

## Questions posées lors de la réunion d'information du 18 janvier 2022

### Projet de restructuration des magasins TATI

#### Le processus, l'information, la communication

Olivier Ansart	Il est regrettable qu'il n' y ait pas eu de dialogue sur un projet aussi structurant.
Olivier Ansart	Le concept de "Réinventer Paris" empêche toute concertation préalable. Qu'envisagez-vous pour informer les riverains et les acteurs locaux pendant la durée des travaux et le cas échéant, les associer sur la question des usages, notamment le lieu culturel.

Nous rappelons à titre liminaire que le projet n'est pas réglementairement soumis à la consultation et la concertation du public. Néanmoins, nous avons jugé pertinent d'interroger en amont, durant le processus de consultation, les commerçants et les habitants du quartier : ainsi, nous avons eu l'occasion d'organiser un micro trottoir, une visioconférence avec Action Barbès, des échanges avec le Louxor et Maison Barbès, l'association les Oiseaux Migrateurs...

Ces premiers échanges nous ont permis d'appréhender le contexte, le quartier, ses enjeux et ses besoins, et de mettre au point les grands principes de notre projet. Ces grands principes seront repris dans le dossier de demande de Permis de Construire.

Tout le reste, et notamment les typologies commerciales, la présence ou non de restaurants, l'activité et la nature de l'équipement culturel, sera mis au point en 2022. Il n'est pas exclu que nous sollicitons de nouveaux les habitants du quartier pour ces mises au point.

Enfin, l'organisation de cette réunion d'information du public, en amont du dépôt du PC, témoigne elle aussi de notre volonté de dialoguer avec les habitants.

#### Le programme, les destinations

Emile Meunier	Bonsoir, Réinventer Paris 3, le principe était de transformer les bureaux en logements, j'ai l'impression qu'on reste sur du bureau principalement. Pourquoi ?
Beatrice Dunner	Quel est en pourcentage, ou en mètres carrés, la part de logement et la part de bureau du projet ?

Le projet prévoit 2500 m<sup>2</sup> de logements et un peu moins de 2700 m<sup>2</sup> de bureaux.

Les bureaux représentent environ 30% des surfaces globales du projet : l'ambition était de proposer un projet le plus mixte et équilibré possible, et qui soit en adéquation avec les besoins du quartier.

Le principe de Réinventer Paris n'est pas de transformer toutes les surfaces de bureaux en logements – sans quoi l'opération ne serait pas viable économiquement – mais de restaurer une part de logement sur des parcelles qui n'en comptaient pas.

Romain Jarsaillon	Domage qu'il n'y ait pas de rooftop accessible au public : cette terrasse pourrait être à intégrer dans la résidence hôtelière ?
-------------------	--

Nous partageons ce sentiment ! Malheureusement, d'une part la réglementation ERP est très contraignante en termes de dimensionnement des évacuations lorsqu'on parle de toiture, et d'autre part, il nous est apparu nécessaire, à la lumière de nos échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France, de conserver une part de toiture en pente, typique de l'architecture faubourienne. La part de toiture accessible disponible était alors mieux dimensionnée pour un usage limité et privatif (pour les logements d'une part, et pour les salariés et visiteurs des bureaux d'autre part).

Bernard Massera	Il y a dans Paris bon nombre de bureaux vides. Pourquoi ne pas réduire l'espace prévu aux bureaux pour faire plus de logements ?
Nicole Vrel	Bonjour, Certes, m <sup>2</sup> de bureaux dans le quartier ? Mais pertinence de m <sup>2</sup> de bureaux alors que le télé travail est "tendance".

Le taux de vacance des bureaux à Paris est assez limité puisqu'il se chiffre aujourd'hui aux alentours de 4%, malgré la crise économique que nous traversons depuis près de 2 ans.

Cette vacance est surtout observée sur des actifs vieillissants ou obsolètes ; les bureaux neufs ou restructurés sont donc beaucoup moins concernés par la vacance.

L'entrée en vigueur du décret tertiaire, incitant les propriétaires d'immeubles de bureaux à rénover leurs actifs pour les rendre plus efficaces sur le plan énergétique, participera au renouvellement du parc d'activité parisien et engendrera certainement une baisse de l'inoccupation de ces bureaux.

Enfin, l'usage du télétravail a certes énormément augmenté dernièrement du fait de la situation sanitaire, et s'en est trouvé fortement médiatisée comme une tendance durable : comme de nombreux professionnels de l'immobilier, nous restons néanmoins convaincus que la tendance de fond n'est pas au 100% télétravail – les confinements successifs nous ont à tous montré à quel point le facteur humain et l'interaction sociale sont importants ! – et les entreprises en croissance, comme les jeunes pousses, continueront d'avoir besoin d'espaces de bureaux pour se retrouver.

Romain Jarsaillon	Les logements sociaux prévus dans le projet seront-ils attribués en priorité aux métiers de la 1ère ligne ? (ex : infirmiers, pompiers, policiers...)
-------------------	---

Il n'y a pas d'attribution fléchée des logements sociaux. Les réservataires, que sont généralement l'Etat, la Ville de Paris et le « 1% logement », bénéficient d'un certain nombre de logements, à hauteur de leurs financements, et attribuent ces lots selon leurs propres critères.

Pour ce qui concerne la Ville de Paris, l'attribution est basée sur la « cotation », outil basé sur plus de 25 critères garantissant une sélection transparente des demandeurs. Ces critères sont essentiellement sociaux (il est également tenu compte de l'état de santé des personnes, des conditions dans lesquelles elles vivent dans leur logement actuel, ...); il n'y a pas de fléchage pour des métiers en particulier.

Une mixité sera recherchée au sein même des logements sociaux - dans cette opération comme dans les autres - via l'utilisation équilibrée des trois types de financements PLAI, PLUS et PLS.

Alice Bsereni	Est-il pertinent d'affecter des locaux à des résidences hôtelières alors que les logements sociaux manquent cruellement dans le quartier ?
---------------	--

Nous pensons qu'il est primordial de créer, en quelque lieu que ce soit, des opérations mixtes et équilibrées. Ainsi, nous avons fait le choix de proposer plusieurs produits au sein de cette opération : bureaux, logements libres et sociaux, hôtellerie, commerces, équipement culturel... cette grande variété générera une diversité des personnes qui fréquenteront ce lieu, et participera à faire vivre le quartier à toute heure de la journée, et indirectement, à le sécuriser.

Par ailleurs, la vente des logements sociaux est réglementée à Paris : ainsi, leur prix ne peut dépasser 3 900 € TTC/m<sup>2</sup>, ce qui revient à dire que ces logements coûtent plus cher à réaliser pour un opérateur immobilier que le prix qu'ils ne sont vendus aux bailleurs.

Pour pouvoir offrir des logements sociaux de qualité, à un tel prix, il est nécessaire de trouver un équilibre économique : la vente de la résidence hôtelière participe ainsi, sur cette opération, à financer la production du logement social.

Enfin notons que le cahier des charges de la consultation « *Réinventer Paris 3* » sur ce site demandait un minimum de 600 m<sup>2</sup> de logements sociaux : nous avons fait le choix d'en réaliser 30% supplémentaires, ce qui témoigne de notre volonté de participer à la production de logement social à Paris.

Olivier Ansart	Fâcheux ! Au-delà des toitures, il n'était pas possible de prévoir un espace de végétalisation au sol dans un quartier très minéral et très dense ?
----------------	---

Rappelons tout d'abord que la démarche Réinventer Paris 3 concerne des ventes d'immeubles privés à des opérateurs privés : il ne s'agit pas d'un programme d'aménagement public. Son objet

est bien de réhabiliter les bâtiments et non de les démolir, totalement ou partiellement, pour créer des espaces verts.

Stéphane Le Garrec	Concernant la salle de spectacle, est-ce qu'une salle avec un parquet (bal, activités physiques...) peut être envisagée avec une configuration modifiable de la salle ? Merci. Cordialement
--------------------	--

Techniquement, il est aujourd'hui tout à fait possible de créer une telle salle.

Nous imaginons de rendre cette salle la plus flexible possible pour qu'elle puisse accueillir des activités variées.

Néanmoins, c'est à l'opérateur qui exploitera cette salle que le choix final reviendra : Immobilier ou une coque brute, et l'opérateur fera lui-même tous les travaux d'aménagement intérieur.

Mathilde Assier	Pouvez-vous nous en dire davantage sur l'espace culturel ? (au-delà de la salle de spectacle).
-----------------	--

Il est difficile à ce stade de vous donner beaucoup de détails : tout cela est à l'étude au moment où nous vous parlons, et fera l'objet de discussions sur toute l'année 2022.

Notre ambition est de créer un lieu le plus ouvert possible sur le quartier, proposant des activités culturelles mais pas seulement : restauration, shopping, lecture, écoute, débats, conférences, ...

Nous sommes en relation avec différents acteurs pour imaginer ensemble ce que sera ce lieu.

## La programmation commerciale

Eric Jolivet	Des commerces ESS sont ils prévus ? si oui ordre de grandeur ?
Stéphane Le Garrec	Bonjour, envisagez-vous l'activité commerciale en rapport avec le marché Saint Pierre (tissus) à proximité ?
Lise Thely Muller	Serez-vous vigilant à ne pas faire trop de place aux vêtements de cérémonie.... Le quartier est déjà largement pourvu.
Alexandre Heydel	Bonjour, connaissez-vous les enseignes des commerces qui viendront s'implanter ? Merci

La programmation commerciale n'est pas encore déterminée à ce stade.

Nous nous attacherons à rechercher une diversité commerciale, avec des commerces de proximité, mais aussi des plus grandes surfaces. En écho à l'histoire du quartier, nous pourrions nous orienter pour certains de ces commerces vers le commerce du textile ou le prêt-à-porter.

Lise Thely Muller	Pensez-vous qu'un restaurant aurait toute sa place (pas forcément un kebab !) ?
Romain Jarsaillon	En écho à l'établissement DUPONT, une activité de restauration est elle prévue dans les futurs commerces ?

Une activité de restauration sera recherchée, a priori plutôt du côté de la rue Bervic pour davantage de calme.

### Les aspects techniques, la construction, le chantier

Olivier Richard	Prévoyez-vous des productions énergétiques locales voire des échanges thermiques entre logements et bureaux ?
-----------------	---

Dans le cadre de l'étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie, il a été étudié la mise en œuvre d'une installation de production photovoltaïque en autoconsommation. Cette variante n'a pas été retenue, le choix étant fait de privilégier la végétalisation et l'accessibilité des toitures terrasses. Ce choix permet la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle - dans l'esprit du Plan Pluie de la Ville de Paris - et participe à limiter les phénomènes d'îlot de chaleur.

Il permet également d'améliorer le confort des bâtiments pour les utilisateurs, en proposant de nouveaux usages aux futurs utilisateurs et en renforçant le lien à l'extérieur.

La valorisation de synergies entre les différents programmes de l'opération est également à l'étude (exemple : utilisation de la chaleur fatale produite par le rafraîchissement des bureaux afin de préchauffer l'eau chaude sanitaire des logements en période estivale).

D'autres solutions innovantes sont en cours d'analyse par l'équipe comme la possibilité d'utiliser le réseau d'eau non potable de la ville de Paris comme fluide caloporteur pour alimenter la production de rafraîchissement. Cette solution, en complément du raccordement au réseau de chaleur CPCU, dont le mix énergétique contient 53.5% d'EnR&R<sup>1</sup>, permettrait de valoriser une part encore plus importante de ces énergies vertes dans le bilan énergétique de l'îlot Rochechouart.

---

<sup>1</sup> Energies renouvelables & de récupération

Olivier Richard	"Bonjour, Merci pour cette présentation... Quels dispositifs prévoyez-vous en terme de gestion des eaux pluviales ?"
-----------------	--

Le projet respecte le Plan Pluie et a fait l'objet d'une AREP (Autorisation de Rejet des Eaux Pluviales).

Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, il est prévu 97 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées composées de 20 cm de substrat a minima ainsi qu'une installation de récupération des eaux pluviales d'une partie des toitures inaccessibles.

Cette eau de pluie est ensuite réutilisée pour alimenter les sanitaires des bureaux et permet de couvrir environ 25% des besoins annuels.

Léa Balage	Bonjour, est-ce que vous pouvez redonner les ratios logements / bureaux et indiquer si les bureaux peuvent changer de destination ?
Léa Balage	Merci pour la première réponse mais il n'y a pas eu de retour concernant la possibilité de transformer les bureaux en logements ? C'est en effet une donnée importante étant donné le nombre de bureaux vides qui augmente.

Le projet prévoit 2500 m<sup>2</sup> de logements et un peu moins de 2700 m<sup>2</sup> de bureaux.

Le frein majeur à la transformation de bureaux en logements est souvent la question de l'épaisseur des bâtiments : ici, le problème ne se pose pas, ces bâtiments ayant à leur construction été conçus pour accueillir des habitations ...

Les bureaux pourront ainsi techniquement évoluer en logements moyennant des travaux d'aménagement.

Eric Jolivet	Réaliser une salle de spectacle en s-sol a-t-il été complexe du point de vue ERP ?
--------------	--

En effet ! La notion d'enfouissement pour les ERP est très limitante et complique énormément la conception. C'est néanmoins une donnée d'entrée avec laquelle nous avons composé.

## L'occupation temporaire

Samia Khitmane	Vous évoquez une occupation temporaire dans le retroplanning avec un appel à projet ?
----------------	---

Nous n'avons pas évoqué d'appel à projets dans le rétroplanning. Nous avons consulté plusieurs acteurs et avons retenu Forest, qui avait selon nous la proposition la plus pertinente pour le quartier.

Samia Khitmane	Quels sont les projets d'occupations temporaires déjà réalisés par Forest sur le territoire ?
----------------	---

Parmi les projets d'occupation actuellement, nous pouvons citer :

- Place des Fêtes, Paris : immeuble de 2000 m<sup>2</sup> - occupation de type bureaux pour des acteurs de l'audiovisuel
- Rue Sedaine, Paris : immeuble de 1000 m<sup>2</sup> - occupation de type événementiel pour des shootings photos et des tournages
- Nanterre : immeuble de 3000 m<sup>2</sup> - occupation de type bureaux pour des acteurs locaux principalement
- Montparnasse, Paris : ensemble de 9000 m<sup>2</sup> - occupation de type événementiel avec tout type d'événements
- avenue Victor Hugo, Paris : ensemble de 5000 m<sup>2</sup> - occupation de type bureaux et événementiel pour des acteurs de l'audiovisuel, organisation d'expositions...

Léa Balage	Est-ce qu'un appel à projets public de Forest peut être prévu ?
------------	---

Pour mener au mieux cette démarche d'occupation temporaire, nous allons désigner un partenaire principal, préférentiellement un acteur local, qui pourra assurer une présence récurrente sur site. Dès que ce dernier sera choisi et que le projet sera déterminé dans les grandes lignes, nous déciderons ensemble de la manière de solliciter les acteurs extérieurs.

## L'environnement et les projets connexes

Thomas Coget	Bonsoir savez-vous déjà en quoi va être transformé l'ancien magasin Tati mariage anciennement situé rue Belhomme ?
Thomas Coget	Que va-t-il se passer au rez-de-chaussée du 5- 7 Belhomme ?

L'ancien Tati Mariage des 5 – 7 rue Belhomme ne nous appartient pas. Nous n'avons pas d'information sur l'activité qui suivra celle du « Giga Destockage ».

Romain Jarsaillon	La mairie de Paris 18ème a-t-elle prévu de réaménager la rue Bervic et de la rue Belhomme qui sont actuellement dégradée (trottoirs et voiries...), notamment pour favoriser les mobilités actives (piétons, vélo...)?
-------------------	--

La rue Bervic fait l'objet d'une attention toute particulière par la mairie du 18<sup>e</sup> et fait d'ailleurs partie du périmètre « Embellir Paris ».

Le réaménagement et l'embellissement de cette rue sont à l'étude en ce moment, ainsi que son éventuelle piétonnisation.

Alain Reinbold	Bonsoir, que va-t-il se passer au 13 rue Belhomme et quand ? Merci
----------------	--

La parcelle du 13 rue Belhomme est inscrite au PLU comme emplacement réservé pour la création de logements intermédiaires.

*NB : Immobil n'est pas propriétaire de cet immeuble.*