



Projet 40

Concertation préalable du 2 novembre au 17 décembre 2021

Atelier regards croisés - « Programmation et formes urbaines »

Lundi 15 novembre 2021 - Siège de la Fondation Apprentis d'Auteuil - Salle des Mécènes

⇒ *Session 1 : 14h00-16h30*

⇒ *Session 2 : 19h00-21h30*

Compte rendu

Intervenants – Session 1 : 14h-16h30

- **Sophie Fagart**, Directrice du projet 40 – Apprentis d'Auteuil
- **Rose-Aimée Dequidt**, Directrice Projet Ile de France – Apprentis d'Auteuil
- **Sophie Deramond, Juliette Chourrout, Melaine David**, Architectes du projet – Groupement Chartier Dalix / Hardel Le Bihan
- **Baptiste Jacomino**, adjoint au directeur diocésain en charge de la coopération et de l'innovation – Enseignement catholique de Paris
- **Marie-Claire Eustache**, Garante de la concertation

Intervenants – Session 2 : 19h-21h30

- **Sophie Fagart**, Directrice du projet 40 – Apprentis d'Auteuil
- **Frédéric Etienne**, Directeur Régional Adjoint Ile de France – Apprentis d'Auteuil
- **Sophie Deramond, Juliette Chourrout, Melaine David**, Architectes du projet – Groupement Chartier Dalix / Hardel Le Bihan
- **Antoine Marie**, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
- **Vincent Eveno**, Directeur diocésain adjoint – Enseignement catholique de Paris
- **Barbara Serrano & Marie-Claire Eustache**, Garantes de la concertation

Animation

- **Marianne Riboullet**, Agence Sennse

Garantes

- **Marie-Claire Eustache**
- **Barbara Serrano** (le soir uniquement)

Durée des deux réunions : 2h30



Lieu : salle des Mécènes, au siège de la Fondation Apprentis d'Auteuil

Déroulé

- **Rappel des éléments clés du projet**
- **La programmation du projet 40 :**
 - Présentation
 - Temps d'échanges
- **Le projet d'aménagement proposé**
 - Présentation
 - Temps de travail en sous-groupes
 - Temps de restitution

INTRODUCTION

L'animatrice accueille les participants et rappelle le cadre de la concertation préalable autour du Projet 40 qui se tiendra du 2 novembre au 17 décembre 2021. Elle rappelle ainsi que la Fondation a souhaité que cette concertation réglementaire soit placée sous l'égide de la Commission nationale du débat public, afin de permettre à ceux qui le souhaitent de participer aux débats et de nourrir ainsi le projet et de trouver des réponses aux questions qu'ils se posent. Elle souligne également l'importance du respect des règles d'écoute, de dialogue et de courtoisie tout au long de cette concertation et durant l'atelier qui s'ouvre.

Elle présente ensuite une synthèse des premières expressions recueillies depuis l'ouverture de la concertation :

1. Un attachement à la présence de la fondation et à son action sur le site historique du 40
2. Un souhait d'une concertation transparente et sincère
3. Des questionnements sur les effets du projet d'aménagement sur les immeubles et équipements voisins, et notamment sur :
 1. L'ensoleillement du square Desroches-Noblecourt,
 2. La luminosité dans les appartements avenue et villa Mozart et rue Léopold II
 3. Les infrastructures et équipements publics
4. Des interrogations sur les accès, les flux et la circulation autour et au sein du futur site
5. Une attention particulière à la bonne intégration architecturale du projet urbain dans le quartier

Elle présente ensuite le déroulé de l'atelier :

- **Rappel des éléments clés du projet**



- **La programmation du projet 40 :**
 - Présentation
 - Temps d'échanges
- **Le projet d'aménagement proposé**
 - Présentation
 - Temps de travail en sous-groupes
 - Temps de restitution

Marie-Claire Eustache et Barbara Serrano, garantes de la concertation nommées par la Commission nationale du débat public (CNDP), rappellent le rôle de la concertation préalable réglementaire voulue par la fondation. Elles soulignent qu'elles n'interviennent pas sur le fond du projet, mais que, en revanche, elles veillent à la clarté, à l'intelligibilité et à la transparence des informations fournies. Dans ce cadre, elles rappellent que le dossier de concertation du projet est disponible sur le40.org et consultable au siège de la fondation et à la mairie du 16^e arrondissement. Elles soulignent également la possibilité de contribuer à la concertation sur le registre en ligne accessible sur le40.org ou le registre papier mis à disposition au siège de la fondation ou à la mairie du 16^e arrondissement.

RAPPEL DES ELEMENTS CLES DU PROJET

Présentation de la programmation :

Sophie Fagart revient sur le rôle fondamental de la concertation et souligne l'importance de cet atelier dans l'élaboration du projet voulu par la fondation. Elle rappelle les origines du projet, et souligne qu'il répond à 3 objectifs fondamentaux :

- Accueillir plus de jeunes dans de meilleures conditions
- Inscire le site dans son histoire et dans la ville
- Assurer des revenus pérennes pour la fondation

Vincent Eveno et Baptiste Jacomino reviennent sur le contexte éducatif à Paris et sur l'action menée par la fondation en lien avec la DDEC. Ils insistent notamment sur l'importance du décrochage scolaire et sur la volonté de l'enseignement catholique de Paris de s'appuyer sur des acteurs de terrain pour lutter contre ce phénomène. A ce titre, ils soulignent le rôle fondamental de la fondation et son expertise dans la lutte contre le décrochage scolaire, en privilégiant notamment un accompagnement individualisé pour chaque jeune. Avec le Projet 40, la fondation va disposer de moyens supplémentaires pour accomplir sa mission, fera évoluer la carte des formations offertes et renforcera les interactions du site avec les autres établissements parisiens, sur les questions de lutte contre le décrochage scolaire. Ils concluent donc que, selon eux, le projet est en pleine cohérence avec la vision du Pape selon laquelle « pour élever un enfant, il faut tout un village ». La concertation permettra ainsi de construire le projet dans le dialogue et la transparence, en tenant compte de la diversité des avis qui s'expriment.



Frédéric Etienne et **Rose-Aimée Dequidt** rappellent les activités aujourd'hui présentes sur le site et l'accompagnement des jeunes à différentes étapes de leur vie. Le projet vise à poursuivre et à amplifier cet accompagnement, notamment en disposant de locaux rénovés, les actuels étant obsolètes, pour mieux prendre en compte les besoins des jeunes en pleine évolution. De nouveaux dispositifs seront développés (collège expérimental, insertion professionnelle, conciergerie et café solidaires, maison de l'engagement des jeunes...), en partenariat avec les acteurs de l'enseignement et de la protection de l'enfance. Le Projet 40 est développé sur son site historique parce qu'il répond à certains besoins du 16^e arrondissement et de la Ville, avec, en outre, de nombreuses opportunités d'emplois pour les jeunes (notamment dans la restauration). Enfin, le site est facilement accessible.

Au total, ils rappellent que le projet permettra d'accueillir potentiellement jusqu'à 900 jeunes sur le site et de développer des dispositifs à taille humaine et à accompagnement personnalisé.

Sophie Fagart revient sur la programmation dite « externe » du Projet 40, avec pour principales composantes :

- Logements, environ 16 000 m², avec une résidence senior (120 logements), une résidence co-living (100 logements) et des logements sociaux (120 logements);
- Bureaux et co-working, un peu plus de 2 000 m² ;
- Équipements ouverts sur le quartier (crèche, gymnase...) environ 1 300 m².

Le logement social comporterait : une pension de famille (20 personnes), pouvant être développée en partenariat avec Habitat & Humanisme, et des appartements étudiants et familiaux, soit 30% des surfaces conformément au PLU. 20% d'entre eux pourraient faire l'objet de convention avec des ministères (Défense, Intérieur, Santé...).

La programmation externe vise à :

- répondre à certains besoins du quartier
- créer des opportunités de rencontres, de lien social et d'engagement, notamment au travers d'espaces communs,
- générer des revenus à la Fondation pour financer le Projet et poursuivre sa mission .

Temps d'échanges sur la programmation :

Un participant interroge la fondation sur ce que désigne le mot de « *famille* » qu'elle utilise dans sa programmation.

Pour Rose-Aimée Dequidt, il s'agit de familles qui ont besoin d'un lieu d'accueil où la Fondation et ses partenaires pourraient les accompagner et les aider à trouver des réponses adaptées aux problèmes auxquelles elles sont confrontées. Le projet apportera une réponse au diagnostic des besoins de l'arrondissement, établi par la DASES, notamment avec la création d'une « maison des familles », en cours de réflexion avec l'Association Corot, la Protection maternelle et infantile....

Des participants interrogent la fondation sur les surfaces présentées dans la programmation, et particulièrement sur la part de constructions neuves. Ils interrogent également sur la part des surfaces créées au titre des activités de la fondation, jugée faible proportionnellement aux autres surfaces créées au titre des activités extérieures accueillies sur le site.



Sur la part de constructions neuves, **Sophie Fagart** explique que le tableau présenté établit une synthèse des surfaces existantes et des nouvelles surfaces incluses dans la programmation, les 17 955 m² (hors chapelle) renvoyant aux surfaces existantes et les 37 555 m² à l'ensemble des surfaces à terme. Elle rappelle que 82% des surfaces existantes seront réhabilitées.

Elle souligne que la diminution de 2.000m² de surface du siège correspond pour l'essentiel à des activités de stockage qui peuvent être délocalisées. Ces 2 000 m² seraient « redistribués » pour les établissements d'accueil des jeunes et des familles, augmentant leur capacité et leurs moyens d'accompagnement.

Frédéric Etienne complète en ajoutant que, suite à la réflexion engagée, il apparaît que l'augmentation des activités (protection de l'enfance, formation, insertion...), l'accueil de jeunes supplémentaires et la prise en compte de l'évolution des besoins des jeunes supposent une reconfiguration du site, incluant une optimisation des surfaces.

Quant à la question posée sur le fait de considérer le projet comme une opération de promotion immobilière, **Sophie Fagart** précise que sa finalité est très différente d'une opération de promotion classique et explique les bases du modèle économique du projet : afin de préserver sa capacité d'action auprès des jeunes et des familles, la fondation a souhaité que le projet repose sur un financement autonome, indépendant des ressources de la fondation ; il sera assuré par un emprunt spécifique remboursé sur une période de 30/35 ans par les loyers versés par les opérateurs tiers ; ensuite, ces revenus conforteront les ressources de la fondation et lui permettront de poursuivre son action et de pérenniser sa présence sur son site historique.

Elle rappelle enfin que la feuille de route des architectes stipule que le Projet doit intégrer un développement des liens avec le quartier et comporter une dimension environnementale élevée.

Un participant interroge la fondation sur l'implantation des futurs dispositifs présentés dans le projet sur le site.

Sophie Fagart répond que l'implantation n'est pas encore déterminée, mais que plusieurs scénarios sont à l'étude et discutés en particulier avec les directeurs des établissements Sainte-Thérèse. Elle précise toutefois que la répartition indicative pourrait se structurer comme suit :

- Le flan Est, en bordure du Square Desroches-Noblecourt et de l'avenue Léopold II, accueillerait principalement les dispositifs de programmation externe : logements, bureaux, café solidaire, crèche...,
- Le flan Ouest, parallèle à la rue Ribera, accueillerait majoritairement les activités de la fondation,
- L'ensemble des constructions neuves abriteraient des logements,
- Les immeubles auraient a minima 2 usages, afin de favoriser le développement de liens sociaux.

Elle précise enfin que le bâtiment remplaçant l'actuelle menuiserie de la Villa Mozart serait majoritairement dédié à du logement avec au, rez-de-chaussée, un dispositif de la fondation encore à déterminer.

Un participant interroge la fondation sur la typologie de logements sociaux proposés.

Sophie Fagart précise que des discussions sont en cours avec la Ville de Paris ; à ce stade, la fondation envisage une quarantaine de logements familiaux, une soixantaine de logements étudiants, et une pension avec 20 hébergements pour personnes en précarité, conçue en partenariat probable avec l'association Habitat et Humanisme.



Un participant interroge la fondation et les garantes sur le cadre de la concertation.

Maire-Claire Eustache rappelle que la mission fixée aux garantes dans le cadre de la concertation préalable s'arrête à l'échéance de la fin de la concertation, soit le 17 décembre 2021. Ensuite, la fondation aura la possibilité, si elle le souhaite, d'être accompagnée par un garant pendant la phase dite de « concertation continue », jusqu'aux demandes d'autorisations administratives.

Sophie Fagart précise que, si aucune décision n'a été prise à ce stade, la concertation préalable en cours a été voulue par la fondation pour identifier l'ensemble des questions qui se posent et recueillir des contributions sur le projet. **Marie-Claire Eustache** complète en ajoutant que le bilan de concertation fourni par les garantes permettra d'adresser à la fondation un certain nombre de recommandations, parmi lesquelles la nomination d'un garant nommé pour la phase de concertation continue. Elle souligne également que le projet ne sera pas terminé au 17 décembre, et que la concertation menée arrive à un moment cohérent de l'avancée du projet.

PROJET AMENAGEMENT PROPOSE :

Présentation du projet d'aménagement :

Sophie Deramond présente les grands axes du projet d'aménagement :

- Préserver et réhabiliter l'existant (entrée du site jusqu'à la chapelle et bâtiments existants),
- Retrouver une cohérence du site avec son environnement. Elle souligne, à cette occasion, la richesse architecturale du quartier,
- Créer un cœur d'îlot végétalisé,
- Développer la nature en ville.

Elle présente ensuite les 2 scénarios proposés et insiste sur le fait que les maquettes ne représentent que des volumes, et ne présument en aucun cas l'architecture et le modelage futurs des bâtiments.

Elle précise que les plans de masse ont été publiés sur la plateforme dématérialisée de la concertation.

Temps d'échange sur le projet d'aménagement :

- Nouvelles surfaces construites et densité du projet

Des participants interrogent sur la hauteur prévue des bâtiments et la prise en compte de la topographie du site. En particulier, un participant souligne que, selon lui, le « cœur d'îlot » voulu par la fondation, n'en est pas un et que le projet risque d'avoir des impacts forts sur l'ensoleillement tout autour du site. A ce titre, il explique que le scénario 2 lui paraît moins adapté que le scénario 1. D'autres participants renchérissent sur l'impact du projet en termes d'ensoleillement et de lumière et s'interrogent sur la compatibilité du projet avec le PLU de la Ville de Paris.

Un participant, représentant de la fondation, insiste toutefois sur la nécessité de disposer des surfaces nécessaires pour satisfaire les besoins identifiés par la fondation pour développer de nouvelles activités.

Sophie Fagart souligne que le projet est suivi par la Ville de Paris et que, dans ce cadre, une attention toute particulière est portée à la question des matériaux et à leur pertinence écologique. Elle précise que



le projet respecte en tout point les dispositions du PLU, les bâtiments construits sont notamment en dessous du seuil des hauteurs autorisées (31m). Elle ajoute que la surface du projet en l'état correspond à l'équilibre défini par la fondation, mais que la concertation permet justement de recueillir les avis et de l'enrichir sur cette base.

Sophie Deramond explique que les bâtiments épousent le dénivelé du terrain et que leur hauteur est définie par rapport à celle des bâtiments existants voisins. Le niveau de rez-de-chaussée diffère donc selon les bâtiments.

Des participants insistent également sur la nécessité de repenser l'ouverture du site au quartier. Le projet présenté ne leur semble pas permettre de renforcer le lien avec le quartier, le site étant encerclé par les nouvelles constructions, n'incitant pas les riverains à le fréquenter. Ils s'interrogent également sur l'usage réel qui pourrait être fait de la nouvelle voie centrale, compte tenu des rues (Léopold II et Ribéra) déjà existantes.

- Implantation et insertion architecturale

Une participante considère que l'alternative caractérisée par un jardin entourant des bâtiments implantés au centre de la parcelle mériterait d'être étudiée. Par ailleurs, elle interroge la fondation sur la possibilité de mettre à disposition des perspectives 3D de différents points de vue sur le site.

Sophie Deramond répond que, compte tenu de la configuration allongée de la parcelle et du choix du préserver 82% du bâti existant, l'implantation des futurs bâtiments ne peut pas être trop proche des bâtiments existants.

La mise à disposition de perspectives supplémentaires depuis l'extérieur du site nécessiterait d'effectuer des analyses en dehors de la parcelle foncière de la fondation. Toutefois, ces contributions nourriront le bilan de la concertation et la fondation fournira des éléments de réponse dans un second temps.

Un participant interroge ensuite sur la largeur des 2 bâtiments qui jouxteront le square.

Sophie Deramond précise que ces bâtiments seront d'une largeur de 17 mètres.

- Flux, accès et stationnement

Un participant interroge sur le nombre de places de stationnement prévu dans le programme.

Sophie Deramond explique que la fondation a prévu des places de stationnement en sous-sol, sans que le PLU ne l'y contraigne. A ce jour, environ 100 (voire 150) places sont envisagées.

Des participants interrogent la fondation sur les flux anticipés sur le futur site. En particulier, l'un d'eux interroge sur la raison de la création d'un accès secondaire rue Léon Bonnat alors que l'ensemble des flux pourrait être maintenu par la rue Jean de La Fontaine.

Sophie Fagart explique les flux envisagés dans le cadre du projet ; elle rappelle notamment que la 40 la rue Jean de La Fontaine demeurerait l'accès principal au site (conservation du fonctionnement actuel), que la rue Léon Bonnat et la Villa Mozart seraient des accès secondaires, respectivement pour les véhicules légers et, ponctuellement, pour les déménagements (en plus de permettre l'accès des piétons et des véhicules de secours).



Une étude de trafic pourra être réalisée et communiquée dans le cadre de la préparation des futures autorisations administratives. Sophie Fagart rappelle que cette question des flux entre dans le champ de la concertation et que les contributions sur ce sujet sont donc essentielles.

Un participant interroge la fondation sur les conditions d'accès au lycée, essentielles pour la protection des jeunes.

Sophie Fagart répond que les réflexions sont en cours mais qu'un accès sécurisé au site et au lycée est envisagé, avec pose d'une grille, comme actuellement, pour l'entrée depuis la Villa Mozart.

Coline Grégoire invite les participants à se retrouver en table-ronde pour échanger et faire part de leurs contributions sur les matrices « programmation urbaine » et « regards sur l'architecture » mises à leur disposition (cf. annexe).

Temps de restitution des groupes de travail :

- Densité du projet urbain

Les participants soulignent l'importance des hauteurs des futurs bâtiments et proposent de la diminuer, notamment à proximité de la Villa Mozart et du square Desroches-Noblecourt, du fait de leur effet sur l'ensoleillement des appartements et du jardin, ce qui pourrait remettre en cause l'usage familial du square. Il conviendrait de repenser l'implantation des bâtiments pour optimiser l'ensoleillement du site et du square Desroches-Noblecourt, et de dédensifier le projet pour permettre sa bonne intégration dans le quartier. La Fondation est invitée à retravailler la dimension de son projet.

De plus, **les participants** soulignent l'importance de préserver les arbres sur le site et en bordure du square.

D'autres participants constatent que le projet marque un progrès par rapport au site existant jugé « *ingrat et peu connecté* ». Toutefois, ils jugent que le doublement des surfaces et l'importance des hauteurs génèrent de fait une densification excessive. Ils estiment nécessaire de revoir les différentes composantes de la programmation (logements sociaux, résidence co-living, résidence senior...) pour diminuer les surfaces.

D'autres participants appellent de leurs vœux un projet à échelle plus humaine, des bâtiments plus petits et orientés différemment. Ils alertent sur les effets « couloir », amplificateurs de bruits, et demandent à bien traiter la question des nuisances sonores consécutives au développement des activités et à l'accroissement du nombre de résidents. Ils insistent sur la nécessité de conserver l'ouverture du site à son environnement afin de favoriser l'une des composantes du Projet : la « diversité ».

Un participant propose par ailleurs que le square Desroches-Noblecourt soit mieux intégré visuellement au sein du futur site, sans pour autant envisager une ouverture matérielle.

Concernant les bâtiments implantés à proximité de la villa Mozart, **certains participants** s'interrogent sur les bâtiments de référence choisis pour déterminer les hauteurs. Compte tenu de la largeur de la Villa, ils proposent que les hauteurs les moins élevées servent de référence.

Un recul des bâtiments est également suggéré :



Un participant interroge la fondation sur la possibilité de développer de nouvelles constructions sur le site de la Rose d'Or.

Sophie Fagart précise que le site de la Rose d'Or ne fait pas partie du Projet 40 car il n'appartient plus à la fondation, depuis sa cession, pour en réhabiliter le bâti, à la SCI Rose d'Or.

- *Insertion architecturale, matériaux et végétalisation :*

Les participants soulignent la nécessité de prendre en compte la diversité des styles architecturaux caractéristiques de l'arrondissement. Selon eux, le projet doit écarter des bâtiments linéaires et uniformes.

Des participants insistent sur le choix de matériaux semblables à ceux déjà utilisés dans le quartier. A ce titre, ils expriment une préférence pour l'utilisation de la pierre et de la brique, comme marqueurs forts du quartier, notamment compte tenu de la présence de bâtiments remarquables à proximité. Ils insistent sur la dimension d'innovation et de créativité caractéristique de l'arrondissement. Ils rejettent fortement le choix d'autres matériaux comme les surfaces entièrement vitrées.

La couleur des façades et les matériaux choisis pourraient contribuer à la bonne luminosité du site, des réalisations récentes (porte d'Auteuil ou à Pont Cardinet) ne devant pas servir de référence.

Sur la végétalisation, **des participants** insistent sur la nécessité de développer les espaces verts tout en garantissant la préservation des espaces existants (entrée du site rue Jean de La Fontaine et Square Desroches-Noblecourt).

De plus, certains s'opposent aux toits végétalisés, ils soulignent leur faible visibilité et le fait que la végétation pourrait représenter un étage supplémentaire, et insistent sur le coût de leur entretien. La question du replantage des arbres abattus durant les travaux est posée.



- Flux, accès et stationnement

Un participant suggère de prévoir la rampe d'accès du parking souterrain au plus proche de la rue Jean de la Fontaine, pour préserver l'usage piétonnier du site.

- Sous-sols

D'autres contributions ont trait à la qualité des sous-sols et à l'écoulement des eaux. Certains participants demandent que des études hydrologiques complémentaires soient menées et partagées.

- Elaboration du projet :

Un participant s'interroge sur le rôle des Architectes des Bâtiments de France et leur avis sur le projet.

Sophie Deramond répond en confirmant que les ABF ont été consultés sur le projet, de même que la Commission du Vieux Paris. Un dialogue régulier et des visites sur site sont faites afin de garantir l'information de ces entités. Enfin, elle précise que le site ne comporte aucun bâtiment classé au titre des Monuments Historiques.

Les participants concluent en saluant l'organisation de l'atelier et son utilité pour une meilleure appropriation du projet. Ils soulignent notamment que les supports mis à disposition, dont les maquettes, ont permis de mieux comprendre le projet sous ses aspects architecturaux.

Les garantes remercient les participants pour la qualité des interventions et des propositions faites. Elles soulignent que toutes les remarques ont été notées et nourriront le bilan établi à la fin de la concertation. Elles rappellent également que le dialogue se poursuivra après la phase de concertation préalable, afin d'enrichir le projet tout au long de son avancée.

Sophie Fagart remercie les participants de leurs contributions et souligne l'importance qui a été donnée aux notions « d'ouverture » et « d'équilibre » dans les 2 ateliers. Elle informe de l'ajout d'une rencontre supplémentaire : une visite du site et des rues alentour, afin de discuter *in situ* du projet et de ses effets sur le quartier.