

Compte-rendu

Réunion de présentation du projet RIVP-Îlot Saint-Germain

5 février 2021

➤ **Personnes présentes**

La réunion débute à 15h10. Sont présents :

- Josiane GAUDE, adjoint au Maire en charge de la coordination de l'action municipale, des commerçants, des relations avec les usagers et des anciens combattants.
- René-François BERNARD, conseiller de Paris en charge de la propreté, de l'environnement, des espaces verts et de la mobilité.
- Bruno DELGADO, adjoint au Maire en charge des conseils de quartiers et des associations.
- Laura VASSILEV, sous-directrice de la construction, RIVP.
- Clothilde DOLZ, architecte, François Brugel Architectes Associés (chargé de la maîtrise d'œuvre logements).
- Adélaïde BREUVART, architecte, h2o Architectes (chargé de la maîtrise d'œuvre logements).
- Antoine REGNAULT, architecte, Antoine Regnault Architecture (chargé de la maîtrise d'œuvre équipements).
- Maxime CHARBUY, directeur de travaux, GTM Bâtiment.
- Pierre MÈRE, ingénieur travaux, GTM Bâtiment.

➤ **Mot d'introduction Par Josiane GAUDE**

Madame GAUDE souhaite la bienvenue aux participants et les remercie d'être venus à cet horaire qui peut paraître inhabituel, fixé en raison des restrictions sanitaires.

Le projet dure depuis deux ans au cours desquels Madame DATI a négocié avec la Ville de Paris et l'État pour que sa préparation se déroule au mieux, malgré le fait qu'il lui ait été imposé. Madame GAUDE rappelle que Madame DATI ne pratique pas la politique de la chaise vide et défend, dans tous les projets, les intérêts des habitants du 7^e arrondissement.

Madame GAUDE remercie particulièrement Laura VASSILEV, sous-directrice à la construction à la RIVP. Malgré des difficultés initiales avec la Ville de Paris, elle tient à souligner l'excellente relation de travail qui existe sur ce projet entre la Mairie du 7^e et la RIVP.

Ce chantier a connu une première actualité en 2020 avec les travaux de curage des bâtiments ; il en connaît une seconde en ce moment, depuis le mois de décembre, avec les travaux d'aménagement à proprement parler et de construction des logements.

Cette opération de logements sociaux est la plus importante jamais effectuée dans l'arrondissement. Avec 254 nouveaux logements, il fait grimper d'un tiers le parc des logements dédiés aux ménages modestes du 7^e.

Ce projet fut controversé. Madame GAUDE rappelle que Madame DATI ne s'est jamais opposée au logement social en tant que tel, qu'elle soutient comme outil contre la précarité et la fracture sociale ; qu'elle s'est seulement opposée sur la méthode de la Ville de Paris pour ce projet-là, et ce pour deux raisons :

- 1) L'absence totale de concertation sur l'avenir du site, lorsque la vente a été conclue avec l'État en 2018.
- 2) Le choix idéologique de l'exécutif parisien de réserver la plus grande partie du projet, 228 sur 254 logements, à des publics en grande précarité, malgré toutes les études qui montrent que le succès d'un programme est conditionné à la diversité des logements proposés.

En tant que maire du 7^e arrondissement, Madame DATI a toujours défendu une vision équilibrée de la mixité sociale, qui ne peut pas être imposée d'en haut, sans tenir compte des réalités du terrain. Sur ce dossier, elle continue de défendre, auprès de la Ville et de la Préfecture de Région cette vision du logement social : une politique de peuplement qui fonctionne, c'est une politique équilibrée, où toutes les catégories sociales sont représentées dans un immeuble, pas seulement les plus modestes. Si on concentre les difficultés, on ghettoïse.

Madame DATI a déjà obtenu que ce projet comporte :

- un gymnase parqueté pour accueillir des matchs de basketball ;
- une salle de gymnastique pouvant accueillir également les cours de danse du conservatoire du 7^e dont les locaux sont trop petits pour le nombre d'élèves ;
- une crèche de 68 berceaux.

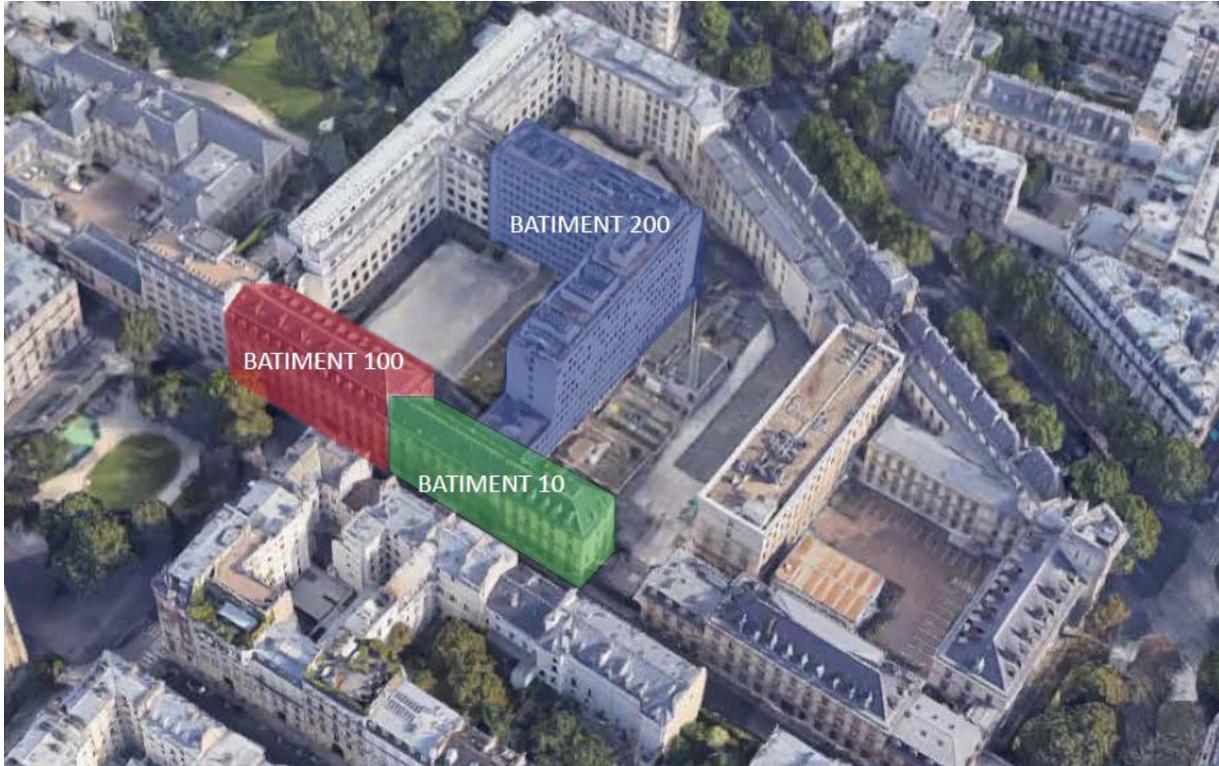
Elle souhaite également, et des négociations sont en cours à ce sujet avec la RIVP et « Habitat et Humanisme », y installer un foyer de jeunes travailleurs sur le modèle de ce qui a été fait à la villa de Saxe et qui est une réussite.

➤ **Présentation du projet**

Madame VASSILEV indique les dénominations données aux bâtiments appartenant à la RIVP : bâtiment 10 et bâtiment 100 pour les immeubles donnant sur la rue Saint-Dominique, bâtiment 200 pour l'immeuble situé à l'intérieur de la cour.

Les bâtiments situés à l'Ouest de ce bloc restent propriété du ministère des Armées, ceux au Nord et à l'Est donnant sur le boulevard Saint-Germain ont été vendus au groupe hôtelier Constellation.

Vue aérienne :



Le plan masse (page 3 de la présentation) représente le projet sous la forme de blocs rouges. Madame VASSILEV présente les constructions nouvelles, : un gymnase au milieu de la cour et une adjonction au bâtiment 200, sur sa façade Est, remplaçant une structure déjà existante mais peu conséquente.

Plan masse (avant/après) :



Au point de vue esthétique, les bâtiments donnant sur la rue Saint-Dominique seront ravalés et rénovés, mais ne subiront aucune modification en terme de volumes.

En revanche, le bâtiment « cœur d'îlot » (bâtiment 200) subira d'importantes modifications, notamment l'ajout de terrasses qui en augmenteront l'épaisseur côté cour centrale.

Bâtiment 200 (avant/après) :



Monsieur REGNAULT présente le gymnase. Celui-ci sera surmonté d'un jardin avec jusqu'à 1,20 m de pleine terre où de vrais arbres pourront être plantés. Les toitures de tous les bâtiments seront également végétalisées avec 30 cm de pleine terre, de même que la promenade autour du gymnase (pavés enherbés).



Un patio situé sous le gymnase permettra d'évacuer les eaux de pluie naturellement.

Le sol du gymnase et les tribunes seront entièrement revêtus de bois.



Madame DOLZ indique que le changement de destination du bâtiment 200 a imposé des modifications importantes pour améliorer son caractère domestique. L'objectif a été d'agrandir les fenêtres et d'ouvrir le bâtiment sur l'extérieur. Transformation de fenêtres en porte-fenêtre. Installation de terrasses. Aucune surélévation ne sera effectuée.

L'accès de la crèche sera au rez-de-chaussée du bâtiment 200, la crèche prenant place au 1^{er} étage du bâtiment 200, avec un espace extérieur toujours au 1^{er} étage.

L'accès au site se fera par le porche qui donne 10 rue Saint-Dominique.

Madame BREUVART, indique que 60 logements seront localisés dans les bâtiments 10 et 100. Ce sont des bâtiments du XVII^e siècle, transformés à de nombreuses reprises. Ils bénéficient d'une protection au titre du plan de sauvegarde et de mise en valeur du 7^e arrondissement.

Le bâtiment doit donc être conservé dans toutes ses dispositions existantes. Des ascenseurs seront ajoutés pour l'accessibilité. La façade sera restaurée, les huisseries en bois remplacées par de nouvelles, plus performantes mais d'une même essence de bois.

Les représentants de GTM Bâtiment indiquent que le gros œuvre, qui présente le plus de nuisances, sera achevé en juin 2022 pour une livraison finale du projet au printemps 2023.

Un numéro de téléphone (06 60 88 00 54) et une adresse mail (chantier.isg.gtm.paris07@hotmail.com) ont été affichés sur un panneau à l'entrée du chantier pour recueillir toute demande ou plainte des habitants.

Un habitant intervient pour signaler les nuisances lumineuses et sonores liées à l'allumage de la grue dès 6h du matin.

Sa plainte est notée et GTM Bâtiment s'engage à ne pas utiliser la grue avant 7h.

S'ensuivent des interrogations sur l'éclairage permanent du bâtiment du ministère des Armées. Madame GAUDE indique qu'elle contactera chacun dans le but de recommander la sobriété énergétique.

➤ **Intervention de Rachida DATI**

Madame DATI indique qu'elle a tenu à monter cette réunion d'information, comme elle le fait pour tous les projets d'aménagement dans l'arrondissement depuis qu'elle est Maire, afin de donner accès aux riverains à toutes les informations disponibles sur ce projet, notamment au regard des équipements de proximité (sport, crèche) qui seront particulièrement utiles aux riverains.

Elle rappelle que, contrairement aux caricatures que certains font du 7^e arrondissement, elle est favorable au logement social. Simplement, elle est attentive à la composition des immeubles : elle ne souhaite pas que des ensembles entiers soient ghettoïsés.

Madame DATI est en discussions avec le Préfet de région pour que le quota dont il dispose en tant que réservataire, 75 logements, soit attribué en accord avec la Mairie du 7^e arrondissement. Elle défend le principe que ce site accueille des fonctionnaires du ministère des Armées, afin de respecter son usage historique tout en leur permettant de se loger dans Paris, mais aussi des personnels soignants et des anciens gardiens d'immeubles de l'arrondissement. Elle a eu l'accord de principe de Ian BROSSAT sur cette répartition sociologique au dernier conseil de Paris.

Se tournant vers Madame VASSILEV, elle rappelle qu'elle a connu des difficultés dans ses discussions avec la RIVP, laquelle aurait été réformée si elle avait été maire de Paris. D'après son expérience, les bailleurs sociaux ont parfois tendance à construire des logements sans en assumer les conséquences à long terme, ce qui l'oblige à provoquer le rapport de force pour qu'ils entretiennent et maintiennent la qualité de vie dans leurs logements.

Elle sera pleinement mobilisée pour que ce projet n'altère la qualité de vie ni des habitants, ni celle du voisinage et reste un espace de mixité.

Un habitant demande ce qui est prévu en termes d'intégration (écoles, commerces, stationnement) pour accueillir les personnes qui habiteront ces nouveaux logements.

Madame DATI répond :

- 1) Sur l'éducation, la démographie est en baisse dans l'arrondissement. Les fermetures de classe peuvent être anticipées en tenant compte des prévisions démographiques. C'est ce qu'elle fait, en lien avec le recteur de Paris. Les nouveaux enfants de l'îlot Saint Germain pourront donc être parfaitement pris en charge au sein des écoles de l'arrondissement.

Madame DATI précise également que l'afflux d'enfants ne sera pas massif au vu de la répartition des logements qui seront, pour beaucoup, adaptés à des personnes sans enfants.

- 2) Sur l'activité commerçante : Madame DATI a trop souvent constaté que les personnes en logement social dans le 7^e avaient des difficultés à consommer. L'arrondissement bénéficie de vrais commerces de proximité et d'une vie de quartier qui ont un prix : les petits commerces sont plus chers que les grandes surfaces, lesquelles sont aussi plus chères dans le 7^e qu'ailleurs.

C'est pour cela qu'elle tient à ce que les bailleurs sociaux prennent leurs responsabilités et la consultent avant d'attribuer les logements à des gens qui n'auront pas les moyens de s'épanouir dans ce quartier.

- 3) Sur le stationnement : la Mairie de Paris n'en veut pas, aveuglée par une idéologie anti-voitures. Madame DATI fait tout pour les sauver, le 7^e arrondissement étant celui où les places de stationnement sont le moins supprimées en comparaison des objectifs de la Mairie de Paris.

Madame DATI regrette que la Mairie de Paris oublie que tout le monde n'est pas valide ni capable de faire du vélo.

Un habitant remarque que les sous-sols de l'îlot Saint-Germain, qui s'étendent sur six niveaux, auraient pu accueillir des parkings.

Madame DATI répond que cela aurait évidemment été possible mais que la Mairie de Paris ne l'a pas souhaité.

Un habitant demande des informations sur le projet voisin (la partie Nord et Est de l'îlot Saint-Germain).

Madame DATI indique que cette partie a été vendue au groupe hôtelier Constellation dont le projet n'est pas encore à un stade aussi avancé que celui de la RIVP. Il fera évidemment l'objet d'une autre réunion publique.

Il s'agit d'un hôtel cinq étoiles de type palace, avec un restaurant gastronomique, résidences de tourisme (appart-hôtel), boutiques de luxe et piscine panoramique sur le toit.

À ce stade elle n'a consulté qu'un avant-projet sur maquette, celui-ci semblait très beau, tout à fait approprié au quartier et de nature à y apporter une activité bienvenue.

➤ **Séance de questions-réponses**

Une habitante demande pourquoi il n'a pas été choisi d'installer des fenêtres en PVC sur les bâtiments 10 et 100.

Monsieur BERNARD indique que l'architecte des Bâtiments de France, dont l'avis est contraignant, impose, en accord avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur, un respect des huisseries en bois d'origine.

Un habitant demande si le jardin paysager sera accessible au public.

Madame VASSILEV répond que ce jardin sera géré par une association qui n'est pas encore désignée par la Ville de Paris. Le projet est qu'il soit accessible à un public choisi, principalement des scolaires et habitants du quartier.

Un habitant demande la répartition des types de logements créés.

Madame VASSILEV répond : 138 studios, 64 deux-pièces, 22 trois-pièces, 30 quatre-pièces.

Elle précise qu'un logement sera réservé à un couple de gardiens. Elle estime à 450 le nombre d'habitants du futur îlot Saint-Germain.

Madame VASSILEV souhaite revenir sur le manque de places de stationnement : elle précise que la création d'un parking aurait été incompatible avec la volonté de créer un gymnase surmonté d'un véritable jardin.

Des habitants demandent pourquoi les sous-sols n'ont pas été utilisés à cet effet.

Madame VASSILEV répond que le gymnase prend deux niveaux de sous-sol, lesquels existent partiellement, mais sont agrandis pour créer le gymnase de 20 m x 30 m. Le permis de construire imposant une certaine surface de pleine terre pour l'infiltration naturelle des eaux et la création d'îlots de fraîcheur, l'ajout d'un parking sous-terrain aurait été techniquement très complexe.

Un habitant indique que les permis de construire imposent un quota de stationnement et qu'il a fallu une mesure dérogatoire pour que cela ne soit pas le cas ici.

Madame VASSILEV répond qu'au titre du PLU, aucun quota de stationnement n'est prévu dans les permis de construire pour des programmes de logements et qu'il n'y a donc pas eu besoin de dérogation pour ne pas en faire.

Un habitant résume la situation : va-t-il y avoir 450 nouveaux habitants avec 0 place de stationnement prévue ?

Madame VASSILEV répond : oui.

S'ensuit une discussion animée sur ce point, plusieurs habitants expriment leur consternation.

Mme Gaude a souligné que les demandeurs de logement social attendaient en premier lieu un logement, avant une place de stationnement.

Un habitant demande si les terrasses aux 4^e et 8^e étages du bâtiment 200, visibles en page 6 de la présentation, seront accessibles.

Madame DOLZ répond que ces terrasses végétalisées ne seront accessibles ni au public ni aux habitants. Elles seront utilisées pour la maintenance du site.

Un habitant demande si le gymnase sera accessible au public.

Madame VASSILEV répond que oui. Ce sera un gymnase municipal, de même que la crèche et la salle de sport.