https://www.amc-archi.com/photos/un-levier-de-strategie-immobiliere-de-la-ville-appele-a-durer,92056/photo-1554-80357-k3-k1-19823.1

UN LEVIER DE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE APPELÉ À DURER ?

SOPHIE TRELCAT | 07/09/2023 À 10H36 | ACTUALITÉS | RÉALISATIONS |

FACEBOOK PINTEREST TWITTER LINKEDIN

Pour lire l'intégralité de cet article, abonnez-vous à AMC - édition Abonné

LANCER LE DIAPORAMA

PHOTO - 1554_80357_k3_k1_198237.jpg - © Myr Muratet

PHOTO N° 1/2

La Ferme du rail (XIXe arr., Grand Huit arch.)

Quelques chiffres résument l'appel à projets urbains innovants (APUI) « Réinventer Paris 1 » : 23 sites, 815 équipes candidates, 372 projets déposés, 75 groupements invités à concourir.
En 2016, 22 propositions(1) étaient retenues en fonction de critères constructifs, programmatiques, opérationnels favorisant l'innovation et l'écologie. Le cadre fixé par la ville garantit le maintien du caractère innovant du projet soumis. Ainsi, une clause d'affectation gèle l'usage sur une durée de quinze ans. « La puissance publique s'est énormément investie afin que toutes les propositions se retrouvent dans les clauses d'innovation. En partenariat avec des notaires, elle a élaboré des contrats de vente d'un type inédit incluant une obligation de moyens », souligne Marion Waller, directrice du pavillon de l'Arsenal, à l'époque chargée du lancement et du suivi de l'appel à projets en tant que conseillère de Jean-Louis Missika, adjoint à l'urbanisme et à l'architecture à l'origine de la formule.

Expérimentations a priori improbables

Ralentie par la crise sanitaire, la concrétisation des projets s'est étirée dans le temps. Elle totalise aujourd'hui 13 réalisations, déclinant dans une grande variété formelle les orientations encouragées par la ville : mixité des programmes, rez-de-chaussée actifs, toitures-terrasses accessibles et introduction de végétaux, etc. A l'annonce des résultats, *Le Monde* titrait « 22 nuances de vert pour la capitale »(2) , les lauréats rivalisant de bonnes intentions jusqu'à la caricature. Alibis ou innovations réelles ? L'opération Alguésens (XIIIe arr., XTU arch.) porte haut une expérimentation a priori improbable, qui mélange habitat et activité. Les logements bénéficient d'arbres et de jardinières à tous les étages ; un laboratoire s'installe derrière une épaisse façade de verre dans laquelle circulera l'eau qui baigne une culture de microalgues entrant dans la composition de médicaments et de cosmétiques. Les complexités liées au terrain - risque d'inondation, franchissement de voies SNCF, désolidarisation acoustique complexe, présence de câbles moyenne tension sur le site -reportent sa livraison à juillet 2024.
L'APUI devait rapporter 550 millions d'euros à la ville(3). Dresser le bilan comptable de ce « nouveau levier de la stratégie immobilière de la ville » n'est pas encore possible, explique Stéphane Leclerc, directeur de l'urbanisme à la mairie : « Nous ne disposons pas encore des chiffres consolidés, car certains projets sont encore en cours, d'autres font l'objet de contentieux. » Par exemple, Mille Arbres (XVIIe arr., Sou Fujimoto et OXO, arch.), qui représente 100 millions d'euros de recettes ; ou La Ville multistrate (XVIIe arr., Chartier Dalix et Jacques Ferrier arch.), construite elle aussi au-dessus du périphérique, et dont les permis de construire ont été annulés par le tribunal administratif en 2021, après la saisine d'associations de défense de l'environnement invoquant un risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique. Philippe Journo, président fondateur de la Compagnie de Phalsbourg, a lancé un recours à l'issue incertaine. En effet, le futur PLU climatique de la capitale, voté le 5 juin dernier, et pour lequel Réinventer Paris fut un banc d'essai, intègre l'interdiction de construire au-dessus du boulevard périphérique. Une occasion manquée de rattacher Paris à sa banlieue, qui s'ajoute aux déboires du promoteur pour le projet Node (XIIIe arr., AAVP et Antonio Virga arch.), programme logistique et funéraire niché dans un interstice du périphérique sud, également abandonné.

Promouvoir des usages à l'échelle du quartier

La Compagnie de Phalsbourg a en revanche pu livrer son Philanthro-Lab dans l'hôtel particulier de la Bûcherie (Ve arr.), monument historique transformé par l'agence Perrot & Richard en incubateur autour du slogan « Donner rend meilleur ». Les projets Tranches de vie (XVIIIe arr., Hubert et Roy arch.), un ensemble de logements participatifs avec crèche et jardins partagés, et Etoile Voltaire (XIe arr., Olivier Palatre arch.), l'un des deux projets lauréats comportant un programme lié au secteur artistique, font aussi face à des recours multiples. Ces deux exemples sont loin d'être uniques : terrains pollués, difficilement accessibles, occupés, soumis à des limites de propriété impossibles à résoudre ou subissant le blocage des riverains... Les projets, réalisés ou non, ont pâti d'un cumul d'embûches. Un examen approfondi des parcelles en amont de la consultation aurait sans doute permis d'économiser les énergies et dépenses, et évité l'abandon de 5 des 22 propositions lauréates.
En revanche, pour l'ensemble des réalisations, les contrats d'innovation n'ont en rien failli. « Avec Réinventer Paris, la question de l'apport des usages au quartier est devenue déterminante. Aujourd'hui, les promoteurs et les investisseurs, en collaboration avec les architectes, intègrent la notion de l'économie sociale et solidaire, avec des exploitants et des commerçants spécifiques », défend Michèle Raunet, notaire associée de l'étude Cheuvreux, impliquée dans l'élaboration des contrats de cession de l'APUI. La question de l'usage public d'équipements privés reste néanmoins entière.

Du fantasme à la réalité

En dehors des opérations médiatisées - tel le projet très réussi du Prix Pritzker David Chipperfield sur le site de Sully-Morland (IVe arr.) -, l'expérimentation, lorsqu'elle se fait plus humble, n'en revêt pas moins un caractère inédit et complexe : Relais Italie (XIIIe arr., Pablo Katz arch.) n'utilise qu'une partie des droits à construire de la parcelle, relevant d'une forme de densification mesurée. A quelques encablures, les logements Edison Lite (XIIIe arr., Manuelle Gautrand arch.) posent les jalons d'une société dans laquelle l'espace est partagé, encore éloignée des mentalités françaises. Les options programmatiques ont été décidées par la communauté d'habitants propriétaires au moment de l'acte de vente. Les carrés de légumes en toiture servent de ciment social.