

VILLE DE PARIS,

Direction de l'urbanisme - Projet d'aménagement Bédier - Oudiné

Compte-rendu des réunions d'information des 14 et 15 février 2018

Deux réunions d'information ont été organisées à l'attention des locataires Paris Habitat de l'immeuble « BCDE » (47 avenue Boutroux), afin de les informer de la décision prise par la Ville et Paris Habitat de démolir cet immeuble dans le cadre du projet urbain.

Les deux séances se sont tenues les 14 et 15 février 2018 à l'école Franc Nohain. Elles ont rassemblé respectivement une trentaine et une vingtaine d'habitants.

Etaient présents aux réunions :

- Jérôme COUMET, *Maire du 13^{ème} arrondissement ;*
- Jacques BAUDRIER, *Conseiller de paris, délégué en charge des questions relatives aux constructions publiques, aux grands projets de renouvellement urbain et à l'architecture ;*
- Francis COMBROUZE, *Adjoint au Maire du 13^{ème} arrondissement, en charge de l'urbanisme, de l'architecture et de l'habitat ;*
- Claude MANTE, *Directeur territorial de Paris Habitat ;*
- Christine BAUE, *chefe de projet à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris ;*
- Céline DELERON et Jean-Marc HONORE, *SEMAPA, aménageur de la ZAC et en charge du pilotage de l'étude urbaine ;*
- Florian LUNEAU, *Atelier 2/3/4, architectes urbanistes, titulaires de la mission d'étude urbaine.*

NB : se référer au PowerPoint projeté lors des réunions pour les références au plan.

INTRODUCTION : PRESENTATION DES ENJEUX ET DU CALENDRIER

Jérôme Coumet, Maire du 13^{ème} : Remercie les locataires pour leur présence et ouvre la séance. Les deux réunions publiques du 14 et 15 février concernent la question des relogements, dans le cadre de la démolition de l'immeuble résidentiel Paris Habitat situé 47 avenue Boutroux. La destruction d'un immeuble et d'une école n'est pas une décision anodine.

Dans le cas présent, la possibilité de conserver l'immeuble, ou de le démolir partiellement a été étudiée, mais ces hypothèses ne permettent pas de reconfigurer le quartier et d'apporter un nombre suffisant de constructions nouvelles permettant un habitat diversifié. De plus, l'immeuble actuel n'est pas aux normes et ne répond plus aux nouveaux besoins (absence d'ascenseur, mauvaise isolation, taille des pièces trop petite ...). La démolition de l'immeuble est apparue nécessaire, cela apparaît très clairement comme la meilleure orientation, tant pour l'aménagement du quartier que pour les locataires.

Les projets de ce type sont nombreux dans le 13^{ème} arrondissement. Cela donne naissance à des opérations de qualité, comme celle de la rue du Chevaleret ou de la rue de Tolbiac. Même si cette solution semble la meilleure, le Maire tenait à échanger avec les locataires, très en amont du projet, sur l'avenir du secteur et la question importante des relogements.

Jacques Baudrier, Conseiller de paris, délégué en charge des questions relatives aux constructions publiques, aux grands projets de renouvellement urbain et à l'architecture : Le quartier Bédier a été retenu parmi 200 quartiers en France dans le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), un dispositif qui permet d'avoir des financements de l'Etat, de la Région, de la Caisse Dépôt, de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Cela doit permettre de faire un beau quartier, comme l'ont montré d'autres expériences dans Paris. Le quartier n'est pas le seul à bénéficier de ce renouveau ; d'autres quartiers avec des immeubles dont la structure ou la nature ressemblent à celui-ci bénéficient du même processus, comme par exemple le quartier Python Duvernois dans le 20^{ème}.

Pour l'immeuble BCDE, les vœux des habitants devraient pouvoir être exaucés, car dans le cas du quartier Bédier-Oudiné, la Ville de Paris a obtenu de la part de l'État --co-financeur du projet-- un accord de principe pour reconstruire des logements sociaux sur place. La Ville et Paris Habitat pourront donc proposer aux locataires d'être relogés sur place.

Christine Baué, Direction de l'urbanisme : La destruction de l'îlot comprenant l'école et l'immeuble BCDE est le fruit d'une réflexion. Si l'immeuble n'est pas démoli, l'emprise libre restante ne permet pas de construire suffisamment de logements pour mixer les différents types de logements ni de créer une rue traversante avec des espaces publics.

La démolition au contraire permet de créer des espaces publics et des percées visuelles. Le projet tel qu'il est imaginé actuellement – au premier stade de la réflexion- prévoirait une voie entre le stade et le jardin, qui sont actuellement peu visibles.

Le projet doit permettre de :

- créer des espaces publics de qualité, dans lesquels les personnes aimeraient se promener, se rencontrer,
- faire vivre les commerces et les espaces à toutes les heures de la journée,
- relier le secteur à son environnement, dont Paris Rive Gauche, notamment au Sud de Bédier le long de l'avenue de la Porte de Vitry.

La particularité du projet est son appartenance au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, ce qui donne accès à des aides de l'Etat. L'objectif de ce programme est de rendre les quartiers plus mixtes, tant en termes de diversité de populations que de fonctions. Dans ce cadre, il n'est généralement pas autorisé de reconstruire des logements sociaux sur le site du projet, mais l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui pilote ces projets a accepté que le secteur Bédier Oudiné continue à en accueillir. Par conséquent, si les habitants actuels souhaitent continuer à habiter dans le quartier, ils pourront y être relogés. La première étape du projet sera donc de reconstruire un immeuble dans lequel les habitants pourront être logés.

Le projet suivra les orientations du Plan Local d'Urbanisme qui insistent sur la nécessaire requalification des espaces publics, leur amélioration et la constitution de nouveaux axes pour les flux.

Néanmoins, des ateliers seront organisés pour mieux connaître les attentes des habitants. Deux ateliers de concertation seront organisés : un atelier en avril concernant les espaces publics et un atelier en mai sur les formes urbaines. Au mois d’avril, il y aura un atelier sur les espaces publics, et en mai sur les formes urbaines.

Ils permettront de poursuivre le cycle de concertation engagé en 2017. Les déménagements et la reconstruction de l’immeuble suivent un calendrier dont les grandes lignes sont déjà établies. Sur le support de présentation projeté lors des réunions, l’hypothèse n°1 est à prendre en compte. Cette hypothèse intègre la possibilité de reconstruire du logement social sur site.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL		Hypothèse 1 Si possibilité de relogement sur îlot Franc Nohain (dérogation ANRU accordée)
Octobre 2019	Création ZAC Désignation aménageur	
Mars 2020	Désignation architecte - coordonnateur	
Mars 2021	Plan masse et Fiche de lot Franc Nohain	
Octobre 2021	Désignation architectes école et logements « Ilot Franc Nohain » - Etudes et PC	
Été 2022	Fermeture école	
2022-23	Diagnostics techniques avant démolition	
Mai 2023	Démolition école	
Sept 2023 à juin 2025 Sept 2023 à sept 2025	Construction école Construction logements	Relogement d’une partie des habitants dans parc existant dans le quartier, l’arrondissement ou ailleurs dans Paris selon les résultat de l’enquête sociale.
Sept 2025	Rentrée scolaire école neuve	
Fin 2025		Relogement d’une partie des habitants dans nouveau bâtiment Libération de BCDE
2026		Diagnostics techniques avant démolition
4 ^{ème} trimestre 2026		Démolition BCDE

Claude Mante, Directeur territorial, Paris Habitat : Les relogements auront lieu à partir de 2024 et 2025. Une phase préalable importante sera la mise en œuvre d’entretiens individuels pour connaître la composition familiale, les niveaux de ressources, les besoins et les envies de chacun des ménages.

Lors du relogement, sur place ou dans un autre quartier, le loyer proposé aux occupants sera, pour un logement de même catégorie, équivalent à celui qu’ils paient pour le moment, pour des surfaces équivalentes. Paris Habitat prendra en charge intégralement le déménagement des locataires.

QUESTIONS-REPONSES

Relogement

- Est-ce que nous pourrons rester ici, ou allons-nous devoir déménager loin d’ici ?

- Dans combien de temps devrons-nous déménager ?

Jérôme Coumet : « Il n’est pas question de chasser les gens », les relogements tiendront compte des souhaits et des besoins de chacun. Les personnes souhaitant rester sur site le pourront. Ces déménagements n’interviendront pas avant 2023.

Le relogement n'est pas synonyme de relégation. Dans le cas de la « Tour T2 », une tour du quartier Bédier qui a été détruite à cause de sa trop grande proximité au périphérique, les habitants souhaitant rester dans le quartier ont été relogés dans votre immeuble, ou dans d'autres immeubles du quartier.

Francis Combrouze : De plus, Paris Habitat, qui est chargé des relogements, possède des appartements dans tout Paris, donc ils devraient être en mesure de reloger les habitants dans la zone qui leur convient le mieux.

Claude Mante : Au regard du calendrier de l'opération, nous ne débuterons pas les déménagements avant 2025. En revanche, les cas particuliers pourront être étudiés dès maintenant, pour des cas de sous-occupation ou de sur-occupation d'un logement par exemple.

Christine Baué : Vider un immeuble trop tôt n'est pas une bonne idée, ce n'est pas sécurisant ni convivial. Les déménagements seront donc concentrés sur une période plus réduite, en 2023 a priori.

- Si nous acceptons un relogement - dans un autre arrondissement par exemple - aurons-nous le même loyer et la même surface ?

- Est-ce qu'on peut passer d'un T3 à un T2 ?

- Comment allons-nous déplacer nos meubles et vider nos appartements ?

Claude Mante : Ce processus de relogement suppose d'examiner toutes les situations. Si vous gardez le même type de logement, vous garderez le même prix au m² et les mêmes prestations, cela fait partie des engagements. Néanmoins, le changement de typologie sera bien sûr possible s'il est souhaité. L'étude de ces dossiers peut se faire dès aujourd'hui, indépendamment des dossiers consécutifs à la destruction de l'immeuble.

Le déménagement sera pris en charge pour tout le monde sans exception et certains petits travaux pourront être fait dans les appartements. Il y aura de l'aide pour déménager les meubles et les installer dans le nouvel appartement.

- Est-ce qu'on a possibilité d'accéder à la propriété ? Est-ce que Paris Habitat peut nous vendre des appartements ?

Claude Mante : Concernant l'accession à la propriété, Paris Habitat a arrêté de vendre des logements en 2002.

Jacques Baudrier : De plus, le but de la Ville de Paris est de produire du logement social pour répondre aux demandes. Si les bailleurs vendent des logements sociaux, le parc diminue. L'objectif de la Ville de Paris à l'échelle de la mandature est de produire 45 000 logements, pour qu'un maximum de personnes puissent bénéficier de loyers modérés.

Francis Combrouze : Dans l'opération urbaine, il y aura des opérations en accession dans les nouveaux immeubles qui seront construits. Néanmoins, les prix dans le 13^{ème} arrondissement sont à 10 000 € m² dans les programmes neufs. Dans les immeubles neufs il y aura aussi du logement locatif intermédiaire, qui s'élèvent aujourd'hui à environ 16 ou 17€/m² et des logements sociaux dont le prix est plutôt à 5,6 ou 7€ m².

Christine Baué : Les logements privés seront en effet aux prix du marché, par contre la Ville pourra peut-être négocier une priorité auprès du promoteur pour les habitants actuels du quartier lors de la commercialisation des appartements.

- Quel sera le devenir des locataires qui ont été logés, à l'époque, au titre du 1% patronal ?

Francis Combrouze : Certaines personnes ont été désignées dans une entreprise de plus de 100 salariés dans le cadre du 1% patronal. Les locataires Paris Habitat sont égaux, qu'ils aient reçu une désignation par la Ville, de la Préfecture ou au titre du 1% des entreprises, donc ils bénéficieront des mêmes droits que les autres locataires.

- Mon bail actuel est à durée indéterminée à reconduction tacite et rend l'exclusion impossible dès lors que l'on paie le loyer. Est-ce qu'après le relogement les contrats resteront les mêmes ?

Francis Combrouze : Tous les bailleurs sociaux fonctionnent sur le même type de contrat, sans durée limitée. Lorsque vous êtes désignés sur un logement, dès lors que vous payez votre loyer, il n'y a aucune raison d'expulsion. Lors d'un changement d'appartement, la durée de location reste la même dans le nouvel appartement.

Forme urbaine et mixité

- Est-ce que ça va être des tours, un ghetto ?

- Une question en tant qu'architecte urbaniste, représentante des Resto du Coeur : la mixité sociale se fera-t-elle en hauteur ou en longueur ?

- Si on fait 300 logements, est-ce qu'on ne risque pas d'augmenter le risque de délinquance ?

Jérôme Coumet : Les services de la ville et les urbanistes ont appris de leurs erreurs. Il y a une dynamique d'évolution dans l'urbanisme, tant au niveau des fonctions que de l'équilibre social. Il n'est plus question de construire des immeubles de logements à proximité des périphériques ou des grandes barres. Dans le 13^{ème} arrondissement, qui avait tendance dans certaines parties à être très résidentiel, il a été décidé de construire des immeubles de bureaux pour que le quartier vive pendant la journée. Avec le développement de cette mixité fonctionnelle et sociale, la vie économique sera beaucoup plus dynamique et attirera des commerces de proximité.

Il y a plusieurs années, le quartier Bédier connaissait des difficultés. Lorsque les habitants allaient dans le centre historique de Paris, « ils montaient à Paris », créant de ce fait une distinction entre le quartier qui appartient pourtant à la ville de Paris et la ville-centre. Beaucoup d'actions mises en œuvre par la Mairie attestent de la volonté de relier le quartier à l'agglomération et à la dynamique de la ville de Paris comme par exemple la création du tramway.

L'objectif est d'avoir un équilibre différent : des gens qui travailleraient sur Bédier Oudiné et d'autres qui y habiteraient (d'origines sociales diverses). Cette mixité doit aller jusque à l'intérieur des immeubles. Dans le cas du quartier Paris Rive Gauche, la proportion de logements sociaux reste très importante, puisqu'on atteint 50% de logements sociaux. Ces logements sont accompagnés d'autres types de logements, de personnes qui paient des loyers différents ou de propriétaires. Aujourd'hui sur le secteur Bédier Oudiné, on atteint presque 100% de logements sociaux, avec les mêmes loyers depuis toujours et particulièrement bas. La recherche de cette mixité passera notamment par la programmation des logements, et le fait de ne pas reconstruire que des logements sociaux sur site mais aussi des logements intermédiaires et privés.

Sur cet îlot, la mixité et la fonctionnalité passent par la destruction de l'immeuble, mais construire la ville « prend du temps », on est sur une temporalité très importante. Les déménagements et la destruction de la barre n'auront pas lieu avant 2023.

Concernant la densité, il faut remettre en perspective les avantages de la construction. Il y a 3 ou 4 ans, les alentours de l'immeuble était un dépôt de sel et des services de la voirie. La densité y était donc très faible, or en ville la densité est et doit être très importante. Elle constitue un signal favorable pour l'implantation de commerces et pour l'amélioration de la sécurité. Une ville dense est une ville animée, plus sympathique, plus sûre. Le 13^{ème} n'avait pas été pensé pour être sécuritaire ni fonctionnel. Aujourd'hui, les espaces sont conçus différemment, notamment en appliquant le concept de prévention situationnelle : éviter de créer des recoins, permettre que tout reste visible, éviter les endroits déserts.

- Quelle est la hauteur d'immeuble envisagée ? Combien d'étages ?

- Pour pouvoir suivre le projet il est important d'avoir accès au plan, aux photos, est-ce qu'il y aura un lieu pour s'informer ou un site ?

Jérôme Coumet : Le projet n'en est pas un à ce stade. Aujourd'hui, il s'agissait seulement de discuter avec les locataires sur les ressentis quant à la destruction, de donner de l'information. Il nous est imposé de construire 200 logements, mais rien n'est décidé ou dessiné. Différents scénarios d'urbanisation seront étudiés. La démarche de concertation va se poursuivre pour échanger sur les besoins des habitants, l'aménagement des espaces publics, les formes urbaines.

- Est-ce qu'il y a des parkings pour les nouveaux immeubles ?

Christine Baué : Les projets urbains actuels tendent à limiter le nombre de parking, notamment en extérieur afin de dédier ces espaces à d'autres usages (espace de rencontre, espaces verts, jeux, ...) Les projets comportent également moins de place de parking par logement qu'auparavant. Dans le projet de ce quartier, tous les immeubles n'en auront pas.

Concertation et mobilisation citoyenne

- Est-ce que vous allez demander réellement l'avis de chaque personne ? Est-ce qu'il y aura un vote sur le projet ?

- Lors de la réhabilitation on avait eu un fascicule pour suivre l'évolution, est-ce qu'il y aura la même chose pour cette nouvelle phase ?

- Est-ce qu'on pourra vraiment suivre le projet ?

Christine Baué : Oui il y aura un site internet, et il y aura régulièrement des réunions d'information publiques pour présenter l'évolution. Il y aura également un compte-rendu réalisé après chaque évènement, qui sera disponible sur internet et que vous devriez recevoir par courrier.

Florian Luneau : Il est important que vous participiez à ces réunions. Cela permet d'expliquer pourquoi il est décidé de construire en hauteur à certains endroits et non d'autres, comment est conçu votre quartier et savoir qui pourrait être amélioré.

Jérôme Coumet : Concernant la méthodologie, l'objectif est de construire avec les habitants. Cela passera d'abord par la connaissance de chaque situation avec un bilan de la situation de chaque ménage mais également par la participation des habitants aux réunions de concertation.

La création d'une amicale de locataire ou la désignation d'une personne référente par cage d'escalier serait importante, pour clarifier les interlocuteurs de l'équipe projet qui pourront relayer les informations aux autres habitants.

Francis Combrouze : Il est important d'avoir une amicale de locataire pour avoir l'assurance d'une organisation des locataires, avec des référents qui peuvent participer et être des interlocuteurs identifiés.

Pour le moment, la copropriété est peu dynamique, la Confédération Nationale du Logement (CNL) a rayé de la carte l'Amicale des Locataires de l'immeuble -qui existait- car personne n'y adhère. Il faudrait aujourd'hui des volontaires pour la reconstituer et la réanimer, qui deviendraient des interlocuteurs pour les différents acteurs sur ce projet.

Christine Baué : À titre d'exemple, l'amicale de locataire dans le projet d'aménagement Paul Bourget (Paris 13^{ème}) a été un acteur essentiel, notamment pour la charte de relogement.

Autres questions :

- Est-ce que vous avez l'intention d'équilibrer le logement par rapport à la pente ? Pour éviter de faire le tour de la cour ?

Jérôme Coumet : Améliorer l'accès à la rue et la convivialité nécessite de démolir le mur devant l'immeuble. L'idée est de décaisser tout l'immeuble pour faire en sorte d'en faire un quartier normal : connecté vers l'extérieur et vivant. La typologie du lieu est effectivement prise en compte.

- Il y a des gens en perdition dans le quartier. Personne ne sait se repérer, il y a un manque de signalisation

- Le terminus du bus 27 n'est pas indiqué. Les gens se perdent

Jérôme Coumet : La Ville va solliciter la RATP sur ce point.

- Est-ce que les charges des nouveaux immeubles seront les mêmes ? Le chauffage sera-t-il électrique ? Actuellement nous avons le chauffage au gaz.

Francis Combrouze : Les nouveaux immeubles ne sont pas dotés de chauffage électrique, des panneaux plus performants sont installés lors des rénovations récentes. En général, les nouveaux immeubles sont équipés du chauffage urbain collectif, le CPCU (qui chauffe également l'eau). Pour la cuisine, le gaz est privilégié, à priori.