

Ada

13

Lettre

Numéro 34 | Avril 2019

Quand le bâtiment va...

Un magazine du BTP titrait récemment : « Permis de construire. Quand Élan sécurise les projets » ... A priori rien de triomphaliste, mais la suite du texte allait satisfaire ses lecteurs les plus engagés dans la construction et les travaux publics. Un lectorat généralement bien informé.

La loi Élan vise, en effet, à renforcer la sécurité juridique des demandes d'autorisation d'urbanisme ainsi que des constructions réalisées. Dans l'esprit, il s'agit de simplifier les dossiers, voire de déroger aux règles de construction dans des zones à fort enjeu d'urbanisation comme les GOU et les OIN¹. Par surcroît, les textes sécurisent des opérations de logements déjà engagées en limitant, voire en supprimant l'enquête publique, et en créant des solides obstacles aux requérants (référé-suspension par exemple). Il n'est pas utile d'entrer ici dans les détails de ces mesures, qui se croisent avec d'autres « assouplissements » comme par exemple le droit à l'expérimentation, sympathique à première vue, mais qui renforce un droit dérogatoire, dont on verra bientôt les effets partout.

Tout ceci, on l'a bien compris, restreint les possibilités de déposer des recours, en considérant qu'ils font obstacle au dynamisme de la construction, l'un des piliers de la croissance.

Certes, le BTP, certains élus et le législateur s'alarment des mauvais chiffres de la construction. Les permis de construire ont en effet baissé de 5,4 % en 2018, la construction de logements de 0,6 %. Mais cette panne s'explique surtout pour de multiples raisons politiques et financières. Les stratégies immobilières sont multifactorielles, rien ne permet de cibler les blocages locaux. Donc il faut aller plus haut, plus fort et, surtout plus vite, pour comprendre où est la direction du vent dominant. Et pas seulement pour des raisons olympiques...

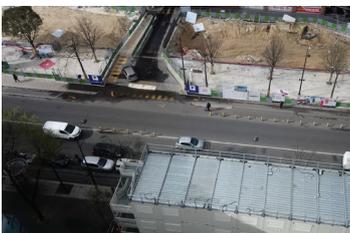
Prenons l'exemple du Grand Paris : on découvre, malgré l'importance de ses chiffres d'investissement, que le Grand Métro (GPE), porteur des enjeux de mobilités en rocade de la région, est avant tout un gigantesque accélérateur de l'urbanisation de la « banlieue »². Tracez autour des 68 gares un cercle de 500 à 700 mètres de rayon et vous aurez la superficie du territoire de petite couronne impactée par l'arrivée des gares. À l'intérieur de ces périmètres, le tissu urbain verra sa mutabilité renforcée. Les outils seront la construction et, heureusement, la rénovation : ce gigantesque chantier s'ouvre et se poursuivra bien après l'ouverture des stations du GPE. Faut-il faire un dessin ?

Revenons à notre sujet qui, sur le fond, réside dans la capacité de contester les projets et peut-être même, à terme, à voir se refermer une à une les fenêtres de l'urbanisme participatif. Je suis personnellement très alarmé en tant qu'acteur depuis plus de vingt ans de projets participatifs, et, plus rarement, en tant que requérant associatif sur des projets controversés. Or, je constate une formidable accélération de l'acte de construire, grâce au recours aux outils numériques, aux nouveaux matériaux et aux technologies constructives avancées. C'est globalement une bonne chose, mais, si on gagne du temps, on doit en laisser à la contestation. Et sur le fond, cette contestation fait partie du métier d'urbaniste : la ville est un espace éminemment conflictuel et le phénomène *Nimby*³ est vieux comme le monde.

Quand le bâtiment va mais va-t-il trop vite et trop loin ?

Emmanuel Leguy ■

UN VASTE CHANTIER ET SA BASE-VIE À L'ARRÊT



Les travaux d'extension d'Italie 2 ont cessé depuis quelques mois sans que des explications soient fournies aux riverains et passants. Il semblerait que l'amiante trouvée dans les sous-sols soit en cause. Une solution rapide est souhaitable pour ne pas prolonger une situation inconfortable, voire dangereuse.

1 GOU : Grande Opération d'Urbanisme ; OIN : Opération d'Intérêt National

2 C'est la dernière fois que j'utiliserai ce terme hérité de l'histoire...

3 « Not in my back yard » (je veux bien, mais pas chez moi)

aménager,
bâtir,
créer...

VIE DU TREIZIÈME

Paris Rive Gauche, des tours ou des dettes ?

L'aménagement de la ZAC Paris Rive Gauche, lancé en 1991, devrait s'achever en 2028. Nous en sommes donc aux trois-quarts. L'expérience montre que c'est toujours à la fin que ça se complique ... Il n'est donc pas inutile de faire le point.

Paris Rive Gauche s'étend sur 130 hectares, d'Austerlitz à Ivry, sur les terrains laissés en friche par la désindustrialisation et les dalles construites au-dessus des voies ferrées. L'ambition de la Ville de Paris, en 1991, était d'en faire l'équivalent de La Défense, c'est-à-dire une grande opération de spéculation immobilière, avec des bureaux, des bureaux et encore des bureaux.

La réaction des habitants du 13^e, portée par leurs associations (ADA 13, Tam-Tam, les artistes des Frigos...) et relayée par les élus, a entraîné une « correction de tir ». Le projet a été modifié avec l'objectif de construire

un vrai quartier de ville, et d'apporter une réponse aux besoins en logements - et surtout en logements abordables -. La décision de construire ici la BNF avait déjà changé la donne. L'arrivée de l'université et de l'école d'architecture a permis d'apporter de l'animation et de sauver des immeubles emblématiques du secteur (les Grands Moulins, la Halle aux Farines et la SUDAC).

Le PLU de 2003 prévoit la construction de 2,255 millions de m² de plancher.

Le défi de l'aménagement était certes difficile à relever :

- La topographie est complexe : sauf quand on emprunte les grandes artères Sud-Nord, la traversée est difficile. Les dénivelés entre la rue du Chevaleret, les voies ferrées, l'avenue de France, les quais et les bords de Seine sont importants. Pour que la vie soit possible, il faut installer des escaliers (et des ascenseurs, mais ils sont tous en panne !).
- Les propriétaires des terrains, « partenaires » pourtant publics, (la Ville de Paris, la SNCF, RFF, sans oublier l'APHP avec la Salpêtrière) ont des contraintes et des intérêts parfois contradictoires et n'ont pas appris à coopérer.
- Des événements extérieurs peuvent bouleverser les projets : ainsi la proposition éphémère d'installer ici le nouveau Tribunal de Grande Instance, l'inscription de la Halle Freyssinet à l'inventaire des Monuments Historiques ou la bataille pour sauver les Frigos.
- Il y a un seul aménageur, mais il y a en réalité quatre quartiers : Austerlitz, Tolbiac, Masséna et Bruneseau. Chacun doit avoir sa propre vie et des relations originales avec l'ancien 13^e, et, pour les quartiers Est, des relations avec Ivry.



Maquette de l'est de PRG

Où en sommes-nous ?

Une délibération adoptée par le Conseil de Paris en 2010 relève de 10 % l'objectif de construction, pour le porter à 2,5 millions de m², répartis entre 585 000 m² de logements (6 000 logements familiaux, 50 % sociaux, 50 % privés, et 1 500 chambres d'étudiants), 745 000 m² de bureaux et 400 000 m² d'activités et de commerces.

Le rapport annuel de la SEMAPA nous indique que, par rapport à cet objectif, les droits à construire sont vendus à hauteur de 88 % pour les bureaux, 42 % pour les logements sociaux, 30 % pour les logements privés et 45 % pour les activités et les commerces.

VIE DU TREIZIÈME

Où va se situer ce qui reste à construire ?

Une petite partie sera posée sur les dalles construites pour couvrir les voies ferrées. Compte tenu du coût de ces prouesses techniques, on peut parier qu'on n'y verra pas de HLM !

Une part plus importante proviendra des derniers secteurs à aménager : à Masséna, mais surtout à Bruneseau. Ce secteur isolé, coincé entre les voies ferrées, le boulevard des Maréchaux, la Seine et la « frontière » avec Ivry, traversé par le périphérique et les bretelles de l'échangeur, est le plus difficile à aménager. Dans combien de temps, et à quelles conditions, le périph' deviendra-t-il un simple « boulevard urbain » ?

C'est toutefois sur l'est de la ZAC que l'on compte pour équilibrer financièrement l'opération.

Pour cela, la Ville de Paris a modifié en 2012 le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en autorisant la construction d'immeubles d'habitation de 50 m de hauteur et des immeubles d'activités économiques pouvant aller jusqu'à 180 m. Plusieurs immeubles, dont les tours DUO de Jean Nouvel, sont déjà en cours de construction.

En 2018, la SEMAPA a lancé un appel à projets, en demandant à des équipes composées d'investisseurs, de promoteurs et d'architectes de faire des propositions d'aménagement de la partie Nord de Bruneseau. Les associations membres du Comité Permanent de Concertation ont à ce moment rédigé un cahier de recommandations : nous avons demandé une grande diversité de l'habitat, moins de

bureaux, plus d'activités artisanales et de services, plus d'espaces verts. Mais, parce qu'elles entraînaient inévitablement une diminution des recettes, ces recommandations n'ont pas été incluses dans le cahier des charges remis aux candidats.

C'est donc, déçues, mais non surprises, que, le 25 février dernier, les associations ont découvert les propositions des futurs investisseurs : une forêt de tours, des logements chers (certains à plus de 15 000 € le m² !), des conditions environnementales épouvantables malgré les promesses. Nous avons donc mandaté le représentant des associations au jury de sélection pour voter contre les projets.

Cela nous amène aujourd'hui à poser une question inédite, que certains jugeront peut-être incongrue : faut-il viser l'équilibre financier ?

Nous sommes bien entendu soucieux des intérêts des contribuables parisiens, mais nous devons raisonner à moyen et long terme. La qualité de la vie, la diversité sociale, l'environnement, le rapprochement domicile / travail, les transports collectifs, ont bien

sûr un coût, mais ils n'ont pas de prix. Évidemment, on ne vend pas de droits à construire quand on réalise un espace vert...

La ville que nous construisons aujourd'hui est celle que nous léguerons à nos enfants. Voilà le véritable investissement. Il faut mesurer sa « rentabilité » à long terme avec d'autres critères que la seule comptabilité. La



Ça commence à s'élever !



La future Allée Paris Ivry



Boulevard du général Jean Simon

aménager,
bâtir,
créer...

VIE DU TREIZIÈME

collectivité publique n'est pas un promoteur qui doit verser des dividendes à ses actionnaires. Est-ce qu'il serait grave d'apprendre que l'opération Paris Rive Gauche pourrait être en déficit de quelques dizaines ou centaines de millions d'euros, sur un programme de 4,5 milliards ?

La réponse n'est pas technique, elle est politique. Il appartient à la Ville de Paris, actionnaire principal de la SEMAPA et garante de ses emprunts, de prendre ses responsabilités et d'expliquer les enjeux aux Parisiens. Si les comptes de 2028 révèlent un déficit, mais que l'opération se solde par un bénéfice dans le mieux vivre urbain et la création d'un vrai quartier, ni les électeurs parisiens, ni ceux du 13^e, n'auront à le déplorer.

Pierre Deblock ■

Le projet lauréat et ceux des autres candidats sont exposés au pavillon de l'Arsenal jusqu'au 19 mai.



Le projet lauréat et les tours DUO

Les premiers résultats de l'expérimentation Zéro chômeur de longue durée

Personne n'est inemployable. Ce n'est pas le travail qui manque. Ce n'est pas l'argent qui manque.

A ce jour, 40 emplois (CDI en temps choisi) ont été créés. Objectif : parvenir à l'autonomie financière avec 200 emplois, avant l'échéance de l'expérimentation, dans environ trois ans.

Ces trois vérités sont à l'origine du lancement de l'expérimentation « zéro chômeur de longue durée ». L'idée, lancée par ATD Quart Monde et reprise dans la loi, est d'utiliser ce que « coûte » un chômeur (allocations, prestations, maladie...) pour créer des emplois en CDI et répondre à des besoins non satisfaits par les circuits habituels.

Bédier-Boutroux et Chevaleret-Oudiné comptent environ 350 chômeurs de longue durée pour 3 500 habitants. Ce quartier prioritaire de la politique de la Ville est l'un des 10 territoires sélectionnés pour l'expérimentation.

Avenir 13, entreprise à but d'emploi, a été créée il y aura bientôt 2 ans. Elle a repéré les compétences et les motivations des personnes concernées, et propose des services aux habitants : aide aux démarches en ligne, commercialisation des invendus alimentaires des supérettes du quartier, fabrication de mobilier urbain à partir de palettes récupérées, réparation sur place des vélos (pneu crevé, chaîne cassée). L'accueil et la boutique sont situés 20 rue de Patay.

Avenir 13 a ouvert une conciergerie destinée aux agents de la Ville de Paris qui travaillent à Bédier. La conciergerie permet à ses usagers de gagner du temps, en assurant à leur place la relation avec des prestataires locaux pour le pressing, la cordonnerie, la réception de colis, la livraison de produits frais, etc.

Tous les déplacements sont effectués avec des triporteurs électriques.



La boutique du 20 rue de Patay.



Des salariés d'Avenir 13 ont embelli le pied d'arbre devant la boulangerie de la rue Regnault

Le comité de rédaction

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

Conception graphique

Julien Chilou

Impression

Graphirel
01 45 81 23 83

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



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