

## APPEL A PARTENARIAT D'OPERATEURS

### POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES IMMOBILIERS INNOVANTS SUR LE SITE ORDENER-POISSONNIERS 24 RUE ORDENER PARIS 75018



(c) Jean-Claude N'Diaye

## **DOSSIER DE CONSULTATION**

**DU 24 MAI 2018**

## **R2 - CAHIER DES CHARGES PROGRAMMATIQUE ET INNOVATION PHASE 3 : OFFRE**

**Date limite de réception des Offres :  
Lundi 24 septembre 2018 à 16h00**

## SOMMAIRE

### **1- LES ATTENTES EN TERMES D'INNOVATION ET DE PROGRAMMATION DE LA SNEF A L'ISSUE DE LA PHASE 2 : ATELIERS ET A L'ISSUE DE LA CONCERTATION .... 3**

1.1. LE SOCLE PROGRAMMATIQUE .....	3
1.1.1. Logements.....	4
1.1.2. Equipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure .....	4
1.1.3. Autres programmes .....	5
1.1.4. Espaces verts.....	6
1.2. LES PRESCRIPTIONS URBAINES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES .....	7
1.3. LES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES .....	7
1.4. ATTENTES RELATIVES AUX INNOVATIONS .....	7

### **2- LA CONCERTATION ..... 8**

2.1. ESPACES VERTS ET NATURE EN VILLE .....	8
2.2. MOBILITE .....	8
2.3. HABITAT .....	9
2.4. COMMERCES, ACTIVITES ET ANIMATION DU QUARTIER .....	9
2.5. FORMES URBAINES ET ENVIRONNEMENT .....	10
2.6. ÉQUIPEMENTS DE QUARTIER.....	10
2.7. GOUVERNANCE, CONCERTATION ET OCCUPATION TEMPORAIRE.....	10

# 1- LES ATTENTES EN TERMES D'INNOVATION ET DE PROGRAMMATION DE LA SNEF A L'ISSUE DE LA PHASE 2 : ATELIERS ET A L'ISSUE DE LA CONCERTATION

## 1.1. Le socle programmatique

Les fondamentaux du programme proposé par le Candidat devront impérativement respecter les principes incontournables énoncés et le socle programmatique, présentés ci-après. Pour autant, le concepteur sera force de propositions sur :

- La localisation sur le site des lots à bâtir ainsi que leur superficie,
- La répartition de chacun des programmes de construction et surfaces de plancher associées, excepté ceux fixés par la présente consultation.
- Les enrichissements programmatiques (nouveaux usages, nouveaux services, nouveaux espaces bâtis ou ouverts...).

Le site comprend certains bâtiments patrimoniaux à conserver conformément au diagnostic patrimonial présenté lors de la concertation et au cahier des prescriptions architecturales et urbaines.

A l'échelle du périmètre d'étude (secteur « Dépôt Chapelle » + secteur « 26 bis Ordener »), la **Surface De Plancher projetée** (hors bâtiments patrimoniaux existants et conservés), compte tenu des contraintes techniques, topographiques et d'intégration du projet dans son environnement, est **73 000 m<sup>2</sup> de SDP maximum**, comprenant 50% de logement, soit donc 36 500m<sup>2</sup> SDP de logements

Pour ce qui concerne le bâtiment existant situé sur le secteur « 26 bis Ordener » (environ 3000m<sup>2</sup> SDP), le Candidat est libre de proposer un projet de réhabilitation/ extension/ rehaussement de l'existant en respectant le règlement d'urbanisme applicable (secteur non compris dans le périmètre de l'OAP Ordener-Poissonniers), l'autonomie fonctionnelle du bâtiment en termes de desserte (voie et réseaux) et garantissant une forme urbaine respectueuse de son environnement.

A la Surface De Plancher projetée ci-dessus vient s'ajouter celle des bâtiments patrimoniaux existants et conservés dans le cadre du projet urbain. Les halles existantes et conservées (environ 7000m<sup>2</sup> SDP) présentent des capacités de reconversion en divers types de programmes notamment innovants. A l'intérieur des volumes existants, elles pourraient intégrer des constructibilités nouvelles sous réserve de veiller au respect de la qualité architecturale et patrimoniale de ces halles. Les 73000 m<sup>2</sup> de SDP ne comprennent pas les surfaces nouvelles créées à l'intérieur des halles

Les programmes développés dans les halles reconverties devront traduire l'ambition de faire de ce site un lieu de destination.

Dans le cadre du projet urbain, il est prévu la réalisation d'un programme d'équipements (crèche, école, conservatoire, auditorium, etc.) d'environ 8 800 m<sup>2</sup> SDP.

En outre, la programmation proposée dans les rez-de-chaussée devra favoriser leur activation ainsi que l'animation générale du quartier.

### **1.1.1. Logements**

La programmation de logements représentera environ 36 500m<sup>2</sup> de Surface De Plancher projetée nouvelle soit 50% de la surface totale (hors bâtiments patrimoniaux existants et conservés).

La répartition du programme de logements sur le Périmètre d'Etude est fixée de la manière suivante :

- 50% de logements sociaux dont une quote-part de logements spécifiques dévolu à la réalisation d'un foyer de jeunes travailleurs d'environ 90 unités.
- 20% de logements intermédiaires
- 30% de logements libres

La programmation des logements privés et intermédiaires devra respecter le PLH avec au moins 60% de T3 et plus et 35% de T4 et plus (étant entendu que les T4 et plus entrent dans le décompte des T3 et plus).

L'engagement sur les niveaux de loyers intermédiaires devra être d'au moins 20 ans.

### **1.1.2. Équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure**

#### **1.1.2.1. Équipement mutualisé**

La Ville de Paris entend réaliser un équipement hybride et innovant sous sa Maitrise d'Ouvrage d'une surface utile d'environ 5235 m<sup>2</sup> représentant une surface de plancher d'environ 7750 m<sup>2</sup> constitué de :

- Une partie scolaire de 8 classes comprenant également des espaces extérieurs de 850m<sup>2</sup> sans surplomb, financée par l'opération d'aménagement secteur « Dépôt Chapelle » dans le cadre d'un PUP signé par l'aménageur ;
- Une partie équipement spécialisé d'enseignement culturel et artistique (ESECA) comprenant un auditorium ainsi que des locaux dédiés à l'enseignement du spectacle vivant (musique, danse et théâtre), financé par la Ville.

Pour ce faire, il est donné à titre indicatif au Candidat :

- Le programme type d'une école polyvalente classique de 8 classes
- Le programme type d'un conservatoire classique de 1700 élèves
- Des fiches descriptives des locaux demandés dans les deux programmes
- Une simulation des surfaces de l'équipement mutualisé
- La note d'objectifs programmatiques et fonctionnels de l'équipement mutualisé

Les éléments programmatiques contenus dans ces documents ont vocation à alimenter la réflexion du Candidat afin que celui-ci soit en capacité de définir avec suffisamment de précision : la localisation idéale de l'équipement mutualisé au sein de l'opération, la surface nécessaire à sa réalisation ainsi que son fonctionnement (notamment l'organisation des accès).

Les surfaces programme de l'équipement mutualisé sont des surfaces utiles qu'il conviendra d'optimiser dans une phase ultérieure.

La proposition devra prendre en compte les objectifs qualitatifs concernant la relation de l'équipement avec le quartier, le caractère innovant de la mutualisation de ses parties scolaire et culturelle et la volonté de sa rationalisation économique.

En partant du programme type d'une école de 8 classes et du programme type d'un conservatoire de 1700 élèves, la Ville de Paris a réalisé une simulation visant à combiner ces deux programmes au sein d'un équipement mutualisé qui a été traduite sous la forme d'un tableau de surfaces et de synoptiques.

S'agissant de l'implantation de l'équipement elle se fera :

- Soit sur un lot dédié (solution à privilégier) ;
- Soit au pied d'un immeuble de logements sociaux avec lequel il sera imbriqué et indissociable.

Les annexes [A.2](#) /précisant les attentes en matière d'équipement mutualisé.

#### **1.1.2.2. Équipement de petite enfance**

Une crèche privée associative de 99 berceaux d'une surface d'environ 1 045 m<sup>2</sup> SDP comprenant également un espace extérieur de 500m<sup>2</sup> sans surplomb, permettra de couvrir les besoins générés par le projet et de proposer une offre complémentaire au quartier.

Le Candidat devra présenter un opérateur spécialisé et un gestionnaire (dans le cas où le porteur des murs serait différent du gestionnaire), ainsi qu'une proposition de montage financier. Il est rappelé l'importance du caractère associatif.

Il est entendu que la Ville de Paris ne se rendra pas propriétaire de cet équipement.

#### **1.1.3. Autres programmes**

Le solde de la surface de plancher pourra se décomposer entre :

- Bureaux, espaces tertiaires innovants.  
Compte tenu des contraintes acoustiques et vibratoires, le projet privilégiera l'implantation des surfaces tertiaires en vis-à-vis des voies ferrées. A ce titre, la programmation envisagée à ce jour par l'Aménageur est de l'ordre de 18 000m<sup>2</sup> SDP de bureaux, charge au Groupement d'Opérateurs Immobiliers de faire toute proposition qu'il jugera la plus pertinente et adaptée au site
- Hôtel(s), Auberge de Jeunesse
- Commerces, activités, programmation d'animations de quartier, culturelles et sportives, ludiques et restauration.  
Ces programmes contribueront à l'animation générale et à l'image qualitative du quartier. Par conséquent, la part de surface allouée à ces programmes devra être significative et prendre la forme de rez-de-chaussée actifs dont la variété d'occupation devra assurer l'animation du quartier.

La nature et l'implantation des différents éléments du programme seront l'une des composantes et l'une des spécificités de l'Offre du Candidat.

Le site étant inscrit dans le territoire de l'arc de l'innovation, le projet devra en traduire les objectifs.

#### 1.1.4. Espaces verts

Le secteur « Dépôt Chapelle » devra comprendre, conformément aux OAP « *un espace vert d'un seul tenant [qui] sera créé au sein d'un réseau d'espaces publics végétalisés représentant 30% des espaces au sol* ».

Cet espace vert est également visé dans le périmètre de localisation (annexe 4 du PLU- P18-1), qui couvre un secteur plus vaste, sous l'appellation « *deuxième espace vert* » (le premier espace vert visé dans ce périmètre est le jardin des Poissonniers ; seuls les trois derniers items du périmètre de localisation concernent le secteur « Dépôt Chapelle »).

Des engagements ont été pris à l'égard des riverains dans le cadre de la concertation. L'Aménageur poursuit l'objectif d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement et de préserver d'importantes « respirations » ainsi que des vues. Dans cette perspective, les espaces végétalisés en général et l'espace vert d'un seul tenant en particulier devront donc être les plus généreux et qualitatifs possibles. Il est demandé de dépasser les orientations du PLU de sorte que le jardin ait une superficie d'au moins un hectare ouvert au public.

Conformément aux engagements pris en concertation, la proposition devra développer l'agriculture urbaine, les jardins partagés et des espaces de jeux au sein des espaces verts.

De ce fait, les Candidats devront intégrer au projet les prescriptions suivantes :

- *a minima* 11.000 m<sup>2</sup> (30% de 3,7 ha) d'espaces publics végétalisés, conformément à l'OAP.
- à l'intérieur de ces espaces, un espace vert d'un seul tenant le plus grand possible ;
- pour les surfaces restantes, des espaces végétalisés s'inscrivant dans un réseau, c'est-à-dire présentant des caractéristiques de continuités entre eux et avec l'espace vert d'un seul tenant.

Les Candidats préciseront le statut et le mode de gestion envisagés pour ces espaces.

En outre, la configuration des espaces végétalisés devra permettre d'assurer une visibilité sur ces espaces à partir de la rue Ordener.

Lors de la mise au point approfondie du projet lors des phases ultérieures, il conviendra de suivre la politique menée par la Ville de Paris sur le plan environnemental : Guide d'Aménagement durable des Espaces verts, Plan Biodiversité en vigueur au moment de l'élaboration des études, Guide des plantes natives du Bassin parisien, Guide des pratiques environnementales dans les espaces verts, le zonage d'assainissement « Paris Pluie », la stratégie d'adaptation au changement climatique, la stratégie de résilience de Paris.

## 1.2. Les prescriptions urbaines architecturales et paysagères

Les Candidats sont tenus de respecter dans leur offre les prescriptions urbaines architecturales et paysagères notamment :

- Les fondamentaux du projet et les grands principes à respecter,
- L'organisation des espaces communs du lotissement et des lots privatifs, en ce compris l'organisation des espaces libres sur chacun de ces lots à respecter,
- Les attendus en termes de traitement des avoisinants (interfaces avec les résidences voisines et le domaine ferroviaire),
- Les attentes en termes de rendu.

Suite aux dernières études menées, il apparaît comme un enjeu important pour la SNEF d'adapter l'implantation des programmes futurs en fonction des résultats des études préalables (qualité de l'air, contraintes acoustiques et vibratoires notamment à proximité de la zone de remisage des trains, pollution, etc). L'ensemble des constructions, en particulier les logements et les équipements seront conçus et réalisés en tenant compte de ces contraintes en les minimisant, tout en préservant l'ensoleillement et les vues.

## 1.3. Les ambitions environnementales

Dans la continuité des ambitions décrites dans le règlement initial de la consultation phase 1 en date du 09 juin 2016, la SNEF entend bâtir un quartier bas carbone, répondant aux enjeux de la transition écologique. Le projet devra favoriser la nature en ville, au sol comme sur les bâtiments, proposer des modes de circulation doux, des solutions de récupération et de mutualisation des énergies, des modes constructifs limitant les gaz à effet de serre.

Il apportera également des réponses aux caractéristiques et contraintes liées au site : qualité des sols, qualité de l'air, acoustique et vibration etc.

Les Candidats sont encouragés à intégrer autant que possible les dispositions du Plan Climat, Air, Énergie territorial (PCAET) adopté par le Conseil de Paris en mars 2018.

## 1.4. Attentes relatives aux innovations

En raison de sa localisation stratégique au cœur de Paris et de l'impact de sa programmation, le Projet Ordener témoigne de la dynamique et des ambitions de la métropole parisienne. Il s'agit de mobiliser toutes les innovations et énergies pour répondre à la fois aux défis de la Ville et aux attentes des habitants actuels et futurs de l'ensemble du quartier Ordener Poissonniers.

Suite aux différents ateliers qui se sont déroulés avec chacune des Equipes Candidates durant la phase 2 de la présente consultation, et dans le prolongement des ambitions décrites dans le règlement initial de la consultation du 09 juin 2016, le Candidat est invité à proposer ses pistes d'innovations selon les ambitions décrites ci-après, en apportant des éléments justifiant leur caractère innovant, leur pertinence et leur faisabilité (notamment économique). Sa proposition s'accompagnera d'un protocole d'évaluation présentant ses engagements pour le suivi de la mise en œuvre des innovations.

## 2- LA CONCERTATION

Les Candidats trouveront ci-dessous une synthèse des attentes des habitants, ainsi que des engagements pris par la SNEF en date du 1er février 2017, à la suite des deux premières phases de concertation. Il est demandé aux équipes de bien prendre en compte ces éléments. Ces engagements peuvent être consultés en ligne sur le site internet du projet Ordener-Poissonniers (<http://www.espacesferroviaires.fr/operation/paris-ordener-o-30>).

### 2.1. **Espaces verts et nature en ville**

L'ensemble des riverains porte une attention particulière sur la qualité d'usage ainsi que l'importance des espaces verts dans le futur projet d'aménagement. Ils catalysent une forte attente, et sont le support de demandes explicites et précises, tant sur la forme – avec un grand jardin ouvert au public, clôturé et protégé des nuisances sonores des voies ferrées, que sur le fond – où sport et jeunesse sont les points d'entrée des futurs usages souhaités.

- ➔ Engagement 1 : dépasser les orientations réglementaires (PLU) avec un jardin d'au moins un hectare, ouvert au public.
- ➔ Engagement 2 : développer l'agriculture urbaine, les jardins partagés et des espaces de jeux au sein des espaces verts.
- ➔ Engagement 3 : Prévoir une ouverture généreuse du jardin sur la rue Ordener tout en préservant une limite physique le long de l'allée Andrézieux.

### 2.2. **Mobilités**

Les riverains ont souligné lors des ateliers les importants problèmes de congestion aux abords du site, notamment aux différentes intersections de la rue Ordener. De fait, une attention particulière doit être portée à l'impact des futurs usagers dans le quartier, générateur de nouveaux flux potentiels. La mobilité automobile est en premier lieu à limiter, notamment en restreignant la construction de parkings, mais aussi en prévoyant des voies internes au projet dédiées majoritairement aux piétons et aux vélos. L'implantation de ces voies seront aussi une occasion de tisser des liens avec les quartiers attenants, notamment si elles prolongent les rues Léon et Ernestine en se raccrochant à la rue René Clair.

- ➔ Engagement 4 : Créer une voie dédiée à la desserte locale de l'îlot.
- ➔ Engagement 5 : Limiter le stationnement sur rue et prévoir des parkings mutualisés et sécurisés, avec des solutions d'autopartage et de voitures électriques
- ➔ Engagement 6 : Limiter la place de la voiture et privilégier les circulations douces (piétons et vélos)

L'Equipe Candidate proposera des solutions innovantes, créatives ou expérimentales, concourant à faire du quartier Ordener une vitrine de la mobilité durable, en prenant en compte les conditions locales de circulation.

L'offre de mobilité devra être conçue pour accompagner l'évolution des pratiques, en proposant des services adaptés et évolutifs tout en tenant compte des besoins générés par le nouveau quartier.

Dans cette perspective, différents axes sont à développer :

- Stationnements à limiter et à mutualiser au sein d'un ou de deux parkings banalisés, ouverts sur le quartier et localisés en entrée de site au Nord ou au Sud.
- Proposition d'un plan de circulation complet prenant en compte tous les types de mobilités (piétons, deux-roues, voitures...) mais favorisant les modes doux.
- Déploiement d'une offre d'autopartage.
- Proposition de services à la mobilité encourageant à l'utilisation des modes doux.

La pérennité et l'efficacité des propositions devront être systématiquement démontrées et tous les choix justifiés, le modèle économique (mode de gestion, niveau des charges, fonctionnement) devra être précisé.

**En tout état de cause, les s doivent d'une part présenter des solutions cohérentes, en conformité avec les règles du PLU et du code de la construction de l'habitation et d'autre part, respecter le nombre maximum de places de stationnement à créer de 200 places.**

### 2.3. Habitat

L'habitat développé sur le quartier doit pouvoir accueillir environ mille habitants et être un sujet d'innovation, tant sur les modes constructifs et l'utilisation des énergies renouvelables (en particulier dans l'approvisionnement des bâtiments), que dans les montages participatifs dont il peut faire l'objet et la mixité programmatique qu'il proposera. En parallèle d'une programmation favorisant la mixité sociale, reflet des quartiers voisins, l'habitat intergénérationnel est aussi une piste à explorer.

- ➔ Engagement 7 : Limiter la construction de logements à 50% de la programmation, afin d'accueillir environ 1 000 habitants.
- ➔ Engagement 8 : Prévoir une mixité sociale et intergénérationnelle autour de formes d'habitat innovant (habitat participatif, évolutif, colocation, etc.).

### 2.4. Commerces, activités et animation du quartier

En parallèle de l'offre de logements, la programmation d'activités commerciales et tertiaires doit s'ancrer dans un quartier en tenant compte de ses spécificités tant sociales qu'économiques. Ainsi, les riverains souhaitent que les commerces favorisés soient ceux qui correspondent le mieux à une demande locale de proximité. Les locaux d'activités et tertiaires, quant à eux, pourraient être centrés sur l'économie sociale, solidaire et de partage, et être le terreau de jeunes entreprises innovantes. Dans tous les cas, ils devront être un levier pour le développement local, à savoir créateur d'emplois pour les quartiers attenants et source de réinsertion pour les populations les plus fragiles. De fortes attentes ont de plus été exprimées sur l'animation des rez-de-chaussée et la réutilisation des halles ferroviaires par des programmes culturels et associatifs.

- ➔ Engagement 9 : Assurer une mixité programmatique en proposant des bureaux, des espaces de co-working, un hôtel et/ou une offre innovante en matière d'hôtellerie.

- ➔ Engagement 10 : garantir la préservation des éléments patrimoniaux les plus remarquables.
- ➔ Engagement 11 : Prévoir l'activation des rez-de-chaussée par une programmation commerciale et culturelle de proximité (à titre indicatif : FabLab, centre de formation, restaurants, offre alimentaire adaptée au quartier, etc.).

## 2.5. Formes urbaines et environnement

Les riverains seront attentifs aux gabarits des bâtiments et à une trop forte surélévation de l'immeuble 26 bis Ordener. Ce dernier constitue d'ailleurs une partie de l'identité du quartier, qu'il convient de préserver de tout projet de démolition, au même titre que certaines halles ferroviaires de l'ancien Dépôt Chapelle, dont les plus remarquables doivent être conservées et réinvesties.

- ➔ Engagement 12 : Formes urbaines harmonieuses, courtoisie avec les immeubles voisins dans le respect des hauteurs maximales du PLU (31 mètres).
- ➔ Engagement 13 : Développement du premier quartier bas-carbone de Paris (utilisation du bois, sobriété énergétique). Adoption d'une charte développement durable (chantier faibles nuisances, économie de ressources, végétalisation des toits et façades, lutte contre les îlots de chaleur urbain, qualité des espaces publics, biodiversité, confort acoustique, etc.)

## 2.6. Équipements de quartier

La place accordée aux équipements ainsi que leur vocation sont des enjeux sur lesquels les habitants portent une attention particulière. Ces derniers doivent accompagner le développement du quartier, notamment en termes de besoins scolaires et petite enfance pour accompagner l'arrivée de nouveaux habitants. De fortes attentes ont de plus été exprimées sur des lieux à vocation culturelle, associative et sportive.

## 2.7. Gouvernance, concertation et occupation temporaire

Le dialogue avec les riverains a permis de dégager leurs attentes sur la suite de la concertation et la manière dont ils pourraient participer à la conception du projet. Au-delà de l'attente d'un travail itératif avec l'opérateur désigné sur le projet, les riverains ont exprimé leur fort désir d'information sur les transformations à venir sur le site, via des informations récurrentes portées à la connaissance du public.

Au-delà des phases de conception, les participants aux différents ateliers ont fait part de leur volonté d'inclure les habitants dans la construction du futur quartier, notamment via la mise en place d'ateliers participatifs pour la conception des espaces ouverts au public, mais aussi d'impliquer le Groupement d'Opérateurs Immobiliers dans des processus de réinsertion et de formation dans les chantiers de construction des futurs programmes.

Les riverains ont enfin de fortes attentes sur l'animation du site pendant la phase chantier, qui devra rester une animation à destination locale, faisant vivre les initiatives des quartiers connexes.

- ➔ Engagement 14 : Transmettre l'ensemble des contributions recueillies depuis septembre 2015 aux opérateurs. Publier le cahier des charges et les 15 engagements de la SNEF sur le site internet.
- ➔ Engagement 15 : Le futur opérateur, en partenariat avec la SNEF, associera les riverains à la conception du projet et proposera une animation du site avant et pendant les travaux.