

**Compte rendu de la réunion du 19 décembre 2008**  
**« Comité technique décisionnel Château Rouge »**  
**au Secrétariat Général**

\*\*\*\*\*

Participants :

- Mme Héléne SCHWOERER : Cabinet du Maire
- M. Michel NEYRENEUF : Adjoint au Maire du 18<sup>ème</sup> arrondissement
- M. Arnaud CURSENTE : Directeur de cabinet de M. Jean-Yves MANO
- M. Dan MOSBAH: Cabinet de M. Jean-Yves MANO
- M. Fabien HANSEL : Cabinet de Mme Anne HIDALGO
- MM. Jérémie ALLAIN, Claude QUILLET, Frédéric BOUCHEREAU : Direction du Logement et de l'Habitat
- MM. Pascal TASSERY, François DUBOIS, Thierry MIQUEL: Direction de l'Urbanisme
- Mme Elisa MERLO, M. Pierre-François SALVIANI : Délégation à la Politique de la Ville et à l'Intégration
- M. Jean-Claude GARCIAS, Mme Anne-Claire SALIOU : TGT Architectes Urbanistes
- MM. Djamel AIT-AISSA, Dominique GIVOIS : SEMAVIP
- Mme Caroline PROSPERO : Préfecture de Paris
- MM. Tanguy de DINECHIN, Jean-Claude PHILIP : BET PHILIP ATHIS
- Mme Dominique HERLA-DOUCOT : ABF - SDAP 75
- Pascale du MESNIL du BUISSON : SGVP

Copie :

- M. Nicolas REVEL, Directeur de cabinet du Maire de Paris
- Mme Véronique BEDAGUE-HAMILIUS, Secrétaire Générale
- Mme Elisabeth BORNE, Directrice de l'Urbanisme
- M. Christian NICOL, Directeur du Logement et de l'Habitat
- M. Claude LANVERS, Délégué à la Politique de la Ville et à l'Intégration
- Mme Marie-Anne BELIN, Directrice Générale de la SEMAVIP

\*\*\*\*\*

**Objet : Examen du devenir de 7 immeubles, 6 acquis par la SEMAVIP sous DUP, 1 à l'amiable.**

En introduction, M. Dominique GIVOIS rappelle que le quartier est bâti sur du remblai, lui-même sur des poches de gypse en dissolution et que les bâtiments acquis n'ont pas été entretenus - Les immeubles sont donc en général très fragilisés.

Monsieur Jean-Claude GARCIAS (TGT) indique que les ratios utilisés pour évaluer les coûts de construction et de réhabilitation prennent en compte un surcoût de 10 à 20 % pour tenir compte de la mise en œuvre du plan climat et de la faible taille des opérations.

a) 25 rue Stephenson - SHON actuelle 2081 m<sup>2</sup> -

L'arrêté du DUP du 9 juillet 2007 a été attaqué puis un recours sur le premier arrêté de cessibilité a été déposé par les mêmes requérants.

La SEMAVIP a acquis 50 % des lots. L'ensemble devrait être acheté sous 6 mois à 1 an selon la durée de la procédure judiciaire en cours.

L'immeuble comprend deux escaliers. L'escalier A est sous arrêté de péril 90 % des planchers sont dégradés.

L'étude de faisabilité indique que le projet comprendrait 1968 m<sup>2</sup> SHON en réhabilitation pour un coût de 5.4 M€ et 1800 m<sup>2</sup> SHON et 14 places de parking en démolition/reconstruction pour un coût de 4.3 M€.

La SEMAVIP souligne que le projet de réhabilitation est cher pour une mauvaise rentabilité des surfaces.

Monsieur Michel NEYRENEUF rappelle que la démolition/reconstruction est préconisée par le commissaire enquêteur alors que les propriétaires qui ont attaqué le DUP défendent la réhabilitation - Il plaide pour la démolition.

Madame Dominique HERLA-DOUÇOT (ABF) indique qu'elle n'est pas opposée à la démolition mais que l'immeuble existant est un exemple modeste et très juste d'un bâtiment d'angle et elle exprime le regret de sa disparition.

Monsieur Jean-Claude GARCIAS souligne qu'il y a une perte de 4 logements avec le projet de démolition/reconstruction et que la création de parking n'est pas indispensable dans le quartier.

**La démolition/reconstruction du 25 rue Stephenson est actée.**

**La Direction de l'Urbanisme indiquera les impacts sur les équilibres d'opérations pour la SIEMP, la SEMAVIP et la Foncière du transfert de ce projet de la SIEMP à la Foncière ainsi que les conséquences sur le dossier ANRU.**

b) 32, rue Myrha/ 8 rue Léon - SHON 531 m<sup>2</sup> ⇔ Immeubles très fissurés.

Seule la démolition a été étudiée pour le 8 rue Léon avec deux hypothèses : réhabilitation et démolition/reconstruction pour le 32 rue Myrha - les coûts des deux hypothèses sont peu différents - la démolition complète permet la création de 200 m<sup>2</sup> SHON en sus.

La SEMAVIP et TGT proposent une variante de plan masse et de programmation : démolition complète et implantation d'une construction autour une cour ouverte sur rue, recherche d'un opérateur pour réaliser un programme d'activité (4 plateaux de 217 m<sup>2</sup>).

La SEMAVIP souligne qu'un programme de logement est possible dans la même enveloppe, mais qu'il paraît opportun de développer le volet redynamisation économique du quartier sur ce site.

Madame Dominique HERLA-DOUÇOT (ABF) indique qu'il lui paraît intéressant de développer une respiration de l'alignement de la rue à cet endroit et que la cour qui permet d'habiller le pignon en fond de parcelle avec une construction en retrait de la rue.

Monsieur Arnaud CURSENTE et Madame Hélène SCHWOERER ne sont pas opposés à une programmation économique sur ce site.

**Ce projet est acté avec la démolition complète et la reconstruction suivant ce 2<sup>ème</sup> scénario - la SEMAVIP étudiera la faisabilité du portage d'un projet de développement économique sur le site.**

c) 4 rue Léon - SHON existant 283 m<sup>2</sup>  
DUP du 20 juin 2007

La façade sur cour est complètement dégradée et la façade sur rue fissurée. Le pignon côté 6 rue Léon est butonnée.

La parcelle voisine (33 rue Myrha, 6 rue Léon) est affectée à la Foncière logement et une extension de son projet sur cette parcelle pourrait faciliter la sortie d'une opération de logement social sur cette très petite parcelle.

Madame Dominique HERLA-DOUÇOT (ABF) indique qu'elle n'est pas défavorable à la démolition du bâtiment.

La démolition/reconstruction est actée. La SEMAVIP étudiera avec la Foncière si une affectation du 4 rue Léon à la Foncière en remplacement d'une autre parcelle est envisageable.

d) 37, rue Myrha – SHON actuelle 694 m<sup>2</sup>  
DUP du 20 juin 2007

L'immeuble est très dégradé, l'escalier a été étayé et l'immeuble sous surveillance. Seule la démolition/reconstruction a été étudiée. L'Architecte des Bâtiments de France donne son accord pour une démolition.

La démolition/reconstruction de 421 m<sup>2</sup> pour un coût total de 859 536€ est actée.

e) 42/44 rue Myrha – SHON actuelle 1 126 m<sup>2</sup>  
DUP du 20 juin 2008

Les deux bâtiments sont fissurés.

Le 42 rue Myrha a été consolidé par la pose de 2 poutres métalliques qui en assure la stabilité côté 40 rue Myrha (bâtiment démoli).

Sur le 44 rue Myrha, de nouvelles fissures apparaissent. Un étaieement des ouvertures a été réalisé en façade qui constitue un point dur, mais le bâtiment s'affaisse.

Deux hypothèses ont été étudiées. La réhabilitation du 42 et la démolition du 44, la démolition/reconstruction de l'ensemble.

La Direction de l'Urbanisme ainsi que Michel NEYRENEUF et l'Architecte des Bâtiments de France indiquent dans un premier temps qu'ils seraient favorables à la conservation du 42 rue Myrha, mais le BET ATHIS souligne l'ampleur des reprises nécessaires (injection de résine, étaieement puis butonnement...), sans être pour autant certain d'éviter le risque d'effondrement en cours de travaux, compte tenu de l'état de fragilité du bâtiment.

Madame Dominique HERLA-DOUÇOT (ABF) souligne la trop grande uniformisation de la conception architecturale sur la rue Myrha et encourage une conception plus contemporaine sur les deux parcelles, en évitant le mimétisme.

Monsieur Jean-Claude GARCIA (TGT) maintient qu'il convient de conserver le 42, dont la construction remonte à 1845.

Après débat, Monsieur Michel NEYRENEUF, Madame Hélène SCHWOERER et Monsieur Arnaud CURSENTE proposent d'opter pour la démolition/reconstruction sur les deux parcelles.

La démolition totale/reconstruction de 863 m<sup>2</sup> pour un coût total de 1 717 769 € est actée.

f) 49 rue Myrha – SHON actuelle 937 m<sup>2</sup>  
DUP du 20 juin 2007

L'immeuble comprend un bâtiment sur rue aux modénatures conservées côté rue et un bâtiment sur cour, les deux reliés par une parcelle. La façade du bâtiment sur cour est fissurée, fissures en cours d'aggravations - Le BET note que les critères de ruine sont de plus en plus réunis.

La SEMAVIP et TGT proposent la réhabilitation du bâtiment sur rue et la démolition du bâtiment sur cour avec la construction de locaux d'activité ou d'ateliers d'artiste au fond de la nouvelle cour.

Les participants donnent sont favorables à cette proposition.

La réhabilitation du bâtiment sur rue 49 rue Myrha et la démolition du bâtiment sur cour est actée.

La SEMAVIP étudiera une hypothèse de programmation de locaux d'activité gérés par la SEMAEST ou la création de deux ateliers/logements d'artistes en fond de cour.

g) 70 rue Myrha - SHON actuelle 937 m<sup>2</sup>  
DUP du 20 juin 2007

Le diagnostic technique conclue à l'impossibilité de sauver l'immeuble compte tenu de son état de dégradation.

Le plan masse du projet propose une séquence à l'alignement du 68 rue Myrha en continuité, puis une reprise de l'alignement actuel de l'angle du bâtiment.

La démolition/reconstruction de moins de 1000 m<sup>2</sup>, habitables avec les alignements proposés est acté. La réalisation d'un parc de stationnement souterrain ne devra pas être nécessaire.

h) Examen des études de faisabilité concernant les 5 rue Myrha, 7 rue Myrha, 31 rue Affre, 30 rue Affre.

5, rue Myrha : Opérations de démolition/reconstruction avec conservation de la façade confiée par BATIGERE - SHON 482 M<sup>2</sup>.

⇒ PC déposé, non obtenu. (Avis défavorable de l'IGC). Plusieurs appels d'offres travaux infructueux.

30 rue Affre : opération de réhabilitation confiée à Paris Habitat - SHON 308 M<sup>2</sup>.

⇒ PC délivré le 22 août 2001 caduc ; succession d'Appels d'offres travaux infructueux.

La SEMAVIP a étudié plusieurs scénarios de regroupement avec les parcelles du 7 rue Myrha et 32 rue Affre situées entre les deux opérations bloquées :

- 1) Démolition complète du 5 rue Myrha et regroupement des 30/32 rue Affre et 7 rue Myrha.
- 2) Regroupement en une opération de toutes les parcelles confiées à l'un des deux opérateurs précités.

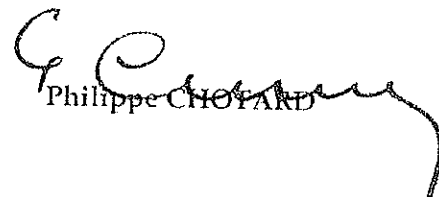
Sur l'hypothèse d'autoriser la démolition complète du 5 rue Myrha, l'Architecte des Bâtiments de France souligne la qualité de la façade et le dommage en résulterait.

Monsieur NEYRENEUF indique que les riverains ne comprennent pas que le Permis de Construire ne soit pas obtenu et que le projet ne soit pas réalisé.

Monsieur GARCIAS souligne que la façade de l'immeuble est la plus belle du quartier et que le projet de Galiano/Simon est talentueux.

Madame Hélène SCHWOERER demande des éléments de coût pour pouvoir examiner l'opportunité d'augmenter le financement du projet du 5 rue Myrha.

Monsieur Arnaud CURSENTE indique qu'une réunion spécifique sera organisée par le cabinet de Monsieur Jean-Yves MANO avec OPH et BATIGERE en janvier pour examiner les différents montages pour sortir ces opérations.

  
Philippe CHOPARD