

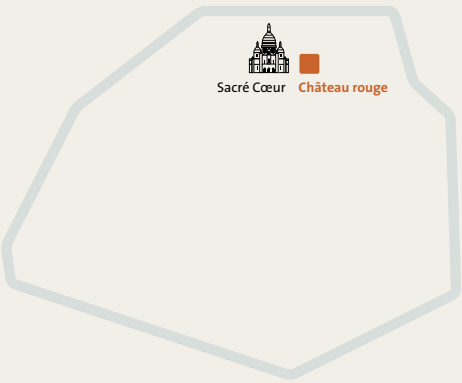
REVITALISATION D'UN QUARTIER POPULAIRE

OPÉRATION CHÂTEAU ROUGE

UN AMÉNAGEMENT RÉALISÉ
PAR LA SEMAVIP



REVITALISER UN QUARTIER FAUBOURIEN DÉGRADÉ.....	p. 4
PLAN DU QUARTIER ET DES PRINCIPALES INTERVENTIONS	p. 8
RETESSER UNE TOILE FRAGILE	p.12



Responsable de la publication

Direction de la communication de la SEMAVIP
Conception éditoriale, interviews et rédaction :
Véronique Magnand et SEMAVIP
Conception graphique : grafibus - bdconseil

Crédits photos

Couverture : Gérard Rollando
p.1 : Henri Garat / Mairie de Paris
p.2 : Emilien Cancet / Mairie du 18e,
Clément Martin
p.3 : Clément Martin
p.4 : Semavip, Gérard Rollando, Antonin Chaix
p.8 à 11 : Gérard Rollando, Antonin Chaix,
perspectives d'architectes

p.12/13 : Gérard Rollando
p.14 : Stéphane Lucas, Semavip
p.16 : Gérard Rollando, Antonin Chaix
p.18 : Gérard Rollando, Antonin Chaix, Semavip
p.20 : Antonin Chaix, Semavip
p.22 : Gérard Rollando, Antonin Chaix
p.24 : Gérard Rollando



ANNE HIDALGO

PREMIÈRE ADJOINTE AU MAIRE DE PARIS
CHARGÉE DE L'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE

La résorption de l’habitat indigne est un des grands objectifs de la mandature de Bertrand Delanoë. La politique mise en oeuvre par Paris depuis 2002 a permis de traiter près de 20 000 logements dans les 1030 immeubles insalubres et dangereux que comptait la capitale. C’est considérable ! Dans deux cas sur trois, la Ville a incité les propriétaires à réhabiliter. Cependant, 375 immeubles très dégradés ont dû faire l’objet d’une acquisition publique, suivie du relogement des occupants, afin d’engager une opération de démolition-reconstruction ou de réhabilitation lourde et ambitieuse. Le foncier ainsi libéré a permis de produire plus de 3000 logements sociaux.

Château Rouge s’inscrit dans ce dernier cadre et, en tant que dernière enclave d’insalubrité à l’échelle d’un quartier parisien, marque un tournant dans la lutte contre l’habitat indigne à Paris.

Grâce à l’action de la Ville de Paris, à la détermination de Daniel Vaillant, maire du XVIII^e arrondissement, et l’intervention de la Semavip, ce quartier se transforme, change durablement.

Malgré le chemin parcouru, rien n’est définitivement acquis en matière de lutte contre l’insalubrité. C’est pourquoi la Ville de Paris s’est dotée en 2009 d’un observatoire qui assure une veille sur l’ensemble des immeubles privés parisiens afin de repérer les situations à risques et d’engager le plus précocement possible les actions publiques nécessaires. Récemment la création de la SOREQA, Société de Requalification des Quartiers Anciens, exprime la volonté politique de poursuivre cette lutte à l’échelle de Paris Métropole et à affirmer notre mobilisation sans faille. Un grand merci à celles et à ceux qui se sont engagés dans ce combat.



DANIEL VAILLANT

MAIRE DU XVIII^e ARRONDISSEMENT DE PARIS

Château Rouge est l'un des quartiers les plus populaires de Paris et sans doute l'un des plus attachants du XVIII^e arrondissement. Situé en contrebas de la butte Montmartre, à quelques pas des gares du Nord et de l'Est, il est depuis son origine une terre d'accueil pour les différents émigrés qui gagnent la capitale, renouvelant sans cesse la figure du faubourg parisien.

Trop longtemps laissé de côté par les pouvoirs publics, Château Rouge avait peu à peu sombré dans l'insalubrité. De nombreux logements n'offraient plus les conditions nécessaires à un habitat digne et de qualité. Certains étaient même très dangereux et menaçaient de s'effondrer. C'est pourquoi, arrivés aux responsabilités, nous avons lancé toute la force de la puissance publique, très importante quand elle est volontaire, pour éradiquer l'insalubrité à Château Rouge. La première étape - la plus urgente - a été d'acquérir les immeubles en difficulté, majoritairement privés, afin de reloger les familles et de les sortir ainsi de l'insalubrité.

Aujourd'hui, alors qu'un certain nombre d'immeubles sont déjà livrés, nous sommes sans doute à l'apogée des chantiers en cours. Une rapide promenade à Château Rouge donne un aperçu des moyens déployés. Mais nous avons toujours veillé à inscrire cette vaste opération dans un urbanisme de faubourg, un urbanisme à taille humaine.



ROGER MADEC

SÉNATEUR DE PARIS
MAIRE DU XIX^e ARRONDISSEMENT DE PARIS
PRÉSIDENT DE LA SEMAVIP

Château Rouge s'inscrit dans le prolongement de deux autres opérations majeures de revitalisation du Paris populaire menées par la Semavip : la Réunion dans le XX^e et la Moskova* dans le XVIII^e. Précédemment, les quartiers insalubres étaient la plupart du temps rasés et remplacés par de nouveaux morceaux de ville certes confortables mais sans mémoire, sans histoire.

Les années 90 marquent un tournant. Les habitants se mobilisent. Bien que convaincus de la nécessité d'une intervention, ils refusent les transformations trop radicales qui auraient pour conséquence la disparition des quartiers d'antan, de leur patrimoine et de leur atmosphère. La Réunion et la Moskova ont été le théâtre de fortes protestations de la part des habitants. Le dialogue s'est alors établi entre les différentes parties prenantes et petit à petit est née une nouvelle façon d'aborder ces quartiers fragiles, souvent délabrés, mais pourvus néanmoins d'une histoire et d'une valeur patrimoniale aujourd'hui reconnues.

Héritant de ces réflexions, Château Rouge est l'expression d'un urbanisme plus respectueux de l'existant, qui cherche à transformer sans dénaturer.

*Sem d'or

53

immeubles
à acquérir dont
deux tiers des copropriétés
connaissent des
difficultés structurelles
et financières

34 500 m² SHON

UN OBJECTIF
DE MIXITÉ
PROGRAMMATIQUE

43

locaux en pied
d'immeuble soit
5 164 m² shon d'activités :
services, associations,
commerces

344

logements sociaux
créés en PLUS et PLS dont
environ 57 logements
étudiants, et 35 logements
pour vieux migrants.

484
foyers
à reloger

29

opérations de construction
ou de réhabilitation à
conduire, dans le respect
de la trame parcellaire et des
gabarits existants,
soit 30 000 m²
shon de logements.

70

millions
d'euros TTC
de budget

15 000 m²
de voiries
à réaménager

REVITALISER UN QUARTIER FAUBOURIEN DÉGRADÉ



16-18 rue Myrha

19-27 rue Myrha

40 rue Myrha

16-18 rue Laghouat

MARIE-ANNE BELIN

DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA SEMAVIP

L'opération d'aménagement Château Rouge, démarrée il y a huit ans, devrait s'achever en 2014. L'intervention porte sur une cinquantaine d'immeubles très dégradés et intégrés à un tissu urbain d'une grande densité. Tous ces bâtiments bien qu'insalubres étaient encore habités il y a encore quelques années.

Les difficultés liées aux caractéristiques du bâti et à son enchevêtrement au quartier, le défi humain de reloger dignement près de 500 familles et l'exigence de mener cette opération dans le respect du quartier et de ses habitants ont conduit à une opération d'une grande complexité. Château Rouge est pour la Semavip un beau défi humain et technique qui implique beaucoup de dévouement et de professionnalisme.

A ce jour, il n'existe sur ce secteur pratiquement plus de situation indigne de logement. Les démolitions et les reconstructions se poursuivent. 112 logements sociaux ont déjà été livrés sur les 344 programmés et proposent des lieux de vie d'une grande qualité. A l'échelle du quartier, les réhabilitations et les bâtiments neufs fleurissent au détour de chaque rue. Pourtant, l'empreinte reste légère et le quartier conserve son identité.

15 ans pour sortir un quartier de l'insalubrité

Situé au pied de la Butte Montmartre, le quartier de Château Rouge se distingue par un tissu faubourien dense et ancien, en grande partie hérité des lotissements ouvriers construits entre 1830 et 1870.

Si le relatif enclavement de Château Rouge a préservé ce tissu et permis l'émergence d'une ambiance urbaine distinctive et socialement diversifiée, il a également contribué à sa lente dégradation. Aux problèmes structuraux graves d'un bâti peu ou pas entretenu, se sont superposés des problèmes croissants de paupérisation et d'insécurité, venant ternir davantage l'image de Château Rouge.

Dès 1997, la Semavip assure des missions d'information à la population, d'assistance aux relogements et de surveillance des locaux vacants en attente de démolition. Les premières prescriptions urbaines, architecturales et paysagères sont également définies.

La Convention Publique d'Aménagement signée entre la Ville de Paris et la Semavip en 2002 marque un virage important avec l'affirmation d'objectifs ambitieux et un investissement politique fort. Portant sur un périmètre de 11,5 ha et 53 immeubles, 29 opérations

de construction ou de réhabilitation ont été lancées (suite au regroupement de 45 parcelles trop exigües). Les autres immeubles ont fait l'objet d'acquisitions partielles (lots très endettés, pieds d'immeubles) et d'aides pour sortir de la vétusté. L'objectif visé à terme est de créer autant de m² de logements sociaux que de m² libérés tout en assurant des dégagements en cœur d'îlots et des plantations quand cela est possible.

À mi-parcours, alors que les acquisitions et les relogements s'achèvent, 112 logements sociaux ont été livrés sur les 344 programmés. L'ensemble des démolitions sera terminé en 2011, permettant de lancer la dernière phase de reconstruction qui s'achèvera fin 2014.

Si l'éradication de l'insalubrité reste le but principal, ce n'est pas la seule finalité de l'intervention. La Semavip déploie depuis 2002 une large palette de savoir-faire pour concilier cet objectif primordial avec une démarche globale de revitalisation du quartier. Elle intervient tout autant sur l'offre commerciale que sur la recomposition de l'espace public. La Semavip développe également des approches environnementales adaptées à ce type de tissu constitué.

Une intervention en dentelle
sur 53 immeubles
dans un périmètre de 11,5 ha

70 rue Myrha

13 logements sociaux
1 local commercial et 1 local
d'activités
1220 m²
Maître d'ouvrage : RIVP
Architecte : Antoine Regnault

57 rue Myrha

8 logements sociaux.
703 m²
Maître d'ouvrage : RIVP
Architecte : Pascal Gontier

55 rue Myrha

19 logements étudiants.
1 local annexe.
717 m²
Maître d'ouvrage :
Batigère IDF
Architecte : UAPS

52-58 rue Myrha

21 logements sociaux.
2 locaux commerciaux.
1906 m²
Maître d'ouvrage :
Paris Habitat-OPH
Architecte : Jacquart/Pignot
[Immeuble livré](#)

48 rue Myrha

5 logements sociaux.
1 local commercial.
418 m²
Maître d'ouvrage :
Paris Habitat-OPH
Architecte : Enard/Poirier
[Immeuble livré](#)

43 rue Myrha

4 logements sociaux.
1 local commercial.
781 m²
Maître d'ouvrage :
La Foncière Logement
Architecte :
Fondamental architecture

42-44 rue Myrha

9 logements sociaux.
2 locaux commerciaux.
960 m²
Maître d'ouvrage : RIVP
Architecte : LLTR

40 rue Myrha

7 logements sociaux.
1 local commercial.
553 m²
Maître d'ouvrage :
Batigère IDF
Architecte :
Michel Guthmann

19-27 rue Myrha

25 logements sociaux.
1 supérette 1166 m²
Maître d'ouvrage :
Paris Habitat-OPH
Architecte : H. d'Aviau
de Ternay et O.Thin
[Immeuble livré](#)

22-24 rue Myrha

12 logements sociaux.
1 local commercial.
1641 m²
Maître d'ouvrage :
La Foncière Logement
Architecte : Daniel Kahane

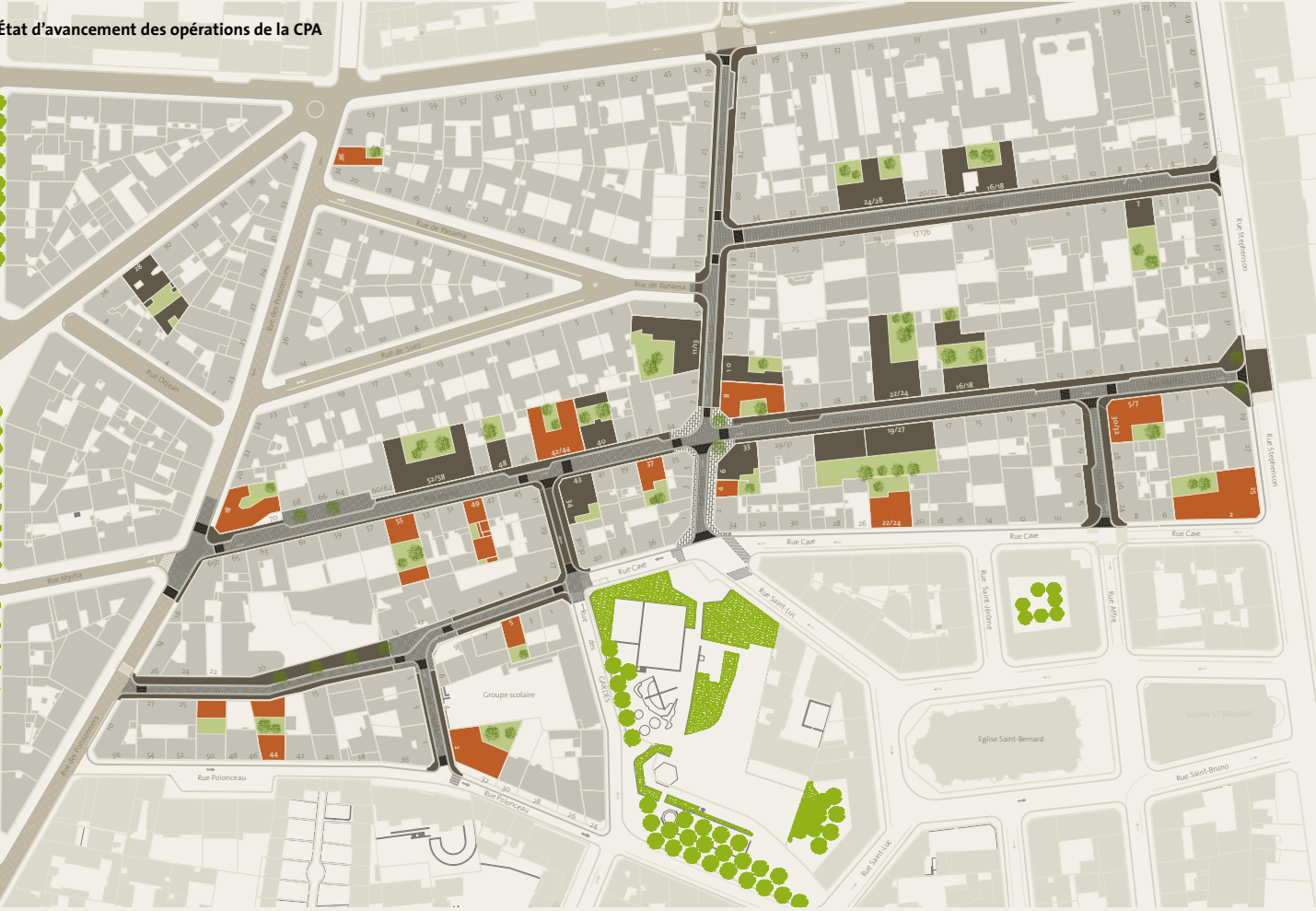
16-18 rue Myrha

12 logements sociaux.
1 local commercial.
984 m²
Maître d'ouvrage :
Batigère IDF
Architecte : Elisabeth VEIT

RUE MYRHA



État d'avancement des opérations de la CPA



Opérations livrées Opérations en projet Voiries requilifiées Voiries projetées Parcelles plantées Arbres projetés

RUE LAGHOUAT



24-28 rue Laghouat

38 logements étudiants.
1 local Association
"Accueil Goutte d'or".
1370 m²
Maître d'ouvrage :
Batigère IDF
Architecte : Isabelle Biro

16-18 rue Laghouat

14 logements sociaux.
1 local commercial.
1640 m²
Maître d'ouvrage :
Paris Habitat-OPH
Architecte : Atelier 3
[Immeuble livré](#)

7 rue Laghouat

4 logements sociaux.
624 m²
Maître d'ouvrage :
La Foncière Logement
Architecte : Janine Galiano
et Philippe Simon

RUE LÉON



11-13 rue Léon

15 logements sociaux.
1 local commercial.
1462 m²
Maître d'ouvrage :
Paris Habitat-OPH
Architecte : Lair et Roynette
[Immeuble livré](#)

10 rue Léon

4 logements sociaux.
1 local commercial.
635 m²
Maître d'ouvrage :
La Foncière Logement
Architecte : Janine Galiano
et Philippe Simon

6 rue Léon / 33 rue Myrha
4 rue Léon, cour

4 logements sociaux.
1 local commercial.
784 m²
Maître d'ouvrage :
La Foncière Logement
Architecte : Fondamental
architecture

5 rue E. Chatrian

5 logements sociaux et
ateliers d'artistes. 745 m²
Maître d'ouvrage :
Paris Habitat
Architecte : Ricardo Suanez

2-6 rue Richomme

14 logements sociaux.
1 local associatif. 1396 m²
Maître d'ouvrage :
Paris Habitat
Architecte : Canale 3

RUE E. CHATRIAN



RUE RICHOMME



RUE DES GARDES



RUE POULET



30-32 rue des Gardes

7 logements sociaux.
1 local commercial.
820 m²
Maître d'ouvrage :
Paris Habitat
Architecte : Cornu et Crepet

28 rue Poulet

Réhabilitation de 18 logements
sociaux. 2 locaux commerciaux.
1639 m²
Maître d'ouvrage : Paris Habitat
Architecte : Virtuel architecture

RETISSEUR UNE TOILE FRAGILE





Une opération d'aménagement complexe et exigeante

A l'inverse de la tabula rasa qui a été privilégiée par le passé sur ce type de tissu (visible dans certaines parties de la Goutte d'Or), la Semavip a développé une méthode d'intervention en finesse, davantage en adéquation avec le tissu bâti préexistant. Elle s'inscrit dans le prolongement direct des objectifs fixés par la Ville de Paris et la Mairie du 18^e arrondissement.

Pour autant, la mise au point de cette démarche s'est faite sans angélisme par rapport à la situation de Château Rouge. Les équipes de la Semavip ont donc cherché à « capitaliser » sur les qualités réelles du quartier – son tissu historique et la mixité de sa population (aussi bien en termes d'origine géographique, d'âges ou de classes sociales) – sans pour autant perdre de vue les problèmes endémiques de Château Rouge.

Cette volonté s'est traduite sur le terrain par la mise en place de méthodes millimétrées de travail, souvent longues et inédites, qui tentent de concilier préservation du quartier et amélioration des conditions de vie des habitants.

Ainsi, en amont des interventions, l'acquisition de plusieurs centaines d'appartements résulte, le plus souvent, d'un dialogue constructif entre l'aménageur et les propriétaires. Le relogement de 484 familles est l'aboutissement d'un long accompagnement social et humain, au cas par cas. D'un point de vue technique, l'intervention en dentelle sur une zone habitée dense et fragile (notamment au vu des caractéristiques géologiques et de la vétusté d'une grande partie du bâti) nécessite des précautions importantes pour les mitoyens et une organisation fine des travaux.

Sur le plan architectural, le défi est de préserver une cohérence d'ensemble en restituant les caractéristiques urbaines principales du faubourg, tout en proposant 344 logements diversifiés, aux grandes qualités d'usage et environnementales.

Par ailleurs, l'objectif de revitalisation économique implique le montage d'un partenariat tripartite innovant entre la Semavip, la Semaest (Sem de la ville de Paris notamment spécialisée dans la revitalisation économique) et les bailleurs sociaux. Ce dispositif permet d'assurer le contrôle à long terme de l'occupation des pieds d'immeubles et d'insuffler une variété dans le tissu commercial et associatif de quartier.

Enfin, dans un quartier comme Château Rouge où l'espace public est aussi sollicité, son réaménagement est nécessaire. Une démarche étroite de concertation avec les habitants a été développée afin de redonner une qualité d'usage et d'ambiance aux rues du secteur. Intervenant en amont, la Semavip livre aux services de la Ville de Paris un cahier des charges spécifique, préparant ainsi un remodelage de l'espace public davantage en accord avec l'identité du quartier.

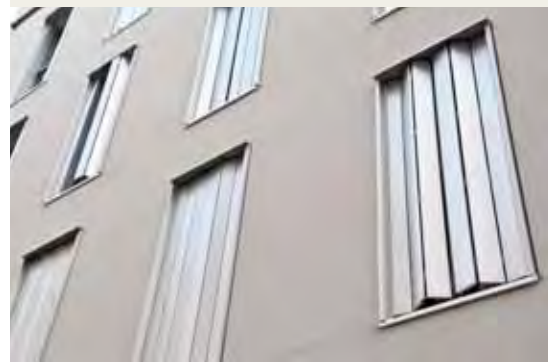
La variété des interventions à assurer sur le secteur de Château Rouge réclamait la mobilisation de savoir-faire différents. L'organisation transversale mise en place par la Semavip et la pluridisciplinarité de ses équipes (un service foncier de 4 personnes, une équipe aménagement de 2 personnes et une équipe travaux de 2 personnes) ont rendu possible l'application de ce vaste programme.

QUESTION À DOMINIQUE GIVOIS

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DE LA SEMAVIP

L'expérience acquise sur l'opération Château Rouge est-elle reproductible sur d'autres projets de la Semavip ?

— Toutes les opérations d'aménagement sont bien évidemment différentes. Cependant, Château Rouge a nécessité de pousser assez loin la maîtrise des chantiers « propres ». La Semavip a notamment élaboré une charte environnementale de chantiers de démolition à faibles nuisances qui se généralise à l'ensemble de nos opérations. Des techniques innovantes ont été également expérimentées que nous avons cherché à reconduire sur nos autres chantiers de démolition. D'autre part, le dispositif novateur de revitalisation économique du quartier inventé et mis sur pied pour Château Rouge a déjà été reproduit sur l'opération Claude Bernard à Paris-Nord-Est. Les conditions sont très différentes mais le partenariat tripartite y est tout aussi pertinent et efficace.



« Nous avons cherché à préserver une certaine image de Château Rouge, celle des tableaux d'Honoré Daumier, avec des façades blanches et sages, percées régulièrement. Nos prescriptions visent à prolonger cette image et à susciter des interprétations architecturales talentueuses. »

Jean-Claude Garcias, TGT et associés



« Les architectes ont été invités à s'imprégner des lieux, à comprendre et apprécier le quartier. Il ne suffit pas de se conformer aux prescriptions urbaines et architecturales. Ces dernières sont d'ailleurs conçues plus comme des intentions que comme une série d'obligations ou d'interdits. Restituer l'ambiance du faubourg nécessite une approche assez affective du quartier. La restitution tout en proposant des logements de grande qualité en terme d'usage et de respect environnemental interdit bien évidemment la copie à l'identique de l'existant. Cela appelle au contraire l'émergence d'une architecture contemporaine et créative. »

Stéphane Pourrier, TGT et associés



Imaginer le quartier faubourien du XXI^e siècle

La Semavip a toujours veillé à ce que la préservation de cet ensemble urbain parisien, caractéristique d'une époque et d'un type particulier d'urbanisation, ne se traduise pas sur les opérations par une série de pastiches. Il a été ainsi privilégié une approche réaliste et actuelle du tissu, qui ne se réfère pas uniquement à une certaine atmosphère faubourienne en grande partie défunte.

Avec les architectes coordonnateurs, un cadre de travail a donc été mis en place pour les différents maîtres d'œuvre, qui concilie à la fois le respect des spécificités du faubourg et la nécessité d'une écriture architecturale contemporaine.

Des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères guidées par la volonté de préserver l'âme du quartier tout en concourant à sa modernité

Au delà des modénatures et des matériaux, le caractère faubourien tient essentiellement à la petite taille des parcelles, à la régularité des percements, à des volumes simples et à une gamme très limitée de matériaux et coloris. Il se distingue également par un jeu sur les hauteurs des bâtiments, associé à des effets d'échelle et de pignon.

Ainsi, pour les réhabilitations, le maintien des toitures en zinc, le respect des matériaux de façades, essentiellement en plâtre, la conservation des éléments de mouluration et de modénature sont recommandés. L'utilisation de menuiseries fines de bois clair, de persiennes de bois peint et de garde-corps en fonte est également prescrite.

Pour les reconstructions, il s'agit de respecter l'alignement des bâtiments, d'adapter les niveaux de référence des immeubles à la pente naturelle du terrain et de s'approcher des proportions plein-vidé des façades environnantes.

Cette liste de prescriptions formelles n'interdit pas de retravailler certaines caractéristiques faubouriennes difficilement compatibles avec le niveau de qualité voulu pour les nouveaux logements.

Ainsi la Semavip et les architectes coordonnateurs ont porté un soin particulier au regroupement du parcellaire, traditionnellement fragmenté, pour arriver à des seuils satisfaisants en termes de surface. Le traitement contemporain des façades permet néanmoins de rappeler l'étroitesse de certaines parcelles faubouriennes.

Enfin, dans ce quartier aux voiries encombrées et étroites qui ne permettent que de trop rares plantations publiques, une réflexion architecturale poussée sur le cœur d'îlot a été encouragée par la Semavip. Les architectes sont ainsi invités à libérer de l'espace pour créer des cours intérieures plantées. En travaillant la transparence entre les cœurs d'îlot et la rue, les rues très minérales du quartier bénéficient d'ouvertures sur les cours végétalisées.

Dans cet espace urbain assez réduit où se concentrent de nombreuses opérations, un panorama architectural couvrant plus d'une dizaine d'années se dessine. Au fur et à mesure, les architectes ont su affiner leurs réponses, trouvant un équilibre entre citations faubouriennes pertinentes et formes architecturales contemporaines.



Des programmes de qualité disposant de coeurs d'îlots plantés, remplacent progressivement les bâtiments dégradés.
56 rue Myrha



Des logements lumineux et très bien isolés sur le plan acoustique et thermique.
43 rue Myrha



La végétalisation des toitures permet d'assurer une meilleure isolation thermique et des économies d'énergie.
7 rue Laghouat

Un urbanisme durable

La requalification urbaine de Château Rouge est l'occasion de mettre en œuvre un projet ambitieux de quartier durable intégrant de forts objectifs en matière de sobriété énergétique, de gestion des eaux pluviales et de biodiversité.

La réflexion ne se cantonne cependant pas au domaine environnemental mais intègre la qualité des échanges avec les habitants, le plaisir de vivre dans ce quartier et dans les logements qu'il propose. La capacité d'adaptation des immeubles aux évolutions futures est prise en compte dans les différents projets avec par exemple l'adaptabilité des logements et la polyvalence des locaux commerciaux.

Des bâtiments en conformité avec le Plan Climat de la Ville de Paris

Les objectifs de sobriété énergétique sont drastiques : pour les opérations neuves de logements, la consommation maximum est de 50 kWh/m² SHON/an en énergie primaire (consommation de chauffage, d'eau chaude, d'éclairage et de ventilation).

Cet objectif va au delà du label français le plus exigeant (bâtiment basse consommation). Pour les rénovations lourdes de logements, la consommation maximum est de 80 kWh/m² SHON/an en énergie primaire.

Sur Château Rouge, tous les projets dont le permis de construire a été déposé après le 1er octobre 2007 respectent ces objectifs. La performance environnementale qui fut une préoccupation dès le démarrage opérationnel en 2004 se traduit par un engagement de tous les programmes de construction dans une démarche de certification HQE « Habitat et Environnement » (CERQUAL).

Dans le contexte particulier de Château Rouge marqué par l'étroitesse du parcellaire et la taille réduite des programmes, cette approche amène les concepteurs à faire œuvre d'une grande inventivité et technicité. C'est, d'une certaine manière, le gage de la réintégration durable de ce bâti dans l'espace urbain parisien.

Accompagner les habitants

L'appropriation publique des bâtiments était un préalable aux interventions. Lors de la signature de la Concession Publique d'Aménagement en 2002, 26 immeubles appartenaient déjà à la Ville de Paris. Les 27 immeubles supplémentaires ont donc fait l'objet de démarches de la part de la Semavip pour les acquérir dans leur globalité, lot après lot, ou pour entrer dans les copropriétés. *«Nous avons traité avec près de 350 propriétaires, expliquant les raisons qui nous poussaient à faire ces démarches et négociant au cas par cas. Ce temps passé à rencontrer les personnes et à dialoguer avec elles a largement contribué à leur faire accepter le caractère immuable de l'appropriation publique. Cela nous a permis d'acquérir à l'amiable ou par préemption 70% du domaine concerné et de n'avoir recours à l'expropriation, que dans les cas où l'urgence l'impose ou lorsque les propriétaires ont disparu.»* explique Josiane Bouré, responsable du service foncier de la Semavip.

Aujourd'hui, les dernières prises de possession sont en cours. Au fur et à mesure de l'appropriation publique, des solutions de relogements ont été proposées aux habitants qui ont pu retrouver des conditions de confort, d'hygiène et de sécurité décentes ainsi qu'une superficie adaptée à la composition de leur famille. *«Les priorités de relogement étaient surtout liées au risque de saturnisme pour les enfants en bas âge, et à l'état de vétusté des appartements. Nous avons trouvé, au fil des années, des solutions pour les 482 familles, souvent dans le même quartier pour des raisons pratiques de scolarité mais aussi pour s'adapter aux demandes des personnes âgées dont l'attachement au quartier est très fort.»* reprend Josiane Bouré.



Le BET conseil et maître d'œuvre de la SEMAVIP a mis au point un procédé baptisé « Mur d'Eau ® » dont le dispositif de brumisateurs doublés d'un géotextile confine les poussières de manière très efficace durant les chantiers.

Pour pallier les risques d'effondrement, la SEMAVIP a mis au point avec un BET, un système de surveillance qui permet de mesurer les évolutions physiques des fissures des bâtiments.

Un quartier-village auquel la population est très attachée. Malgré le dispositif d'accompagnement à la fois administratif et social mis en place par la Semavip le temps moyen de libération d'un immeuble est de cinq ans. Des années de travail au quotidien et au plus près de la population, pour finir d'acquérir le bâtiment et reloger les familles.

Intervenir en milieu urbain habité

Dès lors que la Semavip entre dans une copropriété, sa responsabilité est engagée. La Semavip travaille alors avec la copropriété pour assurer aux occupants des conditions de sécurité optimales pendant les quatre à cinq ans qui s'écoulent en moyenne entre l'acquisition du premier lot et la libération totale de l'immeuble. Il s'agit le plus souvent de travaux de consolidation visant à pallier les mouvements structurels et de mise aux normes de l'installation électrique. Des dispositifs de suivi en temps réel des désordres structurels constatés sont également installés (télésurveillance des fissures).

Lorsque la réhabilitation privée s'avère possible mais que des problèmes de gestion de la copropriété entraînent un taux d'impayés de charges trop important pour entamer des travaux sur les parties communes, la Semavip exerce son droit de préemption pour racheter les lots les plus endettés ou les plus dégradés afin d'aider les copropriétés à sortir de la vétusté et d'éviter des opérations plus radicales.

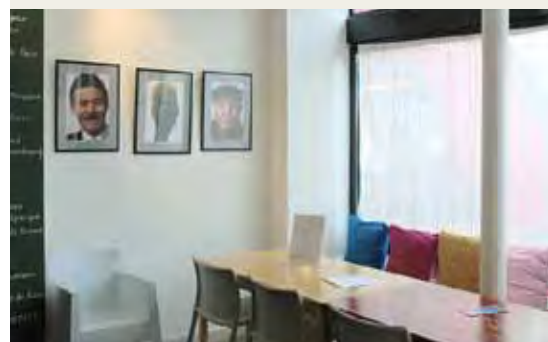
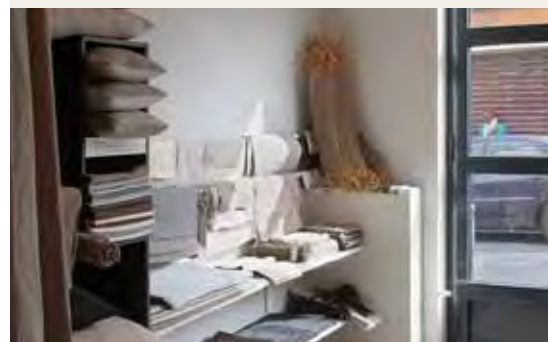
À ces interventions planifiées, la Semavip doit également répondre à des situations d'urgence, (notamment les menaces d'effondrement d'immeuble) par des prises d'action immédiates.

Parallèlement, la Semavip démolit et prépare les reconstructions menées par les différents opérateurs sociaux. Elle impose une gestion particulièrement rigoureuse des chantiers pour assurer leur bon déroulement dans un contexte difficile (rues étroites et encombrées, vétusté des immeubles alentour, sols instables, forte densité de population).

Une série de mesures a été prise pour sécuriser les interventions et en limiter les nuisances. La Semavip utilise cette opportunité pour adopter les solutions innovantes inventées et proposées par ses prestataires, à l'image du procédé de résine expansée pour consolider les bâtiments ou de la méthode de «déconstruction» qui consiste à démolir étage par étage, (évitant de trop forts traumatismes aux bâtiments mitoyens et atténuant la poussière et le bruit). La mise en place d'une technique de brumisation (le Mur d'Eau®) des murs en cours de démolition pour contenir les poussières s'inscrit dans cette même démarche d'innovation.

Un référentiel environnemental pilote pour les chantiers de démolition en zone dense

Les chantiers de démolition n'étant encadrés par aucun référentiel environnemental, la Semavip a élaboré une charte environnementale de «chantiers de démolition à faibles nuisances» qu'elle intègre à ses Dossiers de Consultations des Entreprises. La charte qui engage les entreprises, identifie les objectifs à remplir pour maîtriser les impacts d'un chantier sur l'environnement extérieur et la santé des personnes. Elle fait l'objet d'un suivi et d'une évaluation externe pendant toute la durée des chantiers.



Renforcer le lien social dans le quartier.

Colonne de droite, de haut en bas :

Le café social, véritable lieu de convivialité pour les migrants âgés

Franprix : une moyenne surface alimentaire indispensable au quartier

Le point d'accès au droit qui délivre une assistance et une aide sociale renforcée à la population la plus défavorisée

Les locaux d'une entreprise d'insertion de nettoyage

Recréer un tissu commercial et associatif varié

L'action sur le bâti de Château Rouge aurait été incomplète sans la mise en place d'une intervention ciblée sur l'offre commerciale. La revitalisation générale du quartier est largement tributaire du tissu commercial. Jusque-là, le commerce de petites échoppes et l'offre monofonctionnelle tendait à asphyxier l'espace public et la vie de quartier, contribuant à dévaloriser l'image de Château Rouge. Cette situation rendait très difficile, voire impossible, la diversification des enseignes et l'amélioration qualitative de l'offre.

Afin d'enrayer ce mécanisme, la Semavip a mis en place une chaîne d'intervention qui doit permettre *in fine* de sécuriser les baux commerciaux et de rassurer les investisseurs potentiels. Pour cela, la Semavip s'était fixé un seuil critique d'au moins 3000 m² de surfaces commerciales. Elle est arrivée à en maîtriser aujourd'hui 5 000 m², constitués en majeure partie par les locaux en rez-de-chaussée créés lors des opérations de construction et par des acquisitions dans le diffus réalisées grâce au système de veille sur les mises en vente des pieds d'immeuble.

Parallèlement, par le biais de la concertation, les commerçants de la rue Dejean (principale rue commerçante) ont été invités à repenser leurs modes d'utilisation de l'espace public (notamment autour des questions de livraison et des étalages). Des financements ont été apportés pour la modernisation de leurs locaux.

Dans la perspective de rendre pérennes ces premières mutations, la Semavip a cherché à anticiper son désengagement du secteur une fois l'opération d'aménagement achevée. Elle a choisi un opérateur unique, la Semaest *, qui s'assure à la fois de l'aménagement des locaux, leur commercialisation et de leur gestion locative.

Au moment de la cession des droits à construire, la Semavip impose aux contracteurs la Semaest comme opérateur économique pour les pieds d'immeubles. Cette dernière signe un bail emphytéotique d'une durée minimum de 18 ans avec le propriétaire. Pendant cette période, la Semaest peut ainsi conclure des baux commerciaux renouvelables sur 3, 6 ou 9 ans, capables d'attirer sur le quartier des activités qualifiantes. Elle pratique également une politique de modulation des loyers pour permettre à des activités socialement importantes pour le quartier de s'installer malgré leur faible solvabilité. Enfin, la Semaest prend à sa charge les risques financiers locatifs.

Sur les nouveaux pieds d'immeubles, cette démarche très en amont permet aussi de concevoir des locaux en adéquation avec le type d'activité commerciale voulu pour le quartier. Tout est fait pour que d'éventuelles contraintes fonctionnelles ne pèsent plus sur la commercialisation de ces nouvelles surfaces.

À la fin du bail emphytéotique, une fois la dynamique commerciale installée, les locaux reviendront aux propriétaires des immeubles.

Les premiers résultats de ce dispositif long et complexe sont aujourd'hui visibles. Par exemple, des enseignes « généralistes » ont commencé à s'installer à Château Rouge. Au regard de la réputation difficile du quartier il y a quelques années, c'était une véritable gageure d'arriver à amener une enseigne comme le Marché Franprix rue Myrha.

Dans le prolongement direct de cette démarche, le réseau associatif du quartier est également soutenu avec la création et la mise à disposition de locaux dédiés, à l'image du Café Social, lieu de convivialité pour migrants âgés, installé au 1 rue Dejean.

* Sem de la ville de Paris spécialisée dans la revitalisation économique



40 rue Myrha

L'opération est soutenue par
la Ville de Paris, la mairie du 18^e
et l'ANRU.

Les acteurs du projet

Aménageur Semavip
Directrice de l'aménagement
Anne Maïkovsky
Directeur de la construction
Jean-Pierre Nicod
Chargée de l'opération (aménagement)
Tamar Fougeras Lavergnolle
Chargée de l'opération (construction)
Sarah Toty
Assistante
Béatrice Jermidi

Foncier Josiane Bouré, Céline Dalama,
Catherine Breton, Sylvie Martinez

Architecte coordonnateur
Agence Treutel-Garcias-Treuttel
Agence Franck Boutté Consultant

Opérateurs Sociaux
Batigère Île de France
Foncière Logement
Paris Habitat-OPH
RIVP

Opérateur développement commercial
SEMAEST

BET Démolition et veille technique
BET ATHIS
Entreprise de démolition
Genier-Deforge
**CSPS en charge du suivi
environnemental des chantiers**
APAVE Parisienne

Les architectes

36 rue des Poissonniers	Maast architectes
26 rue Poulet	Le mail architecture
28 rue Poulet	Virtuel architecture
29 rue Poulet	Christine et Dominique Carril
7 rue Laghouat	Janine Galiano
16-18 rue Laghouat	Atelier 3
24-28 rue Laghouat	Isabelle Biro
6 rue Léon / 33 rue Myrha	Fondamental architecture
10 rue Léon	Janine Galiano
11-13 rue Léon	Lair et Roynette
16-18 rue Myrha	Elisabeth Veit
19-27 rue Myrha	H. d'Aviau de Ternay et O.Thin
22-24 rue Myrha	Daniel Kahane
29-31 rue Myrha	Christian Girard
37 rue Myrha	North by Nothwest
40 rue Myrha	Michel Guthmann
42-44 rue Myrha	LLTR
43 rue Myrha	Fondamental architecture
48 rue Myrha	Enard et Poirier
49 rue Myrha	Mad architectes
52-58 rue Myrha	Jacquart et Pignot
55 rue Myrha	UAPS
57 rue Myrha	Pascal Gontier
60-62 rue Myrha	Stef Bruat-Vahanian
61 rue Myrha	Georges Pencreac'h
70 rue Myrha	Antoine Regnault
2-6 rue Richomme / 27 Gardes	Canale 3
8-10 rue Richomme	Jean-Paul Deschamps
2 rue E. Chatrian / 32 Polonceau	H. d'Aviau de Ternay
5 rue Eckman Chatrian	Ricardo Suanez
30-32 rue des Gardes	Cornu et Crepet
31 rue des Gardes / 45 Myrha	Jacques Levy
19 rue Affre	Bossom-Onate