

Olivier Ansart

# De l'utopie à la réalité :

## la reconversion du site Pajol

*Histoire d'une conquête urbaine  
par la mobilisation citoyenne*



*Photos CEPA/ASA PNE*

## Sommaire :

- Pajol à La Chapelle : histoire et contexte urbain
- Du dépôt de la Villette aux messageries de l'Est
- De nouveaux occupants dans la friche urbaine
- Un premier projet de reconversion très contesté
- La mobilisation des habitants est en marche
- Un nouveau projet se dessine
- Une équipe de professionnels au côté des habitants
- Vers la création d'un collectif d'associations et de riverains
- Une démarche inédite de concertation
- La halle, un patrimoine architectural et industriel à préserver
- Un projet complexe à réaliser et des sujets de discorde
- La mise en œuvre du projet à travers les comités de suivi
- La participation de la Coordination aux choix des équipes d'architectes
- La réalisation de la halle et des jardins
- Equipements culturels : un résultat en demi-teinte
- Du développement durable à l'éco-quartier ou la dimension environnementale du projet

## **Pajol à La Chapelle : histoire et contexte urbain**

Situé dans le nord-est parisien le long des voies ferrées de la gare de l'Est, Le site Pajol est au cœur du quartier La Chapelle dans le 18<sup>e</sup> arrondissement. Entre les collines de Montmartre et de Belleville, La Chapelle fait partie de ces quartiers qui ont été rattachés à Paris sous Napoléon III.

A l'origine, traversée par une voie royale à mi-chemin entre Paris et Saint-Denis, La Chapelle était un village bordé de champs et de forêts. En 1790, le village que l'on appelait aussi « paroisse » sous l'ancien régime devient la commune de La Chapelle Saint-Denis et le restera jusqu'à son rattachement à Paris en 1860. C'est à cette époque que le quartier connaît un profond bouleversement tant sur le plan architectural que sur le plan économique. C'est ainsi qu'au milieu du 19<sup>e</sup> siècle, sous la poussée des projets du préfet Haussmann, La Chapelle est le théâtre d'une forte urbanisation et d'un développement industriel rapide avec l'arrivée du chemin de fer (création de voies ferrées, de gares, d'ateliers et de dépôts de marchandises).

Sur le plan sociologique dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, la population de La Chapelle devient ouvrière et cheminote. L'écrivain Albert Simonin, né et élevé dans le quartier, écrit dans ses *Confessions d'un enfant de La Chapelle* que "les employés du chemin de fer constituaient en quelque sorte l'aristocratie de ce petit peuple". Progressivement à l'instar du quartier de la Goutte d'Or, La Chapelle sera une terre d'immigration jusque dans les années 1970 avec l'arrivée de ressortissants asiatiques. La Chapelle est un quartier multiethnique où plusieurs communautés se côtoient.

Malgré sa situation enclavée entre deux faisceaux ferroviaires (ceux des gares du Nord et de l'Est), La Chapelle, bas faubourg de Montmartre, présente les caractéristiques d'un quartier typiquement parisien qui a su conserver son aspect « village » et sa tradition commerçante. Un exemple l'illustre : le marché couvert de La Chapelle aussi appelé marché de l'Olive édifié entre 1883 et 1885 par l'architecte Auguste Magne. Héritier de la Foire du Lendit qui s'étendait au Moyen-Age de Saint-Denis à La Chapelle, ce marché

avec son architecture métallique de style « Baltard » a été conçu pour répondre aux besoins d’approvisionnement des nouveaux habitants du quartier. L’édifice toujours en activité a été inscrit au titre des monuments historiques en 1982 et a fait l’objet d’une lourde réhabilitation en 2010/2011.

La Chapelle, quartier enclavé certes mais très bien desservi grâce aux réseaux de transports qui se croisent, se développent donnant à ce secteur un potentiel de centralité à l’échelle de Paris et sa proche banlieue.

Lieu champêtre avant l’arrivée du chemin de fer dans les années 1840 (la gare de l’Est sera construite en 1849), le secteur Pajol correspond à la limite est de la commune. A l’origine, appelée rue de la gare du chemin de fer de Strasbourg entre les rues du Département et Riquet, cette artère devient en 1865 la rue Pierre-Claude Pajol du nom du général d’Empire ayant servi Napoléon 1<sup>er</sup>. Jusqu’au début du XX<sup>ème</sup> siècle, le terrain entre la rue Pajol et les voies ferrées est occupé par une première cour de marchandises. Dans les années 1920, avec le dédoublement des voies de la gare de l’Est prenant sa physionomie actuelle, des infrastructures liées au chemin de fer sont construites le long du faisceau. C’est ainsi qu’en 1926 sur une superficie de 3,4 ha sont érigés “une longue halle métallique comme plateforme de chargement pour les marchandises et un bâtiment de béton dédié aux messageries” (Nicolas Nogue).

### **Du dépôt de La Villette aux messageries de l’Est**

Dès la création de la Gare de l’Est à la fin des années 1840, la Compagnie des Chemins de Fer de l’Est s’approprie le domaine foncier qui s’étend sur la commune de La Chapelle. Sur le faisceau est, le dépôt des locomotives de la Compagnie Paris-Strasbourg est construit entre 1849 et 1850.

Avec le dépôt de La Chapelle installé sur le faisceau nord depuis 1845, les deux entités, les plus importantes du réseau, font de ce secteur de Paris le plus emblématique en matière d’installations ferroviaires. Le dépôt connaîtra toutes les grandes heures de l’histoire du chemin de fer.

A la vapeur jusqu'à la fin des années 1950 (800 agents travaillent au dépôt de La Villette dans cette période pour l'exploitation d'une centaine de locomotives consommant 250 tonnes de charbon par jour), se succèdent à partir des années 1960 les motrices électriques et diesel. En 1998, à la suite d'une mobilisation de riverains et d'associations locales contre les pollutions liées aux opérations de pré chauffage des motrices diesel, celles-ci sont délocalisées. L'activité du dépôt de La Villette cesse définitivement en décembre 2011.

C'est le long de la rue Pajol jusqu'à la rue du Département, à hauteur du dépôt de La Villette que la halle et le bâtiment des messageries sont édifiés à l'occasion du dernier remaniement des installations de la gare de l'Est (1926/1927).

Dès les années 1890, des messageries sont construites sur l'emplacement actuel de la halle Pajol, limitées à des activités « départ ». Les messageries « arrivée » étant installées sur un autre site. Au début des années 1920, dans un souci de rationalisation, la Compagnie de l'Est décide de regrouper dans un même ensemble les opérations d'arrivée et de départ des messageries et d'y adjoindre le service des douanes. Le projet d'aménagement est mené par les ingénieurs des chemins de fer Brisse, Descubes et Henry. Ce dernier est assisté par l'architecte Bernaut. L'ensemble porte le nom de « messageries de l'Est », composé d'une halle métallique utilisant une technologie constructive, caractéristique d'une architecture fin 19<sup>e</sup> siècle et d'un bâtiment en béton armé typique des années 1920 tant sur le plan technique que stylistique (art Déco). Le chantier dure plus de deux ans. Le bâtiment de la halle bien qu'étant de conception jugée ancienne "présente des aspects d'une réelle modernité architecturale et technique à l'aune des dispositifs de circulation et de l'organisation de ses volumes intérieurs" (Nicolas Nogue). S'agissant du bâtiment en béton armé, il est intéressant d'observer que sa conception intervient après l'Exposition Internationale des arts décoratifs et industriels modernes qui se tient à Paris en 1925. Comme le fait remarquer Nicolas Nogue, auteur d'une étude historique et documentaire pour le compte de la SEMAEST

(aménageur du site Pajol), les bâtiments des messageries “ne manquent pas de qualités et leur valeur patrimoniale s’avère incontestable : l’organisation des espaces des messageries et celles des bureaux constituent un ensemble remarquable avec ses passerelles aériennes, sa voûte en béton translucide, ses cours intérieures et ses combles vitrés”.

Le service des douanes et les bureaux administratifs sont implantés dans le bâtiment en béton armé à l’angle des rues Pajol et du Département. La halle, située le long de la rue Pajol, est dédiée aux activités des messageries (chargement et déchargement des colis postaux) desservies par quatre voies ferrées.

En 1937, les compagnies de chemins de fer sont nationalisées dont celle de l’Est et donnent naissance à la SNCF. Après la seconde guerre mondiale, les messageries désormais propriété de la SNCF sont exploitées par sa filiale SERNAM, spécialiste de la messagerie et du transport express.

Au début des années 1960, des modifications de structure sont apportées au bâti de la halle avec l’adjonction de deux passerelles. L’activité des messageries se poursuit jusqu’au début des années 1990.

En 2008, l’architecte Richard Scoffier dans un article de la revue d’*Architectures* (n° 173) écrit à propos de la réhabilitation de la halle Pajol que “La construction est notamment remarquable par sa structure rivetée soutenant des batteries de sheds et par un dispositif assez complexe de passerelles, d’escaliers et de monte-charges électriques qui permettait, sous une clarté optimale, le déchargement, le triage, le classement et le chargement des colis, entre les quais ouverts sur la ville et, environ 6 mètres plus bas, la desserte des voies. Un bâtiment-machine qui évoque aussi bien les prisons de Piranèse que l’usine du *Metropolis* de Fritz Lang”.

## **De nouveaux occupants dans la friche urbaine**

Après l'arrêt des activités industrielles des messageries de l'Est au début des années 1990, le site Pajol devient une friche. La charte d'aménagement de Paris élaborée en 1992 permet d'identifier les emprises de l'est et du nord de la capitale laissées libres de toutes activités industrielles ou artisanales. Dans ce cadre, Pajol est identifié comme terrain susceptible d'un réaménagement urbain. Dans cet « entre-temps » qui sépare la cessation des activités et le nouveau projet d'aménagement potentiel, le terrain offre plusieurs opportunités d'installations éphémères. C'est ainsi que dans le mouvement général de l'investissement des friches industrielles, Pajol n'échappe pas à la règle et "accueille" durant une bonne dizaine d'années de façon licite ou sauvage un théâtre, des squats d'artistes, des sans-papiers, des tournages de films, des jardins partagés ou des associations de quartier en quête de locaux. En 1994, à la faveur d'une exposition à Paris, le sculpteur argentin Carlos Regazzoni est autorisé par la SNCF à s'installer sur le site Pajol. Muni d'un bail précaire qui durera plus de dix ans, l'artiste de Buenos-Aires a trouvé un endroit à sa mesure pour y façonner ses sculptures et les y exposer. Car pour s'exprimer, Carlos Regazzoni a besoin d'espace, beaucoup d'espace ! Ses œuvres faites de récupération de rails, de câbles, de métal sont pour la plupart monumentales et occupent une bonne partie de la halle et toute la surface de ce qui deviendra l'esplanade. Le personnage que l'on imagine tout droit sorti d'un roman de Rabelais est truculent, volubile...et il en joue. Le personnage a même inspiré un auteur de polar. Il en impose par sa taille et son caractère quelquefois ombrageux. Surnommé le "vulcain du rail", Carlos Regazzoni participe à la vie du quartier au cours des premières années qui suivent son installation. Les enfants des écoles visitent son atelier et il fait don à l'arrondissement de quelques œuvres. En 2004 à l'échéance du bail, l'artiste fait de la résistance et refuse de libérer les lieux malgré une proposition de relogement... Ses relations avec la Ville, la Mairie du 18<sup>e</sup>, la SNCF et des riverains pressés de le voir partir pour permettre le réaménagement du site, vont nettement se

détériorer ! Il faudra une procédure d'expulsion pour aboutir au printemps 2006 à son départ et au déménagement de ses 2700 sculptures aux frais de Ville, c'est-à-dire des parisiens !

Tous les autres occupants "éphémères" du site ne sont pas aussi encombrants et, pour la plupart, ne font pas de difficultés quand arrive le moment de libérer les lieux. A chaque fois que cela est possible, la Mairie du 18<sup>e</sup> propose des solutions de relogement. D'autres artistes ont ainsi "habité" Pajol durant cette période allant de 1995 à 2005 : Jean-Pierre Rives, un ancien rugbyste célèbre reconverti dans la sculpture occupe les lieux pendant quelques temps, la Compagnie "*Les Passagers*" composée d'artistes acrobates, danseurs et musiciens s'installe dans l'espace de la grande halle pour répéter et produire des spectacles grandioses en 2003 et 2004. Des associations culturelles et compagnies de théâtre locales (la Reine Blanche, Paris Macadam, Ici et d'Ailleurs...) occupent le bâtiment des messageries pendant plusieurs années.

De 2001 à 2005, l'association ECOBOX est à l'origine d'expériences d'agriculture urbaine avec la création sur site de jardins partagés et d'un atelier de modules démontables impliquant 80 familles de riverains.

Au printemps 2005, le théâtre du Grand Parquet s'installe à Pajol sur le terrain de la rue du Département. Il y reste jusqu'au début des travaux du bâtiment des messageries en 2012. Avec une programmation de grande qualité artistique, ce théâtre en bois rouge et jaune est un lieu culturel très prisé des habitants, des associations, des écoles et attire de nombreux spectateurs parisiens. Le théâtre joue un rôle essentiel de lien social et culturel sur lequel nous reviendrons plus tard.

Enfin, l'histoire du site pendant cette période de « l'entre-temps » est marquée par la lutte des sans-papiers du printemps 1996. Après les occupations des églises St Ambroise (Paris 11<sup>e</sup>) et St Bernard (Paris 18<sup>e</sup>), ils se retrouvent à Pajol durant plusieurs semaines avec le soutien de sections syndicales de cheminots encore présentes sur le site. Au total, 300 personnes pour la plupart d'origine africaine séjournent à Pajol.

L'occupation par des artistes et par des associations culturelles de la friche Pajol pendant une bonne décennie a été porteuse de nouvelles pratiques en matière de créativité et de lien social.

Comme dans d'autres lieux, cette appropriation de l'espace devenu public permet d'expérimenter de nouvelles formes d'expressions artistiques au plus près de la population et en dehors du champ institutionnel. Sans anticiper sur la suite, ces expériences diverses plus ou moins réussies ont contribué à inscrire la dimension culturelle du projet urbain à construire.

### **Un premier projet de reconversion très contesté**

Début 1994, Jacques Chirac est Maire de Paris. Dans le 18<sup>e</sup>, la majorité municipale est conduite par une personnalité libérale, Roger Chinaud (UDF). A cette époque, la quasi-totalité des arrondissements de la capitale sont dirigés par des maires de droite ou du centre. C'est à ce moment- là que le terrain Pajol fait l'objet d'un Protocole sur le logement entre l'Etat et la Ville de Paris (17 mars 1994). Dans la foulée, ce texte entraîne l'élaboration d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui est soumis au Conseil de Paris par une délibération du 28 mars 1994. Elle indique que « sur cette emprise doit être réalisée une opération d'aménagement composée essentiellement de logements, à dominante sociale ». Il est précisé que « les objectifs d'aménagement consistent à urbaniser les franges du réseau ferroviaire de la gare de l'Est en continuité avec le tissu urbain du 18<sup>e</sup>, par la construction d'immeubles à usage principal d'habitation ». Le projet intègre l'élargissement des rues Pajol et Riquet. Dans sa programmation, le projet prévoit la création de plus de 600 logements aux deux tiers sociaux avec la destruction du bâti industriel existant. L'annonce de ce projet entraîne de nombreuses réactions négatives de la part des riverains et d'associations du quartier La Chapelle. Ils dénoncent un projet qui ne correspond pas aux besoins d'un quartier déjà très densifié, dépourvu d'espaces verts et d'équipements de proximité. Des manifestations sont organisées, des tracts distribués ...

Début 1995, un sondage réalisé par *l'association La Chapelle* auprès de nombreux riverains montre que 82% des personnes interrogées refusent le programme tel qu'il est envisagé par la Ville. Ils s'opposent également à la destruction des bâtiments du site.

En février 1995, *l'association La Chapelle* envoie un courrier au Maire de Paris pour lui demander de « suspendre la réalisation de la ZAC, le temps d'installer une vraie concertation avec les habitants ».

L'association estime que "l'étude d'impact réalisée par la Ville méconnaît la réalité sociale de ce quartier multiculturel où les équipements publics sont très insuffisants".

L'enquête publique organisée en mai 1995 mobilise de nombreux habitants. Dans son rapport, le commissaire enquêteur indique que « si les riverains sont en majorité favorables à un aménagement de la friche, ils rejettent le programme proposé qui ne répond pas à leurs attentes ».

Dans les semaines qui suivent, les élections municipales bouleversent la donne politique parisienne. Jacques Chirac devenu Président de la République est remplacé par Jean Tibéri. Plusieurs arrondissements du nord-est parisien dont le 18<sup>e</sup> passent à gauche. Daniel Vaillant, Député de la circonscription La Chapelle, est élu Maire d'arrondissement en juin 1995.

### **La mobilisation des habitants est en marche**

Les riverains, à titre individuel ou organisés en collectifs et associations, ne désarment pas ! Ils se mobilisent toutes les semaines pour demander la suspension du projet. Des courriers et des pétitions circulent pour demander la révision du projet et la mise en place d'une véritable concertation. Au même moment, une nouvelle décision prise par la Mairie de Paris déclenche colère et incompréhension : il est prévu d'élargir la rue Riquet (une artère qui serait devenue une véritable autoroute urbaine !). Ce choix a pour conséquence de préempter de nombreux immeubles et locaux, ce qui pour les habitants, renforce le sentiment d'abandon et d'insécurité. En 1996, malgré le refus des habitants sur la programmation, le Conseil de Paris délibère et adopte le projet

d'aménagement de la ZAC Pajol. Quant à la concertation demandée par l'association *La Chapelle*, elle ne trouve aucun écho du côté des édiles de la Mairie de Paris.

Daniel Vaillant, nouveau Maire du 18<sup>e</sup> mais dans l'opposition municipale se positionne contre le projet et demande aussi une remise à plat du dossier. Une partie de bras de fer s'engage entre le Maire de Paris et le Maire du 18<sup>e</sup>. C'est à cette époque qu'à l'échelon gouvernemental, Corinne Lepage, Ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement, élabore une charte de la concertation (1996) qui devient une première référence en matière de démocratie participative. Trois ans plus tard, de nouveaux textes élaborés par Dominique Voynet, Ministre de l'Ecologie dans le Gouvernement Jospin, renforcent les "droits" du citoyen à l'élaboration et à l'évaluation des projets d'aménagement.

De 1996 à 1999, le secteur Pajol et ses alentours constituent des points de rencontre de plusieurs luttes menées par le tissu associatif local. Outre le projet de la ZAC Pajol, rejeté par les habitants bien qu'adopté par les élus parisiens, se trouve dans une impasse ! Dans le même secteur, une pollution récurrente liée au dégazage de locomotives diesel sous le pont Riquet devient un véritable enjeu de santé publique pour le quartier. Là aussi des associations comme « *Gare aux pollutions* » se mobilisent pour obtenir le départ des locomotives. Dans le même temps, avec la réduction des activités de fret de la SNCF, l'idée d'implanter un grand parc de plus de 4 ha sur l'emprise de la Cour du Maroc, de l'autre côté du faisceau ferroviaire est, fait son chemin. Ce projet, porté conjointement par les Mairies du 18<sup>e</sup> et du 19<sup>e</sup> dont l'origine remonte à 1992, est défendu ardemment par l'association « *Les jardins d'Eole* » qui se mobilise durant de nombreuses années pour le voir sortir de terre en 2007 au terme de plusieurs péripéties.

Face à une résistance farouche des riverains soutenue par la Mairie du 18<sup>e</sup>, le Maire de Paris décide en 1999 de suspendre le projet de la ZAC Pajol sans proposer de solutions alternatives. Les riverains accueillent la nouvelle avec un sentiment partagé entre soulagement et perplexité. Cet abandon ne doit pas pour autant laisser la friche

sans aucune perspective ! Début 2000, Daniel Vaillant, Ministre depuis 1997 dans le gouvernement de la gauche plurielle relance le projet en organisant une réunion de travail avec le préfet de Paris "pour définir les différentes possibilités d'aménagement du quartier Pajol-Villette". Avec son collègue Claude Allègre, Ministre de l'Éducation, il fait inscrire au contrat de plan Etat/région la création d'un Institut Universitaire de Technologie sur le site Pajol. De leur côté, les collectifs d'habitants et associations locales s'organisent et créent la *FACC*, une fédération des associations et des collectifs de La Chapelle dont l'objectif principal est de sonder la population et de faire des propositions sur l'aménagement Pajol suite au projet d'IUT. A l'automne 2000, 600 riverains s'expriment sur l'avenir du site en répondant à un questionnaire élaboré par la *FACC*. Dans leur immense majorité, les habitants se prononcent à 90% pour la réalisation d'espaces verts et d'équipements de proximité. Favorables à l'installation d'un IUT (87%), ils demandent à 61% la construction de logements étudiants. Enfin, de nombreux riverains (84%) attachés à l'empreinte ferroviaire des lieux proposent la création d'un musée du rail.

### **Un nouveau projet se dessine**

En mars 2001 ont lieu les élections municipales. Paris va alors connaître l'alternance avec l'élection d'une majorité de conseillers de gauche et écologistes. Dans le 18<sup>e</sup>, l'équipe emmenée par Daniel Vaillant est réélue. Bertrand Delanoë, lui-même élu du 18<sup>e</sup>, devient Maire de Paris. Son adjoint à l'Urbanisme et à l'Architecture est Jean-Pierre Caffet (il occupait cette délégation dans le 18<sup>e</sup> sous la précédente mandature). A partir de 2001, la délégation à l'Urbanisme dans le 18<sup>e</sup> est confiée à Michel Neyreneuf, un nouvel élu issu du monde associatif du quartier de La Goutte d'Or. Ce changement de gouvernance de la collectivité parisienne va avoir un impact important et rapide pour les projets d'aménagement du nord-est parisien, en particulier pour Pajol. En septembre 2001, le Conseil de Paris adopte une délibération approuvant "l'ouverture d'une concertation sur l'aménagement du site Pajol". Cette

délibération relance le projet de façon définitive.

Le 13 mars 2002, une réunion publique présente dans les grandes lignes un nouveau projet pour Pajol autour de la reconversion du bâtiment des messageries en IUT. Il prévoit l'implantation d'un jardin de 1 ha et la construction de logements étudiants en lieu et place de la halle.

Cette dernière annonce fait bondir de nombreux participants à la réunion qui demandent que la halle ne soit pas démolie et puisse être intégrée au projet. S'agissant des orientations programmatiques, même si elles semblent plus en phase avec les attentes des riverains, elles ne répondent pas aux besoins d'équipements de proximité et ne font pas encore l'objet d'une réelle concertation comme annoncée dans la délibération de septembre 2001.

En octobre 2002 par une "fiche pré programme", la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris complète et affine la programmation annoncée en mars. Des équipements publics sont proposés pour une superficie de 5000 m<sup>2</sup> environ parmi lesquels figurent un centre culturel polyvalent, une bibliothèque, un gymnase... Des bureaux et des locaux d'activités sont envisagés sur la base de 12000 m<sup>2</sup> pour les services fiscaux de Paris-Nord et la création d'une pépinière d'entreprises. Un projet d'auberge de jeunesse porté par la FUAJ (Fédération Unie des Auberges de Jeunesse) est présenté selon trois hypothèses d'études allant de 1200 à 2700 m<sup>2</sup> de superficies. Une société d'économie mixte de Ville de Paris, la SEMAEST, est désignée pour réaliser les études préalables du secteur Pajol.

Toutes ces initiatives entérinent la création d'une nouvelle ZAC et suppriment de fait celle créée en 1994. A ce stade, il est envisagé la conservation très partielle de la halle à condition que celle-ci soit compatible avec la nature des programmes proposés et que les études techniques démontrent que l'ouvrage puisse être réhabilité. De son côté, l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme), également missionné par la Ville, travaille sur un schéma d'aménagement du site. Ce schéma, en contradiction avec le pré programme, entérine clairement la destruction totale de la halle comme l'indique leur

proposition d'implantation des équipements du secteur Pajol avec, d'une part, le bâtiment des messageries pour l'IUT et d'autre part, des constructions neuves pour les programmes de bureaux, de bibliothèque, de gymnase ou d'auberge de jeunesse. Ces propositions d'aménagement du site sont conçues et préparées dans la perspective d'une grande réunion d'information et de concertation qui doit se tenir avant fin décembre 2002.

### **Une équipe de professionnels au côté des habitants**

La réunion publique du 13 mars alerte les consciences ! Si les nouvelles perspectives d'aménagement dans leur dimension programmatique paraissent plus en phase avec les besoins du quartier, la question de la préservation de la halle reste entière car la Ville est engagée dans un processus de démolition. C'est alors qu'une équipe pluridisciplinaire composée d'urbanistes, architectes et sociologues, s'intéresse au projet et se constitue sous le nom de « *Cellule de prévisualisation* ». Ces professionnels habitent pour la plupart le secteur et ont été marqués par le site et ses nombreuses potentialités. S'agissant de la halle, ils lui reconnaissent de grandes qualités spatiales et architecturales pouvant faire l'objet d'une belle reconversion. Selon leur analyse, "la halle métallique fournit des espaces d'une grande envergure. Ses caractéristiques de trame spatiale réunissant modularité, répétitivité et potentielle flexibilité forment un cadre exceptionnel à l'échelle urbaine et architecturale pour accueillir différentes activités. La réflexion sur ces caractéristiques propres peut contribuer à la réflexion générale sur l'avenir du quartier, un point de départ jouant très favorablement pour son maintien et sa réhabilitation".

Par son engagement bénévole, l'équipe souhaite mettre ses compétences au service des habitants dans leur mobilisation à préserver la halle et à élaborer des propositions alternatives. Constituée de 4 personnes autour de l'architecte Ricardo Suanes, l'équipe se met au travail en avril 2002 pour préparer les conditions d'une véritable action collective avec les habitants et leurs représentants associatifs.

En juin 2002, la « *Cellule* » rédige un document appelé « Préfiguration et Prévisualisation des terrains Pajol » dans lequel elle indique les objectifs qu'elle entend poursuivre et propose une méthode de travail. Son but est de « participer à la réflexion collective sur l'avenir du quartier, pour aider les associations et les habitants à envisager la destination future du site Pajol, dans les implications urbaines, spatiales et de matérialisation, à partir des projets associatifs sur ce site ». Elle se veut « ouverte de la manière la plus large dans son écoute de tous les acteurs de la réflexion collective ». Son rôle est conçu comme une assistance mise à la disposition des habitants « dans les aspects architecturaux et urbains afin de traduire et de susciter les propositions associatives dans les possibilités d'occupation du site ». Elle inscrit son action « dans le processus de concertation voulu dans l'application de la politique de Ville (Contrat de Ville 2000-2006) pour définir un projet de développement propre au quartier, avec la participation active des habitants et de tous les acteurs politiques et administratifs, en le dotant de moyens spécifiques ».

Pour ce faire, la « *Cellule de prévisualisation* » est à la recherche d'associations locales déjà engagées ou ayant une position sur le devenir du site. Elle souhaite qu'elles se regroupent au sein d'une instance inter-associative « où les projets sont rassemblés, débattus et coordonnés dans ses aspects pratiques ». Le résultat du travail en commun de « *l'inter-associatif* » et de la « *cellule de prévisualisation* » serait la formulation d'un pré-projet d'origine associative, constituant une des variantes d'études à produire et à soumettre au quartier. Pour y parvenir, la « *Cellule* » propose d'agir en interaction constante entre contenus proposés (programmes résultant des projets associatifs) et le contenant de ces programmes qui est l'objet de la prospection spatiale, à savoir la halle mais aussi le bâtiment des messageries.

Dans ce contexte, la « *Cellule* » prend contact avec l'association *Cactus Initiatives*, présidée par Siska Piérard. Créée en 2000, *Cactus Initiatives* est une association d'habitants du quartier La Chapelle dont l'objet est de favoriser son développement et d'agir sur le cadre

de vie. Créée par d'anciens membres de l'*association La Chapelle*, très en pointe dans la lutte du 1<sup>er</sup> projet de ZAC, elle fait partie des structures locales mobilisées sur Pajol depuis de nombreuses années. Au cours de l'été 2002, *Cactus Initiatives* organise un tour de table auprès d'autres associations locales et d'acteurs de terrain engagés, susceptibles d'être intéressés par le projet de réhabilitation du site.

### **Vers la création d'un collectif d'associations et de riverains**

En septembre 2002, plusieurs associations, collectifs d'habitants et riverains se rencontrent pour jeter les bases d'une structure inter-associative qui pourrait s'appeler « *Inter-associatif de Préfiguration du Site Pajol* ». A partir d'octobre, les réunions débutent puis s'enchaînent... il faut aller vite car la Ville souhaite boucler le montage de l'opération Pajol avant la fin de l'année et prévoit d'organiser courant décembre une réunion publique de concertation. Durant ce dernier trimestre 2002, une bonne partie du groupe d'habitants et de représentants associatifs ayant participé au tour de table de l'été va se constituer en coordination.

Fin octobre, la nouvelle entité prend le nom de *CEPA (Coordination Espace PAjol)* et désigne quelques jours plus tard son porte-parole, Olivier Ansart. Habitant le quartier de La Chapelle depuis plus de vingt ans, Olivier Ansart dont l'expérience associative remonte à plusieurs années se passionne pour toutes les questions liées à l'histoire de Paris, à ses quartiers faubouriens, à son patrimoine bâti et à son évolution urbaine et architecturale.

Sept associations et collectifs sont à l'origine de la *CEPA*, soit un socle d'une bonne vingtaine de personnes dont certaines participent à titre individuel. D'autres structures ont préféré mener un combat "solitaire" et conserver leur indépendance, ce qui n'a pas empêché les échanges et le partage d'une vision commune dans l'intérêt général des habitants.

Les réunions organisées d'octobre à décembre 2002 ont pour objectif de travailler avec la « *Cellule de prévisualisation* » qui apporte son expertise. Ensemble, nous préparons l'argumentaire pour la préservation de la halle, nous réfléchissons à des solutions

alternatives ou complémentaires en matière de programmation et élaborons un plan d'action.

Plusieurs constats s'imposent : le quartier manque de jardins, d'équipements et d'espaces à vocation sportive et culturelle.

Bien que nous soyons dans un environnement en plein bouleversement urbain avec, de l'autre côté des voies ferrées la création d'un parc paysager « les jardins d'Eole » (ils seront ouverts en 2007) et d'un grand pôle culturel, le 104, à dimension parisienne et même internationale (il sera ouvert en 2008), le quartier La Chapelle ne dispose d'aucun équipement de proximité et d'espace vert à la hauteur de ses besoins. De surcroît depuis le milieu des années 90 avec l'apparition du crack dans le secteur voisin de Stalingrad, il est confronté à des problématiques socio-économiques compliquées. L'idée que Pajol soit un lieu structurant, notamment dans le domaine culturel, chemine : "il faut quelque chose qui anime le quartier avec une volonté d'y intégrer la diversité sociologique et culturelle", "l'offre culturelle doit donner une meilleure image du quartier"... Des débats tournent autour du projet du 104 dont on commence à mieux percevoir sa configuration. Certains au sein de la Coordination militent pour que les deux projets (104 et Pajol) soient associés... Il est même évoqué l'idée de proposer "un grand centre d'art" qui se développerait sur deux pôles, de chaque côté des voies ferrées !

De début octobre à mi-décembre 2002, la Coordination se réunit tous les quinze jours avec les membres de la « *Cellule* » qui partagent leurs réflexions. Ils proposent notamment d'élargir l'emprise Pajol par un morceau de terrain de 3800 m<sup>2</sup> pour donner plus d'aération au site et faciliter les liens entre les différents espaces. L'enjeu est "d'explorer ensemble la possibilité de développer un projet urbain en prenant en compte les qualités du site et son environnement". Pour y parvenir, la « *Cellule* », véritable laboratoire d'idées et de savoir-faire, modélise par une maquette "l'existant" dans son contexte urbain. Réalisée dans des délais très courts, la maquette permet la représentation du lieu, facilitant la compréhension, le dialogue et l'échange. Aujourd'hui, elle est visible dans le hall de l'auberge de

jeunesse Yves Robert de la halle Pajol.

Début décembre, nous sommes informés de la date de réunion qui décidera du sort de Pajol...Elle est prévue le 12. Dans cette perspective, nous travaillons à l'élaboration d'un document qui recense plusieurs points fondamentaux permettant de donner corps à un projet d'ensemble cohérent et visant à combiner « rayonnement parisien et attentes locales fortes ». Ces points fondamentaux ne doivent pas être considérés comme l'aboutissement d'une démarche mais le préalable au lancement d'une véritable concertation.

Au nombre de sept, ces points s'appuient sur des observations faites durant les mois qui précèdent et concernent d'une part, les questions de méthode avec la demande d'un "processus de concertation et d'évaluation permanente" et d'autre part, les questions liées à la réalisation du projet urbain comme "la préservation de la halle, l'adjonction d'un périmètre élargi, la dimension culturelle et économique du lieu et sa capacité d'évolution dans une démarche de développement durable". Nous demandons que l'aménagement soit en "cohérence avec les nouveaux projets de la Ville (104, Louxor, Centre Barbara)" situés à proximité avec "des exigences en matière de desserte et de stationnement" pour répondre à la problématique de l'enclavement.

### **Une démarche inédite de concertation**

La réunion du 12 décembre 2002 est déterminante pour l'avenir du projet. Nous savons que nous n'avons pas le droit à l'erreur dans nos présentations, nos argumentaires et nos interventions. Quelques jours avant la réunion, nous prenons contact avec l'Hôtel de Ville et la Mairie du 18<sup>e</sup> pour les prévenir que la Coordination interviendra au cours de la réunion pour présenter le résultat de ses réflexions sur le secteur Pajol. Le jour venu, nous apportons notre texte avec les points fondamentaux que nous appelons "*...Des jardins d'Eole...à l'Espace Pajol : contribution de la Coordination Espace Pajol au développement durable du quartier Chapelle*" que nous distribuons au public venu en nombre !

Avec la maquette et un visuel intitulé “*le site Pajol : un site unique*”, nous disposons de précieux supports pour étayer notre démonstration et mettre, nous l’espérons, le public de notre côté. Après les interventions d’usages de la part des élus (Jean-Pierre Caffet, Michel Neyreneuf) et de la direction de l’urbanisme de la Ville de Paris sur le projet urbain et les propositions de programmation, un diagnostic de l’état de la halle est présenté par un bureau d’études spécialisé (TK+C).

Il ressort que l’ossature du bâti est saine, que la corrosion est superficielle à 95% et perforante à 5%. Moyennant des travaux de traitement de la corrosion, la structure du bâtiment est techniquement réhabilitable.

A l’issue de ces interventions, la *CEPA* et la *Cellule* présentent l’état de leurs réflexions sur la préservation du bâti, l’aménagement du site et l’organisation de la concertation. En préambule, elles indiquent que la halle Pajol constitue « un élément central d’exception » qu’il convient de préserver et de mettre en valeur à l’instar d’exemples comme l’ancienne usine LU de Nantes ou des bâtiments industriels à Troyes qui font l’objet d’une réhabilitation en cours. Elles insistent sur le caractère patrimonial de la halle, témoignage encore vivant d’une activité liée à l’histoire du chemin de fer.

A l’aide d’un support visuel, les qualités volumétriques du bâti sont mises en avant (modularité, fonctionnalité, luminosité...) et de nature à répondre à d’autres usages. La maquette qui est exposée dans la grande salle des mariages de la Mairie du 18<sup>e</sup> permet au public de mesurer l’opportunité de réhabiliter un tel lieu dans son contexte urbain (les rues, les habitations à proximité sont représentées). Sur le plan de l’aménagement du site, il est développé les points fondamentaux déclinés plus haut. Enfin, les représentants de la Coordination demandent que cette réunion soit le début d’un véritable processus de concertation à travers la mise en place de dispositifs participatifs durant toutes les phases d’élaboration du projet.

Les prestations de la *CEPA* et de la *Cellule* sont bien accueillies par le public. Elles suscitent le débat et de nombreux intervenants

s'expriment en faveur de la préservation de la halle. La Mairie penche plutôt pour une approche qui "consiste à choisir les équipements, puis à examiner la possibilité de conserver ou non la halle en fonction de ces choix". A ce stade, il y a encore beaucoup d'incertitudes sur la nature des programmes. Ainsi, le projet d'IUT doit être confirmé. Il est évoqué la réalisation d'un gymnase, d'un espace culturel avec une bibliothèque et quid des bureaux (services fiscaux ou entreprises privées) ? Quant aux jardins, leur configuration et superficies sont étroitement liés aux décisions sur le devenir de la halle. Jean-Pierre Caffet, élu du 18<sup>e</sup> mais également nouvel adjoint au Maire de Paris chargé de l'urbanisme qui préside la réunion, souligne les contraintes de calendrier liées à la révision du Plan Local d'Urbanisme nécessitant un an d'enquête publique. Autrement dit, la concertation doit impérativement définir le projet d'ici juin 2003, faute de quoi le projet sera retardé de deux ans ! En l'absence de consensus sur la conservation du bâti et du programme, Jean-Pierre Caffet accepte notre demande d'engager la concertation et donne rendez-vous aux acteurs locaux dès janvier 2003 pour, en premier lieu, examiner la compatibilité du maintien ou non de la halle avec ce qui résultera des discussions en matière d'équipements.

Une étape déterminante vient d'être franchie. La concertation acceptée pour les six prochains mois permet de faire valoir nos arguments en faveur de la réhabilitation de la halle et d'être associé à l'élaboration du projet urbain. Mais les élus veulent aller vite et malgré leur position de s'orienter vers une démolition de la halle, ils sentent à l'issue de la réunion du 12 que les habitants sont très déterminés, ce qui les conduit à demander à leurs services de revoir les intentions urbaines du projet.

Il faut rappeler que nous sommes dans un contexte politique qui incite à mettre en place des instances participatives. La loi relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002 portée par l'ancien maire du 18<sup>e</sup> Daniel Vaillant, alors Ministre de l'Intérieur, crée les conseils de quartiers et précise les conditions de la concertation dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Michel Neyreneuf, élu du 18<sup>e</sup> depuis 2001 est issu du monde associatif. Cette expérience

à travers son implication dans le secteur de la Goutte d'Or dans les années 1980 le prédispose à entendre la voix des habitants et à la prendre en compte.

C'est ainsi qu'à partir de janvier 2003 est institué un concept de "suivi collectif du projet" qui prend la forme de comités de suivi et d'ateliers thématiques qui se tiennent tout le long du processus d'élaboration de l'aménagement Pajol. Outre les membres de la Coordination et de la Cellule, d'autres représentants de la société civile tels que les conseils de quartier, les amicales de locataires, les conseils syndicaux de copropriété, les associations de commerçants... participent à la démarche. Ce concept donne un cadre et une dimension dynamique à la participation des habitants. Il se développe dans la durée et responsabilise l'action, veillant au bon avancement du projet et allant au-delà de la construction effective. L'idée même du projet selon les modalités énoncées se réfère au contenu et à l'usage. Dans la pratique de ce "suivi collectif du projet", accepté par les élus et les différents acteurs (architectes, opérateurs, services de la Ville...), plusieurs conditions nous semblent pouvoir être mises en relief aujourd'hui : l'indépendance affirmée des acteurs associatifs face aux autres acteurs (décideurs opérationnels) et à d'éventuels "groupes de pression" obéissant à des intérêts particuliers, a consolidé leur crédibilité comme interlocuteurs. L'information et la formation que les membres de la CEPA reçoivent avec l'aide de l'équipe pluridisciplinaire, donne du poids à leurs observations et propositions. L'assiduité des acteurs associatifs dans le processus permet une connaissance et une maîtrise des dossiers favorisant l'avancement de la réflexion collective, tout en évitant l'écueil commun des remises en cause, faute de connaître et partager ce qui est acquis durant le temps du processus de concertation. Il n'en demeure pas moins que l'assiduité peut être une réelle difficulté à l'épreuve du temps car elle implique un engagement de tous dans la durée, ce qui n'est pas toujours aisé dans la pratique. Enfin, l'interaction entre professionnels "engagés" (*la Cellule*) et la CEPA, par la qualité de leur dialogue permanent permet d'œuvrer au nom de l'intérêt général.

A travers cette expérience de plus de 10 ans, nous observons que l'indépendance de l'équipe professionnelle, par son action bénévole au service des habitants sans mission de maîtrise d'œuvre, a été un atout sur le plan de la compétence et du regard critique tout au long du processus. Comme nous le développerons plus loin à travers les faits, cette méthode d'action a porté ses fruits dans le domaine de la programmation ou dans celui des options architecturales au-delà de ce que les maîtres d'œuvre opérationnels peuvent, généralement, faire passer dans le cadre de leur mission, encadrés par les consignes de leur commanditaire. Cet apport passant par le jugement critique et la parole associative a pris la forme d'une « expression collective », porteuse de légitimité face aux décideurs. Le caractère bénévole de l'engagement a également favorisé la confiance nécessaire à l'action commune.

### **La halle, un patrimoine architectural et industriel à préserver**

Durant les premiers mois de 2003, nos efforts se concentrent sur la préservation de la structure de la halle. Nous avons conscience qu'une course contre la montre est engagée. D'ici juin au plus tard, le sort de la halle sera scellé ! Nous percevons que les "politiques" sont prêts à faire un geste mais il faut compter sur l'influence des services de la Ville qui travaillent depuis plusieurs mois sur un scénario de démolition de la halle et de construction de bâtiments neufs comme l'atteste le document de l'APUR déjà cité. Cela dit, il semble que la conjoncture est de notre côté, en ce sens que le concept de développement durable chemine de plus en plus en intégrant l'idée d'y associer la préservation du patrimoine industriel. En février 2003, les premiers comités de suivi se réunissent et nous faisons connaissance avec deux interlocuteurs clés : l'opérateur SEMAEST chargé de coordonner les travaux d'aménagement de la ZAC et l'équipe de maîtrise d'œuvre Galiano-Simon, désignée pour mener les études urbaines, architecturales et paysagères. Le premier contact est très encourageant car nous avons en face de nous des interlocuteurs qui souhaitent s'engager pleinement dans le processus de concertation conclu avec la Ville et la Mairie du 18<sup>e</sup>.

D'emblée, nous rappelons notre demande de préservation de la structure de la halle en raison des caractéristiques exceptionnelles du bâtiment.

Par des rapports d'étape rédigés au printemps 2003, la *CEPA* et la *Cellule de prévisualisation* mettent en avant les "qualités du site et de son environnement". Ainsi, l'échelle propre du site lui confère un rayonnement certain et un impact qui impose la halle au-delà de sa proximité immédiate avec le quartier. Le bâtiment, témoignage industriel du nord-est parisien, peut contribuer de manière forte à l'identité du quartier.

La halle, "marginalisée" par sa situation périphérique, par son éloignement du "cœur" du quartier, par son usage d'autrefois lié au rail, par les clôtures opaques qui l'enferment... doit être imaginée et conçue comme une ouverture vers le quartier dans le sens spatial et fonctionnel laissant envisager une profonde transformation de la perception qu'en auront les habitants. Des habitants qui ne percevaient pas tout le potentiel que les volumes de halle pouvaient dégager.

Au cours de l'année 2003, nous sommes un certain nombre à pénétrer à l'intérieur de la grande halle où la Compagnie d'acrobates *Les Passagers* s'est installée provisoirement. Cet endroit monumental leur permet de s'entraîner et de donner quelques spectacles très impressionnants. Les deux représentations auxquelles nous avons assisté nous confortent dans notre combat pour la préservation de ce lieu magique.

Les premiers échanges que nous avons avec l'équipe de maîtrise d'œuvre emmenée par l'architecte Janine Galiano nous rassurent sur leur volonté de prendre en compte la réhabilitation du bâti existant. Dès le mois d'avril, en présentant plusieurs scénarii d'aménagement, la maîtrise d'œuvre évoque "le caractère exceptionnel de la halle Pajol par sa longueur et sa continuité" tout en faisant remarquer que la préservation de tout ou partie des travées de la halle doit être compatible avec la complexité du projet, engendrée par la coexistence d'une pluralité de programmes. Au terme de plusieurs discussions, pour en préserver l'intégrité avec une longueur

d'ouvrage significative, sans la fractionner, il est décidé de préserver le caractère linéaire de la halle en conservant une longueur de 10 travées représentant près des deux tiers de l'édifice. C'est sur cette base que le projet est présenté pour l'exposition publique de juin/juillet 2003 permettant la constitution du dossier de création de ZAC et pour l'enquête publique de novembre/décembre 2003, préalable à la modification du Plan Local d'Urbanisme. Comme le dira l'architecte Janine Galiano quelques années plus tard « ...il est très vite apparu que l'attachement à la halle tenait à la capacité du lieu à générer sa propre réinvention dans l'imaginaire collectif. Les actions locales portées par les artistes et les associations hébergés par Réseau Ferré de France (RFF) dans la halle, le bâtiment des douanes ou les petites messageries ont ouvert le site aux habitants et contribué ainsi au renversement des points de vue portés sur les enjeux de sa mutation ».

### **Un projet complexe à réaliser et des sujets de discord**

La décision de préserver et de réhabiliter la plus grande partie de la halle ayant été prise, une autre séquence s'ouvre. Il s'agit à présent de définir une programmation cohérente qui puisse à la fois s'intégrer dans la géographie du site et répondre aux besoins exprimés par les habitants. Les rapports d'étape élaborés par la *CEPA* et la *Cellule de Prévisualisation* en avril 2003 contiennent, entre autres, des demandes programmatiques, l'argumentaire de la réhabilitation des bâtiments existants et des études sommaires pour leur reconversion. Ces rapports plaident pour que la totalité du projet se place sous le signe du Développement durable. Un projet complexe à mettre en œuvre car l'enjeu est de faire cohabiter une diversité de programmes sur un périmètre qui, bien qu'étant relativement conséquent, génère un certain nombre de contraintes liées notamment à des "ruptures de niveaux". Ainsi en concertation avec les habitants, la maîtrise d'œuvre s'attachera "à définir progressivement la situation de chaque bâtiment en fonction du système d'interrelations, visuelles et physiques, qu'il entretient avec les autres pièces du site". C'est ainsi que durant le 1<sup>er</sup> semestre

2003, trois scénarii d'aménagement du site sont proposés dans la perspective des échéances réglementaires de l'été (exposition publique) et de la fin de l'année 2003 (enquête publique). La programmation pour laquelle nous sommes globalement d'accord repose essentiellement sur des besoins et attentes exprimés par les habitants.

Elle se décline en quatre grandes thématiques : équipements de proximité culturels et sportifs (bibliothèque, salle de spectacles, espaces mutualisés, gymnase...), équipements d'enseignements (le programme d'IUT prévu à l'origine sera redimensionné à la baisse permettant la création d'un collège. Pour notre part, nous souhaitons un lycée), pôle d'activités économiques (commerces et bureaux), espaces publics et paysagers (jardins, forum et esplanade). Cet ensemble dense et pluriel s'articule autour d'un grand projet d'auberge de jeunesse de 330 lits prévu dans la halle réhabilitée. En termes de bâti, outre l'auberge de jeunesse, la halle accueille une bibliothèque, une salle de spectacles, des espaces mutualisés, des commerces ainsi qu'un forum paysager. Le bâtiment des douanes est dédié aux programmes d'enseignement (collège et IUT) avec un projet de petit espace vert côté rue du Département. Enfin, le gymnase et un espace de bureaux sont respectivement implantés au sud et au nord du site avec la réalisation de deux constructions neuves. Tout en reprenant la même programmation, les trois hypothèses d'aménagement proposent des schémas d'implantation différents dont deux ont une incidence sur la halle avec l'amputation de travées. Notre choix se porte sur la 1<sup>ère</sup> hypothèse d'aménagement qui assure une meilleure protection de la halle et laisse une place plus importante aux espaces libres. Le schéma d'ensemble nous convient à l'exception notable d'un programme d'activités qui nous est présenté pour la première fois à l'angle des rues Riquet et Pajol et qui prend la forme d'immeubles neufs R+4/5. L'aménageur SEMAEST explique que l'opération de la ZAC Pajol, constituée exclusivement d'équipements, sera déficitaire et que, sans la contribution de charges foncières, le projet "serait probablement abandonné" ! L'implantation de bâtiments neufs au nord de

l'emprise est pour nous un sujet de discussion majeur entre les mois d'avril et de décembre 2003. Si nous comprenons la décision d'installer sur site des activités économiques, une position que nous avons toujours défendue au sein de la Coordination, nous estimons que celles-ci ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain. Dans un courrier que nous adressons le 24 mai 2003 à Jean-Pierre Caffet, nous nous opposons au projet en indiquant que "la proposition qui consiste à créer un ou deux immeubles de plusieurs étages sur le site devient un véritable enjeu urbain de nature à modifier sensiblement le paysage du secteur. Le projet ainsi présenté transformerait complètement la perspective paysagère des rues Riquet et Pajol en direction du site. La disposition en angle de la parcelle fait qu'on donnerait une trop grande importance visuelle à un élément implanté ici, tout en obstruant la continuité des vues". Nous ajoutons qu'il "porterait atteinte à l'idée que nous partageons et qui consiste à relier les espaces au maximum. La relation visuelle avec le futur jardin de la Cour du Maroc (appelé Eole) à partir de ce point, qui se relie dans une séquence aux espaces publics du nord du quartier La Chapelle, nous semble important à préserver". Pour appuyer nos observations, nous demandons que soit réalisée "une étude d'impact complète apportant toutes les précisions nécessaires en termes de conséquences urbaines, paysagères et architecturales" et proposons d'autres alternatives d'aménagement de surfaces d'activités "à l'intérieur même de la halle" et/ou sur la base "d'une construction neuve, en retrait par rapport à l'angle et dans des proportions moins importantes".

Le 2 juillet 2003, une réunion en Mairie du 18<sup>e</sup> présente au public le résultat des études et les trois variantes d'aménagement envisagées. Elles seront exposées durant tout l'été au marché de La Chapelle. Lors de la réunion et en prévision de l'exposition publique du projet, nous exprimons une nouvelle fois notre refus de voir s'ériger des "émergences" de surfaces de bureaux pouvant atteindre 8000 m<sup>2</sup> à l'angle des rues Riquet et Pajol.

Nous rédigeons une note et demandons que le projet d'immeuble soit reconsidéré en termes de surfaces et de positionnement. Des observations que nous sommes amenés à préciser lors de l'enquête publique de la fin de l'année. Pour le reste, nous acceptons la philosophie du projet qui repose sur trois principes : conserver la plus grande partie de la structure existante de la halle, utiliser la morphologie du site pour disposer des espaces publics diversifiés, créer un pôle urbain autour d'équipements publics complémentaires. S'agissant des surfaces de bureaux, il nous est répondu par l'adjoint au Maire de Paris chargé de l'Urbanisme "qu'elle correspond à « une masse critique » en deçà de laquelle la commercialisation ne serait pas possible".

Concernant l'aménagement des espaces publics et paysagers, à la différence de l'association *Les jardins d'Eole* qui s'est mobilisée pour le projet du grand parc de la Cour du Maroc, la Coordination ne revendique pas l'idée de 10000 m<sup>2</sup> de jardin public d'un seul tenant qui, compte tenu de la configuration des lieux, se ferait au détriment du bâti et de la réalisation des équipements culturels et sportifs pour lesquels nous nous mobilisons depuis le début de l'opération urbaine.

A travers la concertation, nous avons obtenu à ce stade la réalisation d'un jardin extérieur au nord de l'emprise qui se prolonge à l'intérieur de la "grande halle" sous la forme d'un forum paysager, ce qui en fait un espace vert singulier et généreux du "dehors" en continuité avec le "dedans". Mais pour que la perspective de cet ensemble soit assuré, Il reste "à négocier" l'abandon du projet de la Ville d'implanter des bureaux au coin des rues Riquet et Pajol ! En septembre, la Mairie du 18<sup>e</sup> nous informe d'un changement de programmation : le projet d'IUT de Paris 7 prévu dans l'immeuble des Messageries est remis en cause partiellement et peut-être en totalité. Le changement de gouvernement intervenu en 2002 semble avoir modifié la décision du Rectorat d'installer un IUT sur toute la surface du bâtiment des Messageries. La Ville de Paris propose alors d'implanter un collège dans l'aile du bâtiment situé côté rue Pajol. Le projet d'IUT se concrétise finalement sur la base de deux disciplines

d'enseignement en Mesures Physiques dans la partie du bâtiment situé rue du Département.

L'enquête publique prévue avant la fin de l'année accélère les discussions autour du projet de bureaux. Nous rencontrons le commissaire-enquêteur en novembre 2003 pour lui faire part de nos observations sur l'aménagement de la ZAC, la nécessité de préserver les vues paysagères et notre opposition au projet d'immeuble de bureaux de 8000 m<sup>2</sup> à l'angle des rues Riquet et Pajol. Le 15 décembre, nous sommes invités à participer à une réunion "technique d'information et de concertation sur l'aménagement du site". Il nous est présenté à cette réunion un projet de bureaux réparti sur deux immeubles de 4000 m<sup>2</sup>, situés chacun le long de la rue Pajol dont l'un aurait un impact fort sur les vues paysagères. Un projet que nous n'acceptons pas et qui amène la *Cellule de Prévisualisation* à proposer une solution alternative appelée "Etudes d'intégration paysagère de l'immeuble de bureaux à l'angle des rues Riquet et Pajol". L'idée directrice de ces études démontre qu'un autre traitement urbain est possible à condition de réduire la surface de l'immeuble neuf entre 5000 et 6000 m<sup>2</sup> en le positionnant le long de la rue Pajol. Ainsi la perspective paysagère à cet endroit stratégique du site serait préservée et assurerait la liaison visuelle des deux côtés de la barrière des voies. Quelques jours plus tard, la Municipalité du 18<sup>e</sup> par l'intermédiaire de son Maire, Daniel Vaillant et de son adjoint à l'urbanisme, Michel Neyreneuf soutient notre proposition auprès de la Mairie de Paris. Le 18 décembre, à l'occasion du compte rendu de mandat du Maire de Paris dans le 18<sup>e</sup>, il est annoncé par la voix de l'adjoint à l'Urbanisme que le parti d'aménagement de la ZAC Pajol choisi par la Ville intègre la réduction substantielle de surfaces de bureaux, ainsi qu'elle ressort des études et préconisations de la CEPA et de la *Cellule de Prévisualisation*. Par notre mobilisation et le sérieux de nos arguments, la position de la Ville a évolué dans le sens d'une offre de surfaces de bureaux plus raisonnable, compatible avec la préservation des vues paysagères. L'indépendance d'action de la *Cellule de Prévisualisation* accompagnant la Coordination s'est révélée déterminante en

apportant des éléments au débat nés d'un regard critique difficile à maintenir à l'intérieur d'une mission relevant d'une commande de la Ville. Ainsi, des options différentes peuvent, sur proposition des habitants, être reconnues comme des améliorations et validés par les décideurs.

### **La mise en œuvre du projet à travers les comités de suivi**

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire donne un avis favorable à la création de la future ZAC Pajol (janvier 2004) tout en recommandant que soient pris en compte les grands axes demandés par le public dont la préservation des vues paysagères et la réduction de surfaces de bureaux. Le projet est soumis au Conseil d'arrondissement du 18<sup>e</sup> pour être définitivement adopté en Conseil de Paris le 3 février 2004. En ce début 2004, le projet de ZAC pour lequel s'ouvre une seconde phase de concertation s'articule autour :

- De la halle réhabilitée comprenant une auberge de jeunesse de 330 lits, une bibliothèque/médiathèque, une salle de spectacles de 180 places, des salles mutualisées, des commerces et locaux d'activités (1000 m<sup>2</sup>)
- Du bâtiment des messageries reconverti en collège de 600 élèves côté rue Pajol et en IUT (Paris Diderot) de 500 étudiants côté rue du Département.
- De deux immeubles neufs dont l'un au sud de l'emprise accueille un gymnase et un espace jeunes (4000 m<sup>2</sup>), et l'autre au nord le pôle tertiaire d'entreprises de 5200 m<sup>2</sup>
- D'espaces publics et paysagers de 13000 m<sup>2</sup> constitués d'une esplanade et de deux jardins dont l'un situé au nord se prolonge en forum sous la halle
- De panneaux solaires et thermiques prévus sur la toiture des bâtiments (halle, messageries...). Ils font l'objet d'un développement spécifique dans un prochain chapitre consacré à la dimension environnementale du projet.

Après validation du projet et du parti d'aménagement urbain et paysager par les élus parisiens, nous entamons à partir du printemps 2004 une nouvelle étape dans la concertation : la mise en place des comités de suivi avec l'installation de groupes thématiques. L'objectif de ces instances est d'avancer dans la définition des usages, de la gestion et de l'exploitation des éléments de programmes.

Il est convenu de créer quatre groupes de travail auxquels seront présents un élu du 18<sup>e</sup> en fonction de sa délégation, les services de la Ville concernés, l'aménageur SEMAEST, l'équipe de maîtrise d'œuvre, les représentants des habitants (conseil de quartier, associations...), les personnes extérieures ou prestataires concernés. Les thématiques retenues pour les groupes de travail sont Architecture & Urbanisme, Espaces publics, Développement économique et Espaces mutualisés/bibliothèque.

Le calendrier de travail est articulé en fonction de celui de la ZAC. Un premier groupe de travail se réunit en juin 2004 pour l'élaboration du cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères. L'architecte coordinatrice, Janine Galiano, expose les principes et les objectifs du cahier de prescriptions. Il doit indiquer les règles à suivre par les opérateurs de chaque lot. Le gabarit et l'enveloppe des bâtiments reconvertis (halle, messageries) et bâtiments neufs sont abordés notamment à travers le choix des matériaux, les liens à l'espace public (nature, gestion, accès...) et les contraintes (sécurité, incendie...). Dans ce cadre, la question de l'identité architecturale est abordée, notamment sous l'angle des marges de manœuvre qu'auront les futurs concepteurs. Les représentants associatifs dont la Coordination soulignent l'importance de conserver l'esprit des lieux et de bien considérer la façon dont les bâtiments neufs vont s'insérer dans le paysage urbain. Sur les matériaux, l'architecte précise que leurs choix ne déterminent pas l'usage et la destination d'un bâtiment. S'il est admis que la halle est l'élément central de la ZAC, elle oriente la réflexion sur l'utilisation d'une dominante métallique avec un travail spécifique sur les autres matériaux. Face à une programmation mixte et multiple, une cohésion urbaine et architecturale doit être trouvée. En matière

d'espaces publics, le cahier de prescriptions paysagères est discuté dans la foulée. Il concerne l'aménagement du forum et les autres espaces libres prévus sur le site. Ce cahier est finalisé à l'automne 2004.

Dans le même temps, une architecte "programmiste", Isabelle Crosnier, est désignée pour une mission sur la halle afin de recenser les demandes et les confronter aux contraintes du bâtiment. Ce travail aboutira en avril 2005 à la rédaction d'un cahier des charges.

Un tour de table doit permettre, entre autres, d'évaluer les besoins d'utilisation des espaces mutualisés.

La CEPA rappelle à cette occasion les enjeux culturels et sociaux des équipements de la halle. Elle demande que la salle de spectacles soit reconnue comme un équipement culturel à part entière, que les espaces mutualisés soient destinés en priorité aux habitants du quartier et qu'une réflexion soit engagée sur la façon dont sera conçu et animé le forum paysager.

C'est à cette période que nous commençons une série de contacts avec la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse (FUAJ) qui va administrer l'auberge prévue sur site. Des premiers échanges indiquent que la FUAJ serait susceptible d'administrer également les espaces mutualisés et la salle de spectacle. Sur ce point, nous sommes très réservés. Si la FUAJ peut revendiquer une expertise reconnue dans les structures d'hébergement, il n'en est pas de même pour la gestion d'une salle de spectacles pour laquelle nous demandons qu'elle bénéficie d'un statut propre. Un constat partagé par nos interlocuteurs, en particulier par la Secrétaire Générale du mouvement, Edith Arnoult-Brill. Nous reviendrons sur ces points quand nous évoquerons la question des équipements culturels.

En décembre 2004, nous rencontrons l'architecte-programmiste de la halle dans le cadre de sa mission sur Pajol. Nous lui remettons plusieurs documents élaborés par la Coordination entre 2002 et 2003 et rappelons que Pajol représente le nouveau pôle structurant du quartier au plan culturel, social et économique. Ainsi, nous demandons des espaces culturels pour le quartier mais aussi tournés

vers l'extérieur avec des programmations artistiques de qualité. Dans le domaine économique, nous souhaitons mettre l'accent sur le développement d'activités artisanales et tertiaires en lien avec l'histoire du lieu, orientées aussi vers les nouvelles technologies comme le numérique, les énergies renouvelables...

En avril 2005, l'architecte-programmiste présente son "Etude de programmation de la halle Pajol" à travers trois propositions d'aménagement. Ces propositions ont un impact sur la structure du bâti et ne permettent pas de répondre aux besoins de l'auberge d'atteindre la capacité de plus de 300 lits ! Il sera mis fin prématurément à cette mission en raison de fortes divergences d'appréciation avec la SEMAEST.

En mai 2005, nous abordons la question du « développement économique » pour les activités à envisager dans l'immeuble neuf et les locaux à l'intérieur de la halle. S'agissant des locaux de la halle, plusieurs options sont possibles. Côté rue Pajol, il faut plutôt prévoir des activités génératrices d'animations comme des commerces et réserver l'activité artisanale ou de bureaux côté forum. Ces locaux représentent environ 4 trames de 290 m<sup>2</sup>.

Pour l'immeuble neuf qui sera situé le long de la rue Pajol, une première étude fait apparaître une demande d'activités tertiaires pour PME dans les domaines du numérique et de la santé. De notre côté, nous réaffirmons l'idée que ces activités doivent être tournées vers les nouvelles technologies, correspondre à la tradition locale et au savoir-faire d'un quartier qui s'est illustré, par exemple, dans les métiers du spectacle, du cirque et de la tapisserie. Nous pensons également qu'il y a un gisement d'activités à explorer dans le domaine du commerce équitable sans oublier qu'en matière d'emploi, l'insertion de la population locale, en particulier les jeunes, est une priorité.

Le sujet des « espaces publics » qui intègre les espaces verts et la première esquisse de l'esplanade est abordé au printemps 2006. Côté rue, devant la halle s'érigera une vaste esplanade minérale qui, selon l'option choisie par la maîtrise d'œuvre, " fédérera les entrées des quatre bâtiments (le pôle tertiaire et le collège tiendront

l'alignement au nord et au sud tandis que le gymnase s'alignera avec la halle en second plan) et offrira un recul nouveau sur l'ensemble du site". L'esplanade doit constituer un lieu d'animation, de liaison et de relation visuelle avec chacun des bâtiments. C'est un espace non dédié, c'est-à-dire qu'il est possible et même recommandé d'y organiser des événements, des manifestations pour favoriser l'animation du site. Bien qu'étant un espace minéral, l'esplanade sera dotée d'éléments végétaux et arborés. Un large consensus se dégage sur la façon de concevoir l'espace. Il reste à voir dans un second temps les questions relatives à son organisation fonctionnelle, au mobilier... Sur les espaces verts, il est admis le rôle primordial qu'aura le jardin nord dans le projet urbain. Comme nous le rappelons au cours de différents échanges sur le sujet, ce jardin doit s'insérer dans une séquence d'espaces publics reliant le quartier La Chapelle. Le fait d'avoir obtenu le dégagement de l'espace dans l'angle des rues Riquet et Pajol assure la liaison spatiale avec la partie nord du quartier et préserve les vues paysagères.

Par rapport aux premières esquisses présentées, nous demandons que le jardin nord avec son aménagement en terrasse ait un caractère plus végétal, ce qui n'est pas contradictoire avec sa fonction « récréative » impliquant l'installation de bancs et d'aires de jeux pour les enfants. Cet espace sera un élément de liaison avec le jardin couvert dont il faudra décider du contenu et des usages, ce qui se fera ultérieurement avec l'équipe paysagiste désignée dans le cadre du concours portant sur la halle et les jardins. Il en sera de même pour l'espace vert sud situé rue de Département devant l'IUT ainsi que pour les jardins partagés qui feront l'objet de discussions assez tendues, non pas sur le principe admis par tous... mais en termes de localisation !

### **La participation de la Coordination aux choix des équipes d'architectes**

L'un des acquis de la concertation sur Pajol est d'avoir obtenu que des représentants d'habitants participent aux jurys de concours des équipes d'architectes avec voix délibérative.

Avant 2005, les jurys se réunissaient entre « spécialistes » (élus, architectes, personnalités qualifiées...) sans la participation de représentants des habitants (associations, conseils de quartier...). Une fois le parti d'aménagement urbain et paysager défini, les fiches de lots établies, les différents programmes de la ZAC sont soumis à concours pour désigner les équipes de maîtrise d'œuvre qui seront chargés de les mener à bien. Les concours sur Pajol organisés par la Ville concernent respectivement le collège, le centre sportif (gymnase et espace jeunes), la halle et les jardins ainsi que l'immeuble d'activités. L'IUT, programme de la responsabilité des services de l'Etat, fait l'objet d'une procédure de désignation de maîtrise d'œuvre sans que les représentants des habitants y soient associés.

Tous les concours se déroulent dans une période comprise entre juin 2005 et février 2008.

Cette procédure peut s'étaler de six à dix mois entre l'avis à candidature et la désignation du lauréat.

Installé dans le bâtiment des messageries rue Pajol, le collège est le premier programme à être lancé. Le jury de sélection se réunit une première fois en juin 2005 pour désigner le lauréat (Atelier 2/3/4) en décembre de la même année.

L'équipe sélectionnée a réalisé un très beau travail de réhabilitation permettant de conserver et de mettre en valeur, côté rue, les façades Art déco par un enduit ciment brun. Côté rails, elles ont été remplacées par une structure en verre donnant au bâtiment toute sa luminosité et l'inscrivant ainsi dans le paysage ferroviaire.

Un an plus tard en juin 2006, le jury de concours du centre sportif constitué d'un gymnase et d'un espace jeunes appelé LAI (Lieu d'Accueil Innovant) s'est réuni pour désigner en février 2007 le lauréat (Brisac & Gonzales) qui a la mission de réaliser le bâtiment neuf situé au sud de l'emprise entre la halle et le collège. Avec le choix d'une conception moderne et épurée sur deux niveaux, les architectes répondent aux contraintes dimensionnelles d'un complexe sportif de grande qualité.

En apportant la lumière avec un immense hall vitré et une loggia côté rails, ils permettent à l'ouvrage d'entretenir une très belle relation visuelle avec le paysage urbain.

Quant au pôle d'entreprises qui a été au centre de la belle controverse du second semestre 2003 et dont la commercialisation est confiée à la COGEDIM, le concours d'architecte prévu entre octobre 2007 et février 2008 désigne l'agence LIN (Finn Geipel et Giulia Andi). Evoquant *Métropolis*, l'un des chefs d'œuvre cinématographique de Fritz Lang, le bâtiment très compact situé au nord le long de la rue Pajol "renoue avec la tradition des immeubles industriels qui fleurissaient dans la première partie du 20<sup>e</sup> siècle dans toutes les grandes capitales européennes" selon son architecte Finn Geipel. Cherchant peut-être ses racines dans le passé industriel et ferroviaire du quartier La Chapelle, l'architecture du bâtiment qualifiée de sobre, n'en est pas moins sophistiquée avec, comme le relate le livre *Paris-Pajol*, "ses contraintes de flexibilité des plans et de répétitivité des trames de l'immobilier tertiaire, en prenant en compte les performances de la certification Haute Qualité Environnementale". Un dernier thème que nous développerons plus en détail dans le chapitre consacré à la dimension environnementale de la ZAC.

Le programme de l'IUT situé dans la partie des messageries de la rue du Département est confié en 2008 à l'architecte Vincent Brossy. Là aussi, le choix de la lumière prévaudra avec la création d'un atrium central permettant l'éclairage naturel des locaux.

Pour ce qui est de l'esplanade, son aménagement est confié à l'équipe de coordination de la ZAC Galiano-Simon. Selon leurs termes, l'esplanade de 170 m de long, qui prend le nom de Nathalie Sarraute, est conçue comme « surface d'échange » ou espace libre entre les sols, les usages et les vues. Une étendue piétonne ouverte sur le quartier, favorisant la promenade et adaptée à l'accueil de manifestations publiques et festives.

Tous les jurys de concours évoqués (collège, centre sportif, pôle d'entreprises), auxquels nous avons participé, ont désigné de façon très consensuelle les différents lauréats. Que ce soit Atelier 2/3/4,

Brisac & Gonzales ou l'agence LIN, ces équipes solides ont présenté un projet qui, à chaque fois, a pratiquement fait l'unanimité des membres du jury. Il n'en n'a pas été de même pour le concours « phare » de la halle et des jardins dont nous allons parler à présent et qui a suscité de vifs débats au sein du jury.

### **La réalisation de la halle et des jardins**

Dans le cadre de contacts ou de rencontres bilatérales avec des groupes ou personnalités qui peuvent être intéressés par l'aménagement du site Pajol, la *CEPA* a rencontré en avril 2004 l'architecte Françoise-Hélène Jourda. Connaissant son expérience dans le domaine de la réhabilitation de friches industrielles et son engagement précurseur en matière de Développement Durable, il nous a semblé utile d'avoir un échange informel avec cette architecte. Nous étions dans la période de réflexion autour de la reconversion de la halle et à la recherche d'avis extérieurs. Ainsi avec une expérience reconnue en France et outre Rhin, F.H. Jourda avait les qualités requises pour donner un avis sur le projet de réhabilitation de la halle.

A l'issue d'une rencontre avec quatre membres de la Coordination et de la Cellule, F.H. Jourda nous a fait part, par écrit, de ses observations en indiquant qu'il était possible :

- “de considérer la halle comme une « enveloppe microclimatique », c'est-à-dire comme une grande serre froide dans laquelle peuvent être construits des bâtiments”
- “ de réaliser l'essentiel de la toiture en sheds avec des panneaux semi-transparents de cellules photovoltaïques”
- “de considérer cette grande serre comme un grand espace public, avec ses rues, avenues et jardins...”
- “de bâtir à l'intérieur, à distance des façades et de la toiture existante mais vitrée, des bâtiments intérieurs de facture originale et la géométrie, indépendante de celle de la halle pourra être adaptée aux activités”.

Ainsi concluait-elle, "la halle pourrait être conservée dans son volume initial, en maintenant les vues transversales et longitudinales. Son architecture serait ainsi conservée, tout comme l'esprit de ses façades. Les gains énergétiques au titre de l'effet de serre seraient considérables, tout comme la production d'énergie électrique par le biais des cellules photovoltaïques".

Avec son accord, nous communiquons ses observations et propositions en envoyant un courrier circonstancié aux élus (adjoint au Maire de Paris chargé de l'urbanisme, Maire du 18<sup>e</sup>) et à l'aménageur SEMAEST.

Une copie de notre lettre avec la note de Madame Jourda est portée à la connaissance de l'équipe Galiano-Simon entraînant de leur part une réaction très vive par rapport à la démarche que nous avons entreprise. En tant que coordination d'habitants, indépendante de toute entité publique ou privée et groupe de pression, nous avons la liberté de rencontrer et d'échanger avec toutes les personnes qualifiées que nous jugeons utiles dans l'action que nous menons en faveur du projet d'aménagement. Suite à notre courrier, Jean-Pierre Caffet, adjoint au Maire de Paris chargé de l'urbanisme transmet la note de F.H. Jourda aux directions de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Architecture de la Ville pour examen.

Quant à nos rapports avec l'équipe Galiano-Simon avec laquelle nous entretenions des relations de confiance depuis plusieurs mois, ils ne se sont pas détériorés suite à cette affaire.

L'initiative de contacter des personnes qualifiées très en amont du concours d'architecte n'a pas d'autre but que de recueillir des avis autorisés sur un sujet que nous considérons comme fondamental. Nous étions en pleine discussion sur l'élaboration du cahier de prescriptions architecturales et au-delà du support précieux que nous apportait la *Cellule de Prévisualisation*, il était important d'avoir l'opinion de professionnels ayant une expérience et une expertise dans la réhabilitation urbaine dont la composante environnementale est au cœur de leurs préoccupations.

Pour "nourrir" notre réflexion sur le contenu programmatique en termes d'activités ou d'équipements, nous avons eu d'autres

contacts en rencontrant pêle-mêle le responsable d'une jardinerie, de jeunes entrepreneurs des filières bio et du numérique ainsi que des acteurs du monde de la culture dont la chorégraphe Karine Saporta.

Lors de notre échange avec l'architecte F.H. Jourda, nous avons senti que le projet de réhabilitation de la halle l'intéressait au plus haut point. Trois ans plus tard, quand le concours a été lancé, nous n'avons pas été surpris de la candidature de l'équipe *Jourda Architectes Partenaires (JAP)* associée à l'agence paysagiste *In-Situ* pour les jardins. Elle faisait partie des cinq dossiers retenus.

Le processus de sélection se déroulera sur plus de six mois entre juin 2007 et février 2008. A l'issue d'un jury très partagé sur le choix de l'équipe lauréate, c'est finalement le dossier présenté par F.H. Jourda qui l'emporte avec une voix d'avance.

Comme le dira F.H. Jourda dans son ouvrage consacré à la halle Pajol paru en 2014 "C'est donc toute une série de réalisations qui aboutissent un jour à celle de la halle Pajol, non pas d'un point de vue esthétique mais de celui du développement d'un concept, d'une démarche qui vient se cristalliser sur un bâtiment particulièrement complexe à réaliser : un équipement public de grande dimension à énergie positive situé en milieu urbain, issu du recyclage d'un ancien entrepôt ferroviaire qui abrite quatre programmes différents, a surmonté de lourdes contraintes, pour, aujourd'hui, s'offrir généreusement à la collectivité".

Selon l'architecte, la halle Pajol est un « bâtiment-manifeste » en ce sens qu'il ne doit pas répondre uniquement à un ensemble de programmes mais être aussi l'incarnation de ce qui est possible de réaliser en matière de développement durable, grâce notamment à l'utilisation de matériaux écologiques et d'énergies renouvelables. Pour F.H. Jourda, les enjeux environnementaux questionnent les usages, ce qui rapproche l'architecte des utilisateurs et qui explique aussi sa démarche d'aller vers les autres (les habitants, les associations...), de communiquer et d'échanger au cours du processus de réalisation du projet.

A partir de 2008, nous aurons l'occasion de le vérifier à plusieurs reprises lors d'ateliers thématiques ou de visites de chantier sur l'aménagement de la halle, du forum et des jardins.

Sur cette opération, le défi de l'architecte est de trouver "un parti qui permettrait de conserver l'esprit du lieu, sans pour autant développer une réhabilitation classique".

L'idée retenue a été de "déshabiller" la halle pour mettre en évidence sa vaste charpente métallique.

Après avoir été partiellement dégagée des remplissages successifs (bétons, briques, tuiles), la charpente a fait l'objet d'une remise en état, par décontamination des peintures au plomb, sablage, remise en peinture puis d'un éventuel renforcement ou du remplacement des éléments corrodés.

A l'intérieur de l'enveloppe de la halle s'est glissé un long bâtiment en bois. C'est le système d'une boîte dans la boîte, la charpente métallique réhabilitée "faisant fonction d'abri, tantôt parasol et tantôt parapluie".

Les toits de la halle en forme de sheds ont été recouverts au nord de verrières et au sud de panneaux photovoltaïques. La construction en bois est dotée d'une dalle béton assurant le confort thermique de l'édifice. Les programmes à l'intérieur du bâtiment sont alimentés d'un système de ventilation double-flux sur-ventilé et d'un puits canadien.

De nombreuses remarques, émanant du travail mené au sein des comités de suivi, ont permis d'améliorer le projet sur les questions de structure et de sécurité incendie.

En matière d'énergies, 3500m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sont installés sur les pans sud des sheds de la toiture. Un système de collecte des eaux pluviales permet une réutilisation sur site pour l'arrosage des jardins.

Les jardins, confiés aux bons soins de l'architecte paysagiste Anne Tardivon, sont composés, au nord de l'emprise, de deux parties qui se rejoignent. De par leur situation sur le site, l'architecte les qualifie "d'entre-deux entre ville et nature".

D'une superficie et d'une hauteur importantes, le jardin intérieur donne à voir la charpente restaurée avec au loin le paysage urbain et sa trame ferroviaire. Son organisation est linéaire, avec une alternance de bandes plantées, de bassins, de circulations et de placettes. Par rapport à une première esquisse présentée en 2008, nous obtenons une augmentation de la densité végétale. Dans sa composante extérieure, le jardin nord est constitué de quatre larges terrasses engazonnées toutes accessibles aux personnes à mobilité réduite, à travers un circuit de rampes. Les deux jardins, intérieur et extérieur, sont reliés ensemble "dans une continuité de sol sous la bibliothèque". Quant aux jardins partagés qui ont vocation à développer le lien social sans oublier la dimension pédagogique du concept, nous obtenons que leur surface soit augmentée de 180 m<sup>2</sup> à 380 m<sup>2</sup>. Leur emplacement a suscité un vif débat au sein des comités de suivi. Certains voulaient les installer à l'entrée du jardin nord, d'autres souhaitaient plutôt les voir émerger au cœur de l'emprise. Après discussion, ils ont été installés sur une large bande située le long de la grande halle face aux voies ferrées.

Un petit jardin récréatif plutôt destiné aux jeunes enfants, situé rue du Département devant l'IUT, vient compléter le dispositif d'espaces verts sur le site.

La création des jardins vise aussi à réintroduire de la biodiversité sur le site avec l'apport de nouvelles espèces végétales qui favorisent l'implantation et la reproduction d'espèces animales pour un écosystème riche dans le quartier.

La concertation avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de la halle et des jardins se poursuit jusqu'au début 2011, date à laquelle débute le chantier de construction.

### **Equipements culturels : un résultat en demi-teinte**

A l'automne 2002, dans ses "lignes directrices", la Coordination, indiquait l'importance de la dimension culturelle dans le projet d'aménagement. Nous avons été les témoins d'une activité culturelle intense au début des années 2000 à travers les différents "usagers" du monde artistique occupant les lieux. Troupes de théâtre,

acrobates, sculpteurs...ont été à la fois les gardiens de la friche et les acteurs de nouvelles formes ou pratiques artistiques qui ont marqué le site, la population riveraine profitant de ces activités. Même si, parfois, la présence de ce monde hétéroclite des artistes n'a pas été un long fleuve tranquille, Pajol a résisté aux dégradations du temps grâce à la présence de ces locataires de passage. En octobre 2002, un recensement des demandes d'équipements culturels évoquait pêle-mêle une bibliothèque/médiathèque de 1000 m<sup>2</sup>, un atelier Beaux-Arts et un espace culturel intégrant "un lieu de création et de diffusion artistique".

L'idée d'un espace culturel pluridisciplinaire dont le contenu et la gestion seraient à déterminer ultérieurement a été proposée par la Ville lors de la réunion du 12 décembre 2002.

En avril 2003, dans son rapport d'étape, la CEPA fait toute une série de propositions en matière d'espaces culturels et associatifs permettant l'expression artistique à travers un parcours d'exposition, une salle de spectacles et de salles polyvalentes multi-activités. Ces propositions se sont affinées par la suite dans la perspective de l'enquête publique de novembre 2003 où il a été acté la programmation d'une salle de spectacles, d'une salle d'exposition et de salles de réunions au même titre que la bibliothèque et la médiathèque. Un espace « jeunes » a également été intégré au projet culturel. Dans le même temps, nous établissons des contacts avec des acteurs du monde de la culture. Nous aurons plusieurs échanges avec la chorégraphe Karine Saporta intéressée à l'idée d'installer son projet de "Dansoir" à Pajol.

A partir de fin 2004 nous entamons les discussions sur la configuration de la salle de spectacles et des espaces mutualisées (salles de réunions). Une occasion pour nous de rappeler l'enjeu essentiel que représente le volet "culture" dans le projet Pajol. Nous demandons que la salle de spectacles soit considérée comme un programme "à part entière" (ce que nous n'obtiendrons pas !) avec sa propre administration et une exploitation confiée à une « personne de l'art », c'est-à-dire à un programmateur de spectacles. La Ville de son côté a l'intention d'en confier la gestion à la FUAJ, à

charge pour elle éventuellement de sous-louer l'équipement à un tiers. C'est alors que nous nous rendons compte que la Ville ne souhaite pas donner un véritable contenu culturel à la salle de spectacles en se déchargeant sur la FUAJ qui n'a pas de compétences dans l'exploitation d'un équipement culturel.

Ce constat se vérifie aussi par les dimensions de la salle dont la hauteur sous plafond ne dépasse pas les 5 m, ce qui est bien peu pour les standards communément admis de l'ordre de 7 à 8 m pour ce type d'équipement concernant les arts vivants et le cinéma. A propos de cinéma, c'est durant l'année 2005 qu'est proposé pour la salle de spectacles un projet appelé « Ciné-Pajol » porté conjointement par *Cactus Initiatives* (membre de la *CEPA*) et l'association *Cinéma Public*. Ce projet vise à promouvoir l'action culturelle autour de l'image et du 7<sup>e</sup> art. L'idée est de proposer une offre alternative de cinéma entre "grand public" et "art et essai" plutôt orientée vers une programmation thématique de films indépendants (courts et longs métrages) qui pourraient être diffusés dans le cadre de rencontres ou de festivals. Face aux interlocuteurs de la Mairie (centrale et du 18<sup>e</sup>), le projet a été abandonné car il s'est posé la question de son statut et de sa faisabilité dans un marché très concurrentiel dominé par les multiplexes. Ce projet, intéressant en tant que tel, ne pouvait pas non plus constituer l'unique programmation de la salle pour laisser de la place aux spectacles de l'art vivant.

En mai 2006, Danielle Fournier alors adjointe au Maire du 18<sup>e</sup> chargée de la culture, se démarquant quelque peu de la pensée municipale officielle, pris l'initiative de rédiger une note intitulée « Propositions pour un futur espace culturel sur le site Pajol ». Ces propositions avaient le mérite de fixer un cadre au projet culturel que nous appelions de nos vœux...En recommandant l'élaboration d'un cahier des charges dans la perspective d'un appel à projet pour la gestion du lieu, l'initiative de l'élue offrait "l'opportunité de mettre en place à Paris un projet culturel inédit, remplissant une vocation de service public de la culture". Pour y parvenir, elle proposait de "s'appuyer sur les acteurs culturels locaux pour faire un état précis

de leur expérience". L'objectif étant *in fine* de créer un lieu mêlant pratiques amateurs et professionnelles où diversité et médiation culturelles seraient au cœur du projet.

En juin 2007, Daniel Vaillant, Maire du 18<sup>e</sup>, appuie l'initiative de son adjointe à la culture en demandant à Clémentine Autain, alors adjointe au Maire de Paris chargée de la Jeunesse, "de missionner un cabinet pour recueillir les contributions des acteurs locaux et établir les missions dévolues à l'espace". Le courrier précise que "culturellement, des spectacles amateurs ou professionnels devront pouvoir y être organisés", ce qui implique de faire appel à un gestionnaire de spectacles doté d'une "très bonne expérience du monde culturel amateur et professionnel" et d'une bonne connaissance "des enjeux multiculturels et de médiation en même temps qu'une intelligence de territoire et d'une forte sensibilité à la notion de service public". En l'absence d'une réelle volonté politique, ce courrier pourtant en phase avec nos propres recommandations ne sera pas suivi d'effet !

Au même moment, la SEMAEST presse le mouvement pour avancer sur le statut et le montage juridique de la salle de spectacles de manière à valider l'idée que la FUAJ en assure la gestion.

Une longue période de discussion commence alors sur les temps d'occupation de la salle et les modes de contractualisation à mettre en œuvre entre les différents partenaires (Mairie du 18<sup>e</sup>, services de la Ville, FUAJ, associations...). Sur le plan technique, la salle est dimensionnée pour 180 places, dotée de gradins fixes dont les deux premières rangées sont rétractables avec une hauteur sous plafond de plus de 5 m qui, au fil de la concertation, atteindra 7 m dans sa version finale. Malgré les efforts déployés par l'adjointe à la culture revendiquant une salle de spectacles "autonome", une volonté partagée par la Coordination, il devient de plus en plus clair que nous nous acheminons vers un scénario d'une salle "d'assemblée-spectacle", administrée par la FUAJ pour répondre à leurs besoins en matière de séminaires, colloques ou sessions de formation. De ce fait, le contenu culturel de l'équipement s'en trouvera limité et nous aurons l'occasion de le vérifier très vite !

En 2009, une assistance à maîtrise d'ouvrage (Philippe Gonce) est missionnée pour faire des propositions en matière d'exploitation et de gestion de la salle de spectacles et des espaces mutualisés. Cette mission auditionne plusieurs acteurs institutionnels et associatifs dont la CEPA.

Nous rappelons que la salle de spectacles doit être le pivot de la dimension culturelle du site, ouverte à des pratiques artistiques amatrices et professionnelles pluridisciplinaires.

A travers une note sur "l'orientation de la salle de spectacles" que nous présentons en octobre 2010, nous préconisons la naissance d'un lieu "apte à la présentation de l'art vivant" qui doit avoir sa propre identité sans quoi l'équipement risque de n'être qu'une « coquille vide ».

Nous attirons l'attention sur l'utilisation des salles de réunions qui ne doivent pas servir aux seuls besoins de la FUAJ mais également aux activités des associations locales qui manquent de locaux pour se réunir ou pratiquer leurs activités associatives. Les conclusions du rapport de la mission ne seront pas reprises, la FUAJ prétextant que les préconisations de la maîtrise d'ouvrage ne sont pas en adéquation avec les principes "d'éducation populaire" qu'elle défend, notamment l'aspect "marchand" des recommandations du rapport. En 2011, nous entamons les discussions sur le "Règlement de fonctionnement et d'utilisation" de la salle d'assemblée-spectacle et des salles de réunions. Une répartition annuelle des jours d'utilisation entre les besoins Ville de Paris/associations et FUAJ/Auberge de jeunesse est décidée sur la base 200 jours pour la Ville et de 165 jours pour la FUAJ. On se rendra compte à l'usage qu'il nous est très difficile de vérifier si ce "contrat de répartition" est bien respecté. A la demande des associations, un comité d'orientation et de suivi est installé pour faire le bilan deux fois par an des activités de la salle d'assemblée-spectacle. Après quatre années d'exploitation (la salle est opérationnelle depuis octobre 2013), nous observons que la programmation culturelle ne représente en moyenne que 30% de la programmation totale ! 70% du temps est occupé par des journées d'études, séminaires, assemblées générales ou sessions de

formations. Ainsi, le constat que nous faisons est que le contenu culturel de l'équipement souhaité par les habitants n'est pas à la hauteur des ambitions !

Pour quelles raisons ? Nous pouvons avancer plusieurs explications :

- Un manque de volonté de la Mairie de mettre en avant la dimension culturelle de l'équipement, en le cantonnant aux pratiques artistiques amateurs,
- La FUAJ n'a pas les moyens administratifs et financiers permettant de faire connaître l'équipement (pas de publicité, aucune action pro active permettant de susciter la venue d'organismes de spectacles)
- La commodité plus rémunératrice consistant à réserver prioritairement la salle à des organismes extérieurs pour des colloques ou sessions de formation.

C'est dommage et regrettable car malgré un certain nombre d'insuffisances techniques, l'équipement de 180 places constitue une réelle opportunité pour des compagnies de spectacles d'art vivant qui sont toujours à la recherche de lieux de création et de diffusion. La meilleure démonstration de ce qui précède est le succès du Grand Parquet. Installé sur l'emprise Pajol de 2005 à 2012, le parquet de bal a démontré qu'un vrai lieu d'expression artistique de qualité avait toute sa place sur le site et dans le quartier.

Alors soyons confiants pour l'avenir mais pour le moment reconnaissons que les attendus de la salle d'assemblée-spectacle ne sont pas au rendez-vous !

Nous ne refermerons pas ce chapitre sans évoquer la bibliothèque/médiathèque Vaclav Havel qui assure pleinement sa mission de service public dans la diffusion de la culture à travers le livre ou les nouveaux outils du numérique. Inauguré à l'automne 2013, l'équipement est très apprécié de tous les publics toutes générations confondues. La Coordination, en amont de l'ouverture de l'établissement, a établi avec l'équipe d'animation de la bibliothèque une relation de confiance par des échanges réguliers sur le quartier, son histoire et les attentes des habitants.

## **Du développement durable à l'éco-quartier ou la dimension environnementale du projet**

En nous mobilisant pour la sauvegarde de la halle, notre action s'inscrit dans une démarche de Développement Durable selon le principe d'un bâtiment = deux vies, voire plusieurs vies ! La définition même du Développement Durable n'est-elle pas de "répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs", combinant ainsi efficacité économique, équité sociale et qualité environnementale. Et puis, Pajol n'est-il pas l'exemple du "rapport qui peut s'instaurer entre patrimoine et transition énergétique" pour reprendre une formule de l'universitaire Marina Gasnier, Maître de conférences en histoire des techniques et du patrimoine industriel.

Ainsi en nous positionnant très clairement pour la réhabilitation de la halle, notamment pour sa magnifique structure métallique, nous défendons l'idée qu'au-delà de l'aspect purement patrimonial, le bâtiment avec ses volumes peut répondre à des usages contemporains auxquels peuvent être associées les nouvelles normes environnementales. Sur ce point, Marina Gasnier dans ses analyses sur le patrimoine industriel, précise que celui-ci "n'est plus seulement le témoin historique d'une époque, d'un style architectural, d'un processus technique. Il recouvre désormais un rôle actif dans la production du territoire. Il a un rôle de pivot, de levier entre le passé, le présent et l'avenir". Dès juin 2002, dans une note de préfiguration, la *Cellule de Prévisualisation* présente l'état de ses réflexions et sa méthode de travail en évoquant les dispositifs de Haute Qualité Environnementale à mettre en œuvre dans une perspective de Développement Durable. Un concept que nous aurons l'occasion de défendre lors de la réunion décisive de concertation de décembre 2002 et développée dans le détail au printemps 2003 en rédigeant les rapports d'étape de la CEPA et de la *Cellule de Prévisualisation*. Ces documents, élaborés en amont des intentions de la Ville en la matière, constituent autant de propositions très concrètes que nous regroupons dans un chapitre intitulé "Pour une gestion écologique du site". En partant du postulat que le projet

architectural doit être conçu dans une vision écologique, nous préconisons l'utilisation des énergies renouvelables en évoquant en premier lieu la pose de panneaux solaires "dans les pans de toiture des sheds orientés au sud" pour la production électrique et le traitement des eaux pluviales.

En novembre 2003 lors de la procédure d'enquête publique, nous demandons que les éléments environnementaux du Développement Durable, soient inscrits dans les prescriptions d'aménagement.

Une concertation réunissant tous les acteurs institutionnels et associatifs aboutira fin 2004 à l'élaboration d'une Charte de Développement Durable proposant cinq objectifs

fondamentaux appliqués au site Pajol : améliorer le cadre de vie des habitants, mettre en valeur la diversité et la mixité sociale, valoriser la qualité environnementale, améliorer l'insertion des populations et favoriser le développement économique et social. Ces objectifs sont ensuite déclinés par thèmes adaptés à l'opération d'aménagement.

Sur le plan environnemental, les critères retenus sont l'énergie, le traitement des eaux, les matériaux et les chantiers propres. Sur ce dernier point, nous insistons pour que les chantiers de démolition et de construction entraînent le moins de nuisances possibles pour l'environnement et que les matériaux de récupération tels que le béton et la brique soient concassés et recyclés sur place. Quant aux déchets, ils sont évacués par trains pour éviter les norias de camions dans le quartier. La charte adoptée fin 2005 par les élus parisiens présente la Qualité Environnementale des aménagements et des bâtiments du projet urbain comme une démarche opérationnelle du Développement Durable. La charte de Développement Durable est complétée en 2006 par un document plus opérationnel appelé le Cahier des Prescriptions Environnementales et de Développement Durable (CPEDD). Il est destiné aux maîtres d'ouvrage et aux équipes de maîtrise d'œuvre. Reprenant les objectifs inscrits dans la charte, le CPEDD les complète "par des exigences propres à la qualité environnementale des aménagements et des bâtiments". Ces "exigences ne concernent pas seulement les constructions, mais également les usages et la vie future des équipements". Dans la

concertation sur les prescriptions du CPEDD, nous intervenons pour que celles-ci soient formulées dans un sens plus ferme, notamment pour les choix énergétiques, afin de pas seulement inviter les opérateurs à prendre en compte les préoccupations environnementales, mais à les obliger à faire des choix les plus satisfaisants. Chaque opérateur doit justifier ses choix de conception en matière environnementale.

Nous insistons pour qu'une clause d'insertion sur tous les chantiers de la ZAC soit intégrée dans la démarche de Développement Durable. Elle a été concluante et a permis l'embauche de salariés.

En septembre 2007, dans la foulée du lancement du Plan Climat de la Ville de Paris, la décision est prise par le Maire d'installer une centrale photovoltaïque de 3300 m<sup>2</sup> sur le toit de la halle. A ce chiffre s'ajoutent 300 m<sup>2</sup> de panneaux solaires implantés sur le gymnase. Pour la production d'eau chaude, ce sont également 300 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques qui trouvent leur place sur la halle côté voies ferrées et sur le collège. Le nouveau bâtiment "Green One" destiné au pôle d'entreprises (l'entreprise SYNDEX l'occupe depuis 2012) est aussi à très haute performance énergétique, recouvert d'une toiture végétalisée.

C'est en mai 2008 que la ZAC Pajol est labellisée "écoquartier", quelques semaines après que l'architecte Françoise Hélène Jourda ait été désignée lauréate à l'issue du jury de concours de la halle et des jardins. L'architecte précise ses intentions de réaliser un bâtiment à énergie positive avec quelques règles simples : une utilisation rationnelle de la surface au sol en imaginant une construction très compacte, une bonne gestion des ressources en eau, l'emploi de l'énergie solaire... Avec toutes ces solutions mises en œuvre, l'ensemble de la halle ne produira pas de gaz à effet de serre. Pour la construction, l'architecte fait le choix d'utiliser des matériaux renouvelables tels que le bois pour les murs, les isolants végétaux, la paille, le chanvre, le lin... En avril 2009, une exposition intitulée "La ZAC Pajol, un écoquartier en 2012" se tient à la Mairie du 18<sup>e</sup> pour montrer au public tous les dispositifs mis en place dans le cadre de la démarche du Développement Durable.

A sa livraison en 2013, la halle Pajol avec ses 3300 m<sup>2</sup> de panneaux solaires est présentée comme étant la plus grande centrale photovoltaïque en milieu urbain de France. Elle perd le titre en 2015 avec l'inauguration du ministère de la Défense situé dans le quartier Baltard (5000 m<sup>2</sup>). Le défi à relever est de taille car il faudra vérifier par l'usage que les dispositifs déployés constituent "un exemple en termes de Développement Durable et de production d'énergie propre".

Ainsi s'achève notre récit sur la reconversion du site Pajol et de sa halle. Ce sont des laboratoires d'études à plus d'un titre. Sur le plan environnemental comme nous venons de le voir mais aussi à travers l'implication des habitants qui s'est vérifiée durant toutes les phases d'élaboration du projet urbain. Ainsi, Pajol est souvent cité en exemple comme modèle de concertation exemplaire.

Le monde universitaire s'en est saisi par des études scientifiques parues entre 2012 et 2015, notamment par la production de travaux sur la participation citoyenne des chercheuses Camille Gardesse, Isabelle Grudet et Jodelle Zetlaoui-Léger (\*).

Depuis plusieurs années, nous avons reçu de nombreux étudiants et doctorants qui ont choisi la ZAC Pajol comme sujet de mémoires ou de thèses.

D'ici quelques temps, nous ferons le bilan de l'opération urbaine. Pour le moment, nous laissons ce soin à l'architecte Soline Nivet qui en parle dans un article de 2019 et dont l'analyse nous semble assez bien résumer l'ambiance et l'esprit du lieu "Inauguré en 2013 à l'issue de sept années de chantier, le site est depuis très fréquenté. Sa programmation, hybridant équipements de quartier, offre hôtelière internationale, café et terrasses de restaurant « branchés » en font le germe d'un hyper-lieu rayonnant aux échelles locale, métropolitaine, internationale. A la fois vantée par les riverains sur leurs pages *Rbnb*, régulièrement investie par des campements d'exilés sitôt évacués, et fréquentée par les familles du quartier, la halle semble dorénavant procurer cette « affinité spatiale » qui rassemble, dans certains lieux métropolitains des pratiques, des populations et des temporalités extrêmement diverses".

*(\*) « La concertation citoyenne dans les projets d'écoquartiers : évaluation constructive et mise en perspective européenne » sous la direction scientifique de Jodelle Zetlaoui-Léger (2013).*

*« Continuité et discontinuité de l'implication des habitants dans les écoquartiers. Le cas de la ZAC Pajol à Paris » par Camille Gardesse et Isabelle Grudet (2015). Laboratoire Architecture Ville Urbanisme Environnement (LAVUE) UMR 7218 CNRS*

## Repères bibliographiques

- ✓ « Histoire du village de la Chapelle » – Jacques François – Editions IML (2002)
- ✓ « Confessions d'un enfant de la Chapelle » – Albert Simonin – Editions Gallimard (Réédition 1984)
- ✓ « Les Messageries de l'Est au dépôt de Paris La Villette » – Nicolas Nogue – ENSA Normandie (2006)
- ✓ Archives du centre de documentation « Rails & Histoire » (Association pour l'histoire des chemins de fer)
- ✓ « Concours pour la réhabilitation de la halle Pajol » - Richard Scoffier – Magazine d'Architectures (2008)
- ✓ « Construire un écoquartier » – Janine Galiano – Le Moniteur (2010)
- ✓ « Reconversion de la halle Pajol à Paris 18<sup>e</sup> » – François Lamarre – Archiscopie (2013)
- ✓ « La halle Pajol » – Jourda Architectes Paris – Archibooks édition (2014)
- ✓ « Paris Pajol, la ville en partage » – Soline Nivet/Carine Merlino - SEMAEST – Archibooks édition (2014)
- ✓ « Halles Pajol et Freyssinet : deux conversions de messageries ferroviaires parisiennes en hyper-lieux » - Soline Nivet – HiCSA Editions en ligne (2019)
- ✓ Documents Ville de Paris, SEMAEST, maîtrise d'œuvre : délibérations, textes réglementaires, rapports, études, plans
- ✓ Archives CEPA et Cellule de Prévisualisation – Olivier Ansart/Ricardo Suanes : communiqués, contributions, études, notes, rapports

La reconversion du site Pajol dans le quartier La Chapelle (Paris 18<sup>e</sup>), marqué par l'épopée du chemin de fer, n'a pas été un long fleuve tranquille...Après la cessation des activités de fret ferroviaire au milieu des années 1990, le terrain convoité par la Mairie de Paris a fait l'objet d'un premier projet de ZAC. Celui-ci très dense comprenant plusieurs centaines de logements, sans espaces verts et destructeur du patrimoine industriel a été abandonné en 1999 au terme d'une mobilisation d'habitants contre le projet. En 2002, dans la foulée des élections municipales, un second projet de ZAC a été relancé sur une base programmatique plus en adéquation avec les besoins du quartier. Mais la partie n'était pas gagnée pour autant ! Voici le récit, étape par étape avec ses succès et ses échecs, d'une lutte citoyenne menée par un collectif d'habitants et d'associations, à travers un processus inédit de concertation. L'objectif était de répondre à l'enjeu d'un projet urbain combinant « rayonnement parisien et attentes locales fortes » de manière à en faire un lieu structurant et exemplaire sur le plan de la qualité d'usage, du développement durable et de la transition écologique.

**Olivier Ansart** a été porte-parole de la CEPA (Coordination Espace Pajol). Il est président de l'ASA PNE (Association pour le Suivi de l'Aménagement Paris Nord-Est).

Les actualités et actions de l'ASA PNE sont à retrouver sur :  
<https://asa-pne.over-blog.com/>

Janvier 2023