



## **Comité de suivi de La Rochefoucauld**

### **Session n°2**

**9 octobre 2023**

#### Participants

<b>Nom</b>	<b>Prénom</b>	<b>Organisation</b>
Antonini	Jérôme	AP-HP
Beltrando	Yannick	Agence Anyoji Beltrando
Bénézeth	Chloé	Agence Anyoji Beltrando
Bergevin	Thomas	AP-HP
Bertrand	Agnès	Mairie du 14 <sup>ème</sup>
Berty	Anne	APSLR
Chapuis	Christine	CQ Montparnasse-Raspail
David	Jean-Emmanuel	CQ Mouton-Duvernet
Deutsch	Christian	CC14
Djian	Axel	AP-HP
Dubois	Emilie	Direction de l'Urbanisme
Favre	Odile	CQ Mouton-Duvernet
Froger	Pauline	Agence Anyoji Beltrando
Gambier	Cécile	AP-HP
Grenier	Lise	Sauvons La Rochefoucauld
Grillot	Patrick	CQ Didot-Plaisance-PDV
Khayat	Philippe	SOS Paris
Le Coz	Annick	ALAP
Le Dez	Thierry	Mairie du 14 <sup>ème</sup>
Lelièvre	Daniel	CQ Montsouris-Dareau
Le Morvan	Anne	ALAP
Mangematin	Pierre	Agence Anyoji Beltrando
Mann	Chris	Les Grands Voisins
Mansier	Nicolas	Sauvons La Rochefoucauld
Maron	Michèle	Sauvons La Rochefoucauld
Merand	Blaise	Mairie du 14 <sup>ème</sup>
Nedelec	Christine	FNE Paris
Petit	Carine	Mairie du 14 <sup>ème</sup>
Sicard	Monique	APSLR
Soulié	Sabine	APSLR
Vergez	Pauline	Cabinet d'Emmanuel Grégoire
Wertheimer	Sarah	De la Friche au Projet
Westerwinter	Andreas	CQ Pernety

#### **1. Présentation de l'AMO et de l'AP-HP**

Voir document annexé.

#### **2. Questions**

*Les prises de parole ont été regroupées pour permettre une meilleure lisibilité du compte-rendu. Certaines ne constituent qu'une prise de parole et n'appellent pas de réponse particulière. Les mentions (AP-HP), (AMO) et (MA14) indiquent l'organisation d'où provient la réponse.*

(Q1) En quoi l'étude présentée permet-elle de préserver La Rochefoucauld ?



- (R1.1) (AP-HP) L'étude est conforme à la volonté de l'AP-HP pour le site, qui est de porter en même temps un objectif de préservation et de mise en valeur de la grande qualité patrimoniale, de l'histoire du lieu et de l'environnement. La consultation qui sera organisée devra permettre de désigner un projet lauréat porteur d'un programme socialement responsable avec une dimension d'ouverture sur la ville, pour une reconversion complète et maîtrisée. En outre, cette opération s'inscrit dans sa politique de mobilisation de son patrimoine pour le développement de solutions de logement pour son personnel. La création de surfaces supplémentaires finance l'équilibre global de l'opération, les recettes de l'opération contribueront au financement des investissements hospitaliers de l'AP-HP, permettant ainsi d'améliorer les conditions d'accueil des patients et de travail des soignants.  
Au-delà de la question arithmétique des mètres carrés doit être posée celle de l'usage ; en l'état actuel du PLU bioclimatique, une programmation principalement résidentielle ou des équipements d'intérêt collectif sont envisageables dans les étages ; en rez-de-chaussée, une programmation plus diverse peut être imaginée. Les groupements sélectionnés proposeront les programmes dans le cadre de la consultation.
- (R1.2) (AMO) La présentation de l'étude est très technique mais l'équipe n'oublie pas la beauté du site de La Rochefoucauld, du jardin aujourd'hui en friche, des bâtiments inscrits aux monuments historiques, etc.

(Q2) L'étude évoque les potentialités constructibles du site. Quel avenir est envisagé pour l'existant ? Quelles sont les vocations possibles des différents bâtiments ? Comment vont pouvoir coexister les mètres carrés existants et les mètres carrés construits ?

- (R2) (AP-HP) L'ensemble du jury sera vigilant à la préservation du patrimoine et l'ensemble des projets architecturaux sur le site seront soumis à un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

(Q3) Le 14<sup>ème</sup> est l'arrondissement de l'Observatoire et la présence du ciel est un élément fondateur de son identité. Les groupements devront être attentifs à cet élément.

- (R3) (AMO) Les hauteurs envisagées des bâtiments neufs n'empêcheraient pas la vue du plein ciel : les R+2 proposés ne montent pas plus haut que le bâtiment de cure (bâtiment central) existant. Les espaces libres végétalisés existants (jardins) – qui seront préservés - participent aussi grandement à la qualité du site (vues sur le ciel, perspectives lointaines...).

(Q4) Les logements sous bail emphytéotique RIVP en partie Nord du site sont-ils concernés par le projet ?

- (R4) (AP-HP) Non.

(Q5) La présentation permet de comprendre les points importants pour l'AP-HP dans la valorisation du site mais ne traite pas la transformation de son usage, qui ne concerne pas que le quartier Mouton Duvernet ni même que le 14<sup>ème</sup> au vu de sa proximité avec la gare Denfert Rochereau. Comment tenir compte des citoyens et de leurs attentes dans le processus de consultation afin que ce site leur offre des capacités nouvelles (culturelles, éducatives, médicales) ?

- (R5) (AP-HP) La participation des citoyens pendant le choix du groupement se fera principalement au travers des réunions du comité et de réunions publiques. L'AP-HP étudie également la possibilité d'associer des représentants des citoyens dans les instances d'analyse des propositions qui seront remises par les candidats lors de la consultation. Cela n'est pas



simple car le cadre juridique de la consultation implique nécessairement de préserver la confidentialité des informations partagées par les candidats.

(Q6) Les logements auront-ils des parkings ?

- (R6) (AMO) Cela n'est pas obligatoire dans le PLU et de nombreux parkings souterrains parisiens sont vides. Les groupements sont libres d'en proposer dans la programmation définitive mais cela ne fait pas partie des orientations en cours de définition entre l'AP-HP et la Ville.

(Q7) La cohabitation sur le site de monuments historiques et de bâtiments neufs pose question. Le travail avec les ABF ne permet pas toujours de préserver l'harmonie existante du site. La présentation proposée par l'AMO est néanmoins de qualité et on ne peut que se réjouir de ce qui ne verra pas le jour.

(Q8) Qu'est-ce qu'un attique ?

- (R8) (AMO) Un dernier étage en retrait par-rapport à la façade principale du bâtiment.

(Q9) La recherche de rentabilisation du site conduit à proposer des options de constructibilité sur des emprises très exiguës. En particulier, l'adossement sur le bâtiment moderne risque d'enfermer la maison de cure dans un carcan. De même, la construction en bande Nord est très proche de l'espace vert protégé (EVP) et colle la partie annexe de la maison de cure.

- (R9.1) (AMO) Les emprises dessinées sur les plans projetés sont des zones constructibles, pas des empreintes de bâtiment. Des dégagements seront nécessairement créés pour permettre le passage des réseaux et des circulations en-dehors de l'emprise des EVP.
- (R9.2) (AP-HP) Le rôle des groupements qui participeront à la consultation sera de faire des propositions subtiles ménageant l'existant (bâtiments MH, immeuble moderne, annexe de l'IFSI avec son patio) et proposant un programme pouvant au maximum convenir à toutes les parties. L'AP-HP analysera les propositions, avec son AMO associant notamment des expertises architecturales, urbaines et environnementales, avec la Mairie du 14<sup>ème</sup> et la Ville de Paris et ses directions techniques spécialisées et avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les projets seront notamment jugés en fonction de leur qualité architecturale, patrimoniale, urbaine et paysagère, de la pertinence de la programmation proposée appréciée au travers des orientations en cours de définition avec la Ville et des ambitions environnementales appréciées selon les thématiques qui seront définies dans le règlement de la consultation (énergie, construction bas carbone et matériaux, gestion de l'eau et végétalisation, etc.) en conformité avec les règles du PLU bioclimatique.

(Q10) Nous regrettons le positionnement du PLU bioclimatique, qui ne permet pas de donner un caractère public au bâtiment et espérons que le projet final comportera un équipement.

- (R10) (MA14) En l'état, le PLU permet de faire plus que du logement : des activités en rez-de-chaussée et des établissements d'intérêts collectifs peuvent être proposés par les groupements. Les orientations sur l'usage futur seront discutées tout au long de la consultation en fonction de ces propositions.



(Q11) Peut-on ouvrir le site dès maintenant ?

- (R11) (AP-HP) Cette ouverture est compliquée, prend du temps mais est bien un objectif de l'AP-HP, qui se donne 1 an pour y parvenir. L'occupation temporaire en préparation accueillera des activités hospitalières et devra permettre d'ouvrir le jardin au public.

(Q12) La vocation initiale du site étant le soin, peut-on penser que les rez-de-chaussée pourront accueillir des services aux personnes ou des activités AP-HP ?

- (R12) (AP-HP) La typologie des locaux de La Rochefoucauld ne correspond plus aux attentes des patients de l'AP-HP. Il n'y aura donc pas à La Rochefoucauld de projet lié au cœur de métier de l'assistance publique ; cela n'empêche pas de penser une reconversion respectueuse des activités hospitalières.

(Q13) Comment l'AP-HP peut-elle s'assurer que les bâtiments actuels seront réhabilités par le preneur et pas laissés en déshérence ?

- (R13) (AP-HP) La promesse de vente contiendra des engagements du preneur (y-compris sur un degré de réhabilitation des bâtiments existants) et un protocole d'évaluation de ces engagements (avec sanctions possibles). L'AP-HP a déjà mis en place ce type de protocoles sur plusieurs opérations intégrées à des appels à projets urbains innovants (Réinventer Paris, Inventons la Métropole du Grand Paris), la même démarche ayant notamment été récemment adoptée pour l'opération de valorisation de son ancien siège situé avenue Victoria.

(Q14) Le preneur sera-t-il un aménageur ?

- (R14) (AP-HP) Pas nécessairement mais il s'agira d'un opérateur unique pouvant s'entourer d'une équipe pluridisciplinaire. L'AP-HP ne procède pas à un découpage préalable du site car l'objectif est de faire émerger une vision d'ensemble.

(Q15) Qu'en est-il du projet, évoqué en janvier 2023 lors du premier Comité, d'installation temporaire de femmes primipares dans la maison de cure ?

- (R15) (MA14) Il s'agissait d'un besoin de l'AP-HP à ce moment-là. Aujourd'hui une autre orientation est prise pour l'installation d'autres activités hospitalières ; des études sont encore en cours.

### **3. Conclusion de Carine Petit, maire du 14<sup>ème</sup> arrondissement**

- La Ville, la mairie d'arrondissement et l'AP-HP partagent les orientations présentées au Comité, orientations qui ne constituent pas un projet et ne préjugent pas de l'avis qui sera donné au moment des permis de construire.
- La position de la mairie d'arrondissement reste la même depuis le début : le site de La Rochefoucauld doit évoluer et accueillir de nouveaux usages.
- Le renforcement de la protection du site dans le PLU bioclimatique était un engagement de l'équipe municipale ; il s'est concrétisé par l'augmentation des surfaces d'EVP et la protection de la volumétrie des *sheds*. Les 50% minimum d'espaces verts sur la superficie du parking ne sont pas dans le PLU mais ont été acceptés par l'AP-HP.
- La mairie d'arrondissement étudiera avec attention les groupements candidats et les propositions en phase offre. Elle souhaite également, comme évoqué par l'AP-HP durant les



échanges avec le Comité, que les habitants de l'arrondissement puissent émettre une contribution citoyenne.

- L'occupation temporaire doit servir aux besoins de l'AP-HP pour la réalisation d'opérations tiroir, ce à quoi la mairie d'arrondissement est évidemment très favorable. L'accès public au jardin est un objectif partagé de l'AP-HP et de la Ville.
- Une présentation au public avec un format plus large que le Comité doit être planifiée dans les prochaines semaines (possiblement avant la fin 2023) pour évoquer à la fois l'occupation temporaire et le lancement de la consultation.

#### **4. Calendrier et perspectives pour le Comité**

- L'AP-HP souhaite lancer la consultation fin 2023 ou début 2024. Cela présuppose la réalisation d'études techniques (sondages notamment) et la rédaction d'un cahier des charges juridique.
- La mairie d'arrondissement propose l'organisation d'une réunion publique dès que le projet d'occupation temporaire de l'ensemble du site sera finalisé.
- La mairie d'arrondissement rappelle avoir demandé à l'AP-HP la transmission aux groupements sélectionnés en phase offre d'une annexe citoyenne.