



# Atelier de présentation du projet lauréat Lot F Compte-rendu

Mercredi 11 septembre 2024  
Salle 5-A – Ecole Normale Sociale

Introduction.....	2
Le lot F .....	2
Temps d'échanges : .....	4
Conclusion.....	8

## Introduction

**Mario GONZALEZ**, adjoint au maire du 18<sup>ème</sup> chargé de l'urbanisme et du logement, introduit cette réunion. Il remercie les participants et rappelle l'importance de la concertation et du processus du choix du lauréat. Il se réjouit que les votes pour le projet lauréat aient été unanimes pour les membres du jury, y compris pour les riverains.

**Charlotte CRATCHLEY**, directrice du projet pour ESPACES FERROVIAIRES, revient sur les différents temps d'échange et de participation sur le lot F :

- Le 14/12/2022, 1<sup>er</sup> atelier de présentation de la fiche de lot ;
- Le 14/12/2023, 2<sup>nd</sup> atelier de présentation des projets architecturaux et réalisation de l'avis citoyen
- Le 25/01/2024, tenue du jury de sélection du projet lauréat.

Elle souligne également la qualité du travail collectif tout au long de ce cycle d'ateliers et précise que les prescriptions de la fiche de lot et l'avis citoyen ont bien été pris en compte.

## Le lot F

### Rappel des particularités de l'opération, des caractéristiques du lot, des critères de sélection et de l'avis citoyen :

La programmation ainsi que les caractéristiques du lot sont rappelées par **Raphaël DEBEC**, architecte urbaniste de l'agence LAQ, et **Roman GAUTIER-DIZAMBOURG**, paysagiste chef de projet chez Osty et associés paysage urbanisme.

**Bruno COLIN**, responsable de service Maitrise d'Ouvrage pour Paris Habitat, rappelle le rôle du maître d'ouvrage Paris Habitat sur cette opération destinée au Bail Réel Solidaire (BRS), à savoir la conception et la réalisation du projet immobilier.

**Maelys LOISEAU**, responsable des opérations pour la Foncière de la Ville de Paris, explique le rôle de celle-ci et rappelle le fonctionnement du BRS : il permet à des ménages sous plafonds de ressources (définis annuellement par l'Etat) et qui s'engagent à en faire leur résidence principale, de devenir propriétaires de leur logement à un prix encadré (environ 5 000 € / m<sup>2</sup>, moitié moins que les prix observés sur le territoire parisien), tout en payant une redevance foncière mensuelle correspondant à la location du terrain (2,65€ / m<sup>2</sup> / mois), qui reste propriété de la Foncière de la Ville de Paris. Ce bail est conclu pour une durée de 99 ans, rechargeable à chaque vente du logement. Elle indique également que le BRS est un produit attractif et que pour gérer au mieux les nombreuses candidatures que l'on anticipe au moment de la commercialisation des logements de cet immeuble, la Foncière de la Ville de Paris a mis en place un système de cotation des candidats ainsi qu'une commission de sélection. Cela permet d'assurer une sélection équitable et transparente des ménages qui achèteront les logements. **Bruno COLIN** précise ensuite les trois critères qui ont permis d'analyser les offres des candidats. Une attention particulière a été portée à l'expression d'une identité architecturale. Il détaille ensuite les points forts et faibles des quatre projets candidats, et informe que le projet C a été sélectionné, à l'unanimité, avant tout pour la qualité d'habitabilité des logements, bien conçus, tout comme les parties communes (coursives bien aménagées, halls spacieux et traversants, grands locaux vélos-poussettes accessibles). Enfin, argument non négligeable pour une opération en BRS, la performance économique de construction est bonne.

**Charlotte CRATCHLEY** rappelle ensuite le contenu de l'avis citoyen et les points qui avaient été appréciés ou jugés comme pouvant être améliorés pour le projet lauréat à savoir :

- Les questionnements et réserves suivantes :
  - Le manque de relief de la façade et son aspect un peu massif ;
  - L'exposition de l'émergence au vent et au soleil ;
  - La présence d'une terrasse collective est appréciée mais la question de sa gestion est soulevée.
- Les points forts suivants :
  - Le parti pris architectural jugé original avec la faille qui anime la façade et l'habillage de la façade en pierre;
  - Le cœur d'îlot vaste et en pleine terre;
  - Les coursives qui ne se superposent pas pour préserver le cœur d'îlot ;
  - La présence de celliers;
  - Le cœur d'îlot en pleine terre ;
  - La présence d'une salle polyvalente.

Deux riveraines et participantes à l'atelier détaillent leur rôle durant le jury de sélection, en soulignant la qualité des débats et la prise en compte de l'avis citoyen. Elles confirment que ce projet architectural a suscité l'unanimité du jury.

### Le projet lauréat

**Avenier Cornejo**, agence d'architecture mandataire, et **Dechelette architecture**, agence associée, présentent ensuite le projet et expliquent avoir travaillé ensemble depuis le début.

**Christelle AVENIER** explique que l'implantation des bâtiments est conforme à la fiche de lot. Elle présente ensuite les espaces communs et extérieurs du projet :

- un jardin central de contemplation en pleine terre de 300m<sup>2</sup> sera situé en cœur d'îlot. Les 2 halls d'entrée, donnant sur le square et sur la promenade du faisceau, seront traversants et permettront de voir le jardin central depuis les espaces publics.
- les toitures seront végétalisées, y compris celle de l'émergence, sur laquelle un substrat végétal sera apporté en plus des panneaux photovoltaïques prévus. Celle du R+3 sera végétalisée, avec vivaces et arbustes, mais surtout accessible aux habitants, avec une terrasse partagée sur laquelle seront installés : une cuisine d'été (fermée donc utilisable toute l'année), des tables, des bacs potagers demandant peu d'entretien et un petit jardin planté.
- Une allée-jardin partagée avec le lot voisin permettra de desservir les logements en rez-de-chaussée.

Seules deux circulations verticales sont prévues, ce qui permet d'optimiser les coûts de construction et des charges pour les futurs résidents : deux ascenseurs dans l'émergence, et un autre dans la partie en R+4, soit trois en tout.

Il y aura deux locaux vélos-poussettes en rez-de-chaussée, dont un de 130m<sup>2</sup>. Ils seront faciles d'accès, sécurisés, ce qui garantit a priori que les habitants ne garent pas leurs vélos dans les coursives. L'installation d'un éventuel atelier de réparation sera possible dans le local de 130m<sup>2</sup>.

Une particularité de ce lot : la présence en rez-de-chaussée d'une future maison de santé pluriprofessionnelle, et d'un local artisanal donnant en partie sur la promenade du faisceau.

Concernant les logements, tous auront un extérieur : des loggias dans les étages donnant sur la pièce principale, ou des petits jardinets devant l'entrée pour les appartements en rez-de-chaussée.

Les logements seront tous traversants, ou bi-orientés, offrant ainsi la possibilité de ventiler naturellement son logement et d'avoir une pièce au calme et au frais côté cœur d'îlot.

Chaque logement disposera aussi d'un cellier ou d'une cave ; dans les étages, lorsque cela n'a pas été possible d'intégrer un cellier au sein des appartements, ceux-ci disposeront d'un espace de 2 m<sup>2</sup> dédié dans les parties communes du même étage.

Tous les logements disposeront également de nombreux espaces de rangements du type placards.

## Temps d'échanges :

### Le principe de Bail Réel Solidaire (BRS)

Une riveraine demande si, excepté l'argent versé tous les mois à la Foncière de la Ville de Paris, un autre montant est versé au départ.

**Maelys LOISEAU** répond que l'achat initial des « murs » du logement se fait autour de 5 000 € du m<sup>2</sup>. Les acquéreurs du logement ne sont pas propriétaires du terrain, c'est la Foncière de la Ville de Paris qui reste propriétaire. Les acquéreurs lui versent en contrepartie une redevance de 2,65€ / m<sup>2</sup> / mois.

La même participante se demande ce qu'il se passe lorsque les propriétaires quittent leur logement.

**Maelys LOISEAU** répond qu'il s'agit à ce moment là d'une vente classique, avec une plus-value qui sera encadrée, puisque l'idée est de maintenir des logements abordables à Paris, en dessous de ceux du marché libre. Les prix de vente sont indexés sur un indice qui sera proche de celui de l'inflation, afin que les propriétaires ne perdent pas d'argent et puissent racheter un autre bien ensuite.

Une participante s'interroge sur le loyer (c'est-à-dire précisément la redevance sur le foncier) ; est-ce que celui-ci augmente au fur et à mesure ? Y a-t-il les charges en plus ?

**Maelys LOISEAU** précise que la redevance augmentera, mais de manière peu importante, puisqu'elle est encadrée par un contrat. Les autres charges sont, comme dans toute copropriété, les charges de copropriété. La Foncière de la Ville de Paris fait en sorte qu'elles soient les plus faibles possibles, en étant vigilante à la robustesse des matériaux et à la conception des espaces communs.

### Les coursives

Une riveraine demande ce que sont les coursives.

**Charlotte CRATCHLEY** indique qu'il s'agit des circulations extérieures, à l'air libre, qui sont en cœur d'îlot, le long des étages. Elles ne se superposent pas pour autant, laissant une impression visuelle plus légère.

Un participant se demande comment accéder au R+1.

**Christelle AVENIER** répond que celui-ci sera accessible depuis l'escalier A, en empruntant ensuite la coursive, et depuis l'escalier B, en empruntant également la coursive.

Le même riverain demande s'il y a ainsi une coursive à chaque niveau.

**Christelle AVENIER** répond que comme il s'agit de duplex, les coursives seront présentes un niveau sur deux. **Maelys LOISEAU** ajoute qu'il n'y aura pas de coursives à l'étage des chambres des duplex, afin de préserver au maximum l'intimité des occupants.

### Les circulations verticales

Une participante estime que les 3 ascenseurs sont un point positif concernant les charges, mais s'inquiète ainsi de marcher davantage pour accéder à son logement, ou de devoir monter beaucoup les escaliers.

**Christelle AVENIER** répond que tous les duplex ont leur accès direct sur la venelle, leurs habitants n'auront ainsi pas nécessairement besoin de traverser le hall ou de monter des étages ; et que les ascenseurs se situent aux deux extrémités côté Promenade du Faisceau et Allée du square.

### Présence d'un parking

Une participante s'interroge sur la présence d'un parking dans l'immeuble.

**Christelle AVENIER** indique qu'il n'y en aura pas mais que quelques autres immeubles en disposeront. L'objectif étant de réduire la place de la voiture dans le quartier.

### Les celliers

Une participante s'interroge sur les appartements qui disposeront de celliers.

**Christelle AVENIER** indique que chaque appartement disposera d'un espace de « rangement superflu ». Selon la disposition des logements, ces espaces de rangement seront situés au sous-sol (caves), à l'extérieur des logements (sur le même palier que l'entrée au logement) ou au sein des loggias ; **Maelys LOISEAU** indique que les celliers et caves ne sont pas attribués pour le moment, et que l'idée est de les rattacher aux appartements les plus compacts, qui ne disposent pas forcément d'espace de « rangement superflu » en intérieur.

### Les surfaces d'appartement

Une participante demande quelle sera la surface moyenne des appartements.

**Christelle AVENIER** indique que les appartements sont compacts. Cette compacité nécessite une grande habitabilité des logements, sans espace inutilisé ou peu pratique. Elle prend l'exemple d'un T5 en duplex de 89m<sup>2</sup> et détaille sa disposition. Il sera composé de 4 chambres, dont 3 entre 9 et 10m<sup>2</sup> (conformément à la réglementation), et la chambre parentale, qui fera 11 à 12 m<sup>2</sup>. **Maelys LOISEAU** ajoute qu'il est nécessaire que la taille des logements familiaux soit cohérente avec les ressources des ménages, soumis à plafond de ressources.

### L'entretien des espaces verts

Une riveraine demande qui entretiendra les espaces verts du lot.

**Maelys LOISEAU** indique qu'il s'agira d'une copropriété classique, dans laquelle il y aura un syndic de copropriété, désigné par les propriétaires et non par la Foncière de la Ville de Paris. Cette dernière sera tout de même force de proposition auprès des propriétaires. De plus, il a été demandé à l'équipe de maîtrise d'œuvre que les espaces verts soient faciles d'entretien.

**Charlotte CRATCHLEY** indique que concernant les allées-jardins entre les lots, une association syndicale libre sera créée ; c'est elle qui gèrera l'entretien et la maintenance des venelles.

Une participante tient ensuite à ajouter que la Foncière de la Ville de Paris intervient davantage, puisqu'elle conserve un droit de regard important sur la valorisation de l'ensemble du bâtiment. Elle juge cela intéressant, puisque selon elle, la vision patrimoniale manque souvent dans une copropriété classique. En BRS, elle est imposée de fait par le maintien de la propriété du sol par l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

**Maelys LOISEAU** confirme et ajoute que la Foncière pourra intervenir à la place des copropriétaires sur des sujets structurants, comme des travaux lourds qui nuiraient à la valeur du bâti sur le long terme.

### Le calendrier

Une participante demande pourquoi les travaux ne débuteront qu'en 2026.

**Christelle AVENIER** indique qu'il s'agit du temps nécessaire pour la poursuite des études de conception, d'instruction du permis de construire et de délais de purge, puis la durée de consultation des entreprises.

**Charlotte CRATCHLEY** ajoute qu'il y a également le délai lié à la commercialisation des logements auprès des ménages candidats.

La même participante demande si les autres lots seront construits en même temps.

**Charlotte CRATCHLEY** confirme que les lots F, E, M et G seront construits sur la même temporalité. Des décalages de quelques mois sont toutefois à prévoir entre le démarrage de chacun des lots.

Un riverain demande quelle est l'échéance de l'ensemble du programme.

**Charlotte CRATCHLEY** indique que la première phase du projet (lots F, E, M et G) sera livrée entre 2027 et 2028. Les espaces publics suivront, et la livraison des autres lots du lotissement (H, J, D, Ab et I) s'échelonnnera jusqu'en 2030 pour cette première phase.

### La maison de santé pluriprofessionnelle

Une riveraine demande si cette maison de santé sera publique ou privée.

**David LUCAS** indique qu'il s'agira d'une maison de santé pluriprofessionnelle, dans laquelle des médecins libéraux et des paramédicaux font le choix d'exercer en commun et de suivre ensemble leur patientèle. Le lieu doit ainsi comporter un espace collectif, dédiée aux réunions, afin que les médecins échangent régulièrement. L'installation de cette maison de santé fait suite à l'évaluation d'impact sur la santé qui a mis en lumière les inégalités et difficultés d'accès aux soins pour les habitants du quartier. Il est souhaité que tous les médecins de cette maison de santé soient conventionnés secteur 1 c'est-à-dire pratiquent les honoraires plafonnés fixé par la caisse nationale d'assurance maladie.

Une riveraine se demande si le processus de sélection des médecins qui occuperont cette maison est lancé.

**David LUCAS** indique qu'en général, les médecins s'intéressent à ce type de sujet au mieux deux ans avant la livraison du local. Il est donc encore trop tôt pour que ce soit le cas.

Une participante se demande quel est le retour d'expérience des médecins présents dans des maisons de santé déjà existantes.

**Un autre participant** lui répond qu'après avoir échangé avec une médecin de la maison de santé de la rue Marcadet, les médecins libéraux plébiscitent cette solution, qui réduit les coûts, permet d'avoir un secrétariat, et surtout un suivi et une pratique collective, facilitant notamment les permanences le soir et les remplacements (temporaires ou définitifs).

Une riveraine demande si les médecins achètent leur cabinet au sein de cette maison de santé pluriprofessionnelle.

**David LUCAS** informe que le choix sera laissé à l'équipe de futurs médecins d'acheter ou de louer le local ; des premières consultations d'équipes médicales ont eu lieu sur un autre projet d'ESPACES FERROVIAIRES à Paris, des annonces ont été affichées et relayées sur des sites internet dédiés pour recruter des médecins locataires. Deux équipes de médecins se sont montrés intéressées pour le moment. Il est compliqué pour les médecins parisiens de payer le prix d'un cabinet seul, c'est pourquoi le loyer d'un cabinet au sein de la maison de santé sera fixé approximativement autour de 200 euros HT par m<sup>2</sup> par an.



## Conclusion

**Charlotte CRATCHLEY** conclut cette réunion en les informant qu'une réunion sera probablement organisée avant la fin de l'année, afin de leur présenter le calendrier et la suite du projet.