

Réponses de la SEMPARISEINE

En date du 11 mars 2011

Dominique Baud : Qu'en est-il du pourcentage des logements prévus sur le site, et le pourcentage des logements sociaux sur la totalité ?

SEMPARISEINE : Les logements représentent environ 70% du programme de construction des phases 1 et 2. Parmi ces 70%, environ 54% des logements sont des logements sociaux. Il s'agit très majoritairement de logements PLUS. Les logements à loyer maîtrisé représentent environ 17% et les logements privés environ 29%.

DB : A quoi correspondent les loyers dits « maîtrisés », qui y aura accès et à qui correspondent-ils en terme de prix ?

J'ai noté 50% de logements sociaux (quelles catégories?), mais qu'en est-il exactement des conditions d'accès aux autres logements (logements à loyers maîtrisés, logements privés, accession à la propriété) et à qui s'adresseront-ils (quid des revenus, quid des loyers, quid des conditions de ceux accessibles à la propriété).

SEMPARISEINE : Outre les logements sociaux, le programme prévoit des logements à loyer maîtrisé, pour lesquels des plafonds de loyers et des plafonds de ressources applicables aux locataires sont fixés dans notre concession d'aménagement par la Ville de Paris. Le plafond des loyers est situé entre 17 et 18€/m² (valeur actualisée mars 2011). A titre indicatif, le plafond des ressources annuelles d'un bail pour une personne seule serait de 42 396 euros (en valeur 2008), le plafond des ressources annuelles d'un bail pour un couple serait de 63 362 euros (en valeur 2008).

Enfin, les logements privés sont prévus sur les lots du centre de la ZAC, permettant ainsi une réelle mixité à son échelle.

DB : Mais quelles hauteurs pour quels immeubles ?

SEMPARISEINE : Un plan masse du projet est disponible sur le site Internet et indique les hauteurs des bâtiments (R+5 à R+7). Les hauteurs présentées pour les lots C et E sont issues des projets qui ont été choisis dans le cadre des concours organisés par la RIVP. En revanche, les hauteurs indiquées pour les lots D, F, G et H sont données à titre indicatif et sont le reflet d'une capacité de construction permettant de respecter le programme défini par le Conseil de Paris que la SemPariSeine est tenue de mettre en œuvre. Ces gabarits sont compatibles avec les règles d'urbanisme en vigueur. Pour autant, les architectes désignés à l'issue des concours organisés pour chacun des bâtiments restants, sauront adapter les formes des immeubles pour favoriser l'harmonie d'ensemble. C'est d'ailleurs le rôle de l'architecte-coordonnateur, M. Paul CHEMETOV, d'assurer la cohérence de l'ensemble de la ZAC, tant du point de vue du programme défini par le Conseil de Paris et que la SemPariSeine doit mettre en œuvre, que du point de vue de la cohérence architecturale et du respect patrimonial de l'esprit du lieu. A ce titre, les réhabilitations cohabitent avec les programmes de constructions neuves et le matériau brique constitue notamment un trait d'union de l'architecture du site sur les différents lots.

DB : A-t-on des réponses précises dans votre présentation, les réponses sont-elles définitives et ne subiront-elles aucune autre modification ?

SEMPARISEINE : Dans notre présentation en conseil de quartier, nous avons présenté les six lots de la ZAC et les espaces publics selon l'avancement des études sur chacun. A mesure que les études avancent pour la conception des lots de construction qui ont fait l'objet de concours et pour les futurs espaces publics, les projets se précisent et se stabilisent dans leur forme définitive.

DB : Les riverains ont-ils encore des possibilités de demander des modifications et sur quels lots est-ce encore possible?

SEMPARISEINE : Les éléments du projet qui restent à définir concernent l'architecture des lots D, F, G et H avec les concours d'architecture qui seront organisés pour choisir les maîtres d'œuvre. Par ailleurs, la conception du square central est encore à déterminer.

DB : Par ailleurs, nous nous demandons pourquoi ce conseil de quartier sur « Boucicaut » se tient à l'école maternelle 50 rue Gutenberg et non à l'école sise rue de la Convention, en plein cœur du site.

SEMPARISEINE : La mairie du 15^{ème} arrondissement a convié la SemPariSeine au conseil de quartier du 8 mars afin de venir présenter le projet de la ZAC Boucicaut. Nous ne sommes pas les organisateurs de cet événement et n'avons donc pas choisi le lieu

DB : Qu'en est-il de l'immeuble qui sera construit à l'angle de la rue de Lourmel, hauteur, couleur, distance avec les immeubles en face ?

Je vous remercie de me dire s'il est vrai que les aménagements de hauteur (lot E R+5 et végétation et non R+7) ont bien été acceptés en contrepartie du surélévément sur un autre lot et lequel et à combien.

SEMPARISEINE : Comme nous l'avons présenté sur le plan du lot E en conseil de quartier, ce lot comporte un socle à R+2 sur la rue des Cévennes et à R+3 sur la rue de Lourmel sur lequel sont positionnés trois plots : deux plots à R+6 (sur la rue des Cévennes et à l'angle des rues des Cévennes et de Lourmel) et un plot à R+7 (sur la rue de Lourmel, à peu près en face de la rue Duranton). A l'origine, le projet issu du concours présentait un plot à R+7 à l'angle des rues des Cévennes et de Lourmel. Il a donc été déplacé face à la rue Duranton où les vis-à-vis sont moindres. Par ailleurs, la faille entre le plot situé rue des Cévennes et le plot situé à l'angle des rues des Cévennes et de Lourmel a été élargie à la demande de l'ASRB. La perte de surface a été compensée par l'augmentation d'un étage du socle situé sur la rue de Lourmel (de R+2 à R+3) où la rue est plus large. Ainsi, le projet du lot E a fait l'objet de modifications afin de mieux l'insérer dans son environnement, mais aucun autre lot n'a été surélevé en contrepartie.

Par ailleurs, la couleur de façade présentée au concours par l'équipe de maîtrise d'œuvre, qui était foncée, a été modifiée. Le matériau de façade n'a pas encore été choisi à ce stade des études, mais sa teinte sera claire.

Enfin, les distances entre l'immeuble de l'angle des rues des Cévennes et de Lourmel et les bâtiments lui faisant face sont indiquées sur le plan qui a été présenté le 8 mars et qui est consultable sur notre site Internet. Elles varient de 15.21 à 14.64m environ. Il est par ailleurs à noter que le futur alignement entre les constructions et la rue des Cévennes sera en retrait de 3m par rapport à l'alignement actuel. L'élargissement du trottoir rue des Cévennes fera donc l'objet d'une étude particulière menée avec la Direction de la Voirie et des Déplacements de la Ville de Paris.