



Lettre

Numéro 47 | Octobre 2023

Quel Paris en 2030 ?

Le 6 juin dernier, le Conseil de Paris a adopté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) qui va régir l'urbanisme parisien à partir de 2025. La ville l'a baptisé « PLU bioclimatique » et fixe deux grands objectifs : résister au désordre climatique et lutter contre les inégalités sociales, notamment de logement, dans la capitale.

Claude Gallaire



Notre ami Claude Gallaire est décédé le 23 septembre dernier. Fidèle d'ADA13, il nous a intelligemment représenté à la Plateforme des associations parisiennes d'habitants et a activement participé à la concertation Paris-rive-gauche. Nous ne l'oublierons pas.

Le PLU est un document qui fixe les règles que doivent respecter les demandeurs de permis de construire, de démolir ou de modifier les bâtiments existants. Il délimite les zones à protéger, notamment les espaces verts et les lieux à végétaliser, établit une liste des emplacements réservés pour des équipements publics et pour la protection du commerce de proximité. Il fixe la proportion de logements sociaux que doivent comporter les immeubles en construction ou en rénovation lourde. Le règlement est accompagné d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) thématiques et sectorielles et d'un ensemble de plans à grande échelle. Les OAP sectorielles concernent notamment les zones d'aménagement concerté, dont Paris rive-gauche. Il peut y avoir des exceptions à la règle... et c'est ici qu'il faut être vigilant, car comme le dit le proverbe, « le diable est dans les détails ».

Le tout forme un ensemble volumineux (le rapport de présentation compte 1 337 pages et le règlement 415 sans compter les annexes !). Le vocabulaire utilisé est parfois du jargon à l'usage de spécialistes, mais c'est globalement assez accessible. Il peut être consulté sur le site <https://plubioclimatique.paris.fr>

L'enquête publique aura lieu début 2024. Ce qui sera dit par les citoyens pour amender ou compléter le projet pourra être pris en considération. A contrario, cela veut dire que ce qui ne sera pas dit ne pourra pas être repris par les élus ou l'administration (par exemple un îlot de fraîcheur à créer ou à préserver, un trottoir à débitumer...). C'est pourquoi nous vous invitons à prendre connaissance du projet et ne pas hésiter à mettre votre grain de sel sur les registres qui seront mis à notre disposition en mairie, et/ou à venir discuter avec les commissaires enquêteurs. Soyez nombreux à donner votre avis !

Pierre Deblock ■

aménager,
bâtir,
créer...

ACTUALITÉ URBAINE

Bilan des travaux d'isolation et de rénovation des logements locatifs du square Dunois

De juin 2017 à juin 2019, les barres des 183-185 bis rue du Chevaleret et la tour Mykérinos du 14 square Dunois ont fait l'objet d'une réhabilitation. Ces immeubles de la société d'économie mixte Élogie Siemp partagent avec les tours Khéops et Khephren la dalle située entre le boulevard Vincent-Auriol, la rue Dunois et la rue du Chevaleret.



Ce programme de réhabilitation, d'un coût prévisionnel de 22 millions d'euros, soit près de 51 000 € par logement, s'inscrit dans le plan climat de la ville de Paris : isolation des façades, remplacement des fenêtres avec pose de volets roulants, amélioration de la distribution du chauffage et de l'eau chaude, remplacement des équipements de ventilation (VMC), réfection de l'étanchéité et isolation des terrasses. Il a bénéficié d'une subvention de 6 millions d'euros de la ville de Paris.

Parallèlement, des travaux de mise aux normes et de rénovation ont été entrepris : changement des ascenseurs, rénovation des parties communes, suppression des vide-ordures et aménagement de locaux pour le tri sélectif et les vélos, remplacement des appareils sanitaires, des canalisations d'eaux, mise en conformité des installations électriques, remplacement des portes palières, remplacement des contrôles d'accès aux bâtiments, réaménagement des espaces extérieurs et création d'un nouvel escalier d'accès à la dalle.

La durée et l'importance des travaux réalisés en milieu occupé ont entraîné bien évidemment de nombreux inconvénients pour les habitants : contretemps, bruit, saleté, coupures d'eau, indisponibilité répétée des cuisines, des toilettes et des salles d'eau, indisponibilité des liaisons internet,

déménagements successifs, conflits pour l'utilisation des ascenseurs... Pour faciliter la cohabitation, des procédures d'information et de concertation ont été mises en œuvre avec une efficacité parfois limitée.

En mars 2015, une réunion publique en présence du maire du 13ème a été organisée pour présenter les grandes lignes du projet et obtenir l'accord des locataires sur le plan de financement, comprenant leur participation par le biais du partage par moitié avec le bailleur des économies espérées sur le chauffage. Les locataires ont accepté. Ils espéraient des économies de chauffage et une amélioration de leur environnement qui n'avait connu aucune rénovation depuis sa création au début des années 1970. En décembre 2016, une nouvelle réunion publique en présence de GTM, l'entreprise chargée des travaux a eu lieu pour présenter le déroulement et l'organisation du chantier. Des réunions mensuelles ont permis d'améliorer l'information des résidents. Ce dispositif n'a toutefois pas permis aux locataires d'exprimer leurs souhaits en matière de rénovation ni de saisir réellement la teneur des travaux qu'on envisageait pour eux.

L'entreprise GTM n'avait aucune expérience de rénovation de grande ampleur en milieu habité. Elle a fait un état des lieux de chaque appartement pour préciser la mise en œuvre des travaux et pour détecter la présence d'amiante. Elle a affecté cinq agents sur place pour organiser le chantier et répondre aux sollicitations des résidents. La régie de quartier TELA 13 a aidé les personnes fragiles et âgées pour leurs déménagements, la dépose et la repose de leurs équipements.

Assez tardivement, un appartement témoin a été ouvert trois jours pour permettre aux locataires de se rendre compte des aménagements envisagés. Mais il ne disposait pas de l'électricité et c'était en hiver. Les locataires n'ont compris que trop tard, à la fin des travaux, que tout remplacement (lavabo, baignoire, évier, placard de cuisine, lino) serait fait pour un équipement de moindre qualité.

À la demande des associations de locataires, un appartement a été mis à la disposition des habitants à la journée lorsque leur propre appartement ne disposait plus du confort indispensable. Cet appartement s'est révélé inutilisable car, lui aussi sans électricité, et mal entretenu.

L'entreprise GTM a utilisé de très nombreux sous-traitants dont les temps et les conditions de travail étaient très contraints. L'absence de contrôle technique du bailleur

VIE DU TREIZIÈME

pendant les travaux et au moment de l'état des lieux de fin de chantier n'a pas permis de corriger de nombreuses malfaçons évidentes (courants d'air importants aux jointures des huisseries ; peintures bâclées ; linos mal posés et déjà troués au moment de la livraison...). Les habitants en subissent de nouvelles dans leur vie quotidienne (départs de feu dans les installations électriques, panne des volets roulants, toilettes bouchées, fuites d'eau dans les sous sols, pannes d'ascenseurs à répétition)

Enfin, Élogie Siemp a profité du départ des anciens gardiens de la tour Mykérinos fin 2017 pour revoir à la baisse le service de gardiennage.

Parallèlement à sa réhabilitation, la tour Mykérinos a été conventionnée à l'aide personnalisée au logement le 5 décembre 2017, obligeant les locataires à signer un nouveau bail modifiant leur situation : les locataires ayant des ressources supérieures au plafond PLS de plus de 20% doivent désormais payer un surloyer. Ceux qui

ont des revenus supérieurs à 150% du plafond PLS ont dû quitter les lieux. Les ménages occupant un appartement dont le nombre de pièces habitables est supérieur de plus de 1 au nombre de personnes du ménage se sont vus proposer un logement plus petit. Après trois propositions refusées, ils ont dû quitter les lieux. La loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoyant que les locataires en place au moment du conventionnement peuvent garder leur ancien statut ne s'applique pas à la tour Mykérinos, conventionnée un an plus tôt.

En conclusion, les locataires ont le sentiment que la réhabilitation de l'immeuble aurait pu être une bonne opération si Élogie Siemp avait privilégié la qualité des travaux plutôt que leur quantité. Il n'était pas utile de changer les éviers, les lavabos et les baignoires pour les remplacer par des équipements de moindre qualité. Et si également elle avait assuré un véritable suivi technique du chantier.

Françoise Samain ■

Philippe Pinel est au centre de sa place

La statue de Philippe Pinel, le médecin aliéniste qui a libéré les « fous » et surtout les « folles » des chaînes qui les entravaient, le père de la psychiatrie française, a longtemps figuré à l'entrée de la Salpêtrière, en bas du boulevard de l'Hôpital. Cette statue majestueuse (le personnage de Pinel mesure trois mètres de hauteur !) est l'œuvre de Ludovic Durand. Elle a été inaugurée en 1885, 59 ans après la mort de Pinel.

Le Conseil de quartier n°4 a demandé dès sa création que cette statue soit mise en valeur au centre de la place qui porte le nom de ce grand humaniste. Il lui a été répondu que la statue était en trop mauvais état pour être transportée et que le monument était trop lourd pour que le sous-sol le supporte. Ces deux arguments ont disparu à l'occasion des travaux autour de la gare d'Austerlitz et de la création de la réserve des eaux pluviales sous le square Marie-Curie. Les services de conservation de la Ville de Paris ont (magnifiquement) restauré la statue et il a été décidé d'enterrer la partie non illustrée du socle pour une meilleure stabilité. La cérémonie d'installation a eu lieu le 15 juin dernier.

Philippe Pinel est maintenant sur la place éponyme. On peut voir qu'il tient dans sa main gauche une chaîne brisée. À ses pieds, deux allégories : la Science et la Charité.



aménager,
bâtir,
créer...

VIE DU TREIZIÈME

Une ville sans pub ?

Le saviez-vous ? Un panneau publicitaire numérique consomme 2 049 kilowattheures d'électricité par an, ce qui équivaut à la consommation moyenne d'un ménage pour l'éclairage et l'électroménager (source : Agence de la transition écologique, 2020).

Plus simplement, cela veut dire gaspillage d'énergie, pollution visuelle, surtout nocturne, et agression par des myriades de messages publicitaires qui visent à transformer le promeneur en consommateur.

Plusieurs voix s'élèvent pour

limiter, voire interdire cette forme de publicité. Le principal frein à l'interdiction est le manque à gagner qui en résulterait pour les municipalités. À Paris cela représenterait 40 millions d'euros de recettes perdues. La Ville a tout de même fait éteindre les panneaux numériques la nuit. Mais il faut aller plus loin.

On ne va tout de même pas compter sur les émeutes urbaines pour que ces panneaux soient mis hors d'usage !!!

Pierre Deblock ■



Les petites cantines



Le comité de rédaction

Françoise Cellier
Pierre Deblock
Emmanuel Leguy
Catherine Marin
Martine Rigoir
Françoise Samain

Conception graphique

Julien Chilou

Impression

H2copy
20 bis bd Arago 75013 Paris

Association pour
le développement
et l'aménagement
du 13^e arrondissement

5, avenue de la Sœur-Rosalie

75013 Paris

Tél. : 01 45 3519 02

Courriel: ada13@ada13.com

Twitter: @Ada13Paris

Site: www.ada13.com

N° ISSN: 1968-780X

Directeur de la publication :

Pierre Deblock

bénévoles d'un jour, qui pourraient être vous, venus préparer un repas qu'ils partageront avec ceux qui pousseront la porte. Après un bon moment passé ensemble, tous seront invités à faire la vaisselle.

À midi, les commensaux sont principalement des gens qui travaillent dans le quartier ou des retraités. Le soir, le public est plus jeune et plus diversifié. Les maîtresses de maison fixent les menus et achètent les légumes déclassés dans la boutique antigaspi Curiosité de la rue Wurtz. Elles ont passé un partenariat avec l'association Moisson solidaire pour récupérer des fruits et légumes invendus sur les marchés.

L'association Les petites cantines fait partie d'un réseau créé à Lyon en 2016. Ses recettes proviennent de dons, de la cotisation des convives, des contributions libres aux repas, de la location de l'espace à des entreprises qui viennent pour créer du lien entre leurs salariés autour d'un repas préparé ensemble.

Nous souhaitons longue vie à cette association qui apporte de la gaieté de la convivialité et de la solidarité dans le quartier.

Françoise Samain ■



Je blogue... Tu blogues... Nous bloguons... ada13.com/wordpress/