



Projet 40

Réunion publique de présentation des évolutions du Projet 40

Mardi 21 juin 2022

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

Intervenants :

- Mairie du 16ème arrondissement :
 - Jérémy Redler, premier adjoint au Maire

- Fondation Apprentis d'Auteuil :
 - Jean-Marc Sauvé, président
 - Nicolas Truelle, directeur général
 - André Altmeyer, directeur général adjoint
 - Olivier Descamps, secrétaire général
 - Sophie Fagart, directrice du Projet 40

- Groupement Chartier Dalix – Hardel le Bihan
 - Frédéric Chartier, associé cabinet Chartier Dalix
 - Mathurin Hardel, associé cabinet Hardel le Bihan

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

Déroulé :

- Introduction
- Présentation des évolutions du Projet 40
- Conditions de réexamen du projet
- Evolution de la programmation
- Evolution du schéma urbain
- Prochaines étapes
- Temps d'échange
- Conclusion

INTRODUCTION

Nicolas Truelle, directeur général de la Fondation Apprentis Auteuil, remercie les participants pour leur présence à la réunion de ce soir dont l'objet est la présentation de la reprise du projet par les équipes de la fondation suite à la concertation préalable. Il souligne que pour retravailler le projet, les équipes se sont appuyées sur les contributions et



questionnements recueillis pendant cette période, les engagements pris par la fondation durant la concertation et sur les études techniques et économiques conduites depuis lors.

Il remercie également tous les partenaires de la fondation mobilisés durant cette phase d'étude, dont en particulier la Ville de Paris, la mairie du 16^{ème} et la DASES.

Il rappelle que ce projet est suivi directement par la gouvernance de la fondation, car les choix opérés auront des effets à court comme à long terme pour la fondation. Dans cette perspective, il remercie **Jean-Marc Sauvé, président de la Fondation Apprentis d'Auteuil**, de sa présence.

Jean-Marc Sauvé confirme l'attention que le conseil d'administration et lui-même portent au Projet 40. Il rappelle son engagement personnel dans la fondation, dont le renouvellement de son mandat pour 4 ans atteste.

Il souligne la conviction du conseil d'administration de la nécessité d'agir sur ce site sous-utilisé, dont il doit répondre devant les donateurs et les publics accueillis et rappelle les 3 objectifs principaux du projet :

- Accueillir plus de jeunes fragilisés et dans de meilleures conditions
- Inscrire le site dans son histoire et dans la ville, en lien avec les pouvoirs publics locaux
- Assurer des revenus pérennes pour la fondation en valorisant son patrimoine et en contribuant au financement d'un budget de 450M€.

Pour conduire son projet, Apprentis d'Auteuil a fait le choix de s'engager dans une procédure de concertation, animée par un esprit de responsabilité et un souci d'écoute, conditions nécessaires pour trouver le meilleur équilibre entre ses propres besoins, ceux des jeunes et des familles et les préoccupations exprimées durant la concertation. Il explique que le projet présenté ce soir, fruit d'un réexamen très approfondi, représente les meilleurs efforts de la fondation, pour tenir compte de l'ensemble des contraintes et des objectifs.

La stabilisation du projet d'aménagement ouvre une nouvelle étape de travail autour du projet architectural et des aménagements paysagers, qui sera menée dans un esprit de transparence et de dialogue avec tous ceux qui souhaitent y prendre part. Enfin, Jean-Marc Sauvé rappelle l'attachement de la fondation au quartier où elle est présente depuis plus de 150 ans et où elle peut accomplir un travail de qualité en faveur des plus fragiles.

Jérémy Redler assure que la mairie du 16^{ème} arrondissement suit toutes les évolutions du projet et est très attachée au dialogue qui s'est instauré entre Apprentis d'Auteuil et les riverains.

LES CONDITIONS DE REEXAMEN DU PROJET :

Nicolas Truelle souligne que, à l'issue de la concertation en décembre 2021, la fondation a poursuivi un dialogue continu (ateliers, rencontres collectives ou individuelles...) avec les différents acteurs. Il explique comment toute modification apportée a un impact sur la cohérence globale du projet et insiste sur la volonté que la fondation retrouve ses capacités



d'investissement 25 ans après la livraison du projet. Il détaille ensuite le cadre général de réexamen du projet.

Ce processus s'est en effet articulé en plusieurs phases :

- Analyse des contributions formulées durant la concertation
- Etude de toutes les évolutions possibles de la programmation pour ramener au strict minimum les dispositifs et les surfaces dont la fondation a besoin au 40 rue Jean de La Fontaine.
- Etude sur l'interaction des constructions neuves avec les bâtiments d'habitation les plus proches
- Lancement des études techniques (études techniques et hydrogéologiques...) et urbanistiques
- Analyse des conclusions
- Elaboration puis validation d'un nouveau modèle économique

Les réflexions ainsi menées ont permis de déterminer les nouveaux fondamentaux du projet optimisé présenté ce soir.

Olivier Descamps, secrétaire général, explique que les évolutions apportées au projet représentent une réduction de 14% des surfaces des constructions neuves par rapport aux scénarios proposés lors de la concertation. Il présente les évolutions apportées au modèle économique qui prennent en compte le renchérissement des coûts (construction, taux d'intérêt...) et la diminution des surfaces locatives, celles-ci entraînant une baisse des ressources du projet et une perte de revenus pérennes à terme.

Afin de retrouver des capacités d'investissement en 2053, la fondation a décidé de revoir son modèle de financement en limitant son endettement et en augmentant la part de fonds propres (31M€) consacrée au projet et approuvée par le conseil d'administration.

EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION

Sophie Fagart, directrice du Projet 40, remercie les participants du temps qu'ils consacrent au projet et présente les évolutions apportées à la programmation, suite au dialogue engagé et à l'exploration de nombreuses pistes, en se fixant 3 objectifs : qualité d'accueil des jeunes, cohérence du projet et soutenabilité économique de celui-ci.

Les réponses apportées portent sur :

- **le projet social et éducatif, avec :**
 - La relocalisation des dispositifs Oscar Roméro et René Cassin (prise en charge des mineurs non accompagnés),
 - Le report du projet d'implantation d'une entité d'insertion « Jardins d'Auteuil ».
- ⇒ Soit une **réduction de 800 m2 environ** (surface de plancher)



- Le réaménagement des espaces de travail et la diminution de la surface de bureaux du siège.

⇒ Soit une **réduction de 1 000 m2 environ** (surface de plancher)

- **les futures habitations avec une diminution des surfaces affectées :**

- à la résidence co-living
- au logement social familial

⇒ Soit une **réduction de 1 000 m2 environ** (environ 25 appartements de moins).

Sophie Fagart résume l'évolution de la programmation par :

- une modification du financement du projet avec un apport de 31 M€ de fonds propres supplémentaires.
- une réduction de 14% de la surface construite (-2.800m2) et de 10% du nombre de logements (hors résidence seniors)
- une diminution des flux associés : piétons, voitures personnelles, véhicules de l'entreprise d'espaces verts.

EVOLUTION DU PROJET URBAIN

Sophie Fagart, Frédéric Chartier, associé du cabinet Chartier Dalix, et Mathurin Hardel, associé du cabinet Hardel le Bihan présentent ensuite les évolutions apportées au projet urbain, notamment après avoir retravaillé les 3 zones que sont l'actuel emplacement du lycée (zone ouest), les constructions envisagées face au bâtiment du siège (zone est), la zone nord face au square Desroches- Noblecourt.

Sur chacune de ces 3 zones, une réflexion fine a été menée, avec l'aide d'une modélisation 3D du projet, en suivant 4 axes principaux :

- Diminution ciblée des hauteurs
- Travail sur la forme des bâtiments
- Recul de certains bâtiments vers le centre de la parcelle
- Alignement sur les cours des bâtiments mitoyens

Ils présentent ensuite les modifications spécifiques apportées sur chaque zone, et montrent les effets en termes de perspectives, de vues et d'ensoleillement, en s'appuyant sur une simulation des vues réalisée à partir de caméras virtuelles et d'héliodons pour l'ensoleillement.

Le retravail de la zone ouest se caractérise par la baisse de 2 600 m2 de surface de plancher, une baisse des hauteurs des immeubles jusqu'à 4 étages, l'alignement sur la cour du 75 av. Mozart et par le recul du bâtiment prenant l'emplacement actuel du lycée.



Sur la zone est, les modifications principales sont l'abaissement du bâtiment face aux cours des 19-21 et 23 av. Léopold II, et la conservation de la morphologie du bâtiment actuel.

Au nord, le retravail a consisté à diminué le nombre d'étages (jusqu'à 2 niveaux), reculé l'immeuble le plus au nord et fragmenté les bâtiments.

Sophie Fagart présente ensuite l'implantation prévisionnelle de la programmation.

Enfin, en concluant avec les vues globales du projet, **Mathurin Hardel et Frédéric Chartier** rappellent la cohérence globale du projet urbain et l'importance du paysage : le Projet 40 se caractérise par 60% d'espaces libres dont la moitié en pleine terre, par 1.500m² de terrasses végétalisées, par la création d'un véritable îlot de fraîcheur et par le développement de la nature sur le site.

PROCHAINES ETAPES

Sophie Fagart revient ensuite sur les prochaines étapes du dialogue autour du projet.

Dès les jours suivant cette réunion, des permanences seront tenues afin de permettre à ceux qui le souhaitent de s'entretenir avec les responsables de la fondation et d'obtenir des réponses à leurs questions spécifiques.

Les différentes études confiées par Apprentis d'Auteuil à des cabinets spécialisés, et notamment les études de flux et l'étude faune/flore, seront partagées entre septembre et décembre 2022. Des ateliers participatifs sur le paysage et l'architecture auront également lieu.

En complément, des lettres d'information électroniques seront envoyées régulièrement tout au long du projet à toutes les personnes inscrites sur le site le40.org.

Le dépôt du permis d'aménager, qui avait été décalé de 6 mois pour prendre en compte les contributions de la concertation, sera déposé début 2023.

Il sera précédé par le dépôt d'un dossier d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale qui montre la prise en compte des impacts environnementaux du projet par la maîtrise d'ouvrage. L'Autorité environnementale a ensuite la possibilité de demander -ou non- une étude d'impact sur le projet. Cette étude se fonde en particulier sur une série d'études techniques que, en tout état de cause, la fondation entend engager et partager dans le cadre de l'élaboration du projet.

L'étude d'impact s'accompagnerait pendant l'instruction du permis d'aménager, d'une PPVE - participation du public (riverains, habitants du quartier, salariés et bénévoles...) par voie électronique.



TEMPS D'ÉCHANGES

⇒ Hauteur des futurs bâtiments :

- **Un participant** résidant rue Dangeau, remercie la fondation pour les efforts consentis, jugés très intéressants. Elle interroge la fondation sur les éventuelles évolutions apportées sur les bâtiments I et J dans le cadre du retravail du projet.

Sophie Fagart répond en expliquant que, sur cette zone, les dispositions du scénario 2 ont été conservées. Le projet prévoit ainsi une surélévation du bâtiment I d'un étage, tout en conservant un toit similaire à celui existant aujourd'hui (toit non végétalisé). La hauteur de ce bâtiment sera similaire à celle des bâtiments G et H situés à proximité. Le bâtiment J ne comporte plus de surélévation, son toit est redressé. Elle rappelle la proposition faite de réunions de proximité pour donner une explication plus précise.

- **Un participant**, résident de l'avenue Mozart, interroge la fondation sur le retravail opéré par la fondation sur cette zone, soulignant la nécessité d'un traitement efficace de l'ensemble des impacts, et particulièrement les effets sonores. Il soulève également la question des toits végétalisés, dont les arbres ne devraient pas être trop hauts.

Mathurin Hardel répond en précisant que les toitures des bâtiments existants et anciens seront retravaillées sur la base d'une toiture en zinc ou en ardoise. Le choix du matériau pourra toutefois être discuté ultérieurement dans le cadre du dialogue continu. Les bâtiments nouveaux intégreront une toiture végétalisée, permettant notamment une diminution de plusieurs degrés de la température, une meilleure absorption des eaux pluviales et une intégration esthétique facilitée. Plusieurs éléments restent encore à définir : taille des plantes, épaisseur de l'apport de terre... Ces éléments pourront être discutés durant les futures étapes du dialogue continu.

Un échange s'ouvre entre les participants et les architectes à propos des toits en zinc, de leur intérêt patrimonial et de leur capacité à conserver la chaleur.

- **Un participant** remercie la fondation pour son écoute et pour le travail réalisé. Il demande confirmation sur le nombre d'étages du bâtiment dit « Nord 3 ».

Frédéric Chartier précise que le terrain est en pente sur ce secteur, et que le bâtiment est bien de R+9 à l'angle sud et R+8 à l'angle nord, écart dû au dénivelé du terrain.

- **Un participant** interroge la fondation sur le nombre d'étages du bâtiment « Nord 1 » et les décalages des bâtiments « Nord 1 » et « Nord 2 ».

Mathurin Hardel explique que ce bâtiment « Nord 1 » a été déplacé pour l'éloigner de 7 mètres supplémentaires de la limite du square Desroches-Noblecourt, afin de créer une transition avec la Villa Mozart. Le bâtiment est un bâtiment R+7, en cohérence avec le gabarit moyen des immeubles parisiens. La hauteur du bâtiment « Nord 2 » a été diminuée



de 2 étages. L'ensemble permet de réduire l'impact sur l'ensoleillement du square Desroches Noblecourt.

- **Un participant**, résident de la Villa Mozart, interroge sur l'appendice du bâtiment « Nord 1 ».

Frédéric Chartier précise que la forme du bâtiment vise à dégager la courette du 5 Villa Mozart et sera à affiner par la suite.

- **Un autre participant**, résidant Villa Mozart, demande des précisions sur la zone ouest.

Mathurin Hardel explique que le bâtiment remplaçant l'actuelle menuiserie est en R+2 et que le bâtiment remplaçant le lycée forme une succession de « marches », R+1, R+4, R+7.

- **Un participant** demande la publication d'un plan de masse.

Sophie Fagart confirme qu'un plan de masse sera disponible sur le site le40.org (rubrique Documents / sous-rubrique : Plans).

⇒ Sur le parti-pris d'aménagement du projet :

- **Un participant** interroge la fondation sur les motifs de la conservation du parti-pris d'aménagement de cœur d'îlot, qui crée un axe nord-sud entouré par des bâtiments de part et d'autre, et interroge sur l'absence de réflexion qui permettrait la création de nouvelles constructions sur la partie ouest du site.

Mathurin Hardel confirme que le projet se fonde toujours sur le parti-pris du cœur d'îlot caractérisé par un axe nord / sud, qui crée un effet de rythme et de perspectives et permet l'organisation d'évènements. En s'appuyant sur une coupe du projet, il explique que le maintien de ce parti-pris d'aménagement est une conséquence des contraintes urbanistiques du projet. L'implantation des nouvelles constructions doit prendre en compte les règles de distance minimale et de gabarits à appliquer vis-à-vis des bâtiments existants, et demande ainsi de s'éloigner d'une vingtaine de mètres.

⇒ Effets du projet sur l'ensoleillement :

- **Un participant**, représentant l'association Mozart-Ribera, remercie la fondation pour les efforts consentis, ainsi que Jean-Marc Sauvé pour sa volonté proclamée de maintenir la fondation sur son site historique du 40, rue Jean de La Fontaine.

Avec d'autres participants, il souligne toutefois les effets notables de cette nouvelle version du projet sur l'ensoleillement dans le quartier, et particulièrement sur le square Desroches-Noblecourt, où une perte de 2 heures de soleil est anticipée dans les projections présentées sur 50% de sa surface.



Sophie Fagart reconnaît l'existence d'un impact sur l'ensoleillement du square, tout particulièrement en hiver. Elle souligne que le retravail d'ores et déjà opéré permet d'apporter des évolutions notables, notamment en faveur de la crèche de l'avenue Adrien Hébrart.

⇒ Sur le modèle économique du projet :

- **Un participant**, souligne l'importance de la prise en compte des évolutions de la conjoncture, notamment du fait de la hausse des taux et des coûts des matériaux, qui pourrait mettre en danger le projet.
- **Un participant**, résidant de l'avenue Mozart, interroge également la fondation sur le modèle économique retenu et sur l'objectif de la fondation de retrouver une capacité de financement à 2053, perspective qui lui semble très lointaine.

Olivier Descamps répond en soulignant que les éléments de conjoncture actuels ont été pris en compte lors de l'actualisation du projet. L'évolution du modèle économique, et notamment l'apport de 30M d'€ supplémentaires de fonds propres, permet de limiter l'exposition de la fondation à cette conjoncture et de garantir l'équilibre du projet.

Il précise également que l'apport supplémentaire de 30M€ de fonds propres décidé pour le financement spécifique du projet 40 vient s'ajouter aux 40M€ d'€ consacrés annuellement par la fondation à la réhabilitation de son patrimoine et à la construction de nouveaux bâtiments d'accueil de jeunes. La capacité d'investissement à retrouver en 2053 correspond donc à une capacité d'investissement supplémentaire sans pour autant que la capacité d'investissement usuelle et récurrente, indispensable à la fondation, ne soit altérée.

⇒ Sur la circulation et les flux sur le site :

- **Une participante**, remercie pour la présentation très pédagogique du projet, et interroge la fondation sur l'absence de tout élément relatif à la circulation automobile sur le site.

Sophie Fagart réaffirme la vocation majoritairement piétonne du site. Néanmoins, elle rappelle que le projet prévoit la construction d'un parking souterrain sous les immeubles de la zone nord, et que des voitures y accéderont. Des études de flux sont en cours de réalisation ; elles permettront d'identifier clairement les effets du projet sur la circulation à l'extérieur et à l'intérieur du site. Ces études seront partagées et feront l'objet d'un atelier d'échange organisé par la fondation en septembre 2022.

- **Un participant** interroge sur la préservation du caractère d'impasse de la rue Léon Bonnat.

Sophie Fagart répond qu'à ce stade, les accès n'ont pas été modifiés et que la fondation attend les résultats de l'étude de flux pour mesurer l'impact réel.



- **Un participant** soulève la question des accès prévus par le projet, insistant sur la nécessité de sectoriser les flux et de les répartir entre les différents accès pour limiter une concentration excessive sur un seul d'entre eux.

Sophie Fagart répond qu'un travail important de réflexion a été réalisé avec les directeurs d'établissements sur l'accès au lycée et à la MECS. Ce travail complexe doit par ailleurs intégrer les impératifs de sécurité et de bonne orientation des jeunes sur le site.

Par ailleurs, un travail a été engagé pour mieux connaître la provenance géographique des collaborateurs du siège. Les conclusions de l'étude de flux en cours de réalisation permettront de présenter en détail les résultats de ces analyses.

- **Un participant** interroge la fondation sur le maintien d'une ouverture piétonne dans le bâtiment du siège vers la rue Colledaboef.

Sophie Fagart confirme qu'une possibilité d'ouverture piétonne durant la phase travaux est toujours à l'étude afin de faciliter l'accès au site. Cette possibilité sera à confirmer en fonction des activités maintenues sur site durant les travaux. Cet accès serait secondaire et temporaire.

⇒ Sur le parking :

- **Un participant**, habitant de l'avenue Léopold II, interroge la fondation sur les effets du projet du parking souterrain sur les sous-sols des immeubles des 19/21/23 de l'avenue, et la localisation de son accès.

Sophie Fagart répond en rappelant que le parking est aujourd'hui envisagé en sous-sol des futurs immeubles construits face au square Desroches – Noblecourt. L'entrée et la sortie de ce parking se feraient via le site de la fondation en passant par la rue Jean de La Fontaine, accès prioritaire, ou par la rue Léon Bonnat, accès secondaire.

- **Un participant** souhaite savoir si le parking sera ouvert 24/24h, et interroge sur le nombre indicatif de places

Sophie Fagart confirme que le site sera gardienné et le parking ouvert jour et nuit, comme c'est déjà le cas aujourd'hui puisque la moitié des places est actuellement louée à certains riverains, en soirée ou durant le week-end.

Le parking compterait une centaine de places.

- **Un participant** interroge sur l'éventuelle réduction du nombre de places de parking, liée à la diminution du nombre de logements, permettant de baisser les coûts de construction.

Sophie Fagart confirme que des réflexions ont été engagées sur l'évolution éventuelle du dimensionnement du parking, notamment dans un souci d'économies. La fondation travaille avec les architectes et les économistes pour savoir si un dimensionnement différent du parking permettrait une évolution significative des coûts. Le nombre de places du parking sera confirmé dans les études à venir.



⇒ Sur les équipements présents sur site :

- **Un participant**, interroge sur l'absence d'équipements sportifs au sein du projet.

Sophie Fagart répond en disant que la réflexion sur les équipements présents sur le site est encore ouverte. Elle précise notamment que le gymnase prévu pourra être ouvert au quartier, et que des aménagements sportifs dans le jardin pourraient être envisagés.

⇒ Sur le nombre de familles présentes sur le site :

- **Une participante** interroge la fondation sur les effets de la diminution des surfaces sur le nombre de familles présentes sur le site et sur le dimensionnement du parking.

Sophie Fagart explique que la diminution totale décidée est de 2 800 m², dont 1 000 m² portent sur le logement dans les catégories coliving et logement social, soit l'équivalent d'environ 25 appartements.

CONCLUSION :

Nicolas Truelle remercie les participants de leur présence à cette réunion d'information, et pour la qualité des échanges qui ont pu se tenir. Il rappelle que cette version du projet représente un effort important pour la fondation, mais un effort soutenable que le conseil d'administration a décidé de faire en responsabilité.

Il confirme que la fondation a bien pris note des différents points évoqués, dont en particulier les questions de l'ensoleillement et des flux. Il souligne que la fondation a les mêmes interrogations que les riverains, et veillera donc à les traiter avec précision. Il rappelle également que le travail n'est pas terminé, et invite donc chacun à poursuivre le dialogue sur la mise en œuvre du projet.

Jean-Marc Sauvé remercie les participants pour la qualité des échanges. Il souligne que le Conseil d'administration a approuvé l'évolution du projet après s'être assuré de sa soutenabilité financière, en le soumettant au Comité Financier de la fondation, regroupant des experts du monde de la finance et de l'économie.

Pour Jean-Marc Sauvé, le projet constitue le meilleur effort que la fondation puisse faire, compte tenu de ses contraintes, pour rester sur son site historique.

Le chemin qui s'ouvre sera marqué par le même esprit d'échange, de dialogue et de transparence...

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