

Groupe de travail Austerlitz

Réunion du 9 mars 2010

LISTE DES PARTICIPANTS		
VILLE DE PARIS		
Cabinet A. HIDALGO	absent	Renaud PAQUE
Mairie du 13ème		Pierre ANCELLIN, Francis COMBROUZE, Maria-Eugenia MIGNOT
Direction de l'Urbanisme		François HÔTE, Anne GOMEZ
Direction de la Voirie et des Déplacements	absente	Mireille BARGE
Direction du Patrimoine et de l'Architecture	absent	Michaël TAGLIANTE-SARACINO
SEMAPA		
Directeur Général		Jean-François GUEULLETTE
Directrice Générale adjointe	absente	Elisabeth ANTONINI
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Ludovic VION, Christophe BAYLE
Direction des Infrastructures et Constructions	absents	Jean-Louis GERBENNE, François VALOUR
Direction du Développement	absente	Catherine BEYLAU
AUTRES INSTITUTIONS		
Préfecture de Paris, Direction de l'urbanisme	absent	Jean-Jacques MUR
ICF La Sablière		Thomas CHALVIGNAC, Carole CHENO
PERSONNALITES EXTERIEURES		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
Personnes qualifiées		Bertrand AVRIL
BUREAU DES ASSOCIATIONS		
Chargé de mission		Yann RENAUD
REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
SOS Paris XIIIème	absente	Marie KAREL
ADA 13		Françoise CELLIER

Association des Locataires du Site des Frigos	absent	Jacques LIMOUSIN
APLD91	absent	Jean-Paul RETI
TAM-TAM		Roger LOTHON, Patrick BERTON
Odyssée Lutèce	absent	Jean-Georges CEP
Paris Banlieue Environnement	absents	Witold MARKIEWICZ, Pascal CAZAT
Locataires Fulton, Bellière, Flamand		Dominique MACAIGNE, Bernard LOGNON, Olivier SUDREAU
Association des usagers des transports	absent	Jacques STAMBOULI
L'Ecologie pour Paris	absente	Marie-Hélène LAURENT
Droits des piétons	absente	Marie-Danielle LERUEZ
SPPEF	Absent	Philippe MORIS
APARIS 13	absent	François GERAR
13 O'QUAI	absent	Jean-Pierre ANCELIN
ASSOCIATION LA PLATEFORME DES COMITES PARISIENS D'HABITANTS	absent	Claude BIRENBAUM
CERCLE AMICAL DU BERRY	absent	Patrick DESRUELLES
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 8	absent	Claude GALLAIRE
Conseil de quartier n° 4	absents	Jean Pierre LAUWEREINS, Jocelyne BION-NADAL
Conseil de quartier n° 7	absent	André MESAS

La séance est ouverte à 17 heures 40.

I. Consultation de concepteurs pour la réalisation de l'étude urbaine et des fiches de lot de l'ensemble immobilier Fulton (lot A5-A)

François HOTE propose de poursuivre la réunion du 6 octobre 2009 sur le programme de démolition-reconstruction de 130 logements rue Fulton mené par l'ICF La Sablière. Un processus de réflexion préalable avait été annoncé afin de permettre à la SEMAPA et à La Sablière d'établir conjointement un cahier des charges. Il avait été annoncé qu'une nouvelle réunion du Groupe de Travail se tiendrait avant de lancer la consultation.

Christophe BAYLE débute la présentation par une photo aérienne du lot A5-A, compris entre la rue Fulton et la rue de Bellière. La vue fait apparaître les transparences qui existent entre la Seine et l'avenue de France. L'îlot est totalement ceinturé par une voirie publique dont deux sections ont déjà été rénovées.

Cette parcelle ne se trouvait pas initialement comprise dans le programme portant sur le secteur Austerlitz nord. Son environnement se trouve totalement stabilisé, il n'existe pas d'inconnue. Une résidence hôtelière pour la SCNF se trouve en cours d'achèvement à l'angle des rues de Bellière et Flamand.

De l'autre côté de l'avenue Pierre Mendès France débute la construction de la dalle sur 600 m. Les premières livraisons de cet ouvrage interviendront dès 2011. Enfin, le secteur Austerlitz gare, plus à l'ouest, traite de la gare et de ses abords et de la liaison avec l'hôpital.

Thomas CHALVIGNAC explique que l'ICF La Sablière se trouve propriétaire des logements de la parcelle, construits dans les années 50. En 2008, une étude sur le devenir du site a été lancée pour choisir entre rénovation et démolition/reconstruction. C'est finalement cette dernière solution qui a été retenue à la mi-2009.

La SEMAPA et La Sablière ont signé une convention de co-maîtrise d'ouvrage en juillet 2009 afin de réfléchir ensemble au devenir de la parcelle. Elles mèneront en commun des études urbaines puis La Sablière sera seul maître d'ouvrage de toutes les constructions.

Le programme de l'opération prévoit 28 000 mètres carrés de SHON de logements, 1 000 mètres carrés de SHON de commerces, une halte-garderie de 400 mètres carrés ainsi que des parkings et des espaces extérieurs.

Cette opération s'inscrira dans le cadre du Plan Climat de la Ville de Paris. Les bâtiments seront certifiés basse consommation.

L'objectif est d'harmoniser l'environnement urbain mais un enjeu social se pose également.

Christophe BAYLE explique que contrairement à la plupart des opérations de la ZAC Paris Rive Gauche, celle-ci comprend des habitants occupant déjà le site. Certains devront donc déménager, ce qui impose d'être très précis dans le phasage. Une autre particularité vient du fait que le maître d'ouvrage est connu dès le départ, ce qui n'est pas le cas d'habitude.

François HOTE demande depuis quand sont présents les locataires.

Carole CHENO répond que beaucoup de ces personnes sont présentes depuis l'origine de la construction. Elles sont de ce fait plutôt âgées. L'objectif est de les reloger sur le site si elles le souhaitent. Les locataires du premier immeuble détruit devront déménager provisoirement le temps de la reconstruction. Les autres locataires pourront pour la

plupart déménager directement dans les nouveaux immeubles bâtis sur le site. Certains enfin choisiront de ne pas déménager 2 fois.

Thomas CHALVIGNAC poursuit. Le projet sera mené par une équipe composée d'un architecte-urbaniste associé à un bureau d'étude environnemental. L'appel à candidatures a été lancé début janvier 2010. L'objectif est de sélectionner trois équipes qui présenteront chacune un projet d'ici l'été.

Le lauréat sera chargé d'élaborer une étude urbaine générale qui définira les grands principes architecturaux qui seront ensuite déclinés en trois projets.

La première opération sera la destruction de la « tour » sur le quai, celle-ci rencontrant des problèmes de vétusté. 33 familles sont concernées et seront relogées à l'extérieur du site. Une fois la nouvelle construction terminée, les locataires qui le souhaitent pourront revenir. Les habitants du second immeuble déménageront également dans ce nouvel immeuble afin que leur logement soit détruit et reconstruit, puis le troisième immeuble suivra le même processus.

Il sera demandé à l'équipe retenue d'établir un plan directeur comprenant une étude environnementale ainsi qu'une étude de composition et d'organisation du site. Une fois ce contexte général défini, l'équipe élaborera les cahiers de prescriptions urbaines, environnementales et paysagères. Les fiches de lot qui seront communiquées aux maîtres d'œuvre seront la synthèse de ces prescriptions. Enfin, l'équipe devra s'assurer du contrôle et du suivi des projets.

Christophe BAYLE ajoute que chaque immeuble fera l'objet d'un concours d'architecture.

Thomas CHALVIGNAC précise qu'une certaine homogénéité sur la parcelle devra toutefois être respectée.

La présente consultation pour désigner l'urbaniste est rémunérée : chaque équipe recevant 20 000 euros. Une vingtaine de candidatures a été reçue, trois seront prochainement retenues sur les critères de l'expérience professionnelle, ainsi qu'une capacité à maîtriser les paramètres de la ville dense et à respecter le phasage.

Concernant la concertation avec les locataires, l'ICF La Sablière a décidé d'accompagner les 130 familles occupant le site. Les locations sont aujourd'hui gelées. Un ou deux logements se trouvent donc vacants.

Carole CHENO précise qu'il sera ainsi possible de reloger sur site quelques familles du premier immeuble démolit. Une candidature a déjà été reçue.

Bernard LOGNON note que l'ensemble des locataires n'a pas été informé de cette possibilité.

Carole CHENO explique que certains locataires sont déjà venus se renseigner mais tous seront informés lorsque la charte de relogement sera signée.

Un cabinet a été sollicité pour conduire la concertation avec les locataires volontaires, sans présence de La Sablière. Ces réunions permettent de discuter de la charte de relogement et des préconisations architecturales et leurs comptes rendus sont affichés dans les halls des immeubles.

Thomas CHALVIGNAC ajoute que cette charte de relogement constituera un point de départ. Elle tiendra compte des préconisations émises lors des réunions tenues chaque

semaine depuis début janvier. Une synthèse de toutes les préconisations sera réalisée début avril et transmise aux candidats.

Concernant le calendrier, l'appel à candidatures a été lancé début janvier 2010. Le 11 mars se tiendra le jury de sélection des trois équipes. Celles-ci disposeront alors d'un peu plus de deux mois pour proposer un projet. Le lauréat sera sélectionné courant juillet. Les études démarreront alors immédiatement.

Les travaux relatifs à la première phase (côté Seine) devraient débuter au cours du premier semestre 2012 et durer deux ans. Avant cela, le travail de l'urbaniste aura été mené à bien et le processus de relogement, de la trentaine de familles habitant actuellement la tour, engagé.

Bertrand AVRIL demande le détail des types de logements qui seront construits.

Thomas CHALVIGNAC répond que 20% au minimum devront être de grands appartements familiaux. L'ensemble des 300 logements prévus sera constitué de logements sociaux.

Roger LOTHON demande comment seront définis les espaces verts.

Thomas CHALVIGNAC répond qu'ils seront identifiés dès le départ dans l'étude urbaine préalable.

Françoise CELLIER comprend que la densité sera multipliée par près de trois, la parcelle passant de 130 à 300 logements.

Christophe BAYLE répond que la densité sera du même ordre que celle du quartier Masséna. L'étude urbaine montrera comment il est possible de répondre à ces contraintes.

Jean-François GUEULLETTE rappelle que le PLU limite la hauteur des immeubles. Ce quartier ne se trouve pas concerné par la révision simplifiée du PLU en cours.

Francis COMBROUZE revient sur le tissu urbain du quartier. Celui est plutôt hétérogène, comprenant le futur immeuble innovant de la SCNF rue de Bellièvre, la trame classique du boulevard Vincent Auriol et les immeubles réhabilités des quais.

Ce quartier ne devait pas bouger jusqu'à récemment. Finalement, il est apparu que les logements de la parcelle pouvaient difficilement être réhabilités. L'étude urbaine devra bien réfléchir à l'insertion des nouveaux bâtiments dans leur environnement. La réponse ne sera pas forcément la même pour chacun, les contraintes étant différentes.

Christophe BAYLE ajoute que c'est précisément la raison pour laquelle la SEMAPA et La Sablière ont passé une convention. Une première étude avait été menée, reproduisant l'alignement des constructions sur la rue alors qu'il faut garder une certaine porosité à ce quartier enclavé.

Olivier SUDREAU souligne la bonne orientation des immeubles actuels, offrant un ensoleillement suffisant à chaque appartement.

Christophe BAYLE indique qu'il est prévu de recueillir les recommandations architecturales des associations afin de les transmettre aux trois candidats d'ici fin mars.

Patrick BERTON note que les travaux dureront au moins six ans.

Thomas CHALVIGNAC le confirme, le premier chantier débutant en 2012.

Patrick BERTON demande si le périmètre de chacun des trois lots est déjà défini.

Christophe BAYLE répond que non.

Jean-François GUEULLETTE souligne que le plan masse d'arrivée peut être totalement différent de celui d'origine.

Patrick BERTON demande quand arriveront les commerces.

Thomas CHALVIGNAC répond qu'ils pourront ouvrir dès que le premier immeuble sera achevé.

Nathalie GRAND rappelle qu'aujourd'hui il n'existe aucun commerce.

François HOTE constate qu'aucune partie de l'espace vert actuel ne sera conservée.

Thomas CHALVIGNAC répond que le sol aujourd'hui est plutôt minéral.

Olivier SUDREAU précise que des arbres sont présents mais ils n'ont rien d'exceptionnel.

Thomas CHALVIGNAC indique par ailleurs que la station Total disparaîtra dès la première phase de travaux en 2012. Les démarches administratives du processus d'éviction sont en cours.

François HOTE demande ce qu'il en est du stationnement.

Thomas CHALVIGNAC répond que les règles du PLU seront respectées, soit 1 place pour 100 mètres carrés de SHON.

François HOTE signale que dès lors que des représentants extérieurs sont présents dans les jurys, la confidentialité des propositions et des débats du jury doit être respectée.

Thomas CHALVIGNAC conclut en rappelant que la prochaine étape se tiendra dans trois jours avec la sélection des trois candidats.

La séance est levée à 18 heures 50.

Document rédigé par la société Ubiquis – Tél. 01.44.14.15.16 – <http://www.ubiquis.fr> – infofrance@ubiquis.com