



## Ordre du Jour

1. Présentation de la réhabilitation du bâtiment 34-40 boulevard du Port-Royal
2. Projet de surélévation de l'immeuble situé 30, rue Henri Barbusse
3. Présentation de la programmation des « culture(s) dimanche »
4. Divers

---

### 1. Présentation de la réhabilitation du bâtiment 34-40 boulevard du Port-Royal

#### Historique du bâtiment, par M. Valvasori de la société Covivio

Covivio est à la fois propriétaire et maître d'ouvrage de l'opération. Les travaux seront menés par l'agence d'architectes Palissad, habituée des projets de restructuration d'immeubles. Outre les aspects techniques touchant à l'électricité, la climatisation, le chauffage, l'isolation thermique, les points sécurité (incendie, personnes...) et le traitement de l'amiante ou du plomb, l'agence met l'accent sur la végétalisation des espaces, cours et toitures.

L'immeuble dont il est question aujourd'hui a été construit en 1913 par France Télécom pour être un central téléphonique. Aujourd'hui, Orange n'occupe plus qu'une petite partie du bâtiment.

#### Le projet, par M. Cornou, architecte de l'agence Palissad

Actuellement, le 2<sup>e</sup> étage du bâtiment est occupé par le central téléphonique Orange, or il est impossible de rénover les deux ascenseurs existant sans le traverser. Il a donc été décidé de créer, dans la cour, deux ascenseurs dans un pylône totalement vitré, ce dernier étant relié à chaque étage par des passerelles.

Par ailleurs, au niveau du premier sous-sol, aujourd'hui complètement aveugle, le projet prévoit la création d'un jardin et la plantation d'arbres en plein terre. Au niveau du rez-de-chaussée, des jardins en encorbellement seront aménagés jusqu'au niveau du premier étage. À la demande de Mme la Maire et suite à une visite effectuée sur place, la surface de la toiture-terrasse devant être végétalisée a été étendue.

Enfin, une verrière sera créée à l'arrière du bâtiment pour coiffer un espace qui sera un lieu de rencontres et d'accueil.

La très grande majorité des travaux sera imperceptible depuis la rue à l'exception des travaux de ravalement ou de remplacement des menuiseries extérieures.

Le réaménagement permettra à Orange d'accéder de façon indépendante au deuxième étage depuis l'extérieur et à la toiture sur laquelle sont maintenus des éléments techniques ainsi que l'antenne.

#### Le calendrier

Le permis de construire a été obtenu le 9 novembre 2018. Les travaux de curage et de désamiantage ont commencé le 2 janvier 2019. Des consultations sont en cours avec des entreprises pour les travaux de restructuration et une procédure de référé préventif va être engagée. Covivio espère pouvoir commencer les travaux au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, avec une livraison prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

Il n'y a pas eu pour l'instant de signature de bail pour la location des bureaux.

### Questions des administrés et des élus

- ❖ *La présence d'équipements techniques sur le toit ne risque-t-elle pas de gêner sa fréquentation ?* il s'agit des antennes et des systèmes de climatisation d'Orange. Les antennes sont déjà orientées vers l'extérieur de l'immeuble pour arroser le cinquième et le treizième arrondissement, elles ne gêneront donc pas l'intervention sur la terrasse ni sa fréquentation.
- ❖ *Les diagnostics ont-ils révélé la présence d'amiante ? y-a-t-il d'autres sources de pollution ?* Les diagnostics ont révélé la présence d'un peu d'amiante et du plomb. Il n'y a pas de pyralène ou d'autres polluants et les transformateurs électriques sont récents et en bon état.
- ❖ *Où sera installée la base vie ?* les discussions sont en cours avec des entreprises, 4 d'entre elles proposent une base vie à l'intérieur du bâtiment. Il est, quoi qu'il arrive, impératif de maintenir libre l'espace correspondant à la sortie de secours, sur le côté du bâtiment.
- ❖ *La terrasse végétalisée pourra-t-elle être privatisée pour des évènements ?* non, elle ne peut pas être publique car elle est située à plus de 28m du sol.
- ❖ *Les locaux d'Orange seront-ils opérationnels pendant les travaux ?* Les locaux Orange sont désormais séparés et fonctionnent de façon totalement autonome et Covivio a obligation de maintenir leur alimentation. Par ailleurs, il s'agit d'installations sensibles et un système de mesures de vibrations a été installé, pour être sûrs que leurs installations ne subissent pas de dommages.
- ❖ *Quelles nuisances sont à prévoir pour les riverains du n°26 ? la cour entre le centre Rachi et le bâtiment appartient-elle également à Covivio ?* Covivio n'est pas propriétaire de la placette sur laquelle donne l'issue de secours du bâtiment. D'après le cadastre il s'agit d'un espace public. Concernant les nuisances, des discussions sont en cours avec les entreprises pour prendre toutes les précautions nécessaires lors de la démolition de la dalle du cinquième étage et de la cour intérieure. Il y aura peu de démolition sur les plateaux des bureaux, la sensibilité des systèmes d'Orange ne permet d'ailleurs pas d'utiliser des marteaux-piqueurs.
- ❖ *De nouveaux locataires pour ces bureaux, cela signifie aussi plus de circulation ?* les bureaux seront probablement loués sous la forme d'espaces de coworking, les personnes susceptibles de louer sont plutôt adeptes des transports en commun ou des vélos. Un local à vélos sera créé à l'intérieur de la cour, mais il n'y aura pas de parking auto dans l'immeuble.
- ❖ *Quid de l'isolation thermique et du chauffage ?* la société est tenue de respecter la RT 2012 en matière d'isolation et le chauffage se fera par pompe à chaleur. C'est un projet certifié Haute qualité environnementale et des affichages mensuels permettront d'informer les riverains sur l'avancement des travaux.

## 2. Présentation du projet de surélévation de l'immeuble situé 30, rue Henri Barbusse

Le projet est présenté par Mme Dechariere, architecte et M. Boussard qui représente l'association Denfert Rochereau, créée par la paroisse Saint-Jacques Du Haut-Pas et maître d'ouvrage sur ce projet. Il s'agit de réhabiliter et de surélever le bâtiment situé au 30 rue Henri Barbusse. L'immeuble est le fruit d'un legs, avec obligation pour la paroisse, et donc pour l'association, de n'utiliser les revenus générés par les loyers qu'à des fins caritatives.

Il s'agit d'un bâtiment de 1930, industriel, qui a d'abord accueilli un cinéma et qui accueille aujourd'hui un studio d'enregistrement et de post production. Le bâtiment a un rez-de-chaussée et trois étages, mais, déjà au moment de sa construction, l'architecte avait prévu qu'il puisse être surélevé.

### Le projet

Le projet de surélévation comprend une reprise intégrale de la façade en béton qui est aujourd'hui sale et endommagée à certains endroits. Il y aura également une enveloppe thermique rapportée sur le bâtiment avant même de faire la surélévation de deux niveaux qui sera habillée de zinc pour rester dans l'architecture des toitures environnantes.

L'ensemble des châssis vitrés vont être repris en respectant l'architecture originale de 1930, avec de grands volumes de verre.

Afin de répondre à une suggestion de Mme la Maire, Florence Berthout, certains endroits de la toiture seront végétalisés. Pour des questions de poids, il n'est pas possible de végétaliser l'ensemble du toit, c'est-à-dire d'apporter de la terre, mais de grands bacs seront installés permettant de concentrer le poids aux endroits où la structure du bâtiment le permet.

### Questions des administrés

- ❖ *Qu'est ce qui a motivé ce projet ?* L'immeuble a servi à beaucoup d'usages au cours des cinquante dernières années. La société Lylo s'y est installée depuis 5 ans et, ayant pris une envergure mondiale, a besoin d'espace supplémentaire. Par ailleurs, la mairie de Paris a enjoint l'association de ravalier l'immeuble. Il fallait alors réfléchir au devenir du bâtiment et en tirer le meilleur parti, dans l'intérêt aussi d'une société qui a le mérite d'être un outil culturel.
- ❖ *La surélévation du bâtiment oblige-t-elle à consolider les fondations ?* Les vérifications carrières et sondages de sol, fait à 27m de profondeur ont montré qu'il n'y a aucune carrière en sous-sol.
- ❖ *Quand commencent les travaux ?* ils ont déjà commencé et seront achevés d'ici 7 à 8 mois. Le chantier doit donc durer 9 mois afin de finir avant l'été.
- ❖ *Qu'en est-il du bruit généré par le chantier ?* la société Lylo continue à produire pendant les travaux, il était donc impératif d'avoir un chantier qui ne génère pas de nuisances sonores. La base-vie est à l'intérieur du bâtiment. À l'extérieur du chantier, il n'y aura que des camions et des bennes de temps en temps.

### 3. Présentation du programme des Culture(s) dimanche

Les *Culture(s) dimanche* proposent des activités très diverses, ouvertes à tous et gratuites.

### 4. Questions diverses

❖ *Qu'en est-il de l'avenir de l'ESPCI ?* Beaucoup de réunions ont eu lieu à ce sujet, parce que l'ampleur du chantier dans le voisinage d'une école primaire faisait naître des inquiétudes légitimes chez les parents. Une série d'accords ont été passés, concernant notamment les horaires d'ouverture et d'interruption du chantier. Certaines choses ne pourront pas être évitées. D'autre part, la végétalisation de la place Jean Calvin devrait être temporairement levée.

Vu l'ampleur des travaux, il y aura beaucoup de camions amenant des gravats et apportant des matériaux. Il a été convenu de créer une aire de retenue des camions devant l'Agro pour éviter que la rue Vauquelin ne devienne une rue de stationnement de camions. Des ajustements seront mis en place une fois le chantier démarré, en lien avec les riverains, pour essayer de diminuer le plus possible les nuisances que vont causer ces travaux qui vont être malheureusement très longs.

❖ *Qu'en est-il d'AgroParisTech ?* Le PLU, plan local d'urbanisme, a la possibilité de fixer les usages de certains immeubles et certaines zones. Dans le cas de l'Agro, il y a un usage enseignement supérieur recherche qui est fixe, une modification de cet usage serait extrêmement lourde et la ville s'y opposerait, puisqu'elle est garante de la vocation universitaire de notre quartier. En revanche une entreprise quelconque peut faire une opération immobilière sur le site lui-même, mais aura ensuite l'obligation, pour pouvoir faire une activité, de louer à une unité de l'enseignement supérieur ou de la recherche. Le propriétaire ne désigne pas l'activité in fine. Dans le cas présent, le repreneur est Galileo. Ils ont des dizaines d'écoles, dont le cours Florent, l'ESA, etc.

*La séance est levée.*