

19 JANVIER 2021

SANT'ORSOLA

AU CŒUR DE L'HISTOIRE





SOMMAIRE

01 Intervenants

02 L'histoire du bâtiment

03 L'équipe

Groupe Artea

BCB progetti

Geraldine Dohogne

04 Le projet de valorisation de l'ex-Couvent de Sant'Orsola

05 Un projet urbain à Florence, pour Florence

06 Rez-de-chaussée

07 Conférence de presse

08 Contacts

© Una proposta per il recupero di funzioni urbane
nel centro storico, édition CLUSF Cooperativa
Editrice Universitaria Firenze.



01 INTERVENANTS

Avec la présence de Dario Nardella, Maire de Florence et de Monica Marini, conseillère de la Ville métropolitaine en charge du Patrimoine



PHILIPPE BAUDRY
PDG d'ARTEA



CARLO BANDINI
Architecte

02 L'HISTOIRE DU BÂTIMENT

L'ensemble monumental de Sant'Orsola trouve ses origines à l'aube du *xiv*^e siècle, lorsqu'il fut fondé comme couvent bénédictin, annexe de la proche église de San Lorenzo.

Au *xv*^e siècle, il s'est fortement agrandie avec l'installation des sœurs franciscaines. Tout au long de la Renaissance, les élargissements se poursuivent de manière continue, avec l'achèvement substantiel de la façade sur l'actuelle Via Sant'Orsola, à l'angle de la Via Taddea. Puis, plusieurs siècles sans extension ni changement substantiel.

Au début du *xix*^e siècle, en pleine ère napoléonienne, le couvent a cessé sa fonction religieuse et a entamé sa phase laïque. Tout au long du *xix*^e siècle, il a connu d'importantes extensions autour de la Cour de l'Horloge, ainsi que des adaptations pour accueillir de nouvelles fonctions civiles (manège, fabrication de tabac, abri pour les marginaux).

Dans les années 80, les interventions les plus importantes et d'une certaine manière, dévastatrices ont eu lieu, visant à transformer le couvent en futur siège de la Guardia di Finanza. Ces interventions ont toutefois été abandonnées au milieu des années 80.



03 GROUPE ARTEA

ARTEA, UN ACTEUR DE L'IMMOBILIER DURABLE QUI SOUHAITE REDONNER VIE AUX BÂTIMENTS HISTORIQUES

ARTEA est la contraction de deux mots : ARTE et AREA (en latin). Cette marque porte en son nom son ambition, à savoir : de donner vie à des projets au cœur de l'Art et de l'Histoire.

C'est bien là un début de réponse à la question : pourquoi la société ARTEA est-elle à même de porter ce magnifique projet de restructuration du complexe de Sant'Orsola tel que défini dans le *Bando* de valorisation ?

ARTEA est une société qui existe depuis 20 ans. Elle possède plus de 100 M€ de capitaux propres, plusieurs centaines de millions d'actifs en France, et elle réalisera en 2021 plus de 100 M€ de chiffre d'affaires.

L'entreprise entretient des relations privilégiées avec de grandes banques, comme la BNP PARIBAS, la Banque Publique d'Investissement, ou le CREDIT AGRICOLE qui l'accompagne par exemple pour des projets d'émissions obligataires depuis plus de 10 ans. De la même façon, ARTEA est associé avec la CAISSE DES DEPOTS (1^{er} société publique d'investissement et bras armé de l'Etat français) depuis 2009, qui accompagne le Groupe en tant que co-investisseur

dans de nombreux programmes en France.

A ce titre, ARTEA a signé début janvier 2021 un nouveau partenariat pour les années à venir portant sur de nouveaux investissements communs, avec une première tranche d'investissement de 300 M€.

Si ces partenariats structurants sont possibles, c'est en partie grâce à la spécificité du modèle intégré que propose le Groupe ARTEA. En effet, sa force est d'être un acteur présent sur l'ensemble de la chaîne de valeurs de l'immobilier : concepteur ; promoteur ; investisseur ; exploitant ; et opérateur de services.

Son modèle et son éthique consistent à développer un écosystème dont les piliers sont :

- le développement durable au cœur de l'immobilier ;
- le développement des énergies renouvelables ;
- le développement des services.

Concrètement, la principale valeur de l'offre d'ARTEA réside dans sa capacité à donner vie à des écoquartiers ou à des projets d'ensemble. Pour ce faire, le Groupe part soit d'un terrain vierge, soit d'ensembles immobiliers qu'il transforme, ou

mieux encore de lieux historiques qu'il restructure pour leurs offrir de nouvelles destinations.

Ces nouveaux usages proposés sont parfaitement en phase avec les attentes des collectivités locales. Comme pour ces dernières, la compréhension des nouveaux usages est au cœur des préoccupations d'ARTEA.

Les implantations du Groupe sont situées en périphérie et au cœur des grandes villes de France, et en Europe.

Cette vision, et cette expertise historique qui est celle d'ARTEA, lui donnent la légitimité de porter des opérations complexes telle que la transformation du Complexe de Sant'Orsola. L'objectif commun est que demain, pour chaque visiteur, la visite de Sant'Orsola soit une nouvelle expérience et l'occasion de découvrir le cœur historique de ce lieu unique.



Groupe ARTEA
Groupe Immobilier
www.groupe-artea.fr

BCB PROGETTI SRL

BCB Progetti srl est une société de conception et d'ingénierie fondée par les architectes Carlo Bandini et Gianni Bellucci, qui ont mis en commun leur expérience dans la conception et la construction de structures publiques (commerces, hôtels, installations sportives et structures commerciales de moyenne et grande taille).

L'architecte Carlo Bandini, administrateur de BCB Progetti srl, étudiant du professeur Pierluigi Spadolini, a commencé sa carrière professionnelle en cultivant à la fois l'architecture et l'urbanisme, avec une attention particulière à l'utilisation des systèmes de planification informatisés qui en étaient à leurs débuts au tournant des années 1990. Il a fait partie du groupe de conception du Plan Guide Grande Vitesse à la fin des années 90. Après d'importantes collaborations, il commence l'activité de profession libérale en se concentrant immédiatement sur la conception et la réalisation de plusieurs structures commerciales moyennes et grandes, d'installations sportives, de magasins, d'hôtels et de rénovations de bâtiments prestigieux.

Avec la création de BCB Progetti srl, il poursuit le processus de conception toujours de manière multidisciplinaire, en partant de l'analyse de la faisabilité économique, jusqu'aux premiers plans de conception, pour arriver à la conception exécutive et à la gestion de la construction.

En abordant le projet de Sant'Orsola, nous avons immédiatement pensé à organiser une équipe de travail qui pourrait couvrir tous les nombreux aspects et complexités qu'une telle intervention implique, avec une attention particulière aux aspects de l'analyse historique du bâtiment, au type de travaux de récupération et de restauration et aux implications structurelles et d'ingénierie des installations que la mise en valeur entraînera.



Carlo Bandini
Architecte
www.bcbprogetti.it

GERALDINE DOHOGNE

BEYOND DESIGN

En tant que concepteur et décorateur d'intérieur mondial, basée à Londres, le travail de Geraldine Dohogne est alimenté par l'instinct et l'émotion, ainsi que par un retour aux valeurs fondamentales.

En créant une histoire captivante et en y ajoutant une touche expérientielle, chaque projet se voit doté d'une personnalité unique, d'une véritable âme. Elle croit qu'être intimement impliqué dans chaque étape d'un projet offre la valeur ajoutée d'une cohérence totale et permet d'exceller dans chaque détail.

Opérant à l'échelle mondiale dans les secteurs de l'hôtellerie et de l'art de vivre, elle propose un service entièrement personnalisé. Après tout, la différence entre l'ordinaire et l'extraordinaire est ce petit plus.

Parmi les projets de Geraldine Dohogne figurent l'hôtel «1898 The Post » à Gand en Belgique ou le Chalet à Megève en France.



geraldine dohogne

Geraldine Dohogne
Interior design

www.geraldinedohogne.com

LE PROJET DE VALORISATION DE L'EX-GOUVENT DE SAINT ORSOLA



Dès la première visite des lieux il y a bientôt 2 ans, ARTEA a été séduit par la beauté et la poésie du lieu. Ce complexe offre aussi un fantastique potentiel, notamment grâce à son organisation autour de trois cours principales.

Or, il ne s'agit pas d'une opération classique, mais d'un projet public/privé essentiel. En effet, Sant'Orsola est un joyaux cher au cœur des Florentins, et c'est pourquoi ARTEA y a imaginé un projet 100% florentin où Sant'Orsola est ouvert sur la ville.

Ainsi, en concertation avec la municipalité et conformément au *Bando* de valorisation, il a été imaginé dans cet ensemble immobilier un programme mixte, conjuguant services d'intérêt public et activités commerciales.

De façon prioritaire, on retrouvera à Sant'Orsola des équipements d'intérêt public ayant pour but d'apporter de nouveaux services aux habitants du quartier et de la ville :

- une école de formation supérieure,
- des ateliers d'artiste,
- un espace de fitness et de bien-être,
- une ludothèque,
- un espace musée / évènementiel dans l'ancienne chapelle où se trouve probablement la tombe de Mona Lisa,
- un jardin urbain,
- un centre d'affaires et de conférence,



04 LE PROJET DE VALORISATION DE L'EX-COUVENT DE SANT'ORSOLA



De façon complémentaire, on retrouvera aussi à Sant'Orsola des équipements d'intérêts privés :

- des commerces,
- des restaurants,
- des lieux d'accueil pour l'artisanat mettant en valeur l'excellence du savoir-faire italien et des métiers d'art,
- des services,
- une *foresteria* dédiée principalement aux différents usages du complexe de Sant'Orsola

L'ensemble des installations et services proposés vise à répondre au plus proche des besoins et envies de ses visiteurs. Ainsi, toute personne séjournant à Sant'Orsola pourra au cours d'une journée : faire des rencontres & partager, apprendre & travailler, s'inspirer & se divertir, se restaurer & se reposer.

Demain, Sant'Orsola sera un projet aux activités variées, qui devra trouver un équilibre financier à travers ses différentes composantes. Notre projet a aussi l'intérêt de mettre en valeur le fantastique potentiel du Complexe de Sant'Orsola,

qui sera ainsi à l'avenir encore plus inspirant. Séduit par l'atmosphère particulière et l'ambiance qui règnent dans Sant'Orsola, ARTEA s'inspirera des nombreuses transformations du bâtiment au fil des siècles pour concevoir une rénovation qui respecte à la fois l'identité du lieu et mette en valeur les ouvrages en cours de rénovation.

Le design soigné de ses espaces intérieurs alliera textures et matières inspirées de la nature, combinant le brut et le raffiné. Les matériaux marqués par l'histoire et les antiquités chinées spécialement pour Sant'Orsola offriront au visiteur une véritable connexion avec son environnement et un désir de s'y attarder. Les ambiances procurées permettront de retourner à l'essence même de ce bâtiment et d'y ressentir la puissance de son histoire. Il s'agira également de redonner vie à Sant'Orsola grâce aux animations et différentes expériences culturelles et artistiques qui y seront proposées.



04 LE PROJET DE VALORISATION DE L'EX-COUVENT DE SANT'ORSOLA

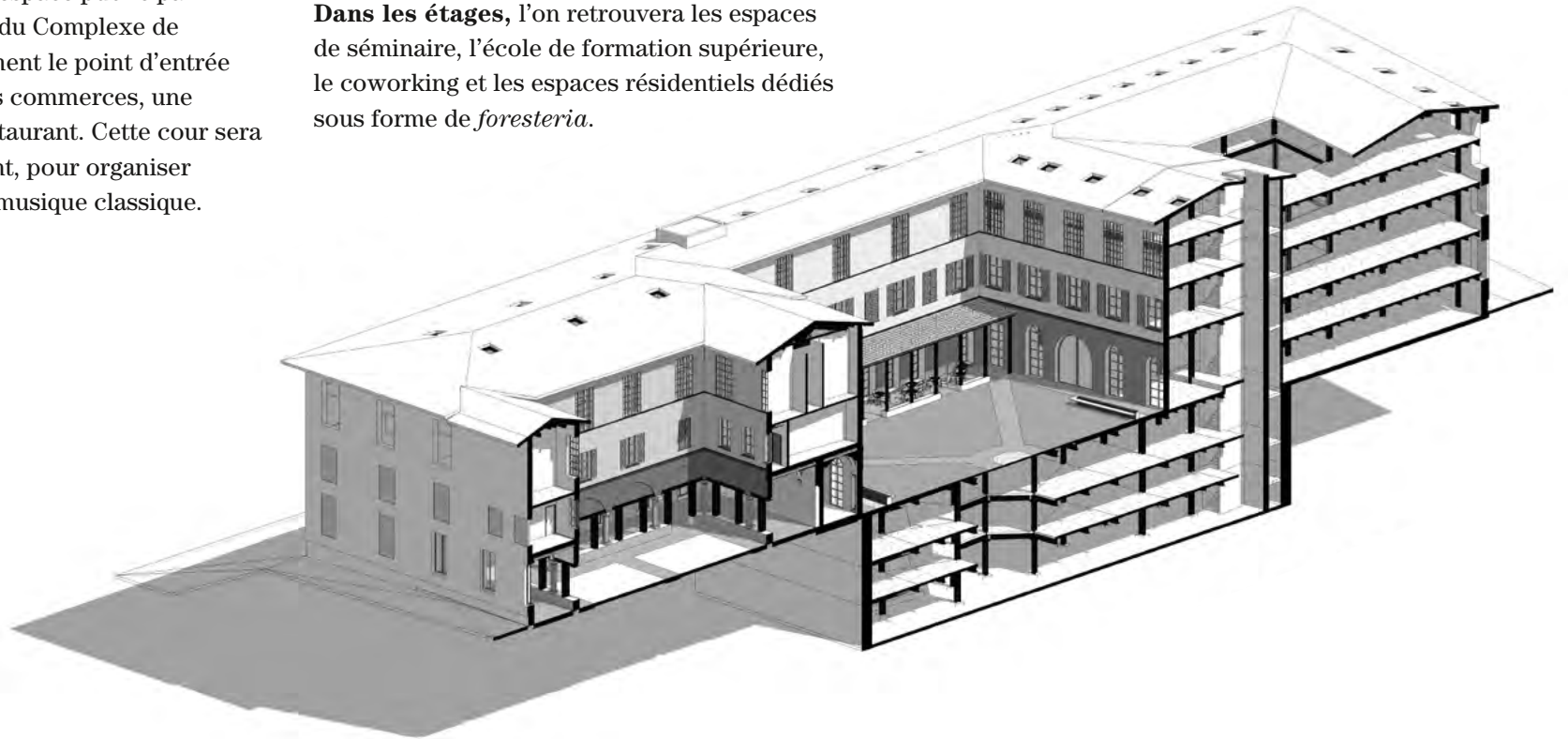
Tous les services se structureront autour des superbes cours de Sant'Orsola :

La Cour des épices retrouvera sa première fonction, celle de produire des fruits, légumes et épices qui seront transformés et consommés sur place.

La Cour de l'Horloge sera l'espace public par excellence et le point central du Complexe de Sant'Orsola. Elle sera notamment le point d'entrée pour des ateliers d'artiste, des commerces, une ludothèque, et abritera un restaurant. Cette cour sera également un lieu d'événement, pour organiser par exemple des concerts de musique classique.

La Cour du tabac, sera l'extension de l'espace musée événementiel. En effet, la pièce où se situait une des deux anciennes églises (abritant probablement la tombe de Mona Lisa) sera mise en valeur et ouverte au public en journée ; elle pourra aussi accueillir des événements culturels.

Dans les étages, l'on retrouvera les espaces de séminaire, l'école de formation supérieure, le coworking et les espaces résidentiels dédiés sous forme de *foresteria*.



DIVERSITÉ D'USAGES ET D'ACTIVITÉS

S'imprégner et découvrir l'histoire de la ville.

Contribuer au développement durable.

Échanger dans le cadre de communautés qui partagent des aspirations et centres d'intérêt communs.

Vivre une expérience locale et ressentir la ville.

Consommer local et sain.

Découvrir et s'inspirer grâce à l'art, la culture et des activités exclusives.

Travailler quand on le souhaite sur son lieu de séjour,

Mélanger sans complexe le temps de travail et le temps pour soi.

Se détendre facilement grâce à une offre de services simplifiés et accessibles.

Pratiquer des activités sportives et développer son bien-être.



UN PROJET URBAIN

A FLORENCE, POUR FLORENCE

Pour que ce projet s'inscrive pleinement dans son quartier, la rénovation de Sant'Orsola sera accompagnée d'une remise en valeur de ses abords, et notamment des rues Panicale, Taddea, Sant'Orsola et Guelfa.

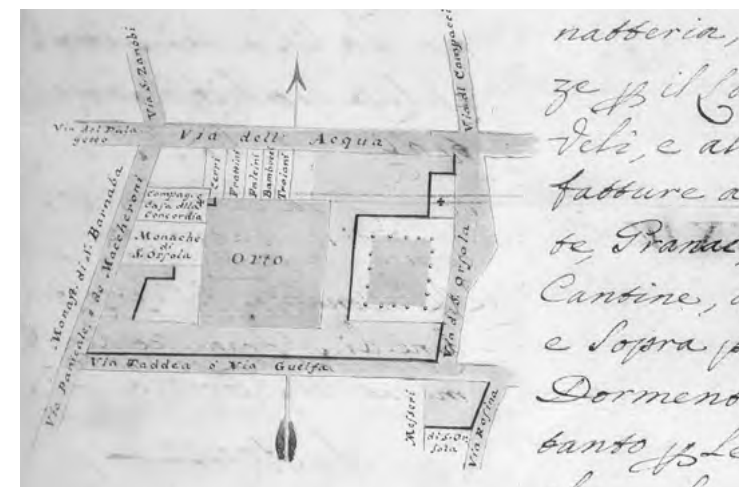
En effet, Sant'Orsola étant à proximité du Mercato Centrale di Firenze, de la Basilica di San Lorenzo, et proche de la Piazza San Marco, il a vocation à devenir un lieu incontournable du cœur historique de Florence.

Ce projet, pour lequel ARTEA réalise un investissement important, sera financé en partie par les fonds propres de l'entreprise et en partie par un pool bancaire. A ce titre, le Groupe est en discussion avec plusieurs banques locales intéressées pour accompagner ce projet.

100% italien, le projet de valorisation de Sant'Orsola sera géré par la société ARTEA Italia, en cours de création. Aussi, toutes les équipes qui travailleront dans cet ensemble seront italiennes.

Pendant les travaux, il y aura jusqu'à 100 ouvriers sur le chantier. Lors de son ouverture, le complexe créera plus de 50 emplois à plein temps. Cette équipe, qu'ARTEA constituera, fera de cet ex-couvent un lieu dynamique, inspirant, porteur de sens, et permettra aux usagers et visiteurs de « vivre l'expérience Sant'Orsola ».




Après la phase d'obtention des autorisations administratives et des travaux en cours de réalisation par la Ville métropolitaine de Florence, ARTEA prendra possession des lieux au plus tard au printemps 2022 et démarrera les travaux pour une durée qui devrait être comprise entre deux et trois ans. Au fur et à mesure de l'avancement du chantier, Sant'Orsola se dévoilera et offrira des perspectives, itinéraires, recoins, détails et vestiges architecturaux d'une grande richesse. Ceci réaffirmera jour après jour la volonté commune de la ville métropolitaine de Florence et d'ARTEA de faire de cet ancien couvent un lieu d'exception au cœur de la ville et de son temps.

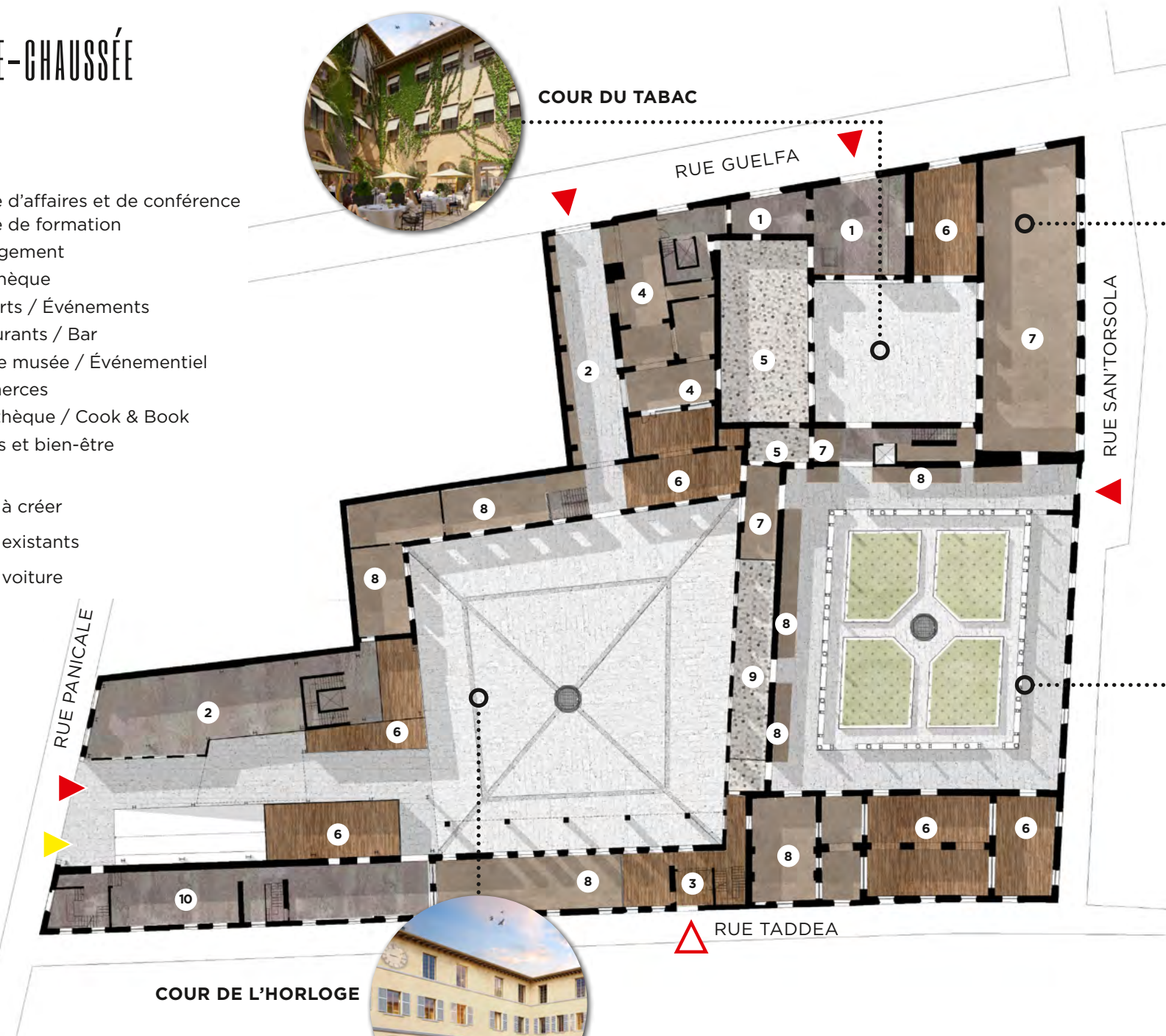


16 mai 1782 - *Fernandino Morozzi i e Gaetano Bericgli*

06 REZ-DE-CHAUSSÉE

- 1 Centre d'affaires et de conférence
- 2 Centre de formation
- 3 Hébergement
- 4 Ludothèque
- 5 Concerts / Événements
- 6 Restaurants / Bar
- 7 Espace musée / Événementiel
- 8 Commerces
- 9 Bibliothèque / Cook & Book
- 10 Fitness et bien-être

-  Accès à créer
-  Accès existants
-  Accès voiture



COUR DU TABAC

ESPACE MUSÉE/
ÉVÉNEMENTIEL



COUR DES ÉPICES



COUR DE L'HORLOGE



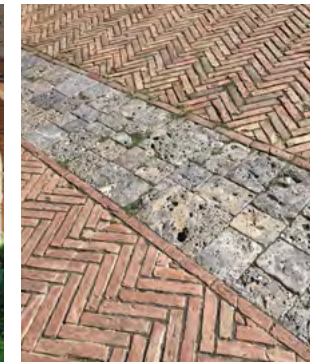
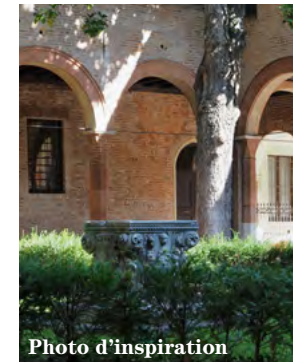
COUR DU TABAC



Extension de l'espace musée/ événementiel, cette cour sera un espace de rencontre et de réunion, permettant aux espaces d'événementiel d'être à la fois *indoor* et *outdoor*.



COUR DE L'HORLOGE



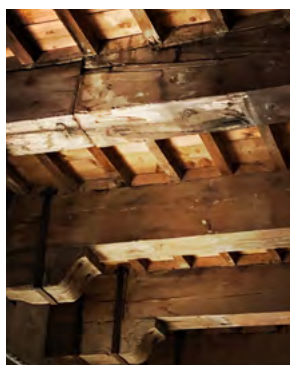
Espace public par excellence, elle sera le point central du Complexe de Sant'Orsola. Elle sera notamment le point d'entrée pour des ateliers d'artiste, des commerces, une ludothèque, et abritera un restaurant. Cette cour sera également un lieu d'événement, par exemple pour organiser des concerts de musique classique.



ESPACE MUSÉE / ÉVÉNEMENTIEL



C'est dans cette grande pièce que se situait une des deux anciennes églises du complexe qui abrite probablement la tombe de Mona Lisa. Cet espace sera mis en valeur pour être ouvert au public et aux événements.



COUR DES ÉPICES



Cette cour retrouvera sa fonction première, celle de produire des fruits, des légumes et des épices qui pourront être transformés et consommés sur place. Ce jardin potager permettra également d'offrir des ateliers de permaculture.



Photo d'inspiration

06 REZ-DE-CHAUSSÉE - COUR DE L'HORLOGE



07

LA CONFÉRENCE DE PRESSE

19 JANVIER 2021



Copyright: CMF & ARTEA



LA NAZIONE FIRENZE

SANT'ORSOLA: I FRANCESI DI ARTEA INVESTONO 31 MILIONI, DUE ANNI DI LAVORI, NEGOZI, EVENTI E UNA SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE TURISTICA CON FORESTERIA



LA RINASCITA

Le tre piazze aperte della nuova Sant'Orsola
Negozi ed eventi nel futuro dell'ex convento

Due anni di lavori e un investimento di 31 milioni da parte dei francesi del gruppo Artea. L'apertura prevista nel 2024

LA CONVENZIONE
Avrà la durata di cinquant'anni
La ricerca di un equilibrio economico
 di Paolo Fibrese
 FIRENZE

Una festa sacata nel nome del centro storico, a senso contrario di Sant'Orsola è da diciannove anni il luogo di incontro tra i francesi e i fiorentini che ha trasformato un convento in un polo di attrazione per il mercato di lusso e per i negozi di moda. E ora, dopo un lungo periodo di lavori, si prepara l'apertura della nuova Sant'Orsola, un complesso di edifici storici e moderni che ospiterà negozi, eventi e una scuola di alta formazione turistica con foresteria.

LA NAZIONE FIRENZE

Philippe Baudry
 Amministratore delegato Artea

Dario Napolitano
 Sindaco di Firenze

Carlo Rendini
 Architetto

Monica Marini
 Sindaca di Portofino

Giulia Del Rio
 Amministratore dell'Artea

«Inizieremo i lavori tra la primavera e l'estate 2022 e il termineranno tra il 2024 e il 2025, all'apertura verranno creati 50 posti di lavoro, nei cantieri lavoreranno fino a 100 persone, tutti fiorentini. Il progetto è strutturato, sarà al 100 per cento fiorentino».

«Sant'Orsola era rimasta l'ultima sfida del punto urbanistico-strutturale del nostro centro storico. Diventerà un esperimento sociale, economico e culturale assolutamente innovativo. E non ci sarà speculazione né edilizia né commercializzazione».

«L'obiettivo durante i lavori è aprire di volta in volta alle visite da parte della cittadinanza, merine completiamo i quattro loti di interventi. L'accesso al complesso sarà da via Sant'Orsola, via Quarta, via Ponticcia e via Taddea».

«La forestiera annessa al nuovo complesso di Sant'Orsola non farà le voci di un hotel - ha detto la sindaca di Portofino con la delega in materia di attività formative - ma sarà solo per chi frequenterà la scuola, sarà così funzionale all'attività formative».

«Una scelta profonda del centro sarà l'apertura ricucita grazie ad un progetto che prevede un mix di funzioni tra cultura, servizi, artigianato e nuove piazze pubbliche, che renderanno quel luogo uno spazio di disposizione della cittadinanza».



CORRIERE FIORENTINO

IL PROGETTO PER LA RINASCITA
Tre cortili, una scuola, artigiani e ristoranti
La Sant'Orsola del futuro
 di Paolo Fibrese

Tre cortili, una scuola, artigiani
Come sarà la nuova Sant'Orsola
Presentato l'accordo con la francese Artea: progetto da 31 milioni
Nel 2022 l'inizio dei cantieri che dureranno al massimo 36 mesi

Il centro che nel 1976 fu demolito e ricostruito con il contributo di due terzi di denaro pubblico, che ha fatto sì che Sant'Orsola diventasse un polo di attrazione per il mercato di lusso e per i negozi di moda. E ora, dopo un lungo periodo di lavori, si prepara l'apertura della nuova Sant'Orsola, un complesso di edifici storici e moderni che ospiterà negozi, eventi e una scuola di alta formazione turistica con foresteria.

LA CONVENZIONE
Avrà la durata di cinquant'anni
La ricerca di un equilibrio economico
 di Paolo Fibrese
 FIRENZE

Una festa sacata nel nome del centro storico, a senso contrario di Sant'Orsola è da diciannove anni il luogo di incontro tra i francesi e i fiorentini che ha trasformato un convento in un polo di attrazione per il mercato di lusso e per i negozi di moda. E ora, dopo un lungo periodo di lavori, si prepara l'apertura della nuova Sant'Orsola, un complesso di edifici storici e moderni che ospiterà negozi, eventi e una scuola di alta formazione turistica con foresteria.

LA NAZIONE

Firenze, nella casa dei misteri
I segreti dell'Italia nera

Mini fiducia coi transfughi di Forza Italia

Stadio Franchi, grandi manovre dietro i sipari

IL CONTE DIMEZZATO

Tutti connessi al social
Biamo il Grande Fratello

La Nazione, 20 janvier 2021, Italie.

CORRIERE FIORENTINO

Tamponi rapidi anche ai professori

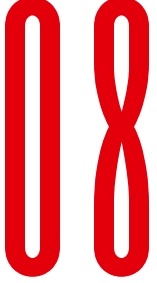
«Sono rimasti solo
Ma non metterò
di aprire il banco»

David Rossi, archiviata l'ultima richiesta

WALTER VELTRONI
LABIRINTO ITALIANO

Corriere Fiorentino, 20 janvier 2021, Italie.





CONTACTS

PHILIPPE BAUDRY

PDG d'ARTEA
philippe.baudry@groupe-arte.fr

CARLO BANDINI

Architecte
carlo.bandini@bcbprogetti.it

TRISTAN VALVERDE

Architecte
tristan.valverde@agencevbi.fr

NATHAN DUBOIS-STORA

Responsable de projet ARTEA
nathan.dubois-stora@groupe-arte.fr



