



Projet 40

Réunion publique de présentation du bilan de la concertation et des engagements de la fondation

Lundi 11 avril 2022 / 19h - 20h30

Siège de la Fondation Apprentis d'Auteuil - Salle des Mécènes

Intervenants :

- **Sophie Fagart**, Directrice du Projet 40
- **André Altmeyer**, Directeur Général Adjoint
- **Olivier Descamps**, Secrétaire Général

Animation :

- **Marianne Riboullet**, Agence Sennse

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

Déroulé :

- Introduction
- Partage
 - du bilan de la concertation préalable
 - des enseignements
 - des engagements
 - des prochaines étapes
- Temps d'échange
- Conclusion

INTRODUCTION

André Altmeyer, Directeur Général Adjoint de la Fondation Apprentis d'Auteuil, remercie les participants de leur venue à cette réunion de présentation du bilan de la concertation et des engagements de la fondation.

Il revient sur l'importance de la concertation préalable menée en novembre et décembre 2021, qui a permis à la fondation de présenter le Projet 40 en amont des autorisations administratives et de mieux connaître les riverains, en appréhendant à la fois leur attachement à la fondation et à sa mission mais aussi les craintes suscitées par l'aménagement nécessaire du site historique du 40 rue Jean de La Fontaine. Ce dialogue a ainsi permis à la fondation de recueillir des contributions très utiles pour faire évoluer le projet, tout en veillant à son sens profond et à ses objectifs.



Il rappelle que la réunion de ce soir a été voulue par la fondation, non pour présenter un nouveau projet car elle a besoin de temps pour étudier d'autres solutions, mais pour dresser un bilan de la concertation et présenter ses engagements de dialogue auquel elle est très attachée.

Le dialogue, le respect, la confiance font partie du projet éducatif et de la culture d'Apprentis d'Auteuil. Aussi, la fondation examine et donne suite à toutes les sollicitations qui lui parviennent, et elle veille, au nom de l'équité, à donner à ceux qui le souhaitent une information équivalente, notamment en organisant, comme ce soir, des réunions publiques.

Il salue enfin la mobilisation de l'ensemble des équipes internes dans la réalisation d'un projet bénéfique aux jeunes, au quartier et au bien commun.

Sophie Fagart remercie les participants de leur venue. Elle rappelle que la réunion de ce soir s'inscrit dans le cadre de la concertation préalable, et fait suite à la publication du bilan des garantes de la Commission nationale du débat public le 27 janvier 2022 et à celle du rapport de la fondation le 28 mars 2022.

Elle présente les 4 étapes de la réunion :

- Retour sur la concertation préalable
- Partage des principaux enseignements
- Présentation des engagements d'études, d'information et de dialogue continu
- Prochaines étapes

(Présentation en annexe 1 du compte-rendu).

RETOUR SUR LA CONCERTATION PREALABLE

Sophie Fagart revient sur le cadre général de la concertation préalable organisée entre le 2 novembre et le 17 décembre 2021 et souligne que 500 participations aux rencontres ont été enregistrées et que 275 contributions ont été collectées sur les registres mis à la disposition du public.

Principaux enseignements

Elle présente notamment les principales observations regroupées par thèmes (perception du site, projet socio-éducatif, projet urbain...), faites par les participants, ainsi que les réponses apportées point par point par la fondation.

Engagements de la fondation suite à la concertation

Elle présente ensuite les engagements de la fondation dans la poursuite de l'élaboration du projet, reposant sur 3 axes de travail :

- **Réexamen du dimensionnement de la programmation** portée par la fondation et par les acteurs externes, tout en veillant à la cohérence du projet global et à sa soutenabilité économique
- **Réalisation d'études complémentaires** selon le calendrier prévisionnel suivant
 - ➔ Mai 2022 : Etudes de sols (études géotechniques et hydrogéologiques)
 - ➔ Juin 2022 : Etudes d'ensoleillement
 - ➔ Juillet 2022 : Etude de trafic et déplacement urbain
 - ➔ Septembre 2022 : Etude faune et flore (finalisation)



- **Réexamen du projet d'aménagement global associé**, en priorisant les zones de retravail par rapport aux effets sur l'ensoleillement et la vue des habitations les plus proches de la fondation.

Apprentis d'Auteuil s'engage également à poursuivre le dialogue, qui se déroulera en plusieurs phases :

- **Mai 2022** : Organisation de réunion de décryptage des études de sols (études géotechniques et hydrogéologiques) et rencontres de proximité, organisées notamment avec les copropriétés concernées.
- **Juin 2022** : Présentation du nouveau projet optimisé
- **Juillet-Décembre 2022** : Continuation des études techniques et poursuite du dialogue, notamment par l'organisation d'ateliers thématiques, de réunions de décryptage des études, des rencontres de proximité, ou la diffusion de lettres d'information

Ce dialogue aura notamment pour objectif de :

- **Apporter des éléments de réponses** techniques et documentés à l'ensemble des questions et contributions formulées,
- **Echanger** sur les principaux objets soumis à discussion,
- **Présenter les évolutions du projet tout au long de son avancée**,
- **Nourrir un dialogue régulier et dans la durée sur le Projet 40.**

Sophie Fagart insiste sur le fait que ces engagements vont amener la fondation à lancer une réflexion globale sur l'ensemble du projet. Compte tenu des fortes synergies qui existent entre ses différents volets, toute évolution sur l'un des éléments de la programmation amène en effet nécessairement un réexamen de tout le projet, afin de conserver l'équilibre financier ayant été défini.

TEMPS D'ECHANGE

Sur le cadre et le contenu de la concertation continue :

Des participants interrogent la fondation sur les suites du dialogue mené avec les riverains et le cadre de la concertation continue qui se lance. En particulier, ils souhaitent comprendre l'objectif des études menées, et si elles donneront lieu à des échanges avec les riverains.

Un participant souhaite quant à lui savoir si un registre sera à nouveau ouvert durant cette période pour permettre le recueil des contributions.

Sophie Fagart rappelle que la nouvelle phase de concertation continue est destinée à poursuivre le dialogue avec les riverains et les personnes désireuses de suivre le projet dans son ensemble.

Si un registre de recueil des contributions n'est pas aujourd'hui prévu, elle encourage l'ensemble des participants à continuer de s'investir dans la construction du projet 40, en participant aux rencontres organisées ou en nous sollicitant via le40.org.



Elle souligne par ailleurs que les études en cours permettront d'apporter des réponses directes à certains des points techniques évoqués durant la concertation et qu'elles contribueront à nourrir le projet. Elle précise que chacune de ces études a un objet spécifique, dans le cadre des réflexions en cours :

- Etudes de sols (études géotechnique et hydrologique) : elles ont pour objectif d'analyser la nature des sols existants et la présence d'eau, afin de dimensionner les fondations des futurs immeubles, traiter les murs mitoyens si nécessaire et traiter la présence d'eau en phase chantier le cas échéant.
- Etude d'ensoleillement : elle permettra d'apprécier l'impact des nouvelles constructions sur le voisinage et d'accompagner la reprise du projet sur les zones prioritaires identifiées par la fondation.
- Etude de trafic : elle permettra d'estimer l'ensemble des flux de circulation (piétons, véhicules...) et d'en mesurer les effets sur les rues avoisinantes.

Ces études seront mises à disposition du public sur le 40.org et pourront faire l'objet d'échanges, notamment avec les différentes copropriétés sollicitant la fondation ou avec lesquelles des échanges ont déjà commencé.

Le format de restitution de ces études reste à définir, afin que les éléments techniques présentés soient pleinement accessibles et compréhensibles.

Le projet optimisé présenté en juin sera donc fondé sur le résultat de ces études et permettra de lancer une nouvelle phase de dialogue.

Sophie Fagart rappelle également que le projet est soumis à un examen au cas par cas qui pourrait donner lieu à la réalisation d'une étude d'impact. Si c'était le cas, d'autres études devront également être réalisées et seront rendues publiques.

En réponse à un participant, elle précise également que l'étude patrimoniale menée par le cabinet GRAHAL est accessible en ligne sur le site « le40.org », rubrique documents, concertation préalable / comptes rendus / annexe atelier du 14 décembre.

Sur le dialogue avec la mairie centrale et la mairie d'arrondissement :

Un participant interroge la fondation sur la position de la mairie dans le projet.

Sophie Fagart répond en confirmant le soutien de la mairie centrale et de la mairie d'arrondissement, avec qui un dialogue régulier est mené. La Ville de Paris suit le projet dans ses différentes composantes ; la direction de l'Urbanisme notamment quant aux réflexions en cours sur l'optimisation du projet, la direction du Logement et de l'Habitat pour le logement, les droits de l'enfant et la protection de l'enfance pour les jeunes qui nous sont confiés.

Les élus ont confirmé un fort soutien au projet, tout en étant attentifs à la concertation menée et aux évolutions possibles du projet pour garantir son insertion dans l'arrondissement.



Sur l'équilibre général du projet :

Un participant interroge la fondation sur la marge de manœuvre réelle dont elle dispose et sur le nombre minimum de m² nécessaire à la réalisation du Projet 40, demandant notamment si un seuil plancher a été fixé par la fondation.

Sophie Fagart répond en soulignant que le Projet 40 répond à une logique d'ensemble qui en assure la cohérence et l'équilibre. Le projet présenté en concertation repose donc à la fois sur l'équilibre entre le dimensionnement du projet social de la fondation, financé en partie par des aides publiques, et le dimensionnement de la programmation externe, génératrice de revenus. De ce fait, toute modification d'une partie de la programmation a des conséquences directes sur la cohérence et l'équilibre économique du projet. L'évaluation du nombre de m² nécessaire à la réalisation du projet 40 ne peut donc être faite sans une réflexion globale sur les activités que la fondation entend y développer.

Olivier Descamps ajoute également que l'équilibre du projet intègre un montant significatif de travaux à réaliser compte tenu de l'état des bâtiments existants qui doivent être rénovés. Il est également fonction d'autres paramètres exogènes (augmentation des taux d'intérêt, du coût des matériaux...), susceptibles d'avoir une incidence financière. Si ces éléments étaient confirmés, des scénarios tels que : la hausse des recettes locatives, l'augmentation d'un apport de fonds propres par la fondation, l'allongement de la durée de l'emprunt...), pourraient être envisagés.

Sur le recours au Scénario « zéro » :

Un participant souhaite savoir si le scénario « zéro », impliquant le départ de la Fondation Apprentis d'Auteuil de son siège historique du 40, rue Jean de La Fontaine, est toujours à l'étude.

André Altmeyer confirme que ce scénario compte toujours parmi les options possibles, et serait retenu si l'équation globale du projet ne permettait pas à la fondation de pérenniser sa présence au 40.

Sur le maintien du schéma d'aménagement en cœur d'îlot :

Des participants interrogent la fondation sur les raisons justifiant la conservation du projet de « cœur d'îlot » proposé par la fondation qui, selon eux, ne permet pas d'assurer la bonne insertion du projet dans le quartier. Des propositions alternatives pourraient selon eux être étudiées, par exemple via l'implantation des bâtiments au centre de la parcelle.

Sophie Fagart revient sur les différents éléments qui conduisent la fondation à définir le cœur d'îlot comme base de ce schéma d'aménagement. Elle explique que ce cœur d'îlot est à la fois :

- Une conséquence des contraintes urbanistiques du projet : la fondation a défini un objectif de conservation et de réhabilitation de 82% des bâtiments présents sur le site, afin d'optimiser l'utilisation des constructions existantes et de répondre aux exigences du Pacte de la Construction (document de préfiguration du futur PLU bioclimatique de Paris). L'implantation des nouvelles constructions doit prendre en compte à la fois les règles de distance minimale et de gabarits à appliquer vis-à-vis des bâtiments existants.



- Une réponse à l'ambition environnementale du projet : l'objectif de désimperméabilisation de la parcelle en constitue un axe essentiel. Le développement des espaces verts et de la pleine terre, permis par ce schéma d'aménagement, facilitera l'infiltration des eaux pluviales, s'inscrivant en cela dans les contraintes règlementaires du Plan Local d'Urbanisme. L'ensemble contribuera au développement de la biodiversité du site et au rafraîchissement urbain du quartier.
- Une opportunité d'ouverture au quartier : le cœur d'îlot permet une augmentation significative des espaces verts accessibles au quartier et un prolongement du jardin aujourd'hui présent sur le site, auquel les riverains ont exprimé leur attachement.
- Une opportunité de développement de la mixité sur le site : le cœur d'îlot permet d'offrir un espace de rencontres pour l'ensemble des résidents du site et favorise la création de liens sociaux et intergénérationnels. Des réflexions sont également en cours pour étudier la possibilité d'ouverture de la cour du lycée durant certaines périodes, par exemple le week-end.

Réaffirmant la conservation de ce parti-pris d'aménagement, Sophie Fagart insiste sur la volonté de prendre en compte les intérêts des riverains. En particulier, des solutions sont à l'étude sur la forme des bâtiments pour intégrer le traitement des covisibilités. Un travail fin a ainsi été engagé avec les architectes dans les zones de retravail prioritaires, en étudiant notamment l'incidence du choix de pans coupés ou inclinés, permettant un traitement des cônes de vues, ou d'épannelages afin de reculer un point haut sur un bâtiment pour laisser un dégagement autour.

La hauteur pourra donc être traitée de différentes façons, et éventuellement réduite lorsque cela sera possible.

Enfin, elle ajoute que le traitement des effets du projet sur la crèche Rodin (rue Hébrard) est aujourd'hui directement intégré dans les réflexions en cours sur le réexamen projet.

En fin de séance, **un participant** remet une proposition de scénario alternatif (voir annexe 2). La fondation souhaite préciser que le travail sur l'optimisation du projet cherche à répondre au meilleur équilibre possible, y compris pour les différents immeubles avoisinants.

Sur la destination des futurs bâtiments :

Des participants interrogent la fondation sur la destination des futurs bâtiments implantés sur le site.

Sophie Fagart affirme que ce sujet est encore en discussion, et fait partie du travail itératif mené avec les architectes dans le cadre du réexamen du projet. Elle souligne que la forme des bâtiments a en effet un impact direct sur leur fonction et que, tout en partant d'intentions de destinations définies par la fondation, les réflexions en cours amènent parfois à faire évoluer la destination d'un bâtiment dont la forme initiale serait modifiée.



A une question portant sur la destination des bâtiments de la rue Colledeboeuf, **Sophie Fagart** répond que les bâtiments pourraient conserver les activités administratives du siège ou accueillir les dispositifs d'accompagnement des jeunes et des familles au RDC.

Elle ajoute que le scénario consolidé présenté en juin 2022 comportera la destination des immeubles.

Sur la sécurité sur le site :

Des participants interrogent la fondation quant aux garanties de sécurité et de tranquillité sur le futur site, compte tenu de l'augmentation estimée de la fréquentation et de la circulation, et des perturbations déjà existantes aujourd'hui.

Sophie Fagart affirme que la sécurité est une priorité de la fondation dans le développement de son projet, et revient sur les différentes dispositions qui sont envisagées pour garantir la sécurité du site :

- Des dispositifs de sécurisation, identiques à celui aujourd'hui en place rue Jean de La Fontaine, seraient installés aux futurs points d'accès au site et activés notamment en soirée.
- L'ouverture des établissements se ferait sur le futur jardin central, et non plus, comme aujourd'hui, directement sur la Villa Mozart.
- Chaque établissement bénéficierait de son espace privatif, développé derrière son enceinte et serait plus « contenant » pour les jeunes.
- Une réflexion détaillée sera menée au sein de chaque établissement, pour adapter la surveillance aux besoins liés à l'augmentation du nombre de jeunes accueillis.
- Une politique dite de « relevé des incidents » est d'ores et déjà systématiquement appliquée par la fondation afin de bien expliquer chaque incident avant de s'en entretenir ensuite avec les jeunes concernés.

Sur la circulation sur le site :

Des participants interrogent la fondation sur la prise en compte des effets du projet sur la circulation.

Un participant revient également sur l'ouverture de la rue Léon Bonnat prévue dans le projet, selon lui susceptible de créer des nuisances.

Sophie Fagart répond en confirmant le lancement d'une étude de trafic et de déplacements, qui couvre l'ensemble des flux (circulation piétonne, circulation automobile, livraisons et déménagements, mobilités douces...) et qui devrait être finalisée à l'été.

Concernant l'ouverture envisagée de la rue Léon Bonnat, l'étude permettra notamment de quantifier l'augmentation de la circulation, d'en identifier précisément les effets et de définir les mesures pouvant être prises.

Une étude sur la gestion des déchets sera également réalisée.

Un participant interroge la fondation sur les modalités du passage éventuel entre le site et la rue Colledeboeuf.



Sophie Fagart confirme qu'aucune entrée de voiture n'est prévue rue Colledeboeuf. Une ouverture piétonne pourrait être envisagée, mais elle ne constitue aujourd'hui qu'une hypothèse de travail.

Sur le modèle financier du projet :

Un participant interroge la fondation sur l'existence d'un contrat entre le département des Hauts-de-Seine et l'antenne départementale de la fondation, permettant d'apporter une aide de plus de 80 millions d'euros pour y renforcer son activité localement. Il souhaite donc savoir si un tel contrat serait possible à Paris, afin de réduire l'ambition du projet 40.

Olivier Descamps, Secrétaire général de la fondation, rappelle que les financements apportés par le département correspondent aux activités de protection sociale et de protection de l'enfance qu'il confie à la fondation.

Frédéric Etienne, Directeur Régional Adjoint Ile de France, fait le lien avec le Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM) ; signé par la fondation avec le département des Hauts-de-Seine, au titre du financement des frais de fonctionnement des établissements de la Protection de l'Enfance, sur une période donnée, le CPOM est une nouvelle forme de contractualisation qui donne plus de visibilité au gestionnaire, sans pour autant apporter de moyens supplémentaires à l'activité des établissements. Un tel contrat n'est aujourd'hui pas envisagé à Paris.

Sur le déroulement des travaux et le calendrier du projet :

Un participant interroge la fondation sur la durée des travaux et les conditions du maintien des activités administratives et scolaires présentes sur le site.

Sophie Fagart répond en expliquant que les travaux se feront sur une durée de 3 ans (2024-2027), incluant une période de déconstruction, puis une période d'aménagement de la parcelle, de construction et d'aménagement intérieurs des nouveaux immeubles. La réhabilitation de l'existant peut se faire selon un phasage différent, adapté notamment aux besoins des établissements du site.

L'objectif de continuité de l'activité et de l'accueil des jeunes a été posé ; des réflexions sont en cours pour étudier l'opportunité d'une délocalisation sur Paris, solution complexe d'un point de vue immobilier, ou les conséquences d'un maintien sur site.

Un participant interroge la fondation sur le calendrier du projet prévu à ce stade, et notamment sur le calendrier de dépôt des permis de construire.

Sophie Fagart rappelle avant tout que le projet est soumis à 2 autorisations distinctes :

- Le permis d'aménager vise l'aménagement de la parcelle, son organisation et l'emplacement des futures constructions,
- Le permis de construire représente l'autorisation attachée aux constructions à proprement parler, ainsi qu'aux projets architectural et paysager.

Elle précise que le calendrier exact du dépôt de ces permis reste à définir.



Sur l'avenir des bâtiments situés en face de la rue Dangeau :

Un participant interroge la fondation sur les réflexions menées sur le bâtiment de la fondation situés en face de l'immeuble situé au 3 rue Dangeau, aujourd'hui affecté à la MECS (Maison d'enfants à caractère social). Il évoque également le devenir du bâtiment voisin qui fait aussi face au 3 rue Dangeau.

Sophie Fagart rappelle que, concernant le bâtiment de la MECS, le projet présenté en concertation prévoit sa surélévation d'1 niveau, l'alignant sur le bâtiment occupé aujourd'hui par le siège. Il pourrait toutefois ne plus abriter la MECS comme aujourd'hui.

Les réflexions concernant les autres bâtiments sont encore en cours.

CONCLUSION :

André Altmeyer remercie à nouveau les participants de leur venue et rappelle la ferme volonté de la fondation de continuer à construire le projet 40 en prenant en compte les contributions des riverains impliqués dans la concertation.

Il rappelle qu'un temps d'analyse et d'élaboration des études est encore nécessaire au réexamen du projet et qu'un projet optimisé sera présenté en juin 2022.

PROCHAINES ETAPES :

- Mai : Réunion de décryptage des études de sols et rencontres de proximité
- Juin : Présentation du projet optimisé et des effets associés
- Juillet-Décembre : Poursuite des études techniques et poursuite du dialogue (ateliers thématiques, réunions de décryptage des études, rencontres de proximité, lettres d'information)

Le présent compte rendu et ses annexes sont accessibles sur le40.org, rubrique « documents ».