

<https://www.lemoniteur.fr/article/paris-deux-projets-en-un-pour-gare-des-mines->

## Paris : deux projets en un pour Gare des Mines-Fillettes

La construction des immeubles de la ZAC se déroulera en même temps que la rénovation de la cité HLM. L'un des enjeux sera de réussir la greffe entre ces deux quartiers.

NATHALIE MOUTARDE, 01 mai 2024



© ALAIN DELANGE / PARIS HABITAT

Les 1297 logements sociaux de la cité Charles-Hermite, construite en 1935, vont faire l'objet d'une vaste opération de réhabilitation.

En juin prochain, le Conseil de Paris devrait approuver une délibération relative à la modification du dossier de réalisation de la ZAC Gare des Mines-Fillettes (XVIII<sup>e</sup> arrondissement) créée en décembre 2019. Le projet, qui s'étend sur 20 ha de la porte de la Chapelle à celle d'Aubervilliers, et de part et d'autre du boulevard périphérique, a en effet évolué sur plusieurs points.

Les principes urbains et paysagers définis en 2018 par François Leclercq ont d'abord été précisés par Michel Desvigne, mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre désignée en janvier 2020. « Le paysage forme l'armature de ce projet avec une forte présence arborée, la transformation du mail ludique en promenade plantée, la création de continuités paysagères... » décrit Michel Desvigne. L'aménageur, Paris & Métropole aménagement (P&Ma), prévoit de planter 1 900 arbres principalement dans les corridors boisés le long du périphérique et vise un ratio de 14 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant.

**Accord avec les écologistes.** La programmation a ensuite été revue dans le cadre de l'accord conclu entre l'exécutif municipal et les élus écologistes. Le « deal » a porté sur l'abandon de l'immeuble-pont (7 000 m<sup>2</sup>) au-dessus du périphérique à la porte d'Aubervilliers et la préservation des arbres d'alignement le long du boulevard Ney, avec une perte de constructibilité pour les lots de logements qui le bordent. Les Verts acceptent, de leur côté, trois émergences à 50 m. D'autres ajustements ont concerné la réduction de l'épaisseur des bâtiments d'activités au nord pour faciliter leur réversibilité en logements, l'extension du parvis de l'Arena qui, elle-même, a gagné 6 000 m<sup>2</sup>. Au final, l'opération développera 145 000 m<sup>2</sup> SP au lieu de 150 000 m<sup>2</sup>.



L'articulation de ce nouveau quartier avec la cité HLM Charles-Hermite qui fera l'objet, à partir de 2025, d'une ambitieuse réhabilitation plan climat pilotée par Paris Habitat (*voir encadré*), constitue un enjeu majeur de la ZAC. Pour Mathieu Peltre, directeur du projet à P&MA, la couture entre les deux secteurs « passera surtout par les espaces publics ». La future place Charles-Hermite d'environ 4 500 m<sup>2</sup> aménagée devant l'espace de glisse et l'église a ainsi vocation à devenir la rotule de l'ensemble de l'opération.

« Avec notre assistant à maîtrise d'usage, Vraiment Vraiment, également missionné par Paris Habitat, nous testons différents usages pour finaliser la conception de cet espace public qui devra être appropriable par tous », précise Mathieu Peltre. Autre aménagement envisagé, cette fois, au cœur de la cité HLM : l'ouverture d'un passage public entre le boulevard Ney et la rue Charles-Hermite, face à l'école et au lycée. Elle nécessitera la démolition du bâtiment qui abrite « La Pomme », un hôpital pédopsychiatrique de jour ainsi qu'une crèche et halte-garderie, lesquelles seront repositionnées à proximité.

L'aménageur et le bailleur social mènent aussi un travail commun sur la programmation des pieds d'immeuble. « Dans le cadre de ces discussions, nous avons décidé d'ouvrir largement les rez-de-chaussée des bâtiments qui forment la pointe de la cité, aujourd'hui occupés par des logements, pour créer un linéaire commercial et d'activité le long de la future place Charles-Hermite », indique Nicolas Mouyon, directeur de la maîtrise d'ouvrage à Paris Habitat. « En plus de l'espace de glisse, cette place sera bordée par un équipement culturel intégré dans le lot S3. Nous l'avons identifiée comme l'une des deux polarités commerciales du projet, dédiée aux magasins de proximité, complète Guillaume Hébert, cofondateur d'une Fabrique de la Ville. Avec Paris Habitat, nous regardons aussi comment les rez-de-chaussée des immeubles qui donnent sur la rue Charles-Hermite pourraient accueillir des ateliers d'artistes, des locaux d'activités... » Après l'été, le rythme s'accéléra pour l'aménageur avec la désignation des deux premières équipes de maîtrise d'œuvre (lots N4, maître d'ouvrage : RIVP ; et S4, MOA : Paris Habitat), suivie du choix de l'opérateur du lot N3. P&Ma annonce le dépôt des permis de construire correspondants et celui du lot S5 (MOA : ICF La Sablière) en 2025. La

construction des nouveaux immeubles devrait s'étaler de 2026 à 2030, date à laquelle devrait s'achever la réhabilitation de la cité Charles-Hermite.

### **ZAC Gare des Mines-Fillettes**

**41 100 m<sup>2</sup>** de logements (35 % de sociaux spécifiques, 43% en BRS, 22 % libres), **67 400 m<sup>2</sup>** d'activités économiques et productives, **3 400 m<sup>2</sup>** d'hôtel, **2 500 m<sup>2</sup>** de commerces, **4 700 m<sup>2</sup>** d'équipements publics et **26 400 m<sup>2</sup>** pour l'Arena.

**Aménageur** : Paris & Métropole Aménagement. **Maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère** : Michel Desvigne Paysagiste (mandataire), LIN et Particules (architectes urbanistes), Une Fabrique de la Ville (urbanisme et programmation urbaine), Ingérop (BET, VRD), Urban-éco (écologue), 8'18" (conception lumière), Jean-Paul Lamoureux (acousticien). AMO carbone climat : Inddigo.

### **Cité Charles-Hermite**

**Maître d'ouvrage** : Paris Habitat.

**Architectes** : Ateliers Lion Associés et Villemard Associés (lots C et G) ; agence RVA-Renaud Vignaud & Associés (lots A et B) ; Fayolle Pilon Architectes et Bien Urbain (lot D) ; Neufville-Gayet Architectes (lots E et F).

**Maîtrise d'œuvre urbaine** : Tripolis.

### **Une réhabilitation XXL pour la cité Charles-Hermite**

La réhabilitation Plan climat des 1 297 logements sociaux de la cité Charles-Hermite, construite en 1935, figure parmi les plus grosses opérations que mène Paris Habitat. Le bailleur social a d'ailleurs découpé la résidence en quatre secteurs et confié chacun à une équipe de maîtrise d'œuvre différente. « Nous comptons 74 000 euros HT de travaux par logement, pour un budget global de l'opération de 132,5 M€ », précise Nicolas Mouyon. Le directeur de la maîtrise d'ouvrage déposera bientôt les deux premiers permis de construire (îlots C/D) et lancera les appels d'offres en mai. Outre la création de commerces ou de locaux d'activités en rez-de-chaussée des immeubles, le bailleur prévoit de transformer 51 logements familiaux pour l'accueil d'une centaine d'étudiants. « Paris Habitat réalisera aussi une résidence étudiante dans le lot S4 de la ZAC. Nous réfléchissons déjà à la manière de créer des liens entre les logements étudiants neufs et ceux installés dans la cité », ajoute Nicolas Mouyon.