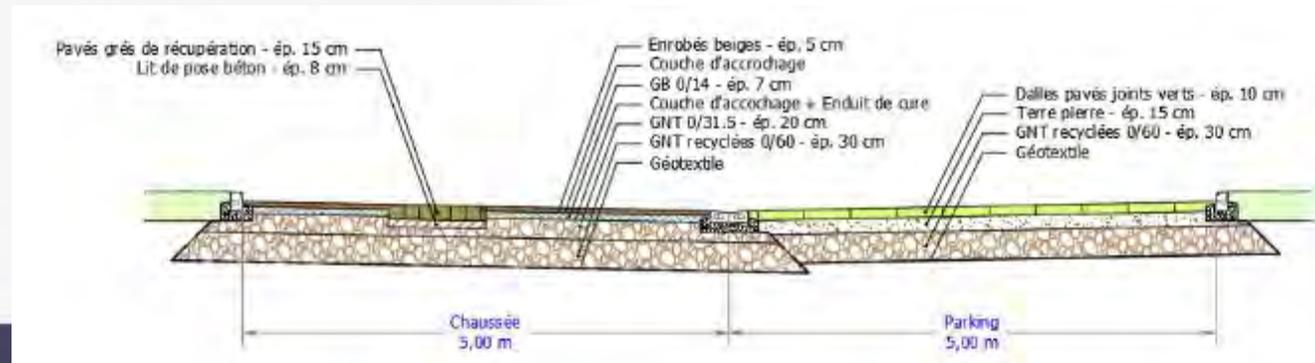
✓ Des pavés



✓ Des matériaux recyclés issus de la démolition



✓ Un parking existant



# QUALITÉ D'USAGE

## Répartition des 160 logements proposés :

### Logements Locatifs

- Typologie de T2 à T5
- 36 places de stationnement

### Logements en accession

- Typologie de T2 à T5
- 124 places de stationnement

- ✓ Tous les logements disposent d'un balcon ou d'une terrasse
- ✓ Orientation favorable des espaces de vie



## QUALITÉ D'USAGE



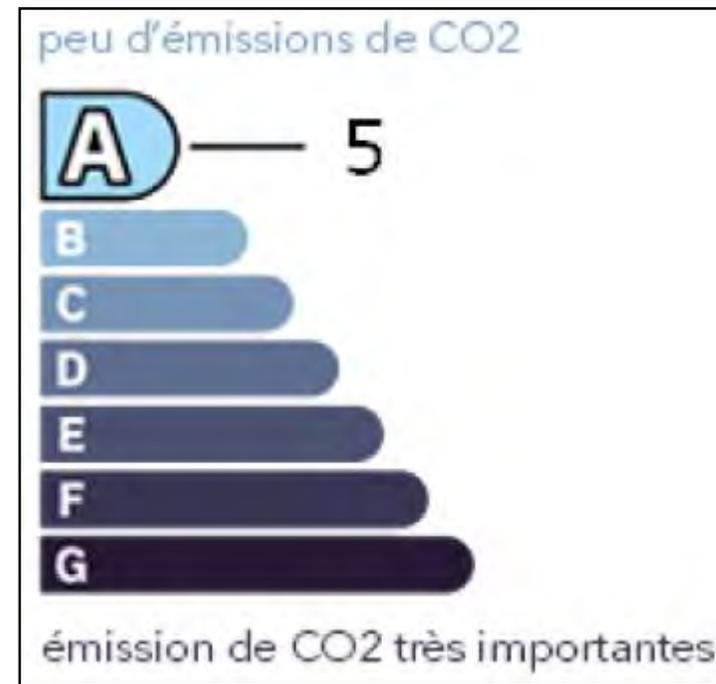
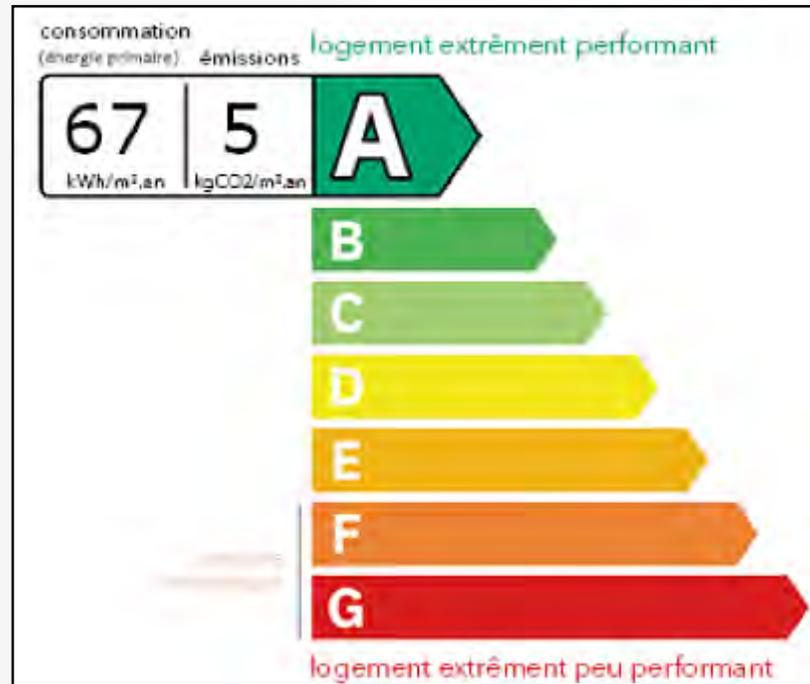
- ✓ Proposer **une orientation favorable** pour l'ensemble des espaces de vie
- ✓ Favoriser de **larges perspectives sur la ville** et le contexte paysager ambiant
- ✓ Une **conception généreuse** des logements ouvrants sur des espaces extérieurs de qualité
- ✓ De **larges terrasses et balcons** pour l'ensemble des logements, proportionnellement aux typologies proposées
- ✓ Une architecture valorisant **l'attractivité du site**

## QUALITÉ D'USAGE

- ✓ Des espaces extérieurs qui participent à la **qualité des échanges sociaux**
- ✓ Un lieu **propice à la promenade et aux rencontres**
- ✓ Un **îlot de fraîcheur** au cœur de l'opération.
- ✓ Une **intégration soignée des espaces de stationnement**



# QUALITÉ D'USAGE



- ✓ Conformité à la nouvelle réglementation Environnementale (RE 2020)
- ✓ Raccordement au Réseau de Chaleur Urbain VERT (RCU)



# FOND FRICHE

---

→ Signature d'une convention avec l'Etat permettant de couvrir près de 797 000 Euros de dépenses de revitalisation foncière dans le cadre du plan de relance France RELANCE.





**BAIL REEL SOLIDAIRE ET ACCESSION**

# UN MARCHÉ TENDU

---

## ○ L'exemple de l'Appartement de Type 3 NEUF

- 63 m<sup>2</sup> > 251 000 Euros > 3984 €/m<sup>2</sup> SHAB
- 62 m<sup>2</sup> > 286 000 Euros > 4612 €/m<sup>2</sup> SHAB
- 65 m<sup>2</sup> > 293 000 Euros > 4506 €/m<sup>2</sup> SHAB
- 63 m<sup>2</sup> > 181 000 Euros > 2873 €/m<sup>2</sup> SHAB
- 60 m<sup>2</sup> > 224 000 Euros > 3733 €/m<sup>2</sup> SHAB
- 64 m<sup>2</sup> > 222 000 Euros > 3462 €/m<sup>2</sup> SHAB



→ Prix recensés sur Amiens en Mars 2023 pour une acquisition auprès d'un promoteur immobilier privé.

# UN MARCHÉ TENDU

---

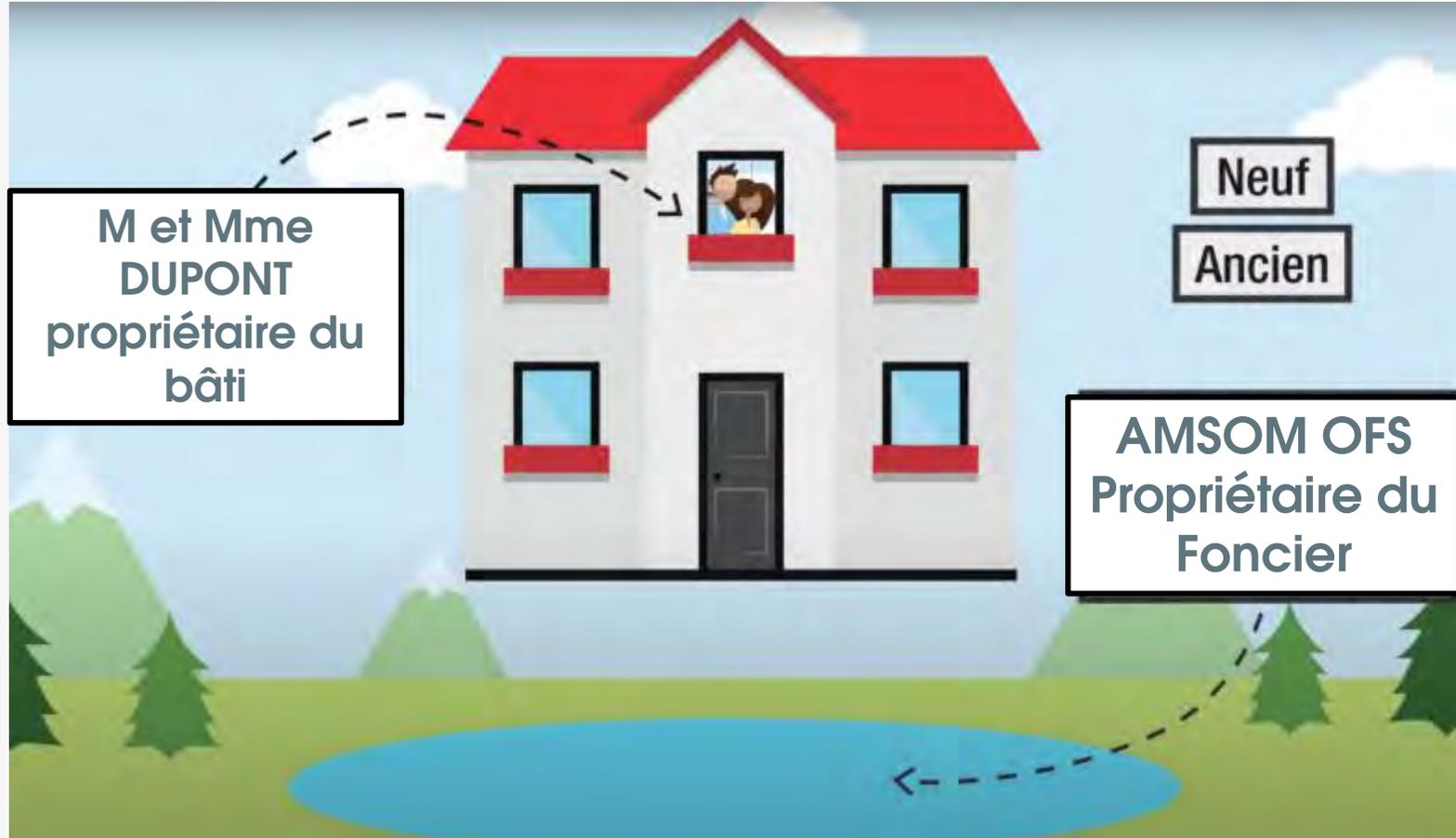
## ○ L'exemple de l'Appartement de Type 3 dans l'ANCIEN

- 63 m<sup>2</sup> > 129 000 Euros > 1925 €/m<sup>2</sup> SHAB
- 66 m<sup>2</sup> > 189 000 Euros > 2868 €/m<sup>2</sup> SHAB
- 63 m<sup>2</sup> > 199 000 Euros > 3174 €/m<sup>2</sup> SHAB
- 60 m<sup>2</sup> > 130 000 Euros > 2167 €/m<sup>2</sup> SHAB
- 62 m<sup>2</sup> > 122 675 Euros > 1965 €/m<sup>2</sup> SHAB
- 68 m<sup>2</sup> > 166 900 Euros > 2448 €/m<sup>2</sup> SHAB



→ Prix recensés sur Amiens en Mars 2023 pour une acquisition auprès d'un agent immobilier.

# BRS – BAIL REEL SOLIDAIRE



# BRS – BAIL REEL SOLIDAIRE



# BRS – BAIL REEL SOLIDAIRE



## LES CONDITIONS

- Occuper le logement à titre de résidence principale
- Respecter les conditions de ressources (plafonds de revenus du PSLA)

### PLAFONDS DE RESSOURCES 2023

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenu fiscal de référence du foyer*
1	26 921
2	35 899
3	41 525
4	46 014
5 et +	50 489

\*Montant qui figure sur votre dernier avis d'imposition

## DES AVANTAGES FINANCIERS ET DES GARANTIES NOMBREUSES

- TVA réduite à 5,5 %
- Frais de notaire réduits
- Aides financières pour l'accès à la propriété (subventions des collectivités, prêts à taux zéro, prêts subventionnés...)
- Un dispositif sécurisé (garantie de rachat, garantie de relogement)

# BRS – BAIL REEL SOLIDAIRE



**Logement collectif  
Type 3**  
Surface habitable 66.95 m<sup>2</sup>  
Terrasse 14.90 m<sup>2</sup>



**Logement collectif  
Type 4**  
Surface habitable 85.45 m<sup>2</sup>  
Balcon 15.10 m<sup>2</sup>



**Logement collectif  
Type 4 - Duplex**  
Surface habitable 96.10 m<sup>2</sup>  
Terrasse 33.20 m<sup>2</sup>



**Logement collectif  
Type 5**  
Surface habitable 93.10 m<sup>2</sup>  
Balcon 18.50 m<sup>2</sup>

## TYPOLOGIES ET PRIX

Sur une parcelle d'environ 21 000 m<sup>2</sup>,  
le projet Rives & Nature comprendra  
**6 bâtiments** et offrira :

- 3** T2 à partir de **117 000€**
- 46** T3 à partir de **160 000€**
- 53** T4 à partir de **184 000€**
- 22** T5 à partir de **211 000€**



# AMSOM ET LES FRICHES

Le début d'une longue histoire.

# FRICHE ST FRERES ROSENLEW – BEAUVAL

---



Site :

Ancienne usine Saint Frère de fabrication de toile de jute.

Propriété :

Commune de Beauval en partie.

# FRICHE ST FRERES ROSENLEW – BEAUVAL



- 13 LLS Sénior dans les anciens bureaux
- 8 LLS neufs RT 2012
- Aménagements publics, square ludique et viabilisation pour association AGE ET VIE.

> Bilan TTC = 4,5 m€

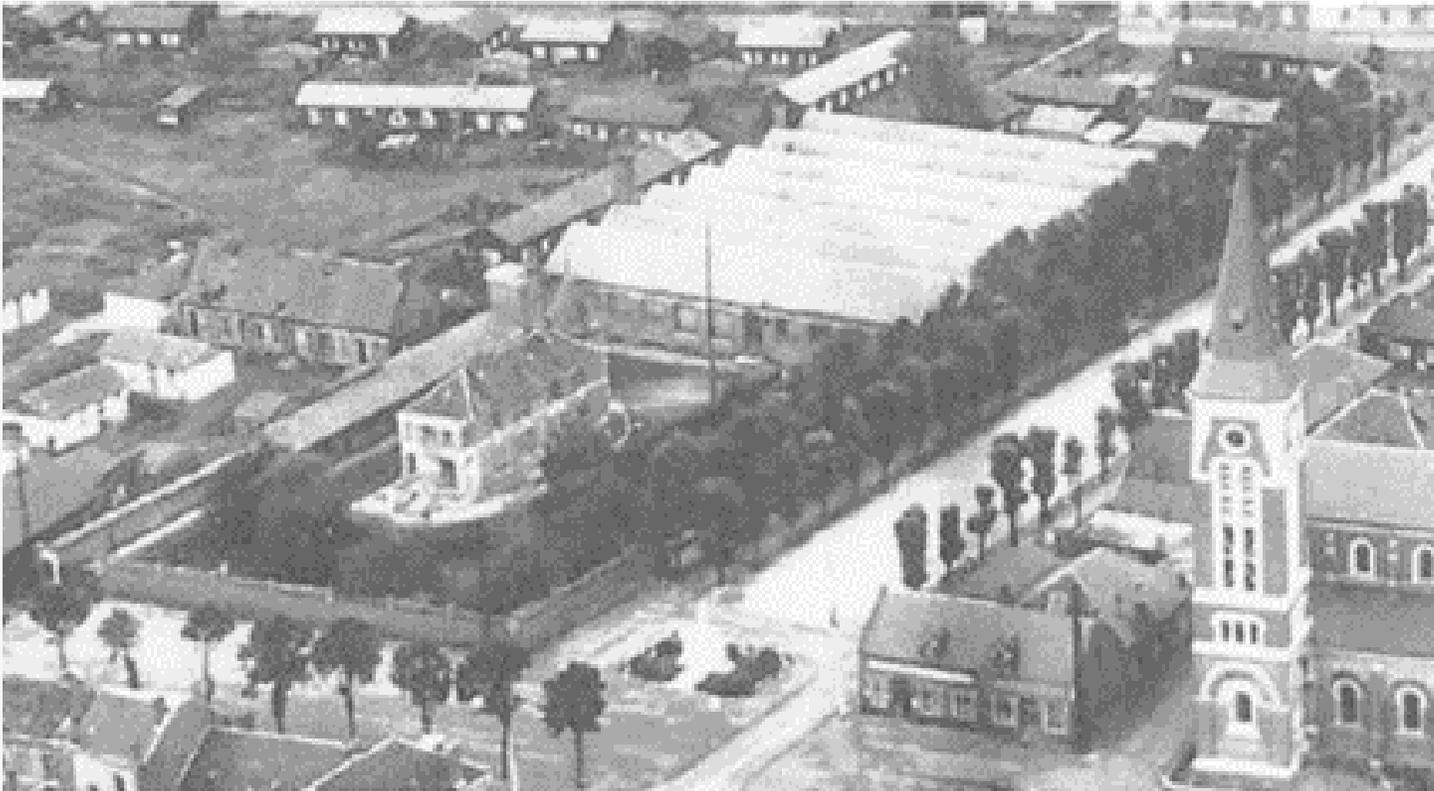
Fond Friche 135 000 €

TRAVAUX 2023 > 2025



# FRICHE MARECHAL – ROSIERES EN SANTERRE

---



Site :

Ancienne usine de fabrication des tentes de camping  
MARECHAL/TRIGANO

Propriété:

Commune de Rosières en Santerre

# FRICHE MARECHAL – ROSIERES EN SANTERRE



RECONVERSION DE LA FRICHE DES ANCIENS ÉTABLISSEMENTS MARECHAL  
Rosière en Santerre – Place de la République



GROUPEMENT      

Credit : EN ACT ARCHITECTURE



Credit : EN ACT ARCHITECTURE

- 16 LLS neufs
- 22 LLS Séniors intégrés dans les SHED

- Aménagements publics et parvis
- Espace polyvalent
- Médiathèque

Bilan TTC = 13,5 m€

Fond Friche 412 000 €

Travaux 2023 > 2025



LLS = Logement Locatif Social

# FRICHE BREILLY – MOREUIL

---



## Site:

Ancienne usine de fabrication de chaussons à maille

## Propriété :

Communauté de Communes Avre Luce Noye

# FRICHE BREILLY – MOREUIL

---



Maison de Santé de 1000 m<sup>2</sup>

15 LLS mixité intergénérationnelle dont seniors

Bilan TTC > 8m€

Fond Friche 150 000 €

Etudes 2023

Travaux 2024 > 2026



*LLS = Logement Locatif Social*

# LONGUEAU – FRICHE SNCF

---



am  
som

Ancienne friche SNCF - Rue de la République - Longueau



Pollution  
Démolition / Génie civil  
27 logements BRS

Fond friche 930 000 €



# FRICHE MAILLCOTT - VILLERS BRETONNEUX

---



Etudes de programmation en cours

Volonté forte de réemployer les matériaux du site.





am  
som

HABITAT

GRUPE SYNEO