

FONCIER D'ACTIVITÉS GARAGE AUTOMOBILE

- Recyclage / Reconversion Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Mund'Art

Marseille (13)

Un garage transformé en restaurant



© @thomasanzolato

En 2011, un garage servant de dépôt d'import export d'automobiles ferme. C'est un restaurant qui vient le remplacer, le Mund'Art. L'importance de la surface disponible, le volume, la facilité de modulation de l'espace, l'emplacement (proche de la Joliette), la dynamique du quartier (périmètre d'Euroméditerranée) et le loyer abordable ont décidé les gérants à l'achat du fonds de commerce et à la location du lieu. Le propriétaire initial est resté. En 2013, l'espace restauration s'agrandit d'un espace d'exposition, l'Espace GT.



OBJECTIFS

Il s'agit de transformer l'ancien garage en espace hybride (restaurant, une salle d'exposition et d'évènements musicaux). La salle a été rénovée pour l'adapter aux besoins de la restauration et un espace a été d'exposition a été aménagé pour permettre d'y rajouter une mezzanine.

ENVIRONNEMENT URBAIN

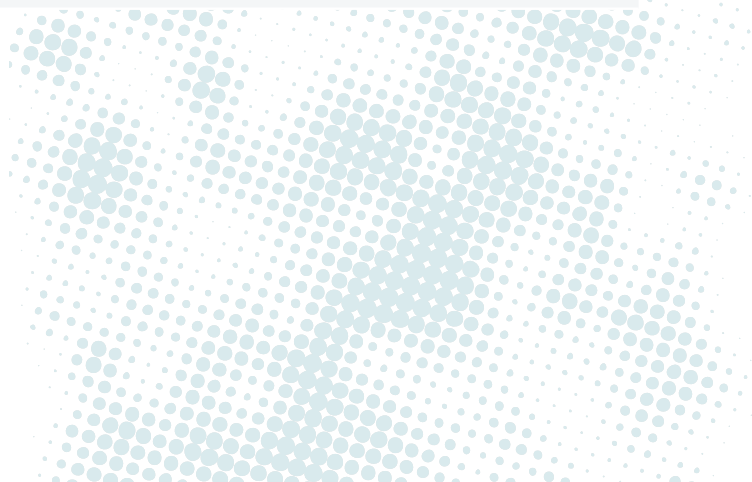
Tissu d'immeubles continus d'habitat collectif (R+5), dans une logique d'urbanisme d'îlot et rez-de-chaussée commerciaux.

REPÉRAGE FONCIER

Réseau et bouche à oreille.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Propriétaire privé
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Thomas Panzolato (design)
EXPLOITANT DU SITE	Mund'Art + Espace GT
EMPRISE BÂTIE	170 m ² + 100 m ² créés en mezzanine
EMPRISE FONCIÈRE	280 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Mund'Art



LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » La mutation participe à la dynamique en cours sur le quartier Joliette, dans le cadre d'Euroméditerranée (passage d'une activité de service à une activité de restauration, porteuse de l'animation du quartier).

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Intégration du projet dans le périmètre d'Euroméditerranée : l'objectif est d'aménager et développer ce périmètre, notamment en favorisant l'implantation d'acteurs économiques et la diversification des activités.
- » Compatibilité de la nouvelle activité (restauration / exposition) et du règlement de copropriété.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Périmètre Euroméditerranée : obtention de subventions.

AUTRES LEVIERS

- » Accord du bailleur pour la procédure à la déspecialisation de l'activité menée : changement de la clientèle du fonds de commerce.
- » Adapter l'aménagement de l'espace aux normes de la restauration.
- » Les façades ont été conservées du fait de leur qualité architecturale.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » Intégration dans le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) : interdiction de modification de la façade, allongement de la durée d'obtention du permis de construire, intervention de l'architecte de la ville (celui-ci a donné son avis sur les plans et ouvertures possibles donnant sur la rue).

AUTRES CONTRAINTES

- » Le propriétaire ne souhaitait pas que l'espace d'exposition soit locataire du Mund'Art ; une convention de mise à disposition temporaire a été privilégiée.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Réussite du restaurant, ouverture de l'espace d'exposition, location de salle, tenue d'événements musicaux.» La localisation dans le périmètre d'Euroméditerranée a été déterminante dans le choix du porteur de projet où le renouvellement urbain est dynamisé, volonté de profiter de la proximité d'équipements structurants Terrasses du Port + Tram L2 et l'installation de lieux culturels (le Centre international du Verre, le Théâtre de la mer, le Centre photographique de Marseille ...)	<ul style="list-style-type: none">» Localisation dans le périmètre Euroméditerranée : l'implantation de commerces à proximité ne s'est pas faite comme prévue, l'animation du quartier en pâti, et le porteur de projet n'a pas bénéficié des retombées escomptées.» Manque d'accessibilité : les arrêts de tram ne favorisent pas l'accès au Mund'Art (le potentiel public va directement aux Terrasses du Port / place de la Joliette), la rue de la Joliette ne bénéficie pas de la proximité au tram.» Manque de visibilité : le lieu ne bénéficie pas de la proximité de lieux culturels par manque de signalétique depuis la rue de la République.» Conflits de voisinage : les garages alentours, encore nombreux, occupent le stationnement disponible, parfois abusivement ("voiture tampon").

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Le secteur de la Joliette connaît depuis une dizaine d'années des changements d'activités (d'autres activités liées aux services ou à la restauration ont vu le jour dans la rue et le quartier), même si les garages sont encore nombreux en rez-de-chaussée.
- » Le renouvellement du quartier est porté par divers dispositifs :
 - l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM).
 - une stratégie globale de requalification du centre-ville de Marseille. Le contrat de projet partenarial d'aménagement flèche ce quartier comme une centralité commerciale où le développement de l'activité tertiaire est favorisée.
 - le quartier fait partie du périmètre de renouvellement urbain - Contrat de ville.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Ce type de transformation donne à voir les mutations possibles des usages relatifs à la voiture individuelle en centre-ville (recul de l'usage de la voiture individuelle et des espaces qui lui sont associés).
- » D'autres exemples de réhabilitation de garage :
 - Paris (75) : réhabilitation du garage Renault (rue de la Pompe, Porte de Pantin) pour y faire du logement social, des bureaux, une crèche.
 - Puteaux (92) : réhabilitation du garage Dion-Bouton en un musée.
 - Saint-Bonnet-le-Courreau (42) : réhabilitation du garage Pouillon en 3 maisons individuelles.
 - Nantes (44) : réhabilitation d'un garage Renault en théâtre.
 - Saint-Nazaire (44) : réhabilitation d'un garage en pôle créatif.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Grands propriétaires de foncier dédié à l'automobile : concessions, grandes marques de voiture.
- » Vacance en zone industrielle / entrée de ville.

Sources

<https://www.leparisien.fr/paris-75/paris-quand-les-anciens-garages-se-transforment-en-logements-13-03-2018-7605834.php>
<https://www.marseille-centre.fr/index.php/boutiques/services/82-boutiques/6889-mund-art>
<https://www.mundart.fr/adresse-horaires-telephone-mundart-restaurant-marseille>
https://www.saint-bonnet-le-courreau.fr/uploads/centre-bourg/11_garage_pouillon.pdf
<https://www.francebleu.fr/infos/culture-loisirs/nantes-un-ancien-garage-renault-transforme-en-theatre-1512054861>
<https://legaragesainnazaire.com/le-histoire/simca-lhistoire-par-la-video/>
<http://thomaspanzolato.com/portfolio/mundart/>

Contact

Max TRAN-NGO
Mund'Art
04.91.45.44.90

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM**
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org