

Compte-rendu du Conseil de quartier VAL-DE-GRÂCE

Séance du jeudi 12 mai 2022

Les membres du Conseil de Quartier Val-de-Grâce se sont réunis au Centre Jean Sarrailh du CROUS sous la présidence de Madame Florence BERTHOUT le jeudi 12 mai 2022 à 18h00 avec comme un seul sujet à l'ordre du jour « La présentation du projet de réhabilitation du CROUS »

Intervenants

Florence BERTHOUT, *Maire du 5°*

Benjamin ISARE, *Adjoint à la Maire du 5°, en charge du Commerce et Artisanat, de la vie associative, de la Démocratie locale et des Conseillers de quartier*

Thierry BEGUE, *directeur général du Crous*

Jérôme MASCLAUX, *directeur général de l'EPAURIF*

Florence LIPSKY, *architecte-gérante*

Guillaume BORDI, *architecte chef de projet*

Benjamin ISARE, Adjoint à la Maire du 5°, constate que le quorum est atteint et ouvre la séance à 18h05.

Florence LIPSKY présente le projet de réhabilitation du Crous en plusieurs points :

- La sur-façade
- La signalétique
- La fermeture de l'auvent
- Le toit
- Le centre sportif
- La végétalisation

La sur-façade sera formée de lames asservies à une station météo, complètement motorisées. La station météo gère l'inclinaison des lames selon l'évolution du soleil toutes les 7mn. Cette sur-façade sera placée à 20cm de la façade existante, nettoyage accessible de l'intérieur. Le choix de la couleur rouge dégradé vers l'orange afin de rester fidèle à la couleur d'origine. Les ouvrants pompiers seront répartis sur l'ensemble de la façade conformément aux normes.

Question : Un conseiller de quartier demande si la personne à l'intérieur doit ouvrir deux fenêtres pour avoir de l'air et si la vue sera directe.

Réponse : Non, il suffit d'ouvrir une seule fenêtre et l'air sera frais car il monte. Quant à la vue elle sera directe puisque les lames sont transparentes, habillées d'une couche solaire.

Question : Mr. ISARE cherche à comprendre si le nettoyage sera manuel ou à l'aide d'une nacelle.

Réponse : La façade démarre à 4m du sol il n'y aura donc pas la poussière des voitures. L'entretien peut se faire de l'intérieur avec une rallonge. Cependant rien n'empêche de faire intervenir exceptionnellement une nacelle mobile pour des nettoyages périodiques en bloquant les lames à 90°.

La signalétique : Mme LIPSKY précise qu'il y aura une clarification des circuits au niveau du parvis et du hall d'entrée, des panneaux en plusieurs langues viendront habiller portes et poteaux.

Question : Mr. ISARE fait remarquer qu'il y a beaucoup d'escaliers à l'intérieur du bâtiment et demande s'il y aurait une restructuration pour le rendre plus accessible.

Réponse : Oui, tout le hall sera réorganisé avec une signalétique contemporaine et des ascenseurs.

La fermeture de l'auvent Mme LIPSKY propose une fermeture vitrée de 50mm d'épaisseur avec des parties fixes et des parties mobiles, assez haute pour qu'elle ne soit pas enjambées. Cependant cette fermeture est assez lourde et nécessite d'être stabilisée au sol. Le coût étant très élevé, d'autres solutions doivent être envisagées.

Un conseiller de quartier fait remarquer que la fermeture de l'auvent proposée ne résout pas le problème de sécurité. Les personnes pourront toujours s'infiltrer et s'installer dans le sas, la hauteur de 2.5m étant franchissable.

L'architecte lui répond que normalement il y aura de la surveillance (caméra, badge...) et qu'en utilisation courante il n'y aura que deux accès principaux alors que le reste servira de sortie de secours. Le choix d'implanter la protection au sol évite d'impacter la structuration technique du bâtiment alors que le choix de la hauteur de la fermeture s'impose du point de vue budgétaire.

Le toit : Pour répondre à la demande de la Maire sur la possibilité de poser des panneaux photovoltaïques sur le toit, le cabinet d'architecture présente trois propositions différentes :

- 1- 75 panneaux orientés sud et inclinés à 30°
- 2- 128 panneaux orientés est-ouest et inclinés à 10°
- 3- 168 panneaux posés à l'horizontal

Ces propositions ne rendront pas le bâtiment complètement autonome énergétiquement mais y contribueront en grande partie.

Question : Un conseiller de quartier demande par où se fera la sortie des logements sur le toit du Sarrailh.

Réponse : Il y a une proposition de suppression de ces logements.

Le centre sportif : Travail fait sur la luminosité : un damier de couleur naturelle et artificielle. Pas de climatisation mais une ventilation naturelle par des ouvertures, avec une centrale de traitement d'air. Une charpente belle à conserver. Système acoustique complètement contrôlé pour éviter tout inconfort sonore.

La végétalisation : comporte trois parties :

- 1- Transformation de la masse métal côté rue Henri Barbusse en petit jardin avec stockage des eaux de pluie en-dessous.
- 2- Création d'une partie verte de 500m² sur le toit, type prairie.
- 3- Proposition de la végétalisation de l'allée devant l'auvent tout au long du parvis.

Mr. ISARE trouve que cette nouvelle proposition est particulièrement séduisante et propose, pour plus de sécurité, d'étudier la possibilité de fermer l'accès sur les deux côtés de cette allée verte.

Mme la Maire, Florence BERTHOUT, approuve le projet du gymnase, du toit avec panneaux photovoltaïques ainsi que la proposition du pavé enherbé du parvis, elle trouve que ces nouvelles propositions sont mieux adaptées au site et aux enjeux climatiques. L'idée de remplacer le béton par un espace vert devant le bâtiment lui paraît esthétiquement et écologiquement plus adaptée. Elle demande des clarifications quant à la prise en charge de cet espace public et des informations sur le calendrier.

Réponse : Le chantier bâtiment a démarré, cette proposition est encore à l'étude et nous avons 26 mois devant nous.

Mme la Maire, déplore cette réponse et trouve inconcevable d'avoir commencé un chantier avant d'avoir réglé le problème de sécurité. Elle explique que cela fait trois ans qu'on demande de sécuriser l'entrée et demande de régler en toute urgence ce problème. Elle préconise de faire une réunion avec la préfecture, le CROUS et les services de la Ville de Paris avec une étude de diagnostic pour pouvoir avancer très rapidement et propose d'intégrer cet aménagement dans le cadre du projet « Embellir votre quartier ».

Mr. BEGUE accepte la proposition de la Maire pour faire très rapidement une réunion avec la préfecture et la ville de Paris.

Mr. MASCLAUX Annonce que plusieurs rencontres ont déjà eu lieu avec un certain nombre de services mais sans aucun aboutissement. Il demande d'avoir un certain poids politique et décisionnel car il s'agit d'un espace public sur lequel il n'a pas forcément la main. Il consent également à rencontrer rapidement les services et les élus.

La séance est levée à 19h30.

Questions annexes envoyées par voie électronique:

Question de Guillaume SAUVAGE :

Depuis deux ans, le syndicat des copropriétaires du 41 avenue Georges Bernanos demande l'établissement d'une convention entre le SDC et l'EPAURIF et/ou CROUS concernant l'isolation thermique par l'extérieur sur le pignon latéral qui nous concerne, dans le respect de l'article L. 113-5-1 CCH [Article L113-5-1 - Code de la construction et de l'habitation - Légifrance](#). En vain à ce jour.

Proposition de réponse de Rémy CHARBONNIER –directeur de projets :

Un référé préventif a été lancé en 2021 (avec désignation de l'expert le 15/04/2021, tenue d'une réunion avec l'expert le 28/10/2021 avec convocation de toutes les entités concernées, visites des copropriétés : 41 av Bernanos, 29 av Bernanos, 54 rue Barbusse et 44 rue Barbusse en fin d'année). Toutes les copropriétés avoisinantes sont intégrées au référé préventif et ont été associées à sa mise en œuvre (visite des bâtiments notamment). Cette procédure, à l'initiative du maître d'ouvrage, et menée sous l'égide d'un expert désigné par le tribunal administratif, permet de sécuriser les avoisinants et le maître d'ouvrage sur la bonne prise en compte des éventuelles dégradations qu'engendrerait le chantier.

Des courriers ont été échangés avant le lancement du référé préventif avec une demande de réaliser une convention de débord, auxquels l'EPAURIF avait alors répondu en indiquant notamment avoir lancé une nouvelle consultation des marchés de travaux après un premier infructueux, et que les aspects techniques relevant de la convention seraient précisés après l'attribution des marchés de travaux. Les nouveaux marchés de travaux ont été attribués fin décembre 2021.

Compte tenu du référé préventif engagé, il est préférable de passer désormais par cette procédure (et son expert) pour ce type d'échange. Via le référé préventif, la copropriété du 41 avenue Bernanos n'a pas fait parvenir de demande. Nous invitons donc la copropriété à contacter l'expert du référé préventif pour lui faire part de sa demande de convention.

Pour autant et sans attendre ce contact, l'EPAURIF s'est saisi de la question de M. Sauvage et a pris contact avec lui.

En parallèle, l'entreprise est en train de déterminer la méthodologie de pose du bardage sur les pignons extérieurs du Crous. Ces informations sont nécessaires pour préciser le contenu de la convention et devraient être connues vers le mois de septembre 2022. Par ailleurs, ces travaux en interface avec les copropriétés du 29 et 41 avenue Bernanos ne démarreront pas avant la fin de l'année 2023.

Question de Guillaume SAUVAGE :

J'ai une préoccupation : que l'EPAURIF et/ou CROUS souscrive une assurance couvrant "les avoisinants" (= notre copropriété !) comme demandé par l'expert missionné par le tribunal administratif dès octobre 2021, M. Abele Bensiam.

Des documents récents montrent que l'appel d'offre pour l'assurance du chantier s'est révélé infructueux, ils vont devoir lancer une nouvelle procédure. Est-ce que le chantier va démarrer sans assurance ? Je suis globalement très inquiet quant aux répercussions sur la vie quotidienne et le confort de ma famille pendant ce chantier annoncé pour une durée extrêmement longue (26 mois).

Proposition de réponses de Rémy CHARBONNIER –directeur de projets :

Tous les marchés d'assurances nécessaires au démarrage du chantier ont été attribués. L'EPAURIF a lancé une consultation de marchés d'assurances en 3 lots.

Le lot infructueux est le lot n° 1. Il ne porte pas sur la protection des avoisinants au chantier. Il porte sur les assurances de l'ouvrage objet des travaux et dont les garanties sont mises en place après la fin des travaux et la réception de l'ouvrage. Il s'agit du dommage ouvrage (DO), de la responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs (CNR) et du contrat collectif de responsabilité décennale (CCRD). Une nouvelle consultation pour ce lot sera lancée prochainement. Le lot qui couvre les dommages aux tiers (donc aux avoisinants) en cours de chantier est le lot n° 2 pour la responsabilité civile du maître d'ouvrage (RCMO). Ce lot est fructueux et le marché a été attribué.

Nous sommes conscients que les travaux se déroulent à proximité de personnes qui habitent ou travaillent dans le quartier. C'est pourquoi les marchés de travaux obligent les entreprises à prendre des mesures pour limiter les nuisances. Pour autant, certaines nuisances ne pourront pas être évitées. Les riverains seront informés de ces nuisances via des flyers affichées sur les barrières de chantier et distribuées dans les boîtes aux lettres accessibles. En cas de difficulté, un contact sera également précisé.

Questions de Pierrick COURILLEAU :

Quelle feuille de route le Crous prévoit-il pour la mise en accessibilité des espaces de restauration étudiante ? Même question sur son offre de logement. Une mise en accessibilité est-elle prévue en même temps que les travaux prévus dans le cadre de l'impératif transition écologique ?

Quel est le pourcentage de sites inaccessibles aux personnes en situation de handicap, de même pour les sites partiellement accessibles ?

Les jeux de Paris 2024 ont-ils une incidence sur votre stratégie de mise en accessibilité ?

Proposition de réponses de Rémy CHARBONNIER –directeur de projets :

Le projet de restructuration du centre Sarrailh, présenté lors du conseil de quartier, n'a pas d'incidence sur le schéma de mise en accessibilité des autres espaces du CROUS. Dans ce projet de restructuration du centre Sarrailh, il est prévu une mise en accessibilité des espaces suivants :

- Le parvis extérieur avec la création d'un élévateur pour les personnes à mobilité réduite, permettant d'accéder directement au hall d'entrée de la résidence étudiante et de l'espace restaurant, comportant déjà des ascenseurs qui desservent les étages supérieurs,
- La création d'une rampe répondant aux normes d'accessibilité sur le parvis extérieur pour accéder au centre sportif universitaire,
- Dans le centre sportif universitaire, il est prévu une mise en accessibilité de la salle actuellement non accessible par la création d'un élévateur pour les personnes à mobilité réduite à l'intérieur du centre sportif, avec une adaptation des sanitaires et des vestiaires,
- Un travail sur la signalétique pour permettre un repérage visuel des différents espaces du centre Sarrailh depuis l'extérieur et à l'intérieur est également intégré au projet.