

Réunion publique – Projet Constellation
16 octobre 2023 – 18h30
Compte rendu

Intervenants

- **Rachida DATI**, Maire du 7^e
- **Fady BAKHOS**, Président de la société Constellation Paris
- **Jean-Luc GUERMONPREZ**, Directeur général adjoint, Vinci Immobilier
- **Emilie BARATON**, Responsable du programme, Vinci Immobilier
- **Christophe GAYE**, Directeur commercial chez GCC, entreprise en charge de la maîtrise d'œuvre, entreprise commanditée par VINCI

La réunion rassemble 83 participants.

Mot d'introduction de Rachida Dati

Rachida DATI rappelle que l'îlot Saint Germain est divisé en deux projets distincts.

Le premier porte sur la construction de logements sociaux portés par la RIVP. Ce chantier sera définitivement terminé à la fois du mois de novembre. Certains locataires de l'îlot Saint Germain sont d'ailleurs là ce soir, et elle souhaite les remercier pour leur présence.

Le second est porté par la société Constellation Paris et s'achèvera quant à lui en 2027 – 2028.

Rachida DATI revient sur la genèse du projet.

A l'origine, l'îlot Saint-Germain est un couvent, fondé en 1640 par la congrégation des Filles de Saint-Joseph. Après la Révolution, il abrite le Ministère de la Guerre puis celui de la Défense.

Depuis 2016, la Ville de Paris est propriétaire de la moitié de la parcelle, tandis que la partie Est appartient à la Société Constellation. C'est de cette partie dont il est question lors de la réunion.

Cet ensemble accueillera non seulement un hôtel composé de 25 chambres, mais aussi un SPA ouvert au public, trois restaurants dont un gastronomique, un centre sportif et un parking.

Rachida DATI rappelle qu'elle souhaite également que le projet contribue à diversifier l'offre de services existante, dans le strict respect de la tranquillité du voisinage, et en cohérence avec l'unité architecturale et patrimoniale du quartier. Elle indique que la restructuration de cette partie de l'îlot Saint Germain a été pensée dans cet esprit.

Les premiers travaux ont débuté en juin 2023, lorsque deux emprises ont été installées à hauteur du 8 rue Saint-Dominique et au niveau du boulevard Saint-Germain. Le chantier n'en est qu'à ses débuts : les travaux se poursuivront jusqu'au second semestre 2027.

Rachida DATI souligne la nécessité de cette réunion afin de créer les conditions d'un dialogue efficace avec les responsables de ce projet.

Elle souhaite que l'avancée de ce projet s'opère en bonne entente avec les habitants du 7e. La conduite du chantier se déroulera en toute transparence. Elle rappelle sa vigilance et son exigence à l'égard des opérateurs.

Présentation du projet

La société Constellation a été désignée lauréate pour procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier, dit « ilot Saint Germain », sis au 231 boulevard Saint Germain, Paris 75007.

Le projet a pour but de réaliser :

- Un Palace sur la façade historique boulevard Saint-Germain, avec un total de 150 clés.
- Un rooftop donnant sur le boulevard avec piscine panoramique
- La création d'un cloître situé dans la cour intérieure, servant de puits de lumière pour une piscine couverte en-dessous
- La création d'un parking sous-terrain de 62 places
- La création d'un centre sportif
- La création d'un SPA
- La création de 3 restaurants dont 1 gastronomique

Le projet s'inscrit dans les bâtiments existants (27 800 mètres carrés), sans modification de superficie.

Intervention de Monsieur Fady BAKHOS

Monsieur Fady BAKHOS remercie Madame le Maire pour son invitation.

Il rappelle que l'accès au chantier se fait par 4 points d'accès contrôlés, par 1 gardien SSIAP, 1 vidéo surveillance qui surveille le chantier et ne filme pas les riverains, 1 tourniquet d'accès. Le chantier prévoit 3 zones de survol des grues, en fonction des charges.

Concernant les horaires du chantier, les travaux se déroulent de 7h à 22h avec les travaux bruyants qui sont autorisés seulement de 8h à 17h.

Pour faire un point sur les livraisons, pas de livraisons de nuit sauf exception avec communiqué 72h avant, les livraisons se font par la rue Saint-Dominique.

Intervention d'Emilie BARATON et de Christophe GAYE

Madame BARATON détaille les différents types de travaux qui seront réalisés au cours de ce chantier :

- Des travaux de démolition dans la cour de la bibliothèque, la Cour Nord, et la Cour des archives.
- Des travaux d'injection dans le but de créer un rideau étanche autour de la zone en travaux et d'éviter ou limiter les montées d'eau pendant les travaux de gros œuvre
- Des travaux de restructuration architecturale, le réaménagement des espaces et transformation d'espaces de bureaux en Hôtel 5* Palace, création d'un sous-sol niveau 2, création d'un espace bien être, incluant un SPA, un Sport Club
- Des travaux techniques, des aménagements architecturaux ainsi que des travaux de façade et de verrière.

Monsieur GAYE aborde les mesures de gestion de chantier prises par Vinci Immobilier et GCC afin de limiter les nuisances liées à ces travaux :

- Installation de sondes acoustiques pour capter le volume sonore des travaux avec 3 niveaux de seuil de tolérance
- Installation d'un parapluie acoustique pour diminuer le volume sonore ressenti aux alentours du chantier
- Bâches acoustiques autour d'engins de démolition
- Tapis de démolition
- Brumisateurs pour capter les poussières et les ramener au sol

Calendrier prévisionnel du chantier communiqué par Vinci et GCC





Questions-réponses

Monsieur Jean LAUSSUCQ prend la parole et demande à ce qu'un micro circule dans la salle afin de pouvoir répondre aux questions des riverains.

Question d'un habitant du 15 rue Saint-Dominique :

Un habitant déplore les nuisances liées aux vibrations qu'il ressent dans son domicile. Il regrette l'absence de tout constat d'huissier alors même que son immeuble est très ancien et souligne que ces travaux ont engendré, selon lui, un problème au niveau de la porte-cochère en raison de l'emprise.

- **Réponse de Christophe GAYE (GCC) :** s'agissant des vibrations, l'entreprise GCC s'engage à revenir vers l'ensemble des riverains afin de procéder à des vérifications.

Monsieur GAYE souligne également que les travaux de démolition actuels qui sont ressentis par ce riverain vont durer jusqu'à la fin de l'année 2023.

Question d'un riverain :

Il indique la présence de fuites d'eaux dans les réservoirs des toilettes de certains appartements de la rue Saint-Dominique depuis le début du chantier Constellation. Quelles mesures peuvent être prises pour arrêter ces fuites ?

- **Réponse de Christophe GAYE (GCC)** : des recensements (DICT) de réseaux avant le chantier ont été effectués, mais il n'existe aucun lien de causalité entre les travaux actuellement menés et ce qui pourrait induire des réponses.

Question d'un riverain :

Pouvez-vous nous donner des précisions s'agissant des entrées clients, des places de parkings disponibles et du fonctionnement des livraisons une fois les travaux achevés ?

- **Réponse de Jean-Luc GUERMONPREZ (Vinci Immobilier)** : l'entrée principale se trouvera boulevard Saint-Germain. Les livraisons se feront par la rue Saint-Dominique. Même schéma que le Ministère avant les travaux. L'entrée des parkings se fera par la rue Saint-Dominique. Au total, 80 places de parking seront intégrées à ce projet.

Question d'un habitant du 10 rue de Las Cases :

Est-ce qu'il existe des protections particulières pour les arbres du boulevard Saint-Germain ?

- **Réponse de Christophe GAYE (GCC)** : les arbres et les troncs sont protégés par des protections spécifiques, et les ouvriers du chantier sont particulièrement attentifs à ce sujet.

Question d'un riverain :

Est-ce que d'autres logements sont prévus au sein de l'îlot Saint Germain, côté Constellation ?

- **Réponse de Jean-Luc GUERMONPREZ (Vinci Immobilier)** : il indique qu'il n'a jamais été question de faire plus de logements, il y a eu des études de marché sur le fait qu'il n'existe pas de véritable palace sur la rive gauche.

Question d'un riverain :

Est-ce que les nuisances le samedi et le dimanche matin vont bientôt cesser ?

- **Réponse de Christophe GAYE (GCC)** : l'entreprise ne travaille pas le samedi et le dimanche, donc il s'agit de nuisances liées à un autre chantier.
- **Intervention de Jean LAUSSUCQ** : s'agissant des nuisances constatées le week-end, il s'engage à vérifier auprès de la RIVP s'il existe des travaux exceptionnels ayant lieu un samedi ou un dimanche.

Remarque d'un riverain :

Il déplore le fait que les trottoirs autour du chantier, côté Saint-Dominique comme côté Saint-Germain, sont en travaux permanents depuis environ un an.

- **Réponse de Jean LAUSSUCQ :** il y a eu ces derniers mois plusieurs interventions de concessionnaires, notamment d'ENEDIS, qui explique l'état des trottoirs.

Remarque d'un riverain :

Il demande à ce que des micros acoustiques soient installés à l'angle de la rue Saint-Dominique et du boulevard Saint-Germain. Il interpelle également sur les ouvertures à répétition des trottoirs côté Saint-Germain.

- **Réponse de Jean LAUSSUCQ :** la Mairie de Paris et les concessionnaires coordonnent mal leurs fouilles communes. Jean LAUSSUCQ déplore le fait que la Mairie de Paris refuse de mettre en place des obligations de délais et de coordination. La réfection définitive et le recouvrement des fouilles sont un vrai problème. Les concessionnaires ne sont pas assez contrôlés.

Signalement d'un habitant du 15 rue Saint-Dominique :

Il fait remarquer qu'il y a trop de bruits côté Jacques Bainville. Il y a notamment des moteurs qui fonctionnent en 2-8.

- **Réponse de Christophe GAYE (GCC) :** l'entreprise avoue une erreur de sa part, elle pensait que la clôture serait suffisamment efficace pour atténuer les nuisances sonores. GCC s'engage à atténuer ces nuisances le plus rapidement possible.

Question d'un habitant du 15 rue Saint-Dominique :

Il entend des nuisances la nuit à cause des pompes. Il demande ce qui est prévu pour réduire ces nuisances.

- **Réponse de GCC :** une vérification sera effectuée dès demain mardi 17 octobre afin de s'assurer que les pompes sont bien silencieuses après les horaires légaux de travaux.

Question d'un riverain :

Les brumisateurs semblent petits, et semblent ne pas fonctionner tout le temps. Il demande s'il y aura une prise en charge des travaux de nettoyage pour le bâtiment RIVP.

- **Réponse de Emilie BARATON :**

Elle indique avoir déjà échangé avec la RIVP concernant cette demande. La RIVP va revenir vers ce Monsieur pour le nettoyage des fenêtres. Aujourd'hui, il n'est pas prévu que Vinci prenne en charge ce nettoyage.

Question d'une riveraine :

Est-ce que les délais pour les travaux pourront être tenus pour aboutir à une fin définitive de chantier pour le 2^{ème} trimestre de 2027 ?

➤ **Réponse de Jean-Luc GUERMONPREZ :**

Oui, tout sera fait pour tenir ces délais. Il précise que ce sera la fin des travaux de clos couvert et de cloisonnement, mais il restera les travaux d'intérieur.

Question d'un riverain :

A quel moment les palissades des installations de chantier pourront être retirées ?

➤ **Réponse de Jean-Luc GUERMONPREZ :**

Les installations de chantier seront présentes jusqu'à fin 2026, mais il indique que l'entreprise cherchera à optimiser cela.

Question d'un riverain :

Quel système d'insonorisation est prévu afin de diminuer le niveau de nuisances sonores quand il y aura des événements sur le « rooftop » du palace, et pour le restaurant qui sera en terrasse et ouvert le soir ?

➤ **Réponse de Jean-Luc GUERMONPREZ :**

Il indique que dans les attendus du Permis de Construire, l'Architecte des Bâtiments de France (AFB) a demandé à ce que la terrasse du « rooftop » soit bien couverte de la même façon que les autres bâtiments qui forment le cloître. Il n'y aura donc pas d'événements festifs à cet endroit.

Il précise également que l'opérateur de ce futur restaurant n'est pas encore désigné, mais il aura l'obligation de respecter la réglementation.

Question d'un riverain :

Est-ce que le projet de Zone à Trafic Limité (ZTL) de la Mairie de Paris sera bien appliqué au boulevard Saint-Germain ?

➤ **Réponse de Jean LAUSSUCQ :**

Il affirme que les efforts de Rachida DATI et LECOQ ont réussi à stopper le projet en s'appuyant sur l'avis conforme du Préfet de Police. Le Préfet de Police a stoppé le projet de ZTL.

De plus, le projet global rive droite et rive gauche de la Mairie de Paris est à l'arrêt. Il précise que Rachida DATI demeure vigilante à ce sujet.

Signalement d'un riverain locataire de la RIVP :

Il signale que lorsqu'il a signé le bail, on lui a expliqué qu'il n'y aurait pas de travaux le soir ou le week-end. Il se plaint au sujet d'une soufflerie qui fait du bruit au niveau de la RIVP, qui fonctionne jusqu'à 21h30. Il y a une persistance du bruit à 23h30, car a priori les ouvriers ont oublié de l'attendre. Ses fenêtres donnent sur le palace, côté Saint-Dominique.

➤ **Réponse de Christophe GAYE (GCC) :**

Les horaires réglementaires sont 7h et 22h.

La source de bruit au niveau du jardin Bainville est provoquée par les machines mises en place pour des injections, et l'entreprise GCC va prendre des mesures pour diminuer ces nuisances.

➤ **Réponse de Jean-Luc GUERMONPREZ :**

Il s'engage à prendre des mesures complémentaires pour réduire le délai des travaux, et de réaliser les travaux les plus bruyants sur la plage 8h – 17h.

Questions d'un riverain :

Les riverains pourront-ils traverser l'emprise Constellation une fois que tout sera fini ?

➤ **Réponse de Jean-Luc GUERMONPREZ :**

L'accès sera libre par l'entrée de l'hôtel, on pourra accéder par l'entrée du square Jacques Bainville.

Question d'un riverain:

Il indique avoir travaillé comme officier à l'îlot Saint-Germain. Il précise qu'il y avait un coffre-fort du capitaine Dreyfus dans un bureau. Est-ce que ce coffre-fort a bien été conservé ?

➤ **Réponse de Jean-Luc GUERMONPREZ :**

Il assure que le Ministère de la Défense l'a sans doute déménagé, mais qu'il ne dispose d'aucune information à ce sujet. Il n'y a plus d'œuvre de ce genre dans les bâtiments.

Conclusion

Jean LAUSSUCQ remercie l'ensemble des participants.

Il indique que selon le type et le nombre de signalements que Rachida DATI recevra, des réunions en plus petit comité seront organisées à la Mairie du 7^e.