

Restructuration du Laboratoire central des Ponts et Chaussées, 58 Boulevard Lefebvre à Paris 15e, projet urbain souhaité par la Mairie de Paris.

Conseiller de quartier Georges Brassens du 1^{er} février 2012

Texte de l'intervention d'Eric BASSI, Conseiller de quartier.

« Bonsoir, je vous remercie à mon tour d'être venus si nombreux ce soir pour notre réunion de quartier.

Je suis Conseiller de quartier du Conseil de quartier Georges Brassens depuis juin dernier. J'habite rue des Morillons depuis début 2007. Je connais d'autres parties du XV^{ème} pour avoir habité également dans sa partie Nord, rues Perignon et César Franck de 1976 à 1982 et de 1989 à 1995.

Dans la vie professionnelle, je suis journaliste à l'Agence France-Presse depuis plus de 22 ans.

Mon intervention tiendra en trois points : le projet de restructuration de la mairie de Paris pour le Laboratoire central des Ponts et Chaussées, le contexte local et des contre-propositions.

1/ le projet :

Le projet de la mairie de Paris consiste à construire un ensemble de bâtiments à l'emplacement de l'actuel Laboratoire central des Ponts et Chaussées situé au 58 boulevard Lefebvre PHOTOS 1, 2 et 3

Il passe par la démolition de tous les actuels bâtiments à l'exception de celui en briques (R et B sur le plan du permis de démolir PHOTO 5) situé le long du Boulevard Lefebvre PHOTOS 4 et 5

Les bâtiments C, J, M figurant en rouge seront démolis cf plan de permis de démolir PHOTO 5

Sont prévus 154 logements sociaux (11.600 m2 de SHON), 52 logements en accession à la propriété (3.400 m2 de SHON), une crèche associative (350 m2 de SHON) et environ 150 places de parking en sous-sol.

(source: annonce publiée le 7 décembre 2011 dans le Bulletin officiel des annonces de marchés publics (BOAMP), BOAMP n°236C, Annonce n°85)

SHON = surface hors œuvre nette

La SHON est une mesure de superficie des planchers pour les projets de construction immobilière

Les adresses concernées par le projet sont les 58 boulevard Lefebvre, 25 à 27 avenue Albert Bartholomé, 5 à 7 avenue de la Porte de Plaisance et 4 à 10 rue André Theuriet (montrer le plan PHOTO 5).

Les immeubles projetés sont particulièrement hauts: de 20 à 31 mètres, soit entre 8 et 11 étages, selon les éléments qui ont été fournis à la mairie du XVème (montrer PHOTO 6)

(comparer avec hauteur actuelle de la façade en briques des Ponts et Chaussées) PHOTO 7

(la barre HLM la plus proche sur la PHOTO 7 de l'autre côté du Bd Lefebvre fait 12 étages)

Ils seraient réalisés en 2015 par Paris Habitat, qui est comme vous le savez un très important bailleur social à Paris en général et dans le quartier concerné en particulier.

Le projet architectural lauréat, comme les trois autres projets qui avaient été présentés au jury en décembre 2010, est massif et inesthétique (PHOTO 6).

Les couleurs retenues sont par ailleurs discutables. Sur les plans j'ai vu du orange années 70 et du bleuté.

Vous remarquerez en suivant le sens des aiguilles d'une montre que c'est assez astucieusement fait pour que certains des bâtiments dépassent en hauteur la façade du boulevard Lefebvre.

Pour bon nombre de riverains qui ont eu accès aux plans, ces bâtiments ne s'intégreront pas dans le paysage urbain, assez préservé à cet endroit jusque là, par rapport à ce qu'on peut voir à proximité dans le XVème arrondissement (Périchaux, avenue de la Porte Brancion, rue Castagnary, ...)

PERICHAUX PHOTOS 10 et 11

De ce point de vue, les derniers immeubles sociaux livrés rue Castagnary notamment aux numéros 131-133 et 139-141 ne sont pas vraiment à mon avis une réussite architecturale (couleurs, fenêtres, etc, ...)

Cà va côté voie ferrée mais côté rue Castagnary, franchement c'est très discutable à mon avis. En tout cas, je vous invite à regarder les volets qui lorsqu'ils sont ouverts sont perpendiculaires aux façades (authentique!)

Le projet des Ponts et Chaussées n'a fait l'objet d'aucune information significative vis à vis des riverains, à l'exception m'a-t-on dit, d'une marche exploratoire organisée par Paris Habitat

Mais les riverains ont fini d'ailleurs par en apprendre beaucoup grâce à leur mobilisation et à leur efficacité, nous y reviendrons.

2/ le contexte :

Le projet de restructuration de l'immeuble des Ponts et Chaussées s'inscrit dans un quartier, notre quartier Georges Brassens, qui a déjà donné beaucoup sur le plan du nombre de logements sociaux rapporté au nombre total de logements.

Personne n'ignore ici que la loi SRU loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU, prévoit un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) d'ici à 2020, à moins de payer des amendes.

(EVENTUELLEMENT Un candidat à l'élection présidentielle, François Hollande, vient de proposer de quintupler les amendes des communes qui ne respecteraient pas la loi SRU, et de "favoriser la mixité sociale en imposant une règle des trois tiers bâtis: un tiers de logements sociaux locatifs à loyer modéré, un tiers de logements en accession sociale, un tiers de logements libres". Ce même candidat prévoit de porter le taux de 20% à 25%).

EVENTUELLEMENT AUSSI: Un autre futur candidat, Nicolas Sarkozy, a annoncé dimanche soir un relèvement de 30% des droits à construire pour les trois ans à venir sur les habitations neuves, mais aussi anciennes, pour augmenter fortement les mises en chantier de logements neufs. La mesure sera applicable dès que le Parlement aura voté un texte).

La mairie de Paris a pour ambition d'atteindre les 20% actuels de logements sociaux dès 2014, soit avec six ans d'avance par rapport à ce qu'impose la loi actuelle.

De son côté, l'Etat, avec la loi du Grand Paris de juin 2010 a fixé pour objectif la construction de 70.000 logements par an en Ile-de-France, un objectif très ambitieux comparé aux 37.000 logements par an mis en chantier au cours de la décennie écoulée (2000-2009), selon une étude APUR-IAU d'octobre 2011.

La construction en IdF est en grande partie portée par le secteur social, souligne cette même étude. En moyenne au cours de la dernière décennie, un tiers des logements neufs produits chaque année sont des logements sociaux. Et cette part s'accroît dans le temps car la production de logement social a sensiblement progressé sur les dix dernières années: les logements sociaux représenteraient plus de 45% des mises en chantier en 2010-2011.

+ IdF: 406.000 ménages demandeurs de logements sociaux en 2010, IAU IdF, Note rapide, n. 546, mai 2011

S'il est louable, l'objectif de construction de logements sociaux ne doit pas être atteint n'importe comment.

Selon une étude INSEE-IAU janvier 2012 qui vient d'être publiée, l'offre de logements sociaux reste fortement concentrée en Ile-de-France. "Comme en 1982, une cinquantaine de communes totalise à elle seule la moitié des logements sociaux de la région. Les nouveaux

logements sociaux sont donc très souvent implantés dans des communes possédant déjà un parc social important".

On retrouve aussi cette concentration à Paris (DOCUMENT 8).

Aujourd'hui les logements sociaux sont concentrés à près de 50% dans trois arrondissements: les 13e (taux de 32%), 19e (35,9%) et 20e (27,3%) arrondissements.

Au premier janvier 2010, le taux moyen de logements sociaux à Paris était de 16,2%, selon la plus récente étude de l'APUR (Atelier parisien d'urbanisme, juin 2011). Ce taux devait passer à 17,2% des résidences principales au 1er janvier 2011, selon cette même étude.

Dans le 15ème arrondissement, le taux de logements sociaux était de 14,7% au 1er janvier 2010, toujours selon l'APUR, avec 18.197 logements sociaux (il y en avait 186.917 en service pour l'ensemble de Paris, le 15e fait donc à lui seul presque 10%).

Je rappelle au passage que le 15ème est le plus grand arrondissement de Paris, si l'on raisonne hors Bois de Vincennes et de Boulogne, avec 8,48 km² de surface, et aussi le plus peuplé (236.491 habitants en population légale 2009, sur les 2.234.105 habitants de Paris, soit 10,6%).

La densité d'habitants dans le 15e était en 2008 de 27.605 habitants/km² (INSEE) !!

Donc nous avons officiellement dans le quinzième un taux de logements sociaux de 14,7% au 1/1/2010. Compte tenu du nombre de livraisons intervenues en 2010 et 2011, on peut estimer que le taux est aujourd'hui d'au moins 16%.

(On peut s'amuser à comparer. Il y a des arrondissements largement à la traîne: Mme Dati a du travail avec ses 1,3% dans le VIIè. D'autres arrondissements gérés par la gauche sont en dessous du 15e: 4,6% de logements sociaux dans le 9e, 10,7% dans le 10e et 11,4% dans le 11e).

Le 15e n'a donc pas à rougir globalement.

Mais le problème [qui nous concerne](#), c'est que dans certains quartiers du 15e, ce n'est pas du tout 14,7%, mais bien davantage.

Là où j'habite, dans le quartier Castagnary, c'est 43% de logements sociaux.

Et dans le quartier des Ponts et Chaussées, c'est 90% !! [DOCUMENT 9: en jaune, les logements sociaux](#).

A partir d'informations parcellaires, notamment les cartes publiées par la mairie de Paris et la liste des logements sociaux financés à Paris entre 2001 et 2010, une carte des implantations des logements sociaux dans le quartier a pu être établie.

Comme le dit le député de la 13e circonscription Jean-François Lamour, c'est littéralement de l'"entassement", il n'y a pas d'autre mot.

Les associations, notamment l'association "Vivre à Brancion-Brassens", dont je salue l'action, ont à juste titre relevé que les opérations de logement social dans le quartier Georges Brassens ont été conçues au hasard des terrains disponibles.

Comme elles le soulignent, cette politique menace l'équilibre futur du quartier.

En fait on a un peu le sentiment dans nos quartiers que dès qu'il y a un terrain libre, la mairie de Paris se précipite pour y mettre un logement social.

Et quand ça ne suffit pas, on préempte (exemple où j'habite, au bout de la rue des Morillons, où la mairie de Paris a racheté un immeuble).

Ce n'est plus de la mixité sociale, objectif que nous partageons tous pourtant.

La mixité ça marche dans les deux sens. Si la loi impose aujourd'hui 20% de logements sociaux, on pourrait imaginer qu'elle impose aussi 20% de logements non sociaux !!

Pour les Ponts et Chaussées, la ville de Paris ne prévoit aucun équipement collectif supplémentaire, à part la crèche associative dont j'ai parlé, alors que les écoles du quartier et les installations sportives sont saturées, ni aucun commerce.

Nous n'avons pas non plus entendu parler d'accompagnement social renforcé dans un quartier qui en aurait déjà bien besoin ni d'inscription de ce nouveau groupe d'immeubles en zone de politique de la ville.

3/ propositions :

Il ne s'agit pas seulement ici d'être des démolisseurs, mais de proposer d'autres solutions.

Un collège ou une école auraient pu facilement trouver leur place aux Ponts et Chaussées, ainsi que des logements pour étudiants.

La mairie du 15e a déposé le 9 mai dernier un vœu au conseil d'arrondissement proposant le transfert de la construction de logements étudiants prévus actuellement au 63-73 rue Castagnary, là où il y a la poissonnerie, vers l'immeuble du 58 boulevard Lefebvre.

Je rappelle que le projet de la mairie est de construire à la place de la poissonnerie à quelques mètres des voies ferrées de Montparnasse, des cuves de la CPCU et de la zone de dépotage des wagons-citernes un foyer pour jeunes travailleurs et non travailleurs sociaux ainsi que des logements étudiants (250 studios prévus).

Comme c'est une zone à risque (il y a près de moi des spécialistes du sujet et il existe par ailleurs une étude de dangers 2007 du site "CPCU-Vaugirard "), Mme Hidalgo a écrit au

préfet de police en mars dernier mais nous attendons toujours de connaître la réponse du préfet Gaudin.

De son côté, l'association "Vivre à Brancion-Brassens" a fait des propositions qui paraissent très opportunes:

- conserver le côté recherche scientifique du laboratoire central des Ponts et Chaussées et profiter de la proximité avec le site de déminage et le Laboratoire national d'essai pour y installer un musée de la police scientifique
- installer une antenne de police de proximité
- installer des logements étudiants
- installer des commerces

Je serais incomplet si je ne disais pas un mot d'une information internet (Univers Freebox) selon laquelle une filiale d'Iliad (Free), Online.net, aurait repris l'abri anti-atomique du laboratoire des Ponts et Chaussées (58 Bd Lefebvre), 8.000 m² sur six niveaux, probablement pour en faire un Data Center ultra-sécurisé.

La façade du Boulevard Lefebvre serait préservée par le patron de Free (Xavier Niel)

Je redonne la parole à Mme Ferhat après vous avoir remercié de votre attention. »