

pariSeine

Petits projets complexes de promotion publique

La Ville de Paris confie 3 sites à PariSeine,
promotrice d'intérêt général.

Communiqué

La Ville de Paris a validé, par délibération du Conseil de Paris la cession de 3 sites à PariSeine.

Dents creuses, fonds de parcelle et existants de faibles qualité : ces fonciers complexes feront l'objet d'opérations de promotion publique mêlant création de logements abordables, reconstitution de services publics et renaturation d'espaces imperméabilisés.

Cette première salve de micro-projets sera progressivement enrichie de nouvelles opérations comparables.

Par leur échelle, la superposition des usages et leur enjeu d'intérêt général, ces petits projets complexes sont une réponse aux enjeux de densification douce de la ville tout en préservant la qualité de vie de ses habitants. Ils constituent à ce jour une nouvelle approche dans la chaîne de production urbaine, et qui appelle une expertise dédiée.

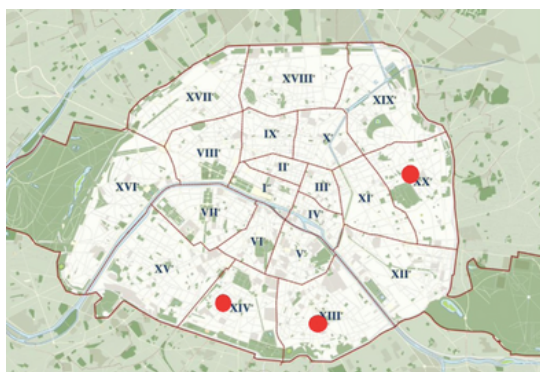
Sur des sites petits et complexes, éloignés des standards de la promotion immobilière privée, PariSeine propose un modèle original de promotion publique.

Infos clés

3 petits sites complexes confiés à PariSeine pour y mener des opérations de promotion publique

3 concours d'architecture lancés le 11 juillet au Pavillon de l'Arsenal

3 projets guidés par l'intérêt général : logement pour tous, nature en ville, reconstitution de services publics



- > 6/8 rue Bardinet – Paris 14e
- > 16, rue Henri et Ernest Rousselle – Paris 13e
- > 267, rue des Pyrénées – Paris 20e

Une autre manière de faire de la promotion immobilière

Tout particulièrement à l'heure du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les projets de densification douce doivent constituer une nouvelle dynamique de conception de projet par les acteurs de la fabrique urbaine.

Échelle micro

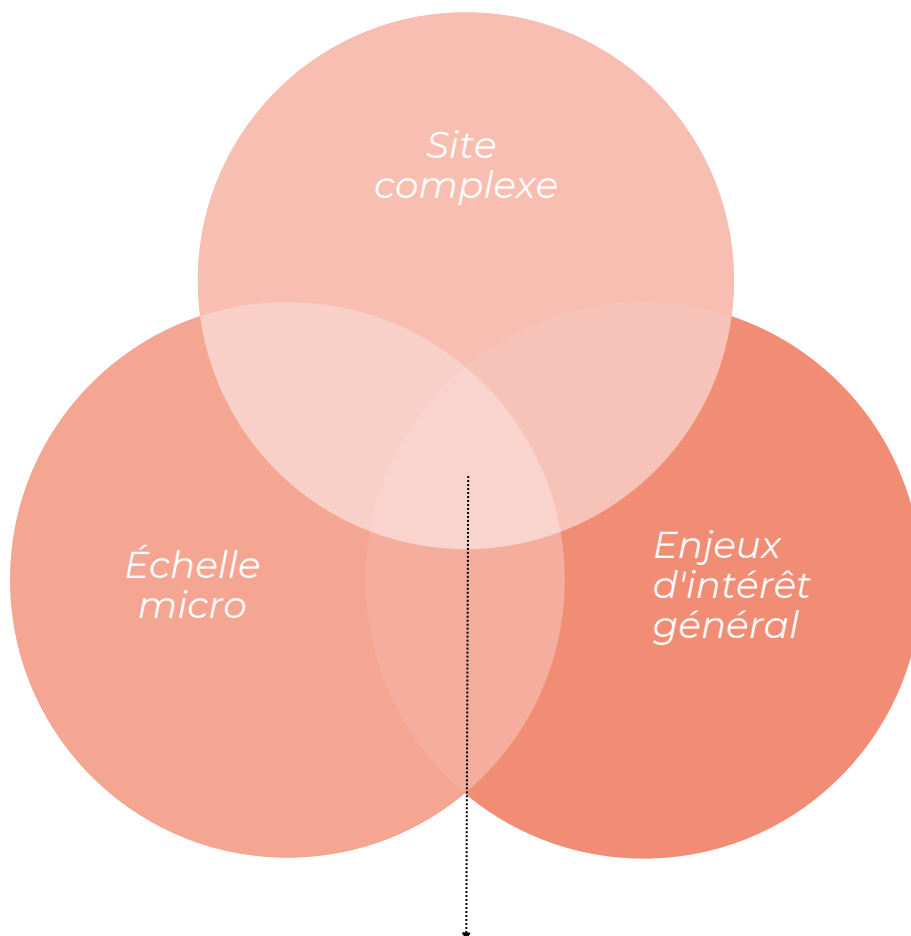
Les projets d'acupuncture urbaine questionnent les modèles de la promotion immobilière classique.

Sites complexes

Accessibilité, insertion dans l'existant, éventuelle pollution, cohabitation des usages, désimperméabilisation... Refaire la ville sur la ville nécessite des projets sur mesure.

Intérêt général

La recherche d'opérations vertueuses du point de vue social, urbain et environnemental invente un modèle de promotion piloté par la puissance publique.



Une ingénierie de projet dédiée

Sommaire

Communiqué	3
Une autre manière de faire de la promotion immobilière	4
Verbatim	5
Echelle micro	6
3 sites témoins	7
Sites complexes	11
3 piliers d'intérêt général	12
Ville inclusive	13
Ville en transition	14
Fonctions clés	15
Présentation de PariSeine	16

Verbatim



La promotrice publique est la suite logique de l'engagement social et environnemental de PariSeine.

Elle nous permettra de répondre aux mieux aux enjeux qui se présentent à nous. D'abord de créer des logements de qualité, à budget abordable pour de jeunes ménages et qui ne participent pas au cercle vicieux de la spéculation immobilière. Mais aussi de produire des bâtiments qui produisent moins de carbone, permettent de réduire les îlots de chaleur en végétalisant... autant d'éléments qui mobilisent au quotidien les équipes de PariSeine.



Nicolas Bonnet Oulaldj

Président de PariSeine



Vouloir "refaire la ville sur la ville" soulève mille contraintes et interroge le délicat équilibre du tissu urbain et social existant.

Petits, complexes, et appelant une ambition d'intérêt général : ces trois sites sont représentatifs de cette nouvelle génération de fonciers à réinvestir pour donner corps à la ville durable.

Sur le terrain opérationnel, les modèles des acteurs de la ville doivent évoluer en conséquence, vers des opérations sur mesure.



Ariane Bouleau

Directrice Générale de
PariSeine

Échelle micro

Nombre de fonciers stratégiques restent aujourd'hui sous-investit en raison de leur petite échelle. Représentant quelques logements chacun, ce sont de petites opérations dont la transformation doit être gérée avec délicatesse.

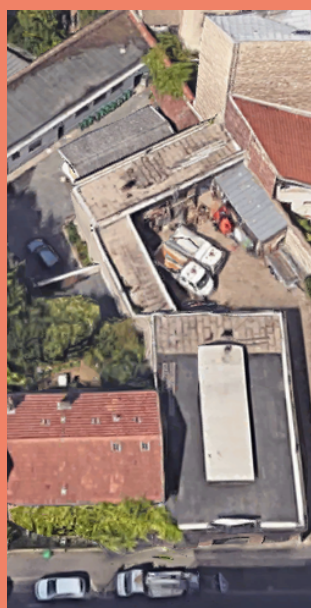
Ils constituent des potentiels urbains importants, ainsi qu'un gisement stratégique de terrains à recycler pour loger les citoyens à des tarifs abordables, tout en recréant des espaces de nature dans la ville dense.

Plusieurs de ces sites ont par le passé fait l'objet de projets laissés sans suite. La solution de promotion publique à densification douce proposée par PariSeine, ouvre aujourd'hui une nouvelle opportunité de projet.



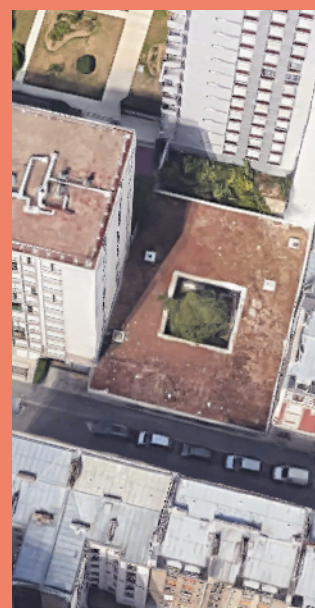
Pyrénées - Paris 20e

309 m² d'emprise au sol
Renaturation d'un site 100%
imperméabilisé
9 logements créés
1 service public reconstitué,
optimisé, agrandi



Rousselle - Damesme Paris 13e

1 253 m² d'emprise au sol
Renaturation d'un site 100%
imperméabilisé
14 logements créés
2 services publics reconstitués,
optimisés, agrandis



Bardinet - Paris 14e

684 m² d'emprise au sol
Renaturation d'un site
100% imperméabilisé
8 logements créés
1 local associatif créé

3 sites témoins

Infos clés

31 logements créés, dont 9 en Bail Réel Solidaire (accession sociale à la propriété)

Plus de 1500 m² de services publics et équipements de proximité créés ou reconstitués

1410 m² d'espaces végétalisés dont 690 m² en pleine terre

13 arbres plantés

Fiche technique

6/8 rue Bardinet - 14e



Actuellement occupé par un petit bâtiment à rez-de-chaussée en préfabriqué des années 1970, aujourd'hui dégradé, la parcelle située au 6/8 rue Bardinet, à proximité de la rue d'Alesia, conjugue plusieurs contraintes et opportunités : insertion urbaine à proximité d'immeubles de grande hauteur ; création d'un jardin en lieu et place de servitudes historiques et accessibilité depuis la rue Bardinet.

Un précédent projet de densification occupant l'ensemble du site, a été abandonné en 2015. Après étude de pré-faisabilité, le terrain pourrait aujourd'hui accueillir deux bâtiments, l'un à R+6 adressé sur rue, l'autre à R+2 en fond de parcelle, sur une programmation mixte mêlant :

- Un équipement ouvert au public, par exemple à destination culturelle et orienté vers le tissu associatif local.
- 8 logements familiaux, dont au moins 3 en Bail Réel Solidaire (BRS)

684 m² d'emprise au sol
8 logements créés
1 équipement ouvert au public / local associatif

Fiche technique

16, rue Henri et Ernest Rousselle - 13e



L'emprise traversante, située entre le 16 bis rue Ernest et Henri Roussel et le 8 rue Damesme est aujourd'hui occupée par des locaux techniques de la Ville de Paris mêlant bureaux, vestiaires, réfectoires, lieux de travail et de stockage. La reconstitution, l'optimisation et l'agrandissement de l'atelier de propreté et l'atelier de bucherons permettra de créer 2 petits bâtiments nouveaux, soit environ 2000 m² de surfaces de plancher, accueillant :

- 14 logements familiaux, dont 5 en Bail Réel Solidaire (BRS).
- Les espaces optimisés et revus accessible à la féminisation des équipes, dédiés aux services publics : atelier de bucherons et atelier de propreté.

Le projet devra ici répondre à la réduction de nuisances de services fonctionnant à des horaires matinaux et l'optimisation des espaces de travail permettant la féminisation des équipes. Il s'insère dans la requalification des espaces publics alentours, notamment la Rue aux Écoles programmée rue Damesme et contribue à la lutte contre les ilots de chaleurs en désimperméabilisant une partie des sols.

1 253 m² d'emprise au sol
Renaturation d'un site 100% imperméabilisé
14 logements créés
2 services publics reconstitués, optimisés, agrandis

Fiche technique

267, rue des Pyrénées - 20e



Aujourd'hui intégralement imperméabilisé, le petit foncier de la rue des Pyrénées héberge un ensemble de bâtiments à rez-de-chaussée occupés par la Direction de la Propreté et de l'Eau (DPE) de la Ville de Paris. Celui-ci accueille bureaux, magasin de stockage, stationnement et espaces utiles au personnel. Entre deux murs pignons aveugles très énergivores, cette dent creuse pourra accueillir un immeuble de 7 niveaux, reconstituant les services publics au niveau de la rue, et développant une offre de logements en étages :

- Un atelier de la DPE d'environ 318 m²
- 9 logements familiaux, dont 1 en Bail Réel Solidaire

Comme les deux autres opérations, le projet visera une forte ambition environnementale, comme celui des labels BBCA ou encore le label BiodiverCity.

309 m² d'emprise au sol
Renaturation d'un site 100% imperméabilisé
9 logements créés
1 service public reconstitué, optimisé, agrandi

Sites complexes

Pour petits qu'ils soient, les sites explorés par PariSeine, promotrice d'intérêt général, cumulent régulièrement de nombreuses complexités qui appelle à une ingénierie sur-mesure, développée depuis plusieurs décennies par PariSeine à l'échelle de projets urbains et immobilier majeurs.

Dépollution des sols

Intégration de services urbains essentiels

Débitumisation

Accessibilité des sites

Insertion des chantiers en secteur constitué

Cohabitation des usages

Servitudes & complexités réglementaires

Opérations à tiroir

Déconstruction, réemploi et réhabilitation

Pilotage par le bilan carbone

Concertation riverains, élus, territoires & usagers

Défis techniques & constructifs

3 piliers d'intérêt général

Entreprise Publique Locale, PariSeine intervient au service de l'intérêt général et fait levier de ses opérations de promotion immobilière, quelle que soit leur échelle.

Ville inclusive

PariSeine oeuvre à la création d'une ville mixte et partagée, notamment au travers de la création d'une offre de logement abordable dans des territoires en forte tension : Bail Réel Solidaire (BRS), accession libre à la propriété encadrée par une clause anti-spéculative...

Ville en transition

Chaque opération fait l'objet d'une forte ambition environnementale, notamment en matière de réduction des émissions carbone, de végétalisation et de désimperméabilisation des sols. Cette plus-value environnementale est permise non seulement par les engagements de l'entreprise en la matière, mais aussi par les modèles économiques intrinsèques de la promotion publique.

Fonctions clés

L'intervention de PariSeine permet de pérenniser, moderniser et agrandir des locaux à destinations de services municipaux de proximité indispensables au bon fonctionnement de la Ville, d'améliorer les conditions de travail des agents, et, plus généralement, de participer à un maillage harmonieux du territoire.

Opérateur parisien historique, PariSeine a entamé depuis 2019 une restructuration profonde de ses activités. Au sein du GIE, une démarche inédite de promotion immobilière publique est portée par PariSeine développement, filiale de la Société d'Économie Mixte (SEM), dont le capital est possédé à 70% par la Ville de Paris.

Certifiée ISO 9001 et 14001, PariSeine pilote 100% de ses projets par leur bilan carbone.

Ville inclusive

Les trois sites accueilleront une programmation de logements abordables, pour permettre aux parisiens qui le souhaitent de résider à Paris. Sans urbaniser un seul terrain vierge et en anticipant la mise en application du PLU bioclimatique, ce sont ainsi 31 logements qui verront le jour dans la ville constituée, au plus près des transports en commun et des services du quotidien.

Objectif qualité

Recours aux matériaux biosourcés, confort thermique et acoustique, déploiement d'espaces extérieurs privatifs, surfaces et typologies généreuses: une attention particulière sera portée à la qualité des nouveaux logements. Chaque opération fera l'objet d'un concours architectural.

Logement abordable

L'accès au logement à Paris demeurant un enjeu fort, PariSeine priorise la création d'une offre abordable à destination des familles.

Cet objectif se manifeste par la création de 9 logements en Bail Réel Solidaire (BRS), outil de démembrement foncier/bâti promu par la Ville de Paris à travers son Office Foncier Solidaire (OFS), la Foncière de la Ville de Paris. Ce montage d'accession sociale à la propriété non-spéculatif permet de réduire très substantiellement (jusqu'à -50%) le coût d'acquisition à destination de ménages sous conditions de ressources .

Les logements proposés en accession libre feront pour leur part l'objet d'une clause anti-spéculative intégrée aux actes de vente.

Ville en transition

Aujourd'hui presque intégralement imperméabilisés, les trois sites ont vocation à accueillir des services publics essentiels et une nouvelle offre de logements abordables sans artificialiser de nouveaux sols. Ils offrent en outre une opportunité pour recréer de véritables petits espaces de nature de proximité et de pleine terre, au cœur de la ville dense.

Petits poumons verts

Le redéveloppement des 3 sites extrêmement minéralisés permettra à l'issue des projets de recréer un total de 690 m² de pleine terre, favorisant l'écoulement des eaux pluviales et l'accueil d'une biodiversité végétale et animale. À ces espaces s'ajoutent environ 720 m² de toitures et terrasses végétalisées, contribuant elles aussi à l'isolation du bâti et à la constitution d'espaces de fraîcheur et de nature en ville. En tout, une dizaine de nouveaux arbres seront plantés.

Accompagnés de dispositifs facilitateurs de biodiversité, les projets viseront l'obtention du label BiodiverCity, référence en la matière.

Objectif bas-carbone

Recourant aux matériaux biosourcés et géosourcés ainsi qu'à une conception bioclimatique favorisant la frugalité énergétique, les futures constructions intègre un fort objectif de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Pilotés, comme tous les projets PariSeine, à travers leur bilan carbone.

Services publics essentiels

Deux de trois premiers sites développés par PariSeine permettront de reconstituer, moderniser et agrandir des locaux utilisés par les services publics essentiels de la Ville de Paris. Ces projets conçus en itération étroite avec les services eux-mêmes conjugue amélioration des services de proximité, des conditions de travail, maillage fin du territoire, et féminisation des métiers.

- sur le site Rousselle, les ateliers des bucherons (Direction des Espaces Verts et de l'Environnement - DEVE) et un atelier Propreté (Direction de la Propreté et de l'Eau - DPE) verront leurs surfaces doubler (+105%, soit plus de 1150 m²).
- sur le site Pyrénées, l'atelier Propreté (DPE) sera agrandi d'environ 40%, pour atteindre 318 m².

Objectif qualité

Les espaces de travail vieillissant seront intégralement reconstitués et agrandis. Repensés en concertation avec les services eux-mêmes, ils s'adapteront à l'évolution des besoins et des métiers, tout en offrant un confort de travail supplémentaire à ceux qui assurent les missions de service public essentielles au fonctionnement quotidien de la ville.

L'insertion de ces services parfois générateurs de nuisances (prise de poste matinal, rotation de véhicules...) constitue également un intérêt fort pour les habitants voisins.

Visuels HD disponibles sur demande



pariseine

Société aux multiples facettes, PariSeine est la motrice des projets urbains du Grand Paris.

PariSeine réalise des projets exemplaires, à forte valeur sociale et environnementale, entièrement tournés vers l'amélioration du cadre de vie urbain. Elle est exploitante gestionnaire de sites emblématiques qui font la renommée de Paris, à l'image du Front de Seine Beaugrenelle et du Forum des Halles.

En tant que promotrice, ou en tant que mandataire des élus locaux, PariSeine agit au service des Grands Parisiens.

Qui sommes-nous ?

En quoi croyons-nous ?

Certifiée ISO, l'énergie de PariSeine sert l'intérêt général.

Sa mécanique, complexe, solide et précise à la fois, entraîne le Grand Paris vers un avenir durable et désirable.

PariSeine garantit la durabilité de ses réalisations. Son expérience d'exploitance de sites complexes et son approche de long terme en font un partenaire de confiance. Ses projets sont vertueux : évolutifs, solidaires, bénéfiques aux habitants.

Au cœur du Grand Paris, PariSeine agit pour la transition écologique et la préservation du vivant en ville. 100% des projets de PariSeine sont pilotés par leur bilan carbone. Le réemploi, les matériaux biosourcés de construction y sont la norme.

Professionnels de l'intérêt général, les 50 collaborateurs de PariSeine constituent une équipe interdisciplinaire, agile et engagée.

La réunion d'un large panel de compétences et d'expertises crée de la complémentarité, de la qualité et de la continuité. Elle structure la vision de PariSeine et fait sa force.

 **Lire la délibération du
Conseil de Paris**

 **visuels HD sur demande**

Contact presse

sophie.millot@pariseine.fr
Directrice de la communication

06 23 80 49 50