

Compte-rendu

Réunion d'information sur le projet du 148 rue de l'Université

26 juin 2023

La réunion d'information débute à 18h30 dans la salle du Conseil.

Intervenants

- Jean LAUSSUCQ, conseiller de Paris en charge du budget, de l'urbanisme, de la Caisse des écoles et du logement.
- 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.
- Tony FRANCISCO, architecte du cabinet ORY en charge du projet.
- Rahim REZZOUK, directeur de l'agence ORY.
- Daniel HABASQUE, responsable de l'opération pour Swiss Life Asset Management.
- Maxime LAURENT, responsable de l'opération pour Swiss Life Asset Management.

Mot d'introduction par Jean LAUSSUCQ

Après avoir excusé l'absence du Maire du 7^e arrondissement, Monsieur LAUSSUCQ souhaite la bienvenue aux participants et les remercie de leur présence.

Il rappelle que la Mairie du 7^e arrondissement a pour habitude de présenter au riverains les grands projets d'urbanisme de l'arrondissement avant que les permis de construire ne soient délivrés.

Il précise, en outre, que cette réunion d'information sera complétée par une deuxième portant spécifiquement sur l'organisation du chantier.

Avant de laisser la parole à Maxime LAURENT, il revient sur les enjeux de cette réunion : présenter le projet dans ses grandes lignes et indiquer aux riverains le contenu de ce qui sera demandé dans le cadre du permis de construire.

Présentation des membres de l'équipe du projet par Maxime LAURENT

Monsieur LAURENT présente successivement les membres représentants de Swiss Life Asset Management, organisme gérant le bâtiment pour le compte de Swiss Life.

Il présente également Delpha Conseil, assistant à la maîtrise d'ouvrage du projet, et le cabinet d'architecture ORY qui a conçu et préparé le permis de construire. Il laisse ensuite la parole aux deux architectes de ce cabinet, Tony FRANCISCO et Rahim REZZOUK, pour la présentation du projet.

Présentation du projet par Tony FRANCISCO et Rahim REZZOUK

Monsieur FRANCISCO propose une présentation en trois temps : l'historique du site, son état existant, et le projet à venir.

Entre 1870 et 2001, le site est occupé par la compagnie des tabacs, qui deviendra la SEITA. Elle y érige trois bâtiments successifs, le dernier, haut de 8 étages, étant démoli en 2001.

En 2003, le bâtiment actuel voit le jour, avec plusieurs caractéristiques :

- La parcelle est la même qu'auparavant, et les trois cours (une principale et deux courtes) sont conservées,
- Le bâtiment est ceinturé par trois voies, les rues Surcouf et de l'Université, et l'avenue Robert Schuman,
- La composition des façades rompt totalement avec le quartier, notamment du fait des nombreux éléments verriers réfléchissants et transparents.

Concernant le projet porté par le cabinet ORY :

- L'immeuble conservera son usage principal de bureau, mais dans le cadre de prestations haut de gamme,
- L'immeuble actuel, peu en harmonie avec le quartier, ne sera pas démoli mais entièrement restructuré dans l'objectif qu'il s'intègre mieux dans son environnement. Un travail particulier doit être réalisé sur la matérialité et la couleur des trois façades s'inspirant de la pierre de Saint-Maximin des bâtiments environnants.
- L'objectif sera principalement d'avoir un bâtiment moins transparent et plus intime
- La volumétrie générale du bâtiment restera inchangée, tout comme l'emplacement des cours intérieures et des terrasses des 5^e et 6^e étages.
- L'immeuble actuel étant énergivore, cette restructuration doit être l'occasion de le pousser vers des certifications et labels ambitieux à l'horizon 2050.
- Enfin, il est prévu que soient installés deux accès, un principal à l'angle de la rue Surcouf et de la rue de l'Université, l'autre à l'angle opposé.

Questions des riverains

1- En termes de nuisance liées au chantier, à quoi faut-il s'attendre ?

Il sera mis en place, avant le démarrage des travaux, un référé préventif chez tous les voisins afin d'analyser l'ampleur des nuisances pour chacun.

Il est important de noter que les riverains faisant face au bâtiment seront moins impactés par les travaux que les immeubles mitoyens.

En outre, ce chantier n'est pas un chantier de construction, mais seulement de restructuration. L'infrastructure et la superstructure lourdes restent en place, il y aura donc moins de nuisances qu'en 2001.

2- Quelles dates sont prévues s'agissant du chantier ?

Le chantier doit débuter à la fin de l'année 2024 ou au début de l'année 2025, c'est-à-dire après les Jeux Olympiques de Paris.

Il faut prévoir un chantier d'environ 24 mois.

3- En matière d'emprise sur la rue, et notamment de stationnement, comment le chantier impactera-t-il le quartier ?

Il est encore trop tôt pour connaître l'impact exact du chantier en la matière. Il sera tenu compte, autant que possible, des nécessités des habitants.

4- Les nuisances physiques du chantier, comme les poussières, ne risquent-elles pas d'avoir un impact sur les ravalements des immeubles alentour ? Si oui, ne faut-il pas reporter les ravalements ?

C'est une problématique qu'il faut négocier directement auprès de l'Hôtel de ville.

En outre, il faut souligner que les éléments de la façade sont préfabriqués. Il n'y a donc pas de découpe, de taille ou d'ajustement réalisés sur place, et ainsi pas de nuisances liées à la transformation du matériau de façade. Le risque d'empoussièrement des autres bâtiments est donc minime.

5- Prévoyez-vous des mesures pour éviter l'installation d'un squat en lieu et place du chantier ?

Les mesures nécessaires seront prises pour ne pas subir ce genre de problème. Cela n'est, jusqu'alors, jamais arrivé.

6- Peut-on prévoir un dépôt de la station Velib' située sur la rue Surcouf afin de réduire les nuisances du chantier liées à l'emprise sur la rue ?

Sans expérience préalable en la matière, c'est un sujet qu'il faut traiter directement avec les services de la Ville de Paris.

Jean LAUSSUCQ précise que la Mairie du 7^e accompagnera les riverains dans ces demandes lorsque les choses se seront précisées, l'objectif étant de ne pas reconduire cette station dans sa forme actuelle si elle est retirée. La décision finale relève, quoi qu'il en soit, de la Mairie centrale.

7- Qu'en est-il des locataires du lieu, et particulièrement de la crèche ayant fermé ses portes il y a peu à votre initiative ?

La plupart des locataires sont partis de leur plein gré, et quoi qu'il en soit il est impossible de maintenir des locataires en place durant les travaux.

Pour la crèche, la question a été discutée directement avec l'opérateur privé la possédant, et c'est ce dernier qui a pris la décision de fermer en juin 2023 plutôt qu'août 2024. Swiss Life lui proposait pourtant cette solution. La crèche n'a donc pas été contrainte à fermer ses portes, c'était une négociation réalisée très en amont du début des travaux.

8- Est-il prévu que des commerces s'installent au rez-de-chaussée du bâtiment ?

Non, exception faite de la crèche, le bâtiment conservera son usage exclusif de bureau.

Conclusion par Jean LAUSSUCQ

Monsieur LAUSSUCQ conclut cette réunion d'information en listant les principaux questionnements soulevés par les riverains, à savoir :

- Les problèmes liés à l'emprise sur la voie publique, avec une problématique spécifique pour l'avenir de la borne Velib' de la rue Surcouf.
- Les nuisances diverses pouvant déranger les riverains, notamment dans leurs projets de ravalement de façade.

Il remercie tous les participants avant de mettre fin à la réunion.