

Projet Ordener - Poissonniers

Compte-rendu de la réunion publique de
présentation du projet retenu
du 2 juillet 2019



VILLE DE
PARIS



ESPACES
FERROVIAIRES



La réunion du 2 juillet 2019 a été organisée par Espaces Ferroviaires dans le cadre de la concertation réglementaire du projet Ordener-Poissonniers, dont elle constituait le premier événement public.

Elle avait pour objectifs de :

- Rappeler au public le contexte du projet et la manière dont il se construit depuis les précédentes phases de concertation.
- Présenter les propositions du groupement Emerige/Ogic avec l'architecte Christian Biecher, retenues à la suite du jury de l'APO (Appel à Partenariat d'Opérateurs) qui a eu lieu le 17 juin 2019.
- Recueillir les observations et les questions du public.
- Annoncer les modalités de la concertation réglementaire telles que définies par l'arrêté municipal du 11 juin 2019.

La réunion publique s'est déroulée dans la salle des mariages de la mairie du XVIII^{ème} arrondissement et a duré 2h45. Elle a réuni environ **200 participants**.

Les intervenants étaient, par ordre de prise de parole :

- **Eric LEJOINDRE**, Maire du XVIII^{ème} arr.
- **Fadia KARAM**, Directrice Générale d'Espaces Ferroviaires
- **Olivier RENARD**, Directeur de cabinet de Jean-Louis Missika, adjoint à l'urbanisme de la Ville de Paris
- **Isabelle MENU**, Architecte Urbaniste du cabinet Saison-Menu, représentant la maîtrise d'œuvre urbaine d'Espaces Ferroviaires
- **Laurent DUMAS**, Président d'Emerige, mandataire du groupement d'opérateurs EMERIGE/OGIC
- **Christian BIECHER**, Architecte Urbaniste du cabinet Biecher Architectes, mandataire de la maîtrise d'œuvre du groupement d'opérateurs
- **Laurent OUVRARD**, bureau d'études OASIS, membre de la maîtrise d'œuvre du groupement d'opérateurs
- **Igor DE PONFILLY**, Directeur du Développement à Emerige.

Introductions

Pages 1 à 6 : les numéros de pages renvoient au diaporama présenté lors de la réunion publique, également disponible sur le site espacesferroviaires.fr

Éric Lejoindre remercie les participants de leur présence, qu'il est très heureux d'accueillir à la mairie du 18^{ème} pour cette nouvelle phase de concertation. L'aménagement du site Ordener-Poissonniers est un projet important pour le 18^{ème} arrondissement, car il vise à rendre aux habitants une surface relativement importante et à y préparer un projet équilibré à tous les points de vue : sur le plan des espaces verts, des équipements publics, de l'animation culturelle..., tout ce qui permettra de faire de ce quartier un lieu attractif où l'on vive bien, que l'on soit nouvel arrivant ou déjà habitant de ce quartier, de faire vivre toutes les mixités.

La démarche qui s'engage aujourd'hui, après un travail de définition des composantes du projet et deux premières phases de concertation, est très importante pour Éric Lejoindre et son équipe, car elle permettra d'aboutir au meilleur projet possible.

Éric Lejoindre remercie à nouveau les participants pour leur présence tout au long du processus qui s'engage.

Fadia Karam remercie les participants d'être venus si nombreux pour une nouvelle séance de partage et de communication sur le devenir du site Ordener. Cette mobilisation est révélatrice de l'engagement et de l'intérêt que chacun porte à la transformation de ce site, on ne peut que s'en réjouir.

En qualité de maître d'ouvrage et aménageur du site, la SNEF a voulu prendre un chemin différent d'autres opérations d'aménagement, en mettant la maîtrise d'usage au cœur de ses préoccupations. De nombreux ateliers ont eu lieu

avec les habitants qui ont enrichi le contenu du projet. Ensuite, la méthode d'Appel à Partenariat d'Opérateurs (APO) a permis d'aboutir au choix du groupement Emerige/Ogic qui va accompagner la SNEF dans le développement du programme et la structuration de ce projet. Cette réunion publique est l'occasion de partager ce projet, dont le contenu, notamment en termes de programmation, va continuer à être enrichi dans le temps avec les habitants.

Olivier Renard rappelle que le projet, qui fait l'objet de la réunion, a été longuement débattu et qu'il résulte du choix d'une équipe retenue quelques semaines auparavant. Le site concerné couvre 3,7 hectares, ce qui est relativement important. Le mot « densité » a été mentionné et sera l'un des sujets de la réunion. Ces 3,7 hectares vont être rendus à la ville, alors que pour l'instant ils ne sont pas ouverts au public : c'est donc une opportunité importante pour les Parisiens, notamment les habitants du 18^{ème} arrondissement.

Dans une procédure classique d'aménagement, le propriétaire définit les aménagements avec ses propres critères, présente son projet à la Ville, engage un processus de concertation réglementaire puis une procédure classique de permis d'aménager.

Concernant le site Ordener-Poissonniers, le processus a été plus long (plusieurs commentaires ont d'ailleurs été entendus sur le fait que cela avait duré plusieurs années) parce qu'un travail important d'écoute des habitants a été réalisé. Cette démarche a permis de définir un cahier des charges sur la base de 15 Engagements, qui ont été l'un des critères de sélection de l'équipe, l'autre critère résidant dans la sélection d'une équipe et d'un projet qui ont capacité à évoluer à partir d'aujourd'hui.

Le projet d'Emerige/OGIC a été présenté au jury de l'APO. Il s'est avéré relativement consensuel et a été analysé comme le plus à



même de continuer à évoluer. Ainsi, ce processus va se poursuivre dans l'objectif d'arriver à faire en sorte que les équilibres soient respectés. Tel est l'objet de cette concertation. Cela sera parfois compliqué, voire conflictuel, mais il est important de se réunir à nouveau et de présenter ce qui a été défini pas à pas depuis 3 ans, non pas sur la base de critères financiers mais avec l'idée du respect des engagements pris.

Cette réunion est importante, elle est attendue avec impatience : certains ont vu le projet mais la plupart des participants ne l'ont pas vu. C'est pour cela qu'il est nécessaire de passer du temps à décrire ce projet, qui sera la base des discussions à venir, pour faire en sorte que les usages futurs de ce terrain, assez large mais limité, répondent au maximum aux attentes des habitants.

I. Éléments de contexte

Pages 7 à 13

Fadia Karam rappelle que le site Ordener-Poissonniers appartient à la SNCF et qu'il sera acquis par Espaces Ferroviaires, l'aménageur du groupe SNCF, pour l'aménager avec des objectifs ambitieux sur le plan environnemental, concernant la conservation et la transformation du patrimoine et la bonne intégration des fonctionnalités urbaines dans le quartier.

Ces ambitions visent à créer :

- Un quartier visant la neutralité carbone : des constructions en filière sèche, une boucle de chaleur de quartier, des îlots de fraîcheur. Le projet répond ainsi à l'ambition portée par la Ville de Paris de constituer un territoire de neutralité carbone. Pour répondre à ce critère, Espaces Ferroviaires ambitionne des constructions en filière sèche, c'est-à-dire en bois, des boucles de chaleur du quartier, des îlots de fraîcheur, une biodiversité... Toutes ces préoccupations ont été placées au plus haut niveau. La présentation du projet montrera de quelles façons elles y sont déclinées.
- Un quartier ouvert et connecté, aux mobilités douces et à la biodiversité positive. Cette dimension est d'autant plus importante que le site est enclavé et en dénivelé. Demain, il sera complètement connecté, avec des mobilités douces, la place de la voiture étant très limitée, apaisée et neutralisée.
- Des bâtiments patrimoniaux préservés et revalorisés par des programmations ouvertes au public et aux PME.
- Un programme innovant mixant toutes les fonctions urbaines et favorisant la mixité sociale de façon à apporter plus de mixité so-

ciale et fonctionnelle dans le quartier grâce à :

- Un grand jardin, de plus d'un hectare et de l'agriculture urbaine intégrée.
- Des logements, des bureaux, commerces, services et équipements publics.
- Sur ce plan, les objectifs fixés sont respectés en termes de mixité sociale et typologique. Le programme ne dépasse pas 1000 habitants. Il prévoit également des bureaux, donc de l'emploi -estimés à 2000 emplois sur site au minimum-. Des commerces et services sont prévus, qui animeront l'ensemble du quartier, pas uniquement le futur quartier, ainsi que des équipements : école, crèche, et le conservatoire, localisé sur le site à l'issue du dialogue avec les habitants.

Toutes ces fonctions urbaines trouvent leur place dans le projet. **Fadia Karam** précise qu'**Isabelle Menu** a accompagné Espaces Ferroviaires dans les phases de dialogue et de concertation précédentes et l'invite à rappeler les 15 engagements qui ont été pris dans cette même salle le 1^{er} février 2017 et qui ont été, à la demande des habitants, annexés comme pièce constitutive du cahier des charges de la consultation ayant permis de sélectionner le groupement Emerige/Ogic.

Ces 15 engagements s'organisent autour de 6 familles d'ambitions : nature en ville, nouvelles mobilités, habitat et activités, animation du quartier, architecture et environnement et concertation.

Isabelle Menu précise que ces 15 engagements, construits grâce aux contributions des habitants lors des étapes antérieures du projet, ont fait l'objet d'un fascicule qui précise de manière plus fine les grands enjeux du projet :

Nature en ville

- Cette dimension correspond à la question du grand jardin, élément fondamental du projet, qu'Espaces Ferroviaires souhaite le plus ouvert possible sur le quartier. Cet espace proposera des fonctions et usages très diversifiés et s'ouvrira sur le paysage des voies SNCF. Cet aspect est assez inédit et extrêmement qualitatif.

Nouvelles mobilités

- Le thème des mobilités pose plusieurs questions : comment desservir ce site ? comment gérer le stationnement ? Comment faire en sorte que le site soit irrigué par les piétons et les mobilités douces ?

Habitat et activités

- Un travail a été réalisé et continuera avec Christian Biecher, architecte du groupement Emerige/Ogic, sur la question de la densification soutenable, pour que cette pièce qui s'ajoute au quartier ait des formes urbaines riches et des manières d'habiter diversifiées.

Animation du quartier

- Ce futur quartier se veut aussi un vecteur d'animation sur différents points : la valorisation patrimoniale qui donne de fait une identité particulière au site, des activités en rez-de-chaussée, vecteur d'animation sur la rue Ordener mais aussi du site et bien sûr les équipements publics (conservatoire et groupe scolaire).

Architecture et environnement

- L'architecture proposée est bioclimatique par nature. La course du soleil, la question acoustique, l'air... sont de véritables enjeux.



Concertation

- Ce projet est mené en concertation avec les habitants : il y a déjà eu des ateliers. Ils vont se poursuivre pour que la finalisation du projet soit concertée.

Fadia Karam présente ensuite la procédure d'Appel à Partenariat d'Opérateurs (APO) engagée en juin 2016 par Espaces Ferroviaires. En septembre 2016, 4 candidatures ont été retenues. Depuis cette date, des ateliers de travail ont eu lieu : trois avec les candidats et trois avec les habitants. Cela a permis de décliner les différentes thématiques, de recueillir l'expression des habitants et leurs attentes puis d'aboutir aux 15 engagements qui viennent d'être présentés. Une synthèse de ces engagements a été réalisée et présentée à la réunion publique du 1^{er} février 2017.

Ces éléments ont ensuite constitué une base de travail pour la rédaction du cahier des charges de la consultation APO transmis aux opérateurs.

Parallèlement un travail très minutieux de mise au point du programme des équipements

a été engagé avec un concept très innovant mixant les fonctions musicales, culturelles et la partie scolaire.

Sur cette base, Espaces Ferroviaires a finalisé le cahier des charges final adressé aux opérateurs, à partir duquel ces derniers ont rendu une première offre en septembre 2018 puis une offre affinée en février 2019.

Le jury s'est tenu le 17 juin 2019, auquel ont participé des représentants des riverains. Les membres du jury ont retenu le projet tant correspondant le mieux aux attendus fixés par le cahier des charges, tant sur le plan qualitatif que programmatif, le plus ambitieux sur le plan de l'animation de quartier. Le groupement Emerige/Ogic présentait également les garanties les plus sérieuses concernant l'engagement des partenaires dans la durée.

En qualité d'aménageur, Espaces Ferroviaires sera présent tout au long du processus et l'amènera avec, à ses côtés sa maîtrise d'œuvre. Le travail commencera immédiatement avec le groupement et l'architecte **Christian Biecher** pour mettre au point le projet urbain. Le projet qui va être présenté par le groupement constitue des orientations urbaines qui sont amenées à être discutées. Ainsi, la mise au point du projet n'interviendra que dans un second temps, après une nouvelle phase de travail avec les habitants. Les participants à la concertation seront des composantes de cette fabrique urbaine, en collaboration avec la Ville de Paris et la Mairie du 18^{ème} arrondissement, que **Fadia Karam** remercie pour leur soutien dans cette démarche innovante de co-construction du projet.

II. Premier temps d'échanges avec le public

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Au-delà de ce qu'il y aurait à dire sur la concertation, sur les 14 voix du jury de l'APO, l'ensemble des associations n'en avaient qu'une seule, la Ville de Paris et la Mairie d'arrondissement réunies en avaient 3. Cela signifie donc que les citoyens et leurs représentants disposaient de 4 voix sur les 14. Cette gouvernance n'est pas très démocratique, compte tenu de l'impact du projet pour l'avenir de l'arrondissement. Par ailleurs, les associations et les riverains se sont abstenus à l'unanimité, principalement en raison de la trop forte densité envisagée.

Réponse d'Éric Lejoindre

C'est la première fois qu'est proposée une concertation aussi large. Ceux qui ont suivi les projets urbains menés il y a quelques années savent que la place des citoyens y était beaucoup plus faible que dans ce projet. Cela a constitué une belle façon d'enrichir cette concertation.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Un travail est mené depuis des années avec Espaces Ferroviaires et Fadia Karam, qui a toujours été fort amène, ainsi qu'avec le cabinet Saison-Menu dont le très bon travail est salué.

Cela étant, au-delà du périmètre du projet lui-même, deux autres échelles sont à appréhender : celle du quartier et celle de Paris. Au niveau de la parcelle, une discussion sera à engager avec Madame Karam, Madame Menu

et l'opérateur, pour négocier sur la manière d'aménager cette parcelle. Le problème se situe à l'échelle du quartier, qui est au bord de l'apoplexie tant la densité est forte. Ce quartier ne peut pas vivre tellement la circulation est importante. Il souffre de surdensité. Cela a été particulièrement remarqué lors de la dernière période de canicule, qui n'avait rien d'exceptionnel, et dont il faut se préparer à revivre des épisodes tous les ans, sur des périodes de plus en plus longues.

Une autre question se pose à l'échelle de Paris Nord-Est (elle ne concerne plus du tout la SNEF et le périmètre du Dépôt Chapelle, mais elle concerne tous les citoyens, la Mairie du 18^{ème} arrondissement et la Ville de Paris) : à force de construire et de bétonner, il manque d'espaces et, malgré quelques espaces verts de-ci de-là, nous sommes très loin des engagements pris par la municipalité en termes d'espaces verts. Paris est l'une des capitales les moins vertes d'Europe, très en deçà des préconisations de l'OMS en matière d'espaces verts. Avec la canicule, ces quartiers deviennent de véritables îlots de chaleur et la situation ne va pas s'améliorer à l'avenir. Les habitants étouffent et, quels que soient les signaux d'alerte et les problèmes de la ville, on continue à bétonner.

La question qui se pose est l'aménagement du Dépôt Chapelle Ordener, qui est un combat depuis des années, mais aussi celle du respect du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et du Plan Climat Air Energie. Ces documents contiennent des orientations que la Mairie préconise d'un côté pour s'asseoir dessus de l'autre, ce qui donne l'impression d'un réflexe schizophrène. Lorsque l'on regarde les moyennes de volumes d'espaces verts dans tout le territoire de Paris Nord Est, on peut penser que la seule solution pour le Dépôt Chapelle serait de garder les bâtiments de la SNCF et de n'aménager qu'un parc sur le reste du terrain.

Réponse d'Eric Lejoindre

La Ville de Paris respecte bien entendu son propre PLU et son propre Plan Climat. L'enjeu est bien de créer un quartier équilibré pour répondre à l'ensemble des demandes. Par exemple, une demande très forte s'est exprimée concernant l'implantation du conservatoire sur ce site. Faire venir la culture dans ce quartier fait partie des engagements forts que la Mairie du 18^{ème} arrondissement a pris, en réponse à une forte demande d'animation culturelle. Les habitants ont également souhaité un équilibre dans la façon dont s'organise le quartier, mais pour y répondre il est nécessaire de parler plus précisément du projet.

En réaction à une remarque d'ordre général concernant les espaces verts, Eric Lejoindre précise qu'un seul parc supplémentaire a été créé pendant la mandature à Paris et que celui-ci est situé dans le 18^{ème} arrondissement. Après avoir réalisé les jardins d'Eole, du 122 rue des Poissonniers et Rosa Luxemburg, la Mairie aménage le parc de la Chapelle Charbon : celui-ci n'est pas terminé évidemment, le travail est toujours en cours sur les terrains autour de la Porte de la Chapelle avec l'ensemble de difficultés que l'on connaît. De plus, Paris a fait beaucoup, de manière assez nouvelle et reconnue, y compris en Europe et dans le reste du monde, en matière d'agriculture urbaine, y compris dans le 18^{ème} Arrondissement. Lorsque l'on réfléchit à ces questions, il faut les prendre dans leur ensemble.

Le territoire qui fait l'objet de la discussion de ce soir est fermé et entièrement bitumé : c'est un énorme îlot de chaleur aujourd'hui il n'y a pas un centimètre d'espace vert à Ordener-Poissonniers.

Le projet proposé se structure autour d'un espace vert mais aussi des besoins du quartier et de ses habitants, d'un certain nombre d'en-

jeux comme la gestion des flux, la sécurité, la possibilité de faire en sorte que les nouveaux espaces qui s'ouvrent soient à destination des habitants... Il s'organise aussi autour de l'animation : il a été relevé lors de Grand Train qu'il y avait une appétence, une envie, un besoin des habitants du quartier et au-delà, de disposer d'un lieu de destination où l'on prend plaisir à aller. C'est ce qui s'est passé pour l'Aérosol à Hébert, à Ground Control ou à Grand Train. C'est cet esprit-là qu'il faut construire avec les habitants.

Il ne faut pas se lancer des anathèmes ni être trop théorique, mais rentrer vraiment dans le projet, dans ce dont les habitants ont vraiment besoin, en matière d'activités économiques, de logements, d'espaces culturels, d'équipements publics et évidemment en matière d'espace vert de pleine terre.

Le terme « îlot de chaleur » a été utilisé à juste titre : le site Ordener-Poissonniers, bitumé comme il l'est, n'est actuellement rien d'autre qu'un très fort apporteur de chaleur.

Le projet actuellement en cours de travail vise justement à faire la démonstration qu'en équilibrant les choses, on peut réduire l'empreinte écologique, améliorer la qualité de vie et réduire la chaleur dans ce quartier. Même s'il faut sans doute améliorer le projet sur certains points, Éric Lejoindre est convaincu que les habitants de ce quartier vivront mieux demain avec un espace vert de pleine terre, des équipements publics et l'attractivité culturelle de ce lieu, plus qu'aujourd'hui avec une grande nappe de bitume de plus de 3 hectares.

La question posée à chaque réunion de concertation est de savoir de quelles façons s'assurer que les espaces que l'on aménage sont sécurisés et que les habitants y vivront bien. Créer des lieux fermés, sans transparence, d'énormes espaces verts dans lesquels personne ne vient jamais n'est pas une bonne



solution pour construire des quartiers de vie. Le projet d'aménagement du site va dans le sens de ce qui est attendu par les habitants du quartier.

Réponse d'Olivier Renard

Olivier Renard indique qu'il est en accord avec 2 éléments mentionnés par ce/cette participant(e) :

- Le fait qu'il ne faille pas évoquer uniquement le projet mais également le quartier et plus généralement de Paris Nord Est. Ce n'est pas l'objet de la soirée, mais c'est un élément fondamental. En revanche, Olivier Renard souligne que le projet n'ayant pas encore été présenté publiquement, il est prématuré de porter un jugement sur le fait qu'il ne respecte pas le Plan Climat et le PLU. La Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris ne délivrera pas un permis d'aménager qui ne respecte pas le PLU.
- La nécessité de se préparer à une récurrence des périodes de températures élevées,

de plus en plus intenses, telles qu'on les a vécues la semaine précédente. C'est pour cela qu'il faudra regarder ce projet avec attention. On ne bétonne pas, ce n'est pas ce qui est proposé ici, personne ne veut créer des morceaux de ville invivables. Les discussions ont commencé il y a 3 ans, le projet progresse. Nous entendons les attentes. Il est important de continuer ce dialogue dans le respect, ce qui est le cas pour l'instant, et de voir ce qui est important : quelles sont les crèches dont nous avons besoin ? Quel conservatoire imaginer dans le 18^{ème} arrondissement ? Quelle offre de logements prévoir ? Quelles sont les ambitions pour le quartier en termes d'activités, de commerces, de services ?

- C'est cela qu'il faut essayer de définir ensemble. C'est un exercice par définition très difficile. Il est important que les équipes qui ont défini le projet le partagent ; c'est sur cette base que s'établiront les discussions. Les contributions des habitants doivent être faites sur la base d'un projet expliqué, compris. Il faut poursuivre les discussions sur la base d'un projet, sans juger des préconcep-

tions. Ces principes programmatiques sont importants mais ont déjà été discutés : c'est la base des 15 engagements.

- La Ville de Paris et la Mairie du 18^{ème} arrondissement travailleront avec Espaces Ferroviaires et avec les équipes lauréates dans cet esprit, pour que ces engagements soient traduits dans les faits. Il faut regarder le projet dans les détails. Cela ne permettra pas de décider immédiatement -aucun permis d'aménager ne sera déposé pendant la concertation-, mais de poser les bases d'une discussion future sur des améliorations. Ceux qui ont participé au jury savent que des pistes d'amélioration ont été demandées de manière assez claire.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Le/la participant(e) demande aux intervenants s'ils connaissent la différence entre un parc et un jardin. Elle estime que la taille du jardin Eole est minimale, alors qu'un parc a une taille conséquente. Le dernier parc construit à Paris date du 19^{ème} siècle. Elle propose l'aménagement d'un parc avec un conservatoire et des activités dédiées aux enfants uniquement, comme un théâtre de marionnettes. Il faut un rafraîchissement de la cité, ouverte sur Marcadet-Poissonniers et sur le quartier, car le projet actuel paraît trop fermé.

Réponse d'Éric Lejoindre

Il faut dépasser la question de la sémantique. Une surface de 6 hectares est importante, peu importe qu'on l'appelle « parc » ou « jardin ». Il faut absolument sortir de la théorie, du slogan et entrer dans la réalité du projet tel qu'il est en cours de réflexion. Cela évitera de considérer le projet comme « une cité fermée » alors que ce qui est prévu est exactement l'inverse à ce stade de la réflexion. A ce titre, l'ouverture sur le quartier et la réflexion sur la façon dont les

habitants pourront se saisir du projet ont été des éléments très importants dans le choix du projet lauréat, de façon à ce que, justement, ce site ne soit pas une cité fermée.



III. Présentation du projet retenu

Pages 14 à 85

Laurent Dumas explique que trois ans de travail ont été mis à profit pour élaborer ce projet. Ce travail a été notamment réalisé avec des architectes : Christian Biecher, Lucie Niney, Bourbouze & Graindorge et Vincent Parreira. Ce sont tous des architectes qui connaissent parfaitement les règles d'urbanisme et les conditions dans lesquelles doivent s'établir un permis d'aménager. Ces permis seront donc parfaitement réguliers. Au sein de l'équipe, plus de 50 personnes ont travaillé autour de ce projet, en réfléchissant à ce que les habitants pouvaient en attendre. Un certain nombre de ces attentes trouvent leur source dans les 15 engagements, d'autres viennent de ce que l'équipe a compris de l'expression des habitants. La concertation qui s'ouvre aujourd'hui permettra de corriger ces interprétations sur les différents usages si besoin.

Concernant le jardin, sa porosité, la vision que l'on en aura depuis la rue, qu'il soit dénommé « parc » ou « jardin », cet espace a une place absolument fondamentale au centre du projet. Il sera accessible à tous et servira de point central pour innover les activités auxquelles l'équipe a pensé et qui peuvent être utiles au quartier, tel que le cinéma.

Le jour du jury, le groupement s'est présenté avec les principaux opérateurs qui animeront le quartier demain, lorsqu'il sera réalisé. Ces opérateurs font partie de l'équipe, en particulier la société MK2 qui a été très présente pour comprendre les besoins et attentes du quartier. A titre d'exemple, le cinéma pratiquera des tarifs spéciaux pour l'ensemble des habitants.

D'autres opérateurs seront présents :

- L'école Camondo, qui proposera des formations en design.
- L'association Les Camionneuses, une école dédiée à la cuisine.
- Un food-court, qui permettra d'animer le quartier.

Le groupement souhaite que le quartier soit vertueux en matière d'environnement, au titre de la protection de la planète, en termes d'animation et d'ambiance. Emerige a essayé de répondre aux besoins et aux interrogations, mais ne l'a pas fait seul : un certain nombre de spécialistes l'ont accompagné, des enquêtes ont été réalisées pour mieux connaître les besoins du quartier. Evidemment, le groupement Emerige/OGIC n'a pas la science infuse : il veut être un interlocuteur ouvert. Sur la question des usages en particulier, le groupement a précisé plusieurs fois qu'il ne pouvait pas connaître le quartier aussi bien que ses habitants. Ainsi, si des emplacements ont été réservés pour les principaux partenaires, d'autres n'ont pas encore été attribués et leur programmation pourra être discutée avec les habitants.

Les habitants seront écoutés, le groupement aura à cœur d'entendre ce qui manque dans ce projet et ce qui peut être amélioré.

a. Présentation générale du projet et de l'organisation urbaine proposée par le groupement

Pages 16 à 50

Christian Biecher démarre la présentation du projet en énonçant les trois défis identifiés par l'équipe pour concevoir son projet :

- Réaliser un projet urbain généreux pour tous, à commencer par les habitants du quartier.
- Réaliser un projet durable, qui s'inscrit dans les objectifs de neutralité carbone de la Ville de Paris, avec tout ce que cela comporte en termes énergétique et social.
- Construire un cadre de vie pour vivre, apprendre, travailler, retrouver un peu de la sociabilité des mécanos de la Chapelle qui ont occupé le site pendant 175 ans.

Le projet urbain généreux est un projet qui consacre des espaces collectifs à l'extérieur et à l'intérieur, à commencer par le jardin public, qui est le cœur du projet, sa pièce centrale. C'est un espace de plus de 11 000 m², qui constitue un lieu d'agrément pour se promener, lézarder. Il est composé d'une série d'espaces très variés : jeux sur la topographie, réutilisation du chariot transbordeur... De par son pouvoir d'attraction et les flux qu'il génère, le jardin est vraiment le centre du quartier et agit comme un repère. Il présente plusieurs qualités dont la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux, en offrant le recul et l'avant-plan nécessaires pour leur bonne intégration dans le quartier. Ce jardin est situé 6 mètres en contre-

bas du reste de la ville.

Pour mieux le relier à la ville, trois dispositifs ont été conçus :

- Une rampe paysagère en prolongement de la place Louis Baillot.
- Un escalier montmartrois en partie ouest du site.
- Une prolongation de la rue Stephenson, qui rejoint la rue René Clair au moyen d'une traversée basse vitesse, limitée à 20 km/h, en forme de manivelle.

Le jardin définit deux espaces urbanisés : un côté rue Ordener et un autre rue René Clair. Côté Ordener, il est prévu un système de volumes construits en alignement de la rue avec de grandes ouvertures vers le parc et le paysage des sheds (hangars). Côté René Clair, il s'agit plutôt d'un dispositif en forme de peigne qui inclut la barre Andrézieux et permet de préserver des vues très lointaines, avec une architecture dont l'orientation est tout à fait conçue pour des vertus bioclimatiques. Le plan masse tel qu'il est constitué a une forme qui exprime les usages qui ont été imaginés, recherchés et coconstruits avec les partenaires qui vont les occuper.

Il s'agit vraiment d'un urbanisme d'usage, comme l'a souligné Fadia Karam, avec des sortes de points d'acupuncture qui équilibrent les énergies de ce site, comme des polarités qui se dégagent autour :

- De l'école et du conservatoire.
- Des ensembles patrimoniaux.
- De la création industrielle.
- De l'alimentation.

- Du jardin, qui lui-même s'étire d'est en ouest et relie le paysage ferroviaire au jardin adjacent de la copropriété Andrézieux.

Concernant les logements, une architecture de rue parisienne est prévue rue Ordener, avec un portique qui prend la place du mur peint aujourd'hui. Ce portique est découpé de vides, il comprend des ouvertures et des transparences sur les sheds, des magasins, des espaces collectifs, une grande ouverture depuis la place Louis Baillot vers le centre du site et une grande rampe paysagère qui mène jusqu'au jardin en contrebas.

Depuis le jardin on aperçoit les sheds, bâtiments patrimoniaux conservés, avec leurs toits en zigzag dont on perçoit clairement le jeu cinématique et une architecture qui s'ouvre sur le grand paysage. D'autres bâtiments patrimoniaux préservés seront visibles, telle que la halle de levage qui sera accessible depuis la place Louis Baillot. En y entrant à 6 mètres au-dessus du sol, on aura une perspective sur le marché food-court animé par les Camionneuses, où l'on pourra déjeuner et dîner. La halle de levage s'ouvrira aussi sur les espaces de la Bellevilloise et des autres partenaires qui exerceront leurs activités autour de ce bâtiment. La remise vapeur, quant à elle, est un bâtiment plat qui sera dédié à la création industrielle et qui accueillera à ce titre plusieurs programmations dont l'école du design Camondo et l'incubateur des créateurs industriels.

Côté rue René Clair, il s'agit plutôt d'un urbanisme de villas qui distribue des immeubles de logement, accessibles depuis des espaces partagés comprenant des grilles sur la rue et des bancs facilement appropriables par les ateliers des rez-de-chaussée. Les logements répondent à un certain nombre de critères, parmi lesquels la présence d'une structure ouverte, de grandes baies vitrées et de cuisines autonomes. Le projet prévoit un ensemble

d'espaces collectifs et de prolongements extérieurs pour les différents types de logement.

Au centre du projet et dans sa partie Ouest se trouveront l'école et le conservatoire, dont l'entrée se fera depuis la façade nord du parc. Un auditorium de 500 places sera situé au sein du conservatoire. Son entrée sera mutualisée sur une petite placette avec celles du cinéma et de l'auberge de jeunesse, dont la terrasse animera le rez-de-chaussée. Le rooftop de l'auberge de jeunesse offrira aux visiteurs des vues sur Paris et le Sacré Cœur.

L'espace public est défini avec beaucoup de soin, dont le traitement va jusqu'au mur des immeubles, animés de vitrines et de commerces. Le mobilier urbain comporte des réverbères, des bancs et des clôtures qui constitueront les limites du parc. Ces clôtures s'appuient sur les lignes qui existent sur le site, soit entre les immeubles, soit sur des espaces existants conservés comme la fosse du jardin transbordeur. Elles permettent une certaine modularité du parc à certaines heures de la journée, le jour, le soir ou la nuit : l'espace public aura des formes et des surfaces différentes selon le moment, de façon à ce que chacun s'y sente confortable et en sécurité. Il est entièrement entouré d'espaces habités, de vitrines, de terrasses, d'ateliers, de kiosques...

b. Les enjeux environnementaux

Pages 51 à 57

Pour **Laurent Ouvrard**, il est très important de construire une ville performante sur le plan environnemental, mais aussi une ville qui ait une vraie urbanité, une vraie qualité. Le développement durable est une question de performance technique. Il faut arriver à relever ensemble des défis du réchauffement climatique et de l'extinction de la biodiversité et, en même temps, trouver les moyens de faire cette transition de la manière la plus douce possible. Cela implique de travailler sur deux aspects : la question de la performance et celle de l'approche, de façon à ce que cette transition soit l'affaire de tous, appropriable par chacun.

Dans le cadre du projet, la neutralité carbone se traduit par différentes dimensions :

- Des bâtiments principalement orientés nord/sud : les pièces de vie sont toutes orientées au sud pour bénéficier des apports solaires et d'un confort d'usage.
- Tous les logements seront traversants pour assurer une ventilation naturelle nocturne l'été.
- Les espaces extérieurs seront bien solaires et permettront de bénéficier de l'ensoleillement.
- Une présence très marquée du végétal qui crée un îlot de fraîcheur en été : le végétal, par l'évapotranspiration, permet de rafraîchir la ville. La nature en ville est ainsi un enjeu important. La présence du végétal est très forte, avec des biotopes très variés qui seront introduits dans les espaces verts. Cela comprend par exemple des abris pour des espèces comme les oiseaux ou les chauves-sou-

ris. Toute cette dimension sera animée par un spécialiste membre du groupement, qui accompagnera l'équipe pendant tout le projet.

- Un système de récupération des eaux pluviales : les eaux de pluie seront acheminées vers le parc, permettant ainsi également un rafraîchissement adiabatique en été.
- La récupération de la chaleur produite par différents usages pour chauffer le quartier, voire au-delà. C'est ce que l'on appelle l'écologie industrielle. Dans cet objectif, le groupement cherche un partenaire prêt à exploiter un datacenter et à investir pour assurer sa pérennité.
- Le développement du photovoltaïque, source d'énergie renouvelable disponible localement. Pour intégrer les panneaux photovoltaïques à l'architecture, le groupement a cherché un produit très esthétique, qui constitue une couverture en même temps qu'il produit de l'énergie. 5000 m² de tuiles photovoltaïques sont prévus qui assureront 50% des besoins des logements. Une solution financière a été trouvée pour que l'énergie produite soit revendue à un prix inférieur à celui du marché et puisse être accessible en autoconsommation collective à l'échelle du quartier, en créant une entité locale avec un opérateur de service énergétique local.
- Cela permettra à chacun de pouvoir bénéficier de cette électricité. Le groupe Akuo Energy est le partenaire qui assurera cette opération. C'est le premier producteur indépendant d'énergies renouvelables de France. Il se positionne comme investisseur exploitant de cette centrale photovoltaïque pendant 30 ans.
- Le groupement propose une autre innovation : la création d'une coopérative permettant à ceux qui le souhaitent de devenir actionnaire de cette centrale. Cela s'appelle

l'énergie partagée ou citoyenne.

- La limitation de l'énergie grise, c'est-à-dire l'énergie que l'on dépense dans la construction des bâtiments. Certains matériaux très fortement émetteurs d'énergie grise seront évités. Le groupement privilégiera la filière sèche, en particulier la filière bois. Le quartier sera très performant puisqu'il atteindra le niveau de carbone C2 du label E+C-, le plus élevé dans le domaine de la construction.
- Une nouvelle offre de consommation avec notamment :
 - Des commerces de vrac.
 - Une petite serre agricole comprenant la vente de produits locaux par des exploitants maraîchers d'Île-de-France qui s'engagent à vendre des légumes de qualité à prix compétitifs.
 - La présence de partenaires comme Envie, leader de l'économie circulaire, qui récupère tous les matériels d'électroménager en panne, les répare et les revend.

Le projet est ainsi organisé autour d'un système d'acteurs qui travaillent sur l'économie circulaire et les déchets, dans le cadre d'une démarche tendant vers le « zéro déchets ».

c. La programmation

Pages 58 à 77

Igor de Ponfilly rappelle que le groupement a voulu porter l'esprit des mécanos de la Chapelle, par le faire ensemble et la solidarité. L'équipe a réfléchi à ce qu'il y avait à apprendre au jardin Mécano, en étudiant la programmation prévue par la Ville de Paris et Espaces Ferroviaires : une école polyvalente de 8 classes et un conservatoire qui pourra accueillir jusqu'à 1 700 élèves.

L'école de design Camondo a été ajoutée à cette programmation. Cette école existe déjà à Paris, boulevard Raspail, et souhaite ouvrir une nouvelle antenne. Sur 1 200 m² environ, 1 000 élèves bénéficieront de formations dans le domaine du design et seront en lien avec le fablab situé au rez-de-chaussée du même bâtiment.

Sont également prévus :

- L'incubateur des créateurs industriels, qui existe déjà à Montreuil, et qui ouvrira un espace de fablab de 2 500 m², dans lequel il sera possible d'apprendre à découper et à faire son propre mobilier.
- La fédération Envie, qui entretiendra une relation étroite avec l'incubateur pour la réparation d'appareils électroménagers, vendus sur site dans un espace de 450 m².
- Une ferme urbaine de 1 200 m², située au-dessus des bureaux, qui sera exploitée par Urb'agri, et qui pourra revendre toute sa production directement au sein du food-court.
- Un coworking culinaire animé par les Camionneuses, comprenant une cuisine partagée où l'on pourra apprendre à confectionner des plats sur place, et un food-court ouvert à tous.

- Des bureaux rue Ordener.

L'incubateur de la création industrielle, l'association la Source, association caritative pour les enfants à travers l'art, et l'école Camondo occuperont une partie de la remise vapeur.

- Des espaces où se retrouver, dans la halle de lavage, avec le food-court mais également le cinéma de 9 salles -soit environ 1 500 fauteuils- exploité par la société MK2.
- La Bellevilloise, déjà présente dans le 20^{ème} arrondissement, avec une salle jouxtant les voies ferrées qui pourra accueillir jusqu'à 800 spectateurs et qui sera en relation directe avec le food-court animé par les Camionneuses.
- Une auberge de jeunesse installée le long des voies ferrées.

Les commerces de la rue Ordener pourront être programmés avec les habitants lors de la concertation. Certains sont déjà prévus, comme la fédération Envie.

Aucune construction ne sera réalisée sur la halle de lavage, mais à côté, avec au rez-de-chaussée le food-court, des restaurants et des commerces, puis au-dessus des bureaux et la ferme urbaine sur le toit.

Un foyer de jeunes travailleurs est prévu rue Stephenson. Cette rue viendra innover le jardin, le cinéma MK2 et l'auberge de jeunesse. Ensuite, la rue René Clair se prolonge avec l'école et les cours d'école, dont la faisabilité sera à revoir avec la Ville, et la crèche de 99 berceaux.

Le site sera ainsi complètement désenclavé. La programmation est répartie de façon à ce que tout l'espace public soit innervé, qu'il y ait du monde un peu partout et que tous les usages ne soient pas concentrés rue Ordener.

Dernier point : le site sera activé à l'issue de la concertation et après obtention du permis d'aménager. Le groupement travaille d'ores et déjà avec Espaces Ferroviaires et la SNCF sur l'ouverture du site au public (comme lors de Grand Train). Une fois les questions de sécurité et de réglementation vérifiées, les Camionneuses pourront installer leur food-truck. L'incubateurs des créateurs industriels ainsi que l'association La Source souhaitent également pouvoir s'y installer rapidement.

Enfin, le groupement Emerige/Ogic a prévu, comme sur tous ses sites, une série d'expositions et de résidences d'artistes, permettant aux riverains d'accéder d'ores et déjà au site.

d. La prise en compte des 15 Engagements

Pages 78 à 85

Christian Biecher détaille la façon dont les 15 engagements ont été pris en considération dans le projet proposé par le Groupement :

- Engagement 1 : jardin en position centrale d'un peu plus d'1 hectare.
- Engagement n°2 : ouverture sur la rue Ordener et transparence vers et depuis le site.
- Engagement n°3 : ferme urbaine de 1 200 m² sur la toiture du programme de bureaux à l'angle du site.
- Engagement n°4 : voie de desserte locale traversant l'espace, conçue comme une zone de rencontre limitée à 20 km/h .
- Engagements n°5 et 6 : limitation du stationnement avec zéro place de stationnement en surface et deux parcs mutualisés respectivement prévus en partie sud et en partie nord du site, permettant d'accueillir 200 véhicules, dont des places pour des véhicules en auto-partage et des véhicules électriques.
- Engagements n°7 et 8 : 50% de logements sociaux, 30% en accession à la propriété, et 20% de logements intermédiaires, qui seront combinés de façon à avoir garantir une grande mixité sur le site.
- Engagement n°9 : activités créatrices d'emploi avec notamment l'incubateur, la fédération Envie, les bureaux, la cuisine partagée, l'auberge de jeunesse, le cinéma et l'immeuble du 26 bis rénové dans sa forme actuelle et qui accueillera du coworking et l'école Simplon, école de la deuxième chance

des métiers du numérique.

- Engagement n°10 : préservation du patrimoine. Pour le groupement, il est important que le patrimoine préservé accueille des fonctions en résonance avec ce qu'il a été.
- Engagement n°11 : rez-de-chaussée actifs et transparents, accueillant des espaces ouverts sur l'extérieur.
- Engagement n°12 : formes urbaines harmonieuses et courtoises, qui concernent la préservation des vues pour tous ceux qui habitent autour, en travaillant par fines lames ;
- Engagement n°13 : quartier bas carbone, avec une charte de développement durable dans laquelle le groupement est allé très loin, au-delà des pourcentages requis, dans la recherche de la neutralité carbone.

IV. Les axes de travail exprimés par le jury

Pages 86 à 97

Isabelle Menu rappelle que le jury a analysé les trois projets et a choisi celui d'Emerige/OGIC pour toutes les qualités déjà développées. Néanmoins, ce jury a porté une analyse critique sur certains éléments du projet, qui feront l'objet d'un travail d'ajustement mené dans les mois qui viennent.

a. La valorisation du patrimoine

Il s'agit d'un enjeu fort, le patrimoine faisant partie de l'identité du quartier. Un travail sera effectué avec l'Architecte des Bâtiments de France sur ce sujet.

Le jury a émis une réserve sur la question de la perspective depuis la rue Ordener et souhaite que la perception des toitures des halles soit conservée, peut-être en identifiant des éléments permettant d'offrir des vues sur les sheds. Cela peut aussi passer par une limitation des surélévations des bâtiments en travaillant sur les questions de densité.

Par ailleurs, le projet ajoute une pièce urbaine à la rue Ordener : il faudra travailler sur sa volumétrie et le prolongement des vues depuis cette rue.

b. Le jardin

Comme Christian Biecher l'a précisé, il faut travailler de concert sur les questions des limites et des accès au jardin, tout au long des heures de

la journée. Il convient aussi de veiller à ce qu'il y ait une très bonne accessibilité aux personnes à mobilité réduite. C'est un travail fin, opérationnel, où tout sera regardé, disséqué pour créer des continuités douces entre la rue Ordener et la rue René Clair. L'objectif est de maintenir une attractivité de ce cœur de site et de cette pièce de paysage aussi bien le jour que le soir et la nuit, pour garantir l'accès aux programmes qui seront développés le soir, trouver toutes les conditions de sécurisation des lieux et préserver l'intimité des logements.

c. Le programme d'équipements publics

Les équipements publics ont été localisés en cœur de site. Le jury souhaite les rendre plus visibles, notamment depuis le parc. Ce travail va être mené, peut-être en retravaillant les programmes de logement qui surplombent ces équipements. Il faudra également veiller, en travaillant sur les formes urbaines, à ce que les cours du groupe scolaire soient les plus ensoleillés.

Concernant la crèche, s'il n'est pas nécessaire de revoir sa localisation, il y a lieu d'affiner son organisation et ses conditions d'ensoleillement. Le jury souhaite que les vues vers cet équipement soient dégagées et qu'il bénéficie d'une accessibilité et d'une lisibilité plus fortes.

Enfin, le jury a également exprimé le souhait :

- D'une plus grande mixité dans l'organisation spatiale des logements, selon les typologies et les manières d'habiter.
- D'une animation des rez-de-chaussée de la rue Ordener pour créer des échanges et du vivre ensemble avec les logements voisins.
- D'un ajustement des proportions des venelles.

V. Les prochaines étapes de concertation

Pages 98 à 102

Fadia Karam rappelle qu'Espaces Ferroviaires a engagé un travail de dialogue avec les habitants depuis plusieurs mois, voire plusieurs années, sous la forme de réunions publiques et d'ateliers de travail.

Cette troisième phase de concertation, réglementaire, est organisée autour de plusieurs ateliers de travail qui permettront d'approfondir le projet d'ici la fin de l'année. L'objectif est de stabiliser le permis d'aménager qui préfigure le projet détaillé d'ici fin 2020.

Dans le cadre de cette concertation, 2 ateliers participatifs ouverts à tous les habitants seront organisés pendant les semaines des 9 et 23 septembre sur les thèmes suivants :

- Le fonctionnement des espaces publics et des équipements ;
- L'organisation urbaine et la mise en valeur du patrimoine.

Une réunion publique d'échanges sur les observations recueillies est prévue au cours de la semaine du 7 octobre. Le bilan de la concertation réglementaire sera établi fin octobre.

Un registre papier est mis à disposition du public lors des ateliers et réunions (y compris pendant la réunion de lancement de la concertation du 2 juillet) et un registre numérique a été ouvert pour recueillir les contributions des habitants.

Le dialogue avec les habitants sera poursuivi d'ici le dépôt du permis d'aménager dans le cadre de comités de suivi.



VI. Temps d'échanges

Pages 103 à 107

Questions/observations
d'un/d'une participant(e)

Il y aurait lieu de déplacer les magasins exotiques situés rue Doudeauville. En effet, il n'y a plus de places à cet endroit, les camions stationnent sur le trottoir le dimanche, ils servent d'urinoir et abritent des prostituées. Le projet de Monsieur Vaillant, l'ancien Maire du 18^{ème}, était de déplacer ces magasins pour les installer dans des halles exotiques et permettre aux voitures de se garer dans des parkings pour libérer le stationnement pour les riverains. En effet, les clients de ces magasins viennent de la banlieue nord et toute la rue des Poissonniers est embouteillée ; on ne respire plus, on ne vit plus, on ne dort plus. Le projet Ordener-Poissonniers pourrait-il accueillir ces halles exotiques ?

Réponse d'Éric Lejoindre

Il n'est pas question de déplacer le marché des 5 continents à Ordener-Poissonniers, car les enjeux de circulation et de déplacements sont les mêmes. L'idée n'est pas de déplacer ces problèmes dans le même quartier. La Mairie a envisagé plusieurs sites et notamment : un site de la Porte de la Chapelle sur lequel il a finalement été décidé de construire l'Aréna et le site de la Chapelle-Charbon sur lequel sera implanté un parc de 6 hectares et demi. Tous les usages de la ville doivent y trouver leur place mais pour certains espaces comme celui-ci il est difficile de trouver des lieux correspondants, les attentes étant fortes et les demandes parfois contradictoires. Il faut parvenir à trouver le bon équilibre. L'idée n'est pas de faire venir une grande zone commerciale à Ordener-Poissonniers, mais de répondre aux besoins locaux et aux besoins des futurs habitants du quartier.

Questions/observations
d'un/d'une participant(e)

Comment le projet Ordener-Poissonniers s'intègre-t-il dans le grand projet « Chapelle Charbon » ? En effet, il est nécessaire d'appréhender les espaces verts à une échelle plus large, les deux projets sont très liés et interdépendants. Quelle est la surface d'espaces verts que le parc Ordener-Poissonniers ajoutera à l'ensemble ?

Réponse d'Olivier Renard

Le parc de Chapelle-Charbon mesurait au départ 3 hectares, puis a été revu à 6,5 hectares. A Hébert, un autre projet proche, 4 000 m² de jardins sont réalisés. A Ordener-Poissonniers le parc aura une surface de 11 000m². La Ville cherche des équilibres pour répondre à des demandes diverses et variées, qui sont toutes importantes, notamment la demande d'espaces verts et de vide.

Réponse d'Éric Lejoindre

Ces questions doivent en effet être regardées à la bonne échelle. Le nord de la Chapelle a bénéficié de plus d'espaces verts : Chapelle-Charbon, Eole, Rosa Luxemburg et d'autres espaces plus petits. C'est un territoire sur lequel la densité est très importante, avec notamment les deux tours de la Porte de la Chapelle ou encore la tour Boucry.

Plus proche du quartier Ordener-Poissonniers, la Mairie a aménagé et agrandi le jardin du 122 Poissonniers, pour y intégrer un programme très intéressant et un nouveau du gymnase avec un toit végétalisé, sur lequel il sera possible de monter. Cela prouve la capacité de la Mairie à inventer des aménagements qui répondent à plusieurs besoins. Ici, elle a répondu, avec l'aide d'architectes assez talentueux, à trois demandes au même endroit : l'extension du jardin, le retour de l'agriculture urbaine

et du rapport à la nature, avec la possibilité pour les enfants d'accéder au toit du gymnase et de travailler autour de l'agriculture, la création d'un nouvel équipement public sportif ouvert à tous les habitants de la rue des Poissonniers. En effet, le 18^{ème} arrondissement n'est pas carencé qu'en espaces verts, mais également en équipements publics en tous genres, en espaces pour les jeunes, pour la pratique du sport, de la natation, etc.

Tout cela construit la ville. Si nous ne pensions pas que le projet d'aménagement du site Ordener-Poissonniers était intéressant pour le 18^{ème} arrondissement et pour les habitants du quartier, nous ne le soutiendrions pas. Le projet est réalisé dans l'idée qu'il va servir aux habitants du 18^{ème} et à ceux qui vont le rejoindre.

Concernant le logement, il existe de réels besoins. Le discours « anti logements », « anti possibilité d'habiter à Paris », « anti possibilité d'adapter aux familles la composition des logements à Paris » n'est pas acceptable. Il y a de véritables problèmes de logements familiaux, l'offre en logements ne correspondant pas aux besoins des familles. La classe moyenne a des difficultés majeures se loger dans Paris, notamment à se rapprocher des endroits où les gens travaillent. Cela est vrai pour les familles mais aussi pour les étudiants et les jeunes travailleurs. Nous voulons tous éviter que Paris devienne un endroit où ne puissent vivre que ceux qui en ont les moyens. Il faut donc trouver un équilibre.

L'idée qu'il ne faudrait pas de logements du tout ou que le logement serait l'ennemi de l'aménagement urbain et des habitants déjà installés dans le 18^{ème} n'est pas recevable. Bien au contraire, il faut construire des logements, mais le faire de façon raisonnable, car ajouter des habitants implique d'ajouter des réponses en termes services publics. Par exemple, une crèche de 99 berceaux répond à la fois aux be-

soins des habitants actuels et futurs du quartier.

Il faut également repenser la typologie des logements : qui peut habiter ? Qui peut acheter ? Sous quelle forme ? Qui peut continuer à habiter Paris avec 4 000€ à deux ? Ce sont des enjeux centraux. On ne peut soutenir l'idée que le logement serait un ennemi et qu'il faudrait arrêter de construire. Ce serait dire qu'on ne peut plus changer nos façons d'habiter à et qu'on ne peut plus adapter les logements aux besoins évolutifs du quartier.

Le projet d'aménagement du site Ordener-Poissonniers a du sens dans la mesure où il crée des espaces verts et un pôle d'attractivité pour le quartier qui en manque. Cela ne concerne pas que le MK2. Le fait qu'une grande école de design parisienne s'intéresse à cet endroit et souhaite s'y installer est le témoignage du travail qui a été réalisé depuis 15/20 ans sur le plan de l'aménagement urbain.

Si l'on se replonge rue des Poissonniers il y a 10 ou 15 ans, il est difficile d'imaginer que MK2, les Camionneuses ou l'école Camondo auraient eu envie de s'y installer. Si l'on veut attirer des étudiants, il faut qu'ils puissent déjeuner dans le quartier et y prendre un verre, pourquoi pas avec les riverains. Pour que de l'activité économique se crée dans le quartier, il faut sortir de l'idée d'un quartier vivant totalement différemment le jour et la nuit et penser aux services dont les salariés qui viendront irriguer le quartier auront besoin.

Différentes pistes d'amélioration sont identifiées, le projet n'est pas abouti. Il reste à travailler le nombre de m², sur les densités, etc.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Si l'idée que la concertation doit être respectueuse est partagée, le type de gouvernance proposé, la place donnée à la parole des habitants et les nombreuses comparaisons biaisées dans le livret et les présentations ne sont pas particulièrement respectueux envers les habitants. Le respect doit être réciproque.

Concernant le projet, le/la participant(e) se demande si le projet présenté, indépendamment de sa qualité, correspond vraiment au projet qu'il faut pour le quartier. L'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) a calculé que chaque habitant du 18^{ème} arrondissement avait 1,3 m² d'espaces verts. L'arrondissement est en rouge dans la cartographie de l'APUR, avec trois autres arrondissements. Par ailleurs, l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) prévoit que pour un environnement sain, il faut 10 m² d'espaces verts par habitants, à moins de 15 minutes à pied. Si des logements sont construits dans tous les espaces non bâtis comme le dépôt Ordener-Poissonniers, la question est de savoir quelle est la stratégie de la Mairie pour se rapprocher des 10m² minimums acceptables d'espaces verts ?

Réponse de Fadia Karam

Dans le projet, il est question d'environ 1 000 habitants et de 1,1 hectares d'espaces verts, ce qui permet d'atteindre le ratio « un habitant, 10 m² ». Espaces Ferroviaires essaie de respecter les normes et de répondre aux attentes.

Réponse d'Olivier Renard

La crèche de 99 berceaux correspond à un réel besoin, mais aussi le logement et les activités. La question posée de manière répétée est celle de la densité. La vraie question est celle de l'équilibre.

En 2001, Paris était la ville française qui comptait le moins de berceaux disponibles, aujourd'hui c'est la première. Par ailleurs, il y a un vrai besoin de logements qui soient agréables.

La question des espaces verts est celle du rapport entre le bâti et le non bâti. Globalement, sur cette parcelle, il y a presque 50% de non-bâti, si l'on compte les espaces verts et la voirie qui accueillera une circulation douce.

C'est un partage équilibré à 50/50 au niveau de l'emprise au sol. Est-ce le projet final ? Non, puisque le jury l'a discuté. On peut juger ce projet sur la base de slides rapidement présentées, mais il a été discuté. La position de la Ville de Paris, des élus et des services qui ont étudié le projet, est que l'on peut peut-être un peu améliorer les choses, sans condamner la crèche ou tel autre programme, mais organiser l'espace de manière un peu plus intéressante.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Quel est le chiffre d'affaire généré par la propriété et la valeur foncières ?

Réponse de Fadia Karam

Depuis le début, Espaces Ferroviaires place le projet en priorité par rapport à la course des valeurs foncières. Un coût foncier a été fixé pour les propriétaires en dialogue avec la Ville. Il y a un important travail de démantèlement de l'activité ferroviaire et d'investissement pour dépolluer le terrain. A cela il faut ajouter la valeur intrinsèque du terrain. Cela a permis de fixer une valeur foncière.

Toutefois, même s'ils connaissaient le prix du terrain, il a été demandé aux opérateurs de répondre par projet qualitatif. Le choix de l'opérateur a été effectué sur la base d'un projet qui répond le mieux possible aux attentes des riverains et qui intègre le plus de



fonctions au service du quartier. C'est selon ces critères qu'Emerige/OGIC a été retenu : le groupement proposait le programme le plus généreux en termes d'activation et de services aux riverains. C'était également le projet qui conservait le plus de patrimoine, ce qui a constitué un deuxième critère de choix.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

De quelle façon le projet s'intègre-t-il au quartier voisin Amiraux-Poissonniers ? On a l'impression de parler d'une enclave, d'un cul-de-sac.

Ce participant demande également à Éric Lejoindre d'arrêter d'être moralisateur. Les participants ne sont pas des petits enfants, mais des adultes qui savent comprendre et écouter, et n'ont pas de leçons à recevoir.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Quels sont les effets de l'électromagnétisme que le datacenter peut générer sur la santé et sur l'environnement ? Ce sujet génère d'autant plus d'inquiétudes que le datacenter est situé à proximité des crèches et des écoles. C'est peut-être une bombe à retardement par rap-

port au dérèglement climatique.

Réponse de Laurent Ouvrard

Le datacenter sera situé au nord du site, de manière complètement enterrée. La rue René Clair sera située 4 mètres plus haut que le terrain actuel. Il y aura donc deux niveaux : un proche du sol et l'autre en sous-sol par rapport à la rue. Les machines n'auront aucun impact sur les riverains car tout sera en filaire. De surcroît, les datacenters détestent les ondes. Cette installation respectera la réglementation et n'aura aucun impact sur les riverains.

Le partenaire Etix Everywhere possède déjà 6 datacenters en France, dont un dans le centre de Lille qui fonctionne très bien et aucune gêne pour les riverains n'a été relevée.

Réponse de Igor de Ponfilly

Les datacenters émettent beaucoup de chaleur qui sera récupérée pour chauffer une boucle de chaleur irriguant l'ensemble du site. Cela réduit les problèmes de ventilation. En été, la chaleur récupérée sera orientée, dans la mesure du possible, vers le faisceau ferré, afin de n'apporter aucune gêne pour le quartier. L'objectif est d'alimenter le projet à 94% en énergies renouvelables, notamment avec

le photovoltaïque et le datacenter. Le projet bénéficie du niveau C2, le plus haut élevé du label Energie Carbone.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Pourquoi le projet ne propose-t-il pas davantage d'accession sociale à la propriété pour des locataires condamnés à le rester à Paris ? Cette situation n'est pas normale ni admissible.

Réponse d'Éric Lejoindre

L'accession sociale à la propriété est un sujet important. Il est nécessaire de donner les chiffres prévus dans le projet dans la mesure où l'accession est un vecteur essentiel de mixité sociale, même si ce n'est pas l'enjeu de la réunion. La Mairie du 18^{ème} arrondissement travaille avec la Maire de Paris à de nouvelles formes d'accession à la propriété, en séparant le foncier et le bâti, pour permettre aux classes moyennes de bénéficier de logements beaucoup moins chers à Paris.

Réponse de Fadia Karam

Le projet prévoit 50% de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires et 30% d'accession libre. Au total, un peu moins de 500 logements seront réalisés.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Un(e) participant(e) estimant que tous ceux qui ont des questions ne pourront pas les poser, il/elle propose qu'une autre réunion soit organisée.

Par ailleurs, l'impact carbone devrait être affiché sur le site. En particulier, les démolitions des bâtiments existants générant un nombre important de déchets, n'aurait-il pas été plus intéressant de travailler sur le devenir de ces

bâtiments avec des associations d'architectes ?

Réponse de Fadia Karam

Le projet Emerige/OGIC a notamment été choisi car c'est celui qui conservait le plus de patrimoine : les deux halles sont conservées, dont une à 95% et l'autre quasiment à 60%. Ces niveaux vont être encore améliorés dans le cadre de la mise au point du projet.

Par ailleurs, les constructions seront majoritairement en matériaux bio-sourcés et en bois. C'est une démarche massifiée d'approche bas carbone. La démolition des bâtiments existants sera limitée, le patrimoine ferroviaire étant en grande partie réhabilité avec une réutilisation des matériaux sur place. Un travail sera également réalisé sur l'économie circulaire. Cela correspond à la démarche que les experts du groupement ont présentée. Ce projet sera exemplaire dans la démarche carbone à Paris.

Réponse de Laurent Ouvrard

Toutes ces questions ont été travaillées pour réaliser au maximum du recyclage in situ. Le groupement a essayé de maintenir l'existant au maximum. Même les dallages qui recouvrent le sol seront valorisés sur place. Tous ces matériaux, au lieu d'être exportés avec des convois de camions, seront valorisés sur place, notamment pour faire du remblaiement, construire la forme du jardin et récupérer les niveaux de la rue René Clair.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Le projet s'inscrit dans un quartier, qui comptera une école supplémentaire. Tout le monde sait depuis des années qu'il existe un problème de restauration scolaire dans le 18^{ème} arrondissement. Il y a 25 ans, des états généraux de la restauration ont été organisés dans l'arrondissement, mais rien n'a bougé depuis. La cui-

sine centrale n'est pas aux normes et n'est pas suffisante pour préparer les repas de tous les élèves. C'est peut-être le moment d'intégrer une cuisine centrale digne de ce nom dans ce magnifique complexe Ordener-Poissonniers. Ce que mangent nos enfants relève de l'intérêt général.

Réponse d'Éric Lejoindre

Le modèle de la cuisine centrale n'est plus d'actualité. La logique aujourd'hui privilégiée est de diffuser la production, pas de refaire une énorme cuisine centrale, d'autant plus que l'actuelle cuisine bénéficie de travaux qui la mettront aux normes.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Quelle est la surface totale des espaces réservés à l'habitation et au commerce ?

Réponse d'Igor de Ponfilly

Le projet prévoit 36 500 m² de logements, dont 50% de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires et 30% de logements libres, et environ 7 000 m² de commerces, répartis entre le food-court, la rue Ordener et la remise vapeur.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Le Maire a déclaré vouloir continuer à construire des logements. Combien de logements doivent encore être construits dans le 18^{ème} Arrondissement ? Tout le monde a constaté un niveau de densité déjà élevé : jusqu'où faut-il aller ?

Par ailleurs, le projet aurait-il pu être réalisé autrement que pas un dispositif de promotion immobilière, par exemple par un système préemption ? Combien cela aurait-il coûté à la

Ville de Paris ? Cette solution aurait peut-être permis d'aménager un parc plus grand ? Y-a-t-il eu des études financières en ce sens, des études de projection pour comparer les deux solutions, etc.

Enfin, il est désormais possible de constater les effets du réchauffement climatique tous les jours. Alors que toutes les personnes présentes dans la salle devraient réfléchir à des solutions permettant de vivre dans une ville respirable ces 20 ou 30 prochaines années, on évoque un « datacenter ». Cette énergie n'est pas là aujourd'hui ; cela signifie qu'il faudra la créer pour la récupérer. Elle va chauffer en été et devra être refroidie, ce qui consommera encore plus d'énergie.

Réponse d'Éric Lejoindre

Le nombre de logements supplémentaires dont le 18^{ème} arrondissement a besoin n'est pas chiffré. La réelle question est celle de l'intérêt des projets pour les habitants actuels et ceux qui pourraient rejoindre l'arrondissement demain. Cet arrondissement a déjà été beaucoup plus dense qu'aujourd'hui, même si ce n'est pas du tout une période que l'on souhaiterait revivre. L'opération de lutte contre l'habitat insalubre à la Goutte d'Or a contribué à la réduction du nombre d'habitants. La question du nombre de logements est relative et dépend des quartiers, des endroits, des opportunités. Il faut pouvoir continuer à habiter à Paris dans des conditions conformes à ce que l'on attend aujourd'hui de nos logements, en matière d'espace, de taille de salon, d'espaces extérieurs... Tout le monde partage cette ambition. Nous avons aussi changé la façon dont nous voulons vivre dans nos logements. Ceux qui ont été construits aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles ne sont plus ce que l'on attend aujourd'hui. Il est possible d'adapter ces logements tout en étant beaucoup plus respectueux de l'environnement.

Le site Ordener-Poissonniers est aujourd'hui un espace complètement fermé, inaccessible à qui que ce soit. Il faut le rendre à la ville. On ouvre aujourd'hui de nouveaux espaces, il faut le faire de manière équilibrée. Une fois que les projets Chapelle Charbon, Gare des Mines et Gare Dubois auront été réalisés, les limites naturelles du 18^{ème} seront atteintes : aucun autre espace nouveau ne pourra être aménagé. Aujourd'hui, le site Ordener-Poissonniers est un îlot de chaleur, 100% béton. Dans le projet tel qu'il est travaillé à ce stade, et même s'il faut continuer à avancer sur sa mise au point, le site comporte des usages, une part de constructions et une part d'espaces verts de pleine terre. Les propositions qui sont faites répondent aux besoins de la ville. L'objectif final est que l'on vive mieux, notamment dans le quartier Ordener-Poissonniers. Au cœur de la réflexion se trouvent les habitants actuels, qui ont exprimé leurs besoins de vie, d'équipements culturels, de mixité, d'activités... Ils ont envie que le quartier vive.

Réponse d'Olivier Renard

Comme cela a été rappelé par le Maire du 18^{ème} arrondissement, il existe des objectifs de création de certaines fonctions et de mixité d'usages. La volonté de la Ville n'est pas, sur ce terrain et contrairement à la Chapelle Charbon par exemple, de créer principalement un grand jardin. L'espace vert a été poussé au maximum de manière à pouvoir répondre à ces différents usages.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Le/la participant(e), qui se présente comme représentant les écologistes du 18^{ème} arrondissement, ne veut pas revenir sur les questions de densité, ni sur le fait que le 18^{ème} arrondissement soit le plus dense de Paris, que la Goutte d'Or soit un quartier où les rues sont étroites et où il y a peu de végétalisation, qu'il y a une

forte densité le long de la rue des Poissonniers. La vision que portent les écologistes est d'affirmer qu'il faut un projet pour les habitants du quartier de la Goutte d'Or. Les enjeux de l'urgence climatique ont été abordés, ils montrent qu'il faut absolument des îlots de fraîcheur. Or, 1,1 hectare est à peine plus grand qu'un terrain de foot. Les jardins d'Eole représentent 4 hectares, ça n'est pas très grand. Il faut donc un grand parc dans le 18^{ème} arrondissement, particulièrement dans ce quartier. Il faut également conserver les bâtiments historiques pour des établissements publics : le conservatoire, la crèche, une cuisine pour les cantines, pour changer de modèle, revenir à du local, du fait maison, de la cuisine chaude du jour, parce que la santé de nos enfants n'a pas de prix. Ce projet est en route depuis des années, mais cela n'empêche pas de se poser les bonnes questions face à l'urgence climatique et de mettre en place une vraie concertation sans donner seulement une seule voix pour 3 collectifs sur 14. Il faut vraiment faire une vraie concertation avec les habitants.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Il faut réfléchir le projet aux échelles du quartier, de l'arrondissement, du reste de Paris, mais aussi à travers le prisme de la crise climatique qui est engagée. De ce point de vue, le projet apparaît comme une occasion manquée. Il est inutile de développer ce point plus en détail car cela a été très bien fait lors d'interventions précédentes.

Sur un autre point, la rue Ordener est quotidiennement totalement saturée, congestionnée à un niveau considérable. Le bus 60 ne circule plus. Le week-end, lors de l'opération « Paris respire », la situation est catastrophique. Le projet implique une nouvelle densification : 1 000 habitants et 2 000 travailleurs iront quotidiennement dans ce quartier. Par ailleurs, la ligne 12 du métro est au bord de l'apoplexie.

Ce sera demain « la prochaine ligne 13 », avec le campus Condorcet à Aubervilliers et à la Porte de la Chapelle. Espaces Ferroviaires a-t-il anticipé les effets de la densification, la paralysie du quartier et les pollutions que génèrera ce trafic supplémentaire ?

Enfin, une concertation est annoncée. Ce n'est pas la tribune mais les participants qui ont rappelé que les habitants, le collectif, les riverains, avaient un quatorzième des voix, ce qui est risible. Il est étonnant que le Maire s'en réjouisse, car sur le plan démocratique de cette situation n'est pas satisfaisante.

Dans le cadre de la concertation annoncée, il faudrait que d'autres sujets soient discutés, en dehors du choix des locaux commerciaux. Par exemple, est-ce que le parc pourra être agrandi ? Quel sera le pouvoir des habitants du quartier et du 18^{ème} arrondissement dans les semaines et les mois qui viennent ?

Réponse de Fadia Karam

Le 1^{er} février 2017, dans la même salle, a été écrite une feuille de route commune qui a été partagée. Jean-Louis Missika était présent. Cette feuille de route était le fruit de la synthèse de plusieurs mois de travail avec les habitants. C'était un contrat sur lequel tout le monde s'est mis d'accord et a travaillé. La feuille de route a été transmise à des opérateurs qui l'ont traduite dans leur projet, qui l'ont même parfois enrichie. Le jury ne discutait pas de la feuille de route elle-même, mais du projet, parmi trois propositions. Le groupement qui a été choisi était celui qui répondait le mieux à cette feuille de route. Il a même amélioré les 15 Engagements, en prenant d'autres engagements encore plus importants, qu'Espaces Ferroviaires n'avait peut-être pas pointé. Les habitants ont donc contribué au choix du projet à travers les 15 Engagements. Le choix d'un projet n'a pas commencé avec le jury de l'APO. Le jury a retenu un groupement,

les grandes orientations d'un projet, qui ne fait que décliner la feuille de route commune fixée il y a un an et demi.

Réponse d'Éric Lejoindre

La circulation est un sujet absolument majeur. Il existe actuellement des difficultés conjoncturelles, liées notamment aux travaux réalisés sur l'axe Marcadet. Le départ du magasin Métro a aussi changé la manière dont la rue des Poissonniers était irriguée en véhicules. Il ne faut pas réfléchir à la saturation actuelle, mais à la situation future : la place de la voiture individuelle a vocation à se réduire en ville dans les prochaines années. Il faut le prendre en compte, c'est un enjeu central.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

La question de lieux intergénérationnels n'a pas été évoquée. Il n'y a aucune place pour les personnes âgées, ni de jardins protégés où elles pourraient se reposer. Parfois, des écoles sont mixées avec des maisons de retraite et cela donne des choses magnifiques, mais il n'en n'est pas question ici. Le projet semble très américain, les quadragénaires aiment beaucoup ce ton-là mais seront peut-être un jour un peu plus âgés et verront que les baies vitrées sont très jolies, mais que cette architecture est aussi très froide.

Réponse d'Éric Lejoindre

La question des liens intergénérationnels doit faire partie des sujets de la concertation. Un EHPAD a été créé à quelques mètres du site. Par ailleurs, la Mairie travaille déjà sur plusieurs projets intergénérationnels, dont certains pourraient voir le jour dans le quartier.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Un participant, qui travaille à la brasserie de la Goutte d'Or, trouve légitime de parler des habitants mais souhaite que l'on n'oublie pas les artisans. La brasserie de la Goutte d'Or a été créée par des artisans, les premiers à faire de la bière dans Paris, en 2012. La brasserie est installée à proximité du quartier, elle travaille avec les autres commerçants et artisans. Il est choquant en examinant le projet de constater que les partenaires viennent de partout sauf du 18^{ème} arrondissement alors que de nombreux artisans y sont implantés, connaissent une croissance mais se heurtent à un problème de surface et des loyers très élevés. Alors que de nouveaux espaces commerciaux vont être créés sur le site, ils profiteront à d'autres commerce que ceux du quartier.

Réponse d'Igor de Ponfilly

Près de 3 500 m² de locaux ne sont pas affectés à ce stade. Le groupement propose de travailler avec les habitants sur leurs besoins, dans le cadre de la concertation. Il y aura de nombreux espaces rue Ordener mais également dans la remise vapeur, dont la destination n'est pas encore affectée pour répondre aux besoins d'un artisan qui souhaiterait continuer son activité et s'agrandir.

Réponse d'Éric Lejoindre

La place prévue pour les porteurs de projet du 18^{ème} arrondissement est très importante dans la partie non programmée. La programmation pourra y être pensée avec les acteurs engagés dans le quartier, qui connaissent leur métier. L'engagement de MK2, des Camionneuses ou de la Bellevilloise sont aussi une garantie pour les habitants du quartier que l'on parle d'un projet réel, structuré, avec de réels engagements.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

– Un des immeubles de l'Allée Andrézieux est en rénovation et le polystyrène utilisé dans ce cadre est interdit depuis mai 2019. Si un incendie survient, la responsabilité incombera à la Mairie qui a signé l'autorisation.

– Un projet de maison des jeunes devait être adossé au gymnase de la rue des Poissonniers dont la construction a été décidée il y a 10 ans. Des études ont été engagées, les habitants ont exprimé le souhait qu'un tel lieu soit réalisé mais rien n'a été fait et il y a aujourd'hui des jeunes partout dans le quartier qui, malheureusement, ne font pas que jouer et étudier. Le coworking n'a pas beaucoup de sens dans la mesure il y en a déjà plein dans Paris. Il faudrait y faire, à la place, une maison des jeunes et de la culture.

– Concernant le commerce, les partenaires viennent de partout, jusqu'à la Bellevilloise, alors qu'il y a des acteurs dans le 18^{ème} arrondissement qui pourraient animer l'ensemble des commerces et des activités économiques du quartier. Pourquoi ne pas avoir fait appel aux citoyens, habitant et travailleurs du 18^{ème} arrondissement ?

– Une surface nécessaire de jardins au cœur de l'îlot est créée mais pas autour de cet espace.

– Cela fait deux ans que l'allée d'Andrézieux subit des travaux et de la poussière. Demain, le projet Ordener-Poissonniers générera d'autres travaux et d'autres poussières. Cela fait beaucoup de projets.

– Le terrain Ordener-Poissonniers, lorsqu'il a été racheté à la SNCF, était com-

plètement pollué. Il est à espérer qu'un travail de dépollution a été effectué.

– Il faudrait que la rue René Clair prolongée soit uniquement piétonne : si on ajoute des voitures des deux côtés de l'allée Andrézieux, tout le quartier va être asphyxié. Cette rue piétonne n'empêcherait pas de laisser passer les pompiers et les véhicules de service habituels.

Réponse d'Éric Lejoindre

Concernant les travaux de l'allée d'Andrézieux, Éric Lejoindre indique que Michel Neyreneuf procèdera aux vérifications nécessaires.

Concernant le gymnase des Poissonniers, il s'agit déjà d'un équipement supplémentaire en faveur de la jeunesse, qui a besoin de sport. De plus, plusieurs projets sont en cours de réflexion avec les bailleurs, Cultures sur Cour et d'autres associations.

Enfin, sur la question de l'économie circulaire, Envie n'est pas un acteur hors sol : c'est déjà un grand acteur engagé dans le 18^{ème} arrondissement.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Les architectes ont évoqué le jardin comme un îlot de fraîcheur, mais aussi un aérateur alors qu'il sera encaissé et entouré de bâtiments. C'est donc plutôt un îlot de chaleur qui sera créé. De plus, rue Ordener, le soleil sera pendant tout l'été au-dessus des façades : cela entraînera un encaissement de la chaleur dans la rue Ordener. C'est un véritable problème qu'il n'est pas possible de résoudre sans agrandir le jardin. L'aérateur naturel est la seule solution.

Réponse de Igor de Ponfilly

Toute l'équipe du projet est extrêmement attentive aux questions climatiques. L'encaissement du parc est lié à une déclivité du site de 6 mètres de dénivelé. Cette déclivité a été lissée pour obtenir une relation la plus douce possible avec le quartier alentour. Le site bénéficie aussi de courants d'air nocturnes liés à la déclivité de la butte Montmartre, qui participeront à son rafraîchissement vers l'espace ferroviaire. De la même façon, la forme urbaine et la disposition des immeubles ont été imaginées pour favoriser le confort des habitants.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Les habitants futurs du quartier seront très bien dans ce nouveau quartier. Toutefois, les présentations ont manqué de précisions sur la circulation. La Goutte d'Or étouffe. Où se gareront les 800 personnes qui iront à la Bellevilloise, les 500 qui iront au cinéma, etc. ? Ils ne viendront pas tous à bicyclette. Que propose le projet sur ce point ?

Réponse de Igor de Ponfilly

Le projet ne comprend que 200 emplacements de stationnement, dont une poche d'une soixantaine de places réservées aux bureaux. Toutes les autres places de parking seront donc mutualisées. Aucun parking n'est réservé aux seuls acquéreurs ou aux seuls locataires : les places seront ouvertes au public. Les parkings seront situés au début de la rue Ordener, au niveau des bureaux.

Par ailleurs, l'ensemble des flux sera en mode doux. La rue prolongée sera une voie de desserte pour le quartier, pas un shunt routier entre la rue Ordener et la rue des Poissonniers.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Une étude d'impact a-t-elle été réalisée sur la circulation ?

Réponse d'Olivier Renard

Il s'agissait effectivement de l'un des engagements pris par la Ville de Paris. Toutefois, pour faire une étude de circulation et évaluer réellement l'impact du projet, la Ville a besoin de la programmation envisagée sur le site Ordener-Poissonniers. Pour statuer sur les impacts il faut réaliser cette étude sur la base d'un projet défini. Il n'est pas possible de mener une étude de circulation sans projet. Or, le projet est en cours de définition ; l'étude de circulation sera réalisée suite à la concertation. La Ville de Paris respectera son engagement.

Réponse d'Éric Lejoindre

Il est en effet nécessaire d'avoir une idée précise de ce que sera le projet pour pouvoir mesurer son impact sur la circulation. Les personnes qui fréquenteront le cinéma ne s'y rendront pas en voiture. Il est important de penser le projet et son impact sur la circulation avec les évolutions des manières de se déplacer en ville et la réduction de la place de la voiture individuelle. Le nombre de places de parking prévu est raisonnable ; il serait inutile de créer d'autres espaces de stationnement. La part des parisiens qui utilisent la voiture pour aller travailler ou accéder à des activités de loisirs diminue. Cette dynamique est en cours, ce qui n'empêche pas porter une attention particulière aux impacts de ces aménagements.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Tel que présenté sur la maquette il est regrettable que le jardin ne contienne pas de terrain de foot ou de basket.

Par ailleurs, les parkings destinés aux voitures électriques ne sont pas très écologiques car l'électricité qui alimente ces véhicules est nucléaire. Il serait plus opportun d'aménager des parkings à vélos, en veillant à ce qu'ils soient vraiment réservés aux vélos, sans que ne puissent s'y garer des scooters et des motos.

Enfin, ce participant, qui est collégien et bientôt lycéen signale les dysfonctionnements de sa cantine et attend des solutions aux problèmes d'alimentation dans les cantines.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Il est toujours répondu « on verra plus tard » aux questions sur les infrastructures : c'est étrange que ces questions ne soient pas pensées dès le début du projet. En effet, cela fait des années que l'on sait qu'il y aura 500 logements supplémentaires dans le quartier. Il est déjà impossible d'emprunter la bouche du métro de la ligne 12 située rue Ordener. Il faudrait prévoir une nouvelle sortie de métro qui desserve directement le nouveau quartier tout en réfléchissant au plan de circulation.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Il est regrettable que 500 nouveaux logements soient créés dans un quartier surpeuplé, qui est aussi un désert médical. Il faut en effet deux mois voire plus pour obtenir un rendez-vous avec un spécialiste du centre médical Marcadet. Ainsi, les personnes qui le peuvent consultent dans le privé, « les autres crèvent ». Il faudrait donc créer, plutôt qu'un fleuriste ou un cinéma, un centre médical digne de ce nom pour ces 500 logements qui représenteront probablement 1 000 ou 2 000 habitants supplémentaires.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Deux sujets d'atelier ont été proposés aux habitants. Les habitants pourraient démocratiquement proposer d'autres sujets par exemple en votant ou en trouvant un autre système pour créer une consultation large.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Un EHPAD existe effectivement. Un jardin est situé à proximité -il n'y en a aucun au sein de l'établissement- mais il n'y a personne pour y emmener les résidents de l'EHPAD. Il faudrait trouver une solution pour raccorder cette maison de retraite au projet d'espace vert.

Par ailleurs, des locaux de services de nettoyage existent rue Ernestine et à l'angle des rues Ordener et Léon. Ils sont manifestement saturés, n'ont pas d'espaces de stationnement ou alors des parkings souterrains peu exploités. Ainsi, les usagers se garent rue Ernestine, place Louis Baillot, y compris le samedi et le dimanche, plus encore depuis l'interdiction de la circulation le week-end. Cela sature tous les espaces de parking du secteur, que ce soit rue Marcadet ou rue Léon. Ces services sont situés dans un endroit inadapté. Comment les intégrer dans un nouveau quartier ? Il faudrait peut-être les déplacer pour permettre aux employés de travailler correctement, sans gêner les voisins ?

Enfin, la place Louis Baillot ne semble pas raccordée au projet Ordener-Poissonniers. Elle aurait pu constituer un espace pseudo-vert en relation avec l'espace vert prévu dans le projet. Il aurait de toute manière été préférable d'aménager un grand parc dans le nord de Paris, en relation avec les bois de Boulogne et Vincennes, le nord de Paris ayant besoin d'un grand espace de respiration. L'occasion de se saisir de 4 hectares était unique.

Réponse d'Éric Lejoindre

La place Louis Baillot est bien sûr prise en compte, puisque ce sera l'une des portes d'entrée du quartier.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Les architectes du projet proposent un projet intéressant. D'autres projets existent (Belliard, rue des Poissonniers...) et constituent de nombreux îlots mais il n'existe aucune politique de quartier clairement affichée par la Mairie. Il y a 2 ans, la programmation proposée était à peu près la même que celle présentée aujourd'hui, à part l'implantation du conservatoire, pour laquelle il a fallu se battre.

Par ailleurs, le participant se dit « échauffé » par le fait que Monsieur Lejoindre ait levé les yeux au ciel pendant que des personnes s'exprimaient et alors même qu'elles étaient applaudies. Cela est surprenant pour un élu censé représenter les participants dans la salle en tant qu'administrés.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Tel que présenté, le projet donne l'impression d'un projet de magazine, avec rooftops, datacenters et autres. Tout cela est bien réfléchi, bien calculé, mais laisse le sentiment d'une bulle tombée au beau milieu d'un quartier. De plus, lorsque l'on observe la maquette et la hauteur des immeubles, l'annonce de 1 000 habitants est surprenante ou alors les appartements sont très grands et habités chacun par une ou deux personnes seulement.

Au lieu de construire des immeubles en accession à la propriété ou en location intermédiaire, dont bénéficieraient des personnes à revenus élevés, il aurait fallu ouvrir le jardin sur la rue Ordener. Cela aurait permis d'avoir un jar-

din au bord de la rue et non une rue bétonnée avec un jardin ultra protégé, même s'il a été dit qu'il y aura des ouvertures avec des vitrines de magasins. L'aspiration des habitants n'est pas de faire les soldes mais de faire autre chose.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Combien d'étages sont prévus pour les différents immeubles ?

Réponse d'Igor de Ponfilly

Cela dépend des bâtiments. Rue Ordener, les immeubles auront entre 4 et 7 étages, avec peut-être parfois un attique qui créera un huitième étage. L'immeuble de bureaux aura 7 étages également, auxquels il faut ajouter la ferme urbaine au-dessus. Côté parc, les immeubles auront 9 étages.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Deux sujets ont été oubliés : la sécurité et la propreté. Ces sujets sont importants. A-t-on réfléchi à une manière d'éviter les risques d'insécurité et de malpropreté dans le futur quartier ?

Le projet présenté est un beau projet urbain moderne, qui rappelle la coulée verte. En se rendant gare de Lyon ou gare de Bercy on aperçoit des immeubles neufs, par exemple rue de Picpus, qui rendent le quartier très agréable. Le projet Ordener-Poissonniers pourrait accueillir une coulée verte qui s'appellerait « coulée d'or-charbon » (comme la Goutte d'Or et la Chapelle-Charbon) et un jardin qui s'appellerait « le Jardin des Poissonniers de la Chapelle ». Il pourrait également accueillir des espaces de loisirs : club de pétanque (il n'y en a plus dans le 18^{ème} arrondissement à part le CLAP et la Pétanque du Tertre), petites aires de jeux de tennis, animations de marchés arti-

sanau, brocantes, marché du design comme à Bastille, petites fermes, espaces où tout le monde pourrait se rencontrer le dimanche matin pour faire du ping-pong ou du yoga comme aux Buttes-Chaumont. Les jardins Martin Luther-King et Eole ne sont pas de grandes réussites.

Réponse d'Éric Lejoindre

C'est aussi pour ces questions de propreté et de sécurité qu'il faut encore travailler la programmation. Si le site n'est occupé que par un grand jardin, cela risque de créer un cul de sac insécurisé. En effet, ce sont les flux qui assurent la sécurité, le fait que des gens entrent et sortent, le jour et la nuit, vont au cinéma, etc. La sécurité pour les occupants des nouveaux logements sera assurée par le mélange entre les usages du jour, du soir, le fait que des personnes viennent à l'intérieur du quartier. C'est ainsi que pour travailler sur ces questions, il faut travailler sur la programmation.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Des dégagements piétons seront-ils prévus rue des Poissonniers, rue Ordener et rue René Clair, afin que les gens ne se regroupent pas tous au même endroit ? En effet, la place Louis Baillot est surchargée ainsi que le carrefour Ordener/Poissonniers : les bus 60 et 302 y sont souvent coincés dans des embouteillages monstres. Ajouter 500 logements ne fera qu'aggraver les choses.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Olivier Ansart, qui a participé au jury de l'APO, indique qu'il a voté lors du jury de l'APO, au titre de la seule voix prévue pour les habitants. Les habitants ne se sont pas prononcés pour un opérateur, non pas parce que les projets étaient mauvais – celui qui a été retenu étant d'ailleurs

certainement le plus acceptable des trois – mais parce qu'ils étaient trop denses. Cela a été dit lors du jury et il était important de le signaler : le vote d'abstention des habitants était un vote contre l'engagement n°7, contre les 1 000 habitants, c'est-à-dire 500 logements.

La densité fait partie des points à améliorer. On y revient toujours, Espaces Ferroviaires n'y échappera pas : la question de la densité sera imposée d'une manière ou d'une autre dans les thèmes des ateliers.

Ce projet a des côtés très positifs : il amène de l'animation, il y a un espace vert... Il convient de rappeler qu'au départ, l'espace vert devait avoir une surface de 4 000m², devenue aujourd'hui 1,1 hectares, ce qui n'est pas négligeable, même si « ce n'est pas le Pérou ».

Il convient toutefois de parler de la densité de façon assez solennelle : le quartier est actuellement hyper densifié, avec d'énormes problèmes de circulation. Ces questions doivent être prises en compte. Elles ont été beaucoup abordées et si plusieurs interventions ont porté sur ce sujet c'est bien que cela constitue un problème majeur. Ainsi, il faut que le sujet puisse être de nouveau débattu. Concernant la réponse de Monsieur Renard sur les études de circulation, il est contestable de dire « il faut un projet pour faire cette étude » : à partir du moment où des intentions urbaines existent, il est possible de réaliser des études de trafic. Aujourd'hui, la zone est particulièrement congestionnée.

Réponse d'Olivier Renard

La question de la densité est posée, elle mérite d'être débattue. Cela a été discuté lors du jury de l'APO ; l'idée est de poursuivre cette discussion, cela fait partie de la concertation. Nous espérons que cette discussion se fera calmement, pour arriver à faire les bons choix. C'est la position de la Ville de Paris. C'est im-

portant, et le Maire du 18^{ème} pourra le confirmer. Mais dans le cadre de cette discussion, la question ne sera pas de savoir si l'on fait uniquement un parc sur ce site. La demande peut être réitérée mais ça n'est pas le projet. Le projet répond à différents besoins.

La Ville entend aussi les demandes, concernant les questions de circulation. Ce ne sont pas 500 logements, essentiellement sans parkings, qui vont créer un changement radical. Néanmoins, il y aura bien une étude de circulation. Ces problématiques sont importantes et dépassent le projet Ordener-Poissonniers. Elles doivent être réglées dans tout Paris. L'ambition de la Ville de Paris est de développer les transports en commun et les mobilités douces.

Réponse de Fadia Karam

Plusieurs interrogations ont été formulées sur le fonctionnement viaire, piéton, l'accessibilité, le stationnement, la place du vélo, le stade de foot et de basket... ce sont des questions sur les fonctionnalités des espaces publics et la structure de desserte du quartier. Cela fera l'objet du premier atelier organisé en septembre.

Dans le même cadre, les éléments de programmation des rez-de-chaussée d'immeubles seront aussi certainement discutés. Cela pourra répondre aux attentes sur le centre médical ou à celles des commerces et activités existant dans l'arrondissement.

Espaces Ferroviaires pourra alors intégrer de nouvelles idées au projet. Tout ce qui peut enrichir le projet, en faire un projet « sur mesure » tant sur le plan programmatique que sur le fonctionnement urbain, sera intégré dans la réflexion.

Le deuxième atelier traitera la question de la forme urbaine et de la valorisation du patrimoine. Il s'agira de comprendre comment le

patrimoine pourra être au maximum conservé et mis en valeur. Bien évidemment, la question des densités sera abordée dans le cadre de cet atelier. Les habitants sont vivement invités à y participer afin que la mise au point du projet final puisse être effectuée ensemble.

Lors du jury un groupement et un projet ont été retenus parce qu'ils répondaient au mieux aux 15 Engagements pris après de nombreuses séances de travail ensemble. Nous sommes bel et bien dans le cadre de la feuille de route commune.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Le projet très intéressant et le travail des architectes doit être salué. Il faut être un peu positif : aujourd'hui il n'y a pas de quartier et c'est vraiment « moche ». C'est une bonne idée de conserver les halles. En revanche, l'espace vert qui débouche sur la rue Ordener sera fermé la nuit : ça n'est pas forcément une bonne solution. Certains parcs ne sont ouverts la nuit qu'en été pour avoir des îlots de fraîcheur ; il faudrait étendre cette pratique, prévoir que ce parc soit également ouvert la nuit et qu'il soit plus ouvert sur le quartier.

*Questions/observations
d'un/d'une participant(e)*

Il est regrettable qu'il n'y ait aucune articulation entre les différents projets urbains. Par exemple, en 2003 le problème d'implantation d'un collège a été soulevé. L'ancien maire, Daniel Vaillant, avait déclaré qu'il n'y avait aucun endroit possible pour le construire. Il en a été de même avec le conservatoire : il a fallu se battre pour qu'il soit installé à Ordener-Poissonniers.

Par ailleurs, le nombre de voix des habitants lors du jury (une sur 14) est à déplorer. Les riverains et collectifs d'habitants ne peuvent rien

influencer dans ces conditions.

Enfin, un revêtement de sol autre que du goudron qui pollue et ramène de la chaleur a-t-il été prévu ? A Paris, on bétonne et on bitume partout.

Réponse de Fadia Karam

La question du revêtement des sols fait partie de la mise au point du projet. Toutes les contributions sont vivement incitées afin qu'Espaces Ferroviaires puisse recueillir toutes les bonnes idées et mieux partager les idées que l'on n'a pas pu partager lors de la présentation du projet par le groupement.

Réponse d'Éric Lejoindre

Sur la question du conservatoire, il a fallu convaincre la Ville de Paris et les équipes du conservatoire de venir s'implanter à cet endroit. La Mairie du 18^{ème} y a très modestement contribué.



VII. En conclusion

à la réunion

Éric Lejoindre rappelle que c'est la première fois que des habitants sont invités à partager la réflexion et à voter dans le cadre d'un jury. Jusque-là, la SNCF n'avait jamais intégré cette dimension participative dans un projet dans le 18^{ème} arrondissement. La démarche est allée assez loin. La Mairie du 18^{ème} arrondissement et de la Ville de Paris étaient également là pour porter la voix des habitants.

Aujourd'hui, tous les partenaires de cette opération comptent sur la présence des habitants pour poursuivre le travail.

**Contribuez au registre en ligne :
www.espacesferroviaires.fr**

**Prochains rendez-vous :
18 septembre 2019 - Atelier participatif
8 octobre 2019 - Atelier participatif**