

LE MAGAZINE DE LA SEMAPA

# treizeUrbain

JUIN - JUILLET 2014 · NUMÉ



## Gare de Rungis

Le jardin naît sous vos yeux



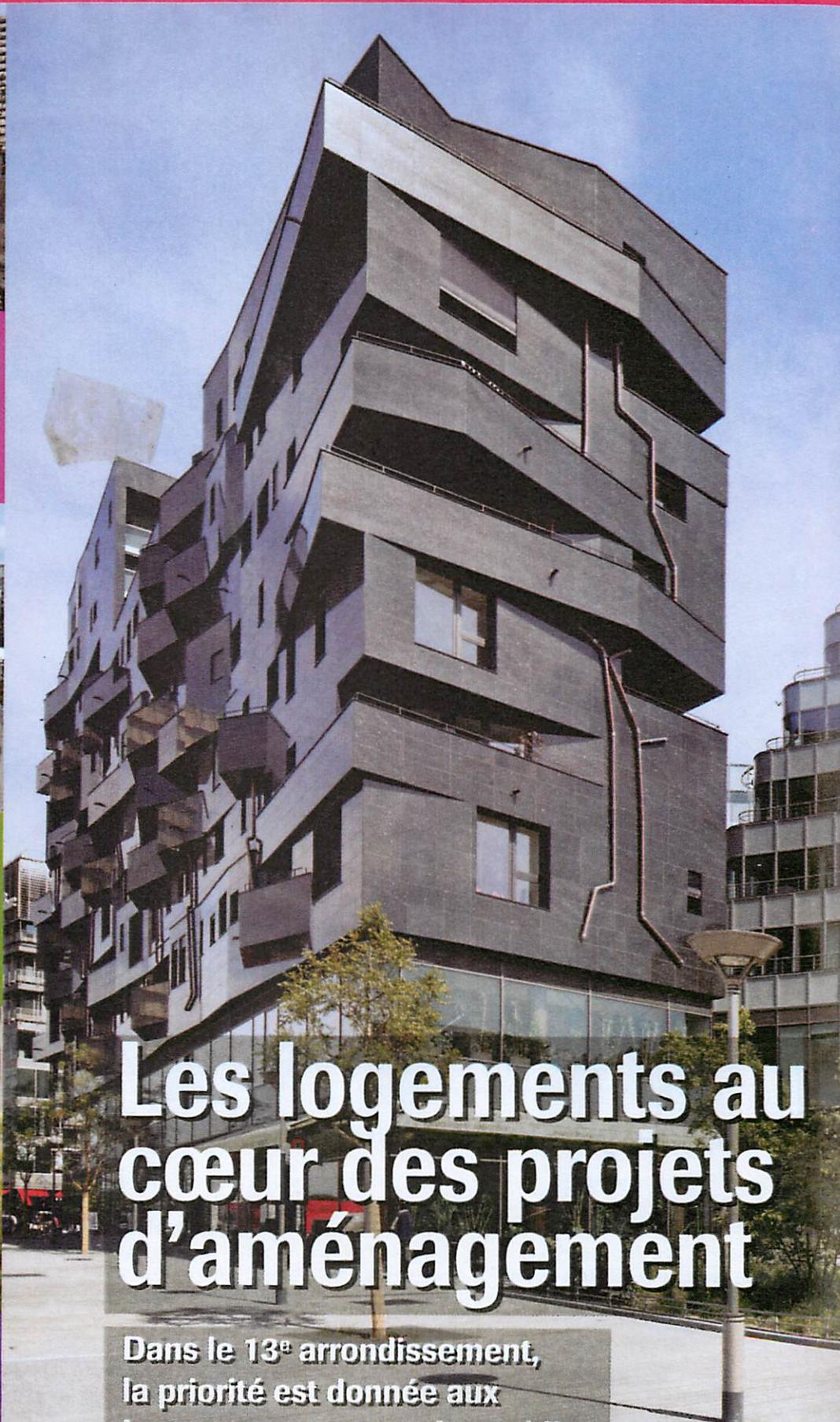
## Génie civil

Bruneseau engage sa mutation



## Portrait

Claire Acrement,  
créatrice de vie de quartier

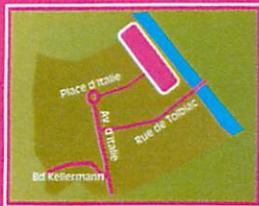


# Les logements au cœur des projets d'aménagement

Dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, la priorité est donnée aux logements pour tous les publics.

Paris Rive Gauche

# DOSSIER



## Les logements au cœur des projets d'aménagement du 13<sup>e</sup> arrondissement

Douze ans après le rééquilibrage du projet d'aménagement Paris Rive Gauche au profit des logements, le pari est en passe d'être gagné dans le 13<sup>e</sup> arrondissement.

**L**e 13<sup>e</sup> arrondissement jouit, aujourd'hui, d'une grande diversité d'immeubles, de fonctions et de publics grâce aux constructions neuves sur les zones d'aménagement concertées (ZAC) de Paris Rive Gauche, mais aussi de Gare de Rungis, Joseph-Bédier-Porte d'Ivry et Paul Bourget». Francis Combrouze, adjoint au maire du 13<sup>e</sup> arrondissement en charge de l'Urbanisme et de l'Architecture résume ainsi, en s'en réjouissant, la transformation du 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris en un peu plus d'une décennie.

### Paris Rive Gauche, quartier de vie

Autrefois terrains industriels et ferroviaires, Paris Rive Gauche est désormais un quartier où vivent 3 000 habitants et où les commerces et les services de proximité se multiplient. À terme, il accueillera 18 000 habitants. « De nouveaux quartiers sont nés en bord de Seine, entre le pont de Bercy et la rue Watt et une vraie vie de quartier s'est peu à peu installée, et cela, grâce à deux principes majeurs, la mixité des réalisations (bureaux, logements, commerces, équipements de proximité, jardins, etc.) et celle des types de logements, du locatif social à l'accès à la propriété, du studio pour étudiants au loge-

ment familial », rappelle en forme d'historique Ludovic Vion, directeur de la Programmation et de l'Urbanisme à la Semapa. Les constructions déjà réalisées ou engagées représentent près de 300 000 m<sup>2</sup> de logements, soit plus de la moitié de l'objectif fixé : 3 750 logements familiaux et étudiants libres, 3 000 logements familiaux sociaux avec plusieurs catégories (HLM, logements pour classes moyennes, pour jeunes actifs) et 750 logements sociaux étudiants. Au fil des constructions, ce quartier est devenu un laboratoire d'architecture contemporaine à ciel ouvert permettant d'améliorer les paysages et les usages. Des « îlots ouverts » de Christian de Portzamparc aux « jardins en dégringolade » de Bruno Fortier à Masséna-Chevaleret qui absorbent le dénivelé avec la rue du Chevaleret et à la mixité d'activités conçue par Yves Lion pour Bruneseau (pages 14-15), la Semapa confie la coordination des quartiers à des architectes et urbanistes de renommée mondiale.

### Gare de Rungis, pionnier des éco-quartiers

La reconversion de cet ancien site ferroviaire donne naissance au premier écoquartier parisien (jardin public de 5 000 m<sup>2</sup>, bâtiments économes



en énergies, liaisons douces). Rue Madeleine-Brès, la résidence Irène Joliot-Curie (183 logements étudiants-chercheurs) a été livrée en 2012. Les performances thermiques du bâtiment permettent de diminuer de 35 % sa consommation d'énergie par rapport à la réglementation en vigueur. De l'autre côté du jardin public, l'EHPAD Annie Girardot (lieu d'accueil pour personnes âgées dépendantes) a été inauguré début 2013. Face au jardin public, 95 logements familiaux en accession doivent être livrés mi 2014. « Le nouveau quartier sera terminé à la fin de l'année », explique Céline Deléron, chef de projets architecte-urbaniste à la Semapa.

Depuis 2001, 3 000 logements ont été créés chaque année à Paris, soit près de 40 000 au total, dont une part importante de logements sociaux.



« Le logement est une question cruciale car les besoins sont immenses et la réponse à apporter urgente. Nous le faisons par la construction sans négliger les réhabilitations et les rénovations »

Jérôme Coumet, maire du 13<sup>e</sup> et président de la Semapa.

## Le 1<sup>er</sup> logement social, à Paris,

fut la cité Napoléon, construite en 1851, au 58-60 de la rue de Rochechouart, à la demande du président Louis-Napoléon Bonaparte, pour héberger des ouvriers. Le 1<sup>er</sup> programme de logements sociaux en tant que tel date de 1920. Au lendemain de la guerre, des immeubles de briques sont mis à disposition des ménages modestes sur les "Maréchaux".



Dans les différents quartiers du 13<sup>e</sup> arrondissement, les constructions de logements libres ou aidés permettent d'accueillir tous les publics : familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, etc.

## Les projets de logements en cours et à venir

Dans la cité Fulton, la première phase de construction des nouveaux bâtiments sera lancée courant 2014 et livrée en 2016. La livraison finale de plus de 300 logements sociaux (contre 120 actuellement) est prévue en 2019. Sur l'avenue de France, quatre immeubles d'habitation sont à l'étude. Le premier îlot accueillera 11 000 m<sup>2</sup> de logements sociaux avec des toit-terrasses collectifs. Le second, d'une capacité équivalente, abritera des logements en accession à la propriété, avec jardins privatifs sur le toit. Le premier chantier démarrera en 2015 et l'ensemble sera livré en 2018. « Sur un plan technique, tout est prévu pour que ces logements construits sur la dalle soient protégés du bruit et des vibrations », souligne Ludovic Vion. Entre la rue Alice-Domon et Léonie-Duquet et le boulevard du général

Jean-Simon, les deux premiers immeubles de 50 mètres de haut sont en chantier (180 logements sociaux et privés et 230 logements sociaux) pour une livraison en 2015. Dans le secteur Bruneseau-nord, qui entre en phase opérationnelle, d'autres bâtiments de ce type seront construits entre 2017 et 2020. Dans le quartier Joseph-Bédier-Porte d'Ivry, la Maison internationale de séjour (MIS, 600 chambres en résidence étudiante et de loisirs) est en construction, pour une livraison prévue à l'été 2015. Le pôle d'hébergement et d'accueil pour les seniors sera achevé début 2016 et 9 000 m<sup>2</sup> de logements sont à l'étude. Enfin, la démolition-reconstruction d'une partie des 365 logements sociaux du quartier Paul-Bourget a débuté début 2014. À terme, ce projet doit permettre de désenclaver ce quartier et d'améliorer les accès au parc Kellermann.

### Focus

#### Zoom sur les immeubles de 50 mètres

À Paris, la hauteur maximale des immeubles de logements est de 37 mètres. En 2010, le Conseil de Paris a modifié le règlement d'urbanisme pour le secteur Masséna-Bruneseau afin d'adapter le plan d'urbanisme aux spécificités du quartier et autoriser la construction d'immeubles pouvant atteindre 50 mètres de haut pour les habitations et 180 mètres pour les activités économiques. « L'idée, explicite Ludovic Vion, est d'exploiter la hauteur pour recoudre le tissu urbain entre Paris et Ivry-sur-Seine via la construction d'un quartier dense et dynamique avec des logements, des équipements, des bureaux et des commerces dans cette zone aujourd'hui dédiée aux infrastructures lourdes (périphérique, échangeur) ».



## Que pensez-vous de l'architecture des nouveaux logements dans le quartier ?



Maud Magerand, psychologue clinicienne

« Certains des nouveaux immeubles de logements sont beaux, mais pas tous. Cependant, l'ensemble est diversifié et offre un visage fort sympathique et harmonieux pour ce nouveau quartier. Je suis moi-même habitante d'un de ces immeubles. Les appartements y sont très fonctionnels et agréables. Le seul bémol que je pourrais exprimer concerne les vis-à-vis. »



Mickaël Szwarc, analyste financier

« L'architecture est très intéressante et originale par rapport au reste de Paris. Aucun bâtiment ne se ressemble et je les trouve assez beaux. L'une des raisons pour lesquelles j'ai acheté ici est, d'ailleurs, la maîtrise des constructions et de l'urbanisme : les immeubles sont élégants, ils diffèrent de l'haussmannien classique et l'aménagement des espaces ouverts et des parcs est agréable. »



Maïlys De Sousa, doctorante

« Je trouve l'architecture très sympathique et très riche, les immeubles sont originaux et modernes, même si j'ai du mal à saisir, pour certains, le "sens" et l'idée de l'architecte ! Globalement, cette modernité donne un véritable cachet par rapport aux autres quartiers parisiens. De plus, le quartier est très propre et très calme. Mais j'attends encore de nouveaux commerces ! »



## Interview

**« Nous voulons une ville pour tous, ouverte et accueillante »**

La municipalité issue des élections de mars 2014 a fait du logement sa priorité. Ian Brossat, adjoint à la maire de Paris, chargé du Logement et de l'Hébergement d'urgence, détaille les ambitions chiffrées.

**Quels sont les objectifs de la Ville de Paris en matière de logement ?**

Le logement est la première attente des Parisiennes et des Parisiens mais aussi leur première source d'inquiétude. La part du budget qu'ils consacrent à leur logement augmente d'année en année. Il y a près de 110 000 demandeurs de logements sociaux à Paris, auxquels s'ajoutent 40 000 demandeurs hors Paris. Notre priorité est de créer 10 000 nouveaux logements, chaque année, du logement privé, accessible aux jeunes actifs et aux classes moyennes, ainsi que 7 000 logements sociaux par an, notamment dans

les arrondissements du centre et de l'ouest qui présentent un déficit de mixité sociale. Nous visons 30 % de logements sociaux d'ici 2030. La ville ne peut pas être uniquement réservée à ceux qui en ont les moyens. Nous voulons une ville pour tous, ouverte et accueillante.

**Comment améliorer l'offre locative à Paris ?**

Nous allons activer tous les leviers pour faciliter l'accès au logement des Parisiennes et des Parisiens. D'abord, mobiliser le parc vacant : nous mettons en place une agence « Multiloc ». Elle donnera des garanties aux propriétaires

de logements vides qui s'engageront à louer à des niveaux de loyers accessibles. L'autre levier sera la reconversion des bureaux vides obsolètes. Nous avons l'objectif de transformer 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux vides en habitat. Dans le même temps, nous nous adressons à l'Etat afin d'obtenir que la loi sur l'encadrement des loyers soit adaptée au contexte parisien : nous voulons qu'elle conduise à une vraie baisse des loyers dans le parc privé.

**Imaginer de nouveaux dispositifs pour de nouveaux quartiers où l'on vit bien**

Maire du 13<sup>e</sup> arrondissement et président de la Semapa, Jérôme Coumet commente les efforts constants que la municipalité consent en matière de logement.

**Nous conduisons l'opération d'urbanisme la plus importante avec Paris Rive Gauche.**

Nous avons entrepris de rééquilibrer le programme initial en proposant moins de surfaces de bureaux et plus de logements dont une proportion élevée de logements sociaux, intégrant une diversité plus grande tant en termes d'immeubles et d'architecture, que d'occupants. Le but est de parvenir, dans ce quartier, à une mixité identique au reste du 13<sup>e</sup>. On oublie trop souvent que le logement social recouvre des publics très différents : salariés modestes, mais aussi classes moyen-

nes, logements pour étudiants ou jeunes actifs voire pour personnes âgées dépendantes. Je porte moi-même cette ambition d'aller plus loin pour insérer la mixité au sein même des îlots. À titre d'exemple, avenue de France, nous avons veillé à ce que des immeubles mêlent de futurs propriétaires et des locataires des classes moyennes ou à revenus plus modestes (HLM). Nous savons, par expérience, que quand nous installons avec pertinence dans un même îlot des familles d'origines diverses, la cohabitation fonctionne. Nous réfléchissons aussi à des innovations qui permettent d'élargir le spectre et de déployer le plus possible

l'éventail des moyens et de la solvabilité. L'objectif est de ne pas laisser le marché agir seul et favoriser l'accès aux plus fortunés. Si le neuf est un enjeu majeur pour offrir à tous les habitants un logement décent, nous sommes aussi très attachés aux rénovations. Deux opérations sont emblématiques de notre politique en ce sens : l'îlot Fulton et le quartier Paul Bourget. Ces opérations de longue haleine ont été préparées et sont conduites en concertation avec les habitants. Elles font l'objet de chartes signées entre les locataires, les bailleurs et la municipalité. Les immeubles y seront entièrement reconstruits.



Massena, la mixité des logements est active. De gauche à droite : logements étudiants, logements libres et habitats sociaux.



Pour construire des immeubles de logement, les voies ferrées sont recouvertes comme pour cet îlot à Tolbiac-Chevaleret.



L'aménagement de l'avenue de France se poursuit avec à la clé la construction de nouveaux logements.

À Bédier-Porte-d'Ivry, les travaux de la résidence internationale de séjour sont en cours. Cet établissement, unique en son genre, accueillera des étudiants et de jeunes actifs.



L'EHPAD Annie-Girardot du quartier Gare de Rungis renforce l'offre d'accueil des personnes âgées dépendantes.

## Les nouveaux logements dans le 13<sup>e</sup>

**La diversité des programmes de logements a pour vocation de favoriser la mixité sociale, objectif majeur de la Ville de Paris et de la Mairie du 13<sup>e</sup> arrondissement.**

**Les logements familiaux.** Les programmes de logements sociaux mêlent PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (Prêt locatif à usage social), PLS (Prêt locatif social). A titre d'exemple, l'immeuble de 50 mètres, à l'angle de l'avenue de France et du boulevard des Maréchaux, accueillera 14 logements PLAI, 56 logements PLUS, 70 logements PLS et un foyer de jeunes actifs de 92 logements PLAI destinés aux jeunes qui "démarrent" leur vie professionnelle. De même, certaines opérations privées comprennent une part de logements sociaux. L'ensemble immobilier en construction, avenue de France, accueillera 96 logements libres et 92 logements sociaux. Le programme de logements familiaux libres de Gare de Rungis participe aussi à cette volonté de rééquilibrage de l'offre puisqu'il n'était pas question de renforcer le nombre de logements sociaux déjà important dans le quartier Brillat-Savarin.

**Les résidences étudiantes et de jeunes travailleurs.** Le 13<sup>e</sup> accueille 50 000 étudiants. Pour les héberger, le nombre de logements a doublé entre 2008 et 2014. Cinq résidences ont été réalisées à Paris Rive Gauche, une 6<sup>e</sup> est en chantier. Il faut citer aussi la résidence place du Dr Yersin (54 chambres) à Bédier-Porte d'Ivry et la résidence Irène Joliot-Curie (183 logements étudiants-chercheurs) à Gare de Rungis...

**Les résidences seniors.** La Semapa et la Mairie du 13<sup>e</sup> favorisent la construc-

tion de résidences pour seniors à proximité de structures dédiées à la petite enfance ou aux étudiants. C'est le cas à Gare de Rungis où les jardins mitoyens de l'EHPAD et de la crèche favorisent le lien intergénérationnel. Dès 2015, une résidence seniors fera face à la résidence étudiante de la Place du Dr Yersin.

**Objectif majeur de la Ville de Paris et de la Mairie du 13<sup>e</sup> en matière de logements : favoriser la mixité sociale.**

### Le logement, 1<sup>er</sup> poste de dépense des Parisiens

Dans la capitale, les ménages dépensent en moyenne 21,3 % de leur revenu pour se loger (remboursement d'un emprunt contracté pour acheter ou louer mensuel), contre 18 % dans le reste de la France, selon l'Insee. Pire, pour 16 % des ménages parisiens, le logement représente plus d'un tiers de leur budget. Une situation qui se dégrade, car le logement pèse davantage dans le budget des Parisiens qu'il y a dix ans alors que leurs revenus n'augmentent pas. Dans la Capitale, trouver un logement est ainsi devenu la 1<sup>ère</sup> source d'inquiétude des habitants, selon l'Ifop.