

## L'immeuble Émergence : Conflits entre intérêt général et intérêts de la promotion privée.

Article d'Olivier Namias est extrait du N°428 d'AA – Commandes privées, vocations publiques – publié en décembre 2018 :

Au sein de la ZAC Clichy-Batignolles, dans le nord-ouest de Paris, une opération phare de l'urbanisme parisien se singularise par son exosquelette blanc. Hormis l'ampleur inhabituelle du bâtiment, rien à signaler de spécial depuis l'extérieur. Mais à l'intérieur se multiplient les cloisons envahissantes ou les recoins incongrus... Plus que dans des espaces habitables, nous voilà dans de la surface à vendre. Les architectes ne reconnaissent pas les appartements que leurs agences ont conçus. Mais les ont-elles vraiment dessinés ? **L'immeuble Émergence** est un bon cas d'étude de la fabrique de la ville contemporaine, et des **conflits entre intérêt général et intérêts de la promotion privée**.

Acte I : mariage arrangé et grande densité

Depuis 2010, l'emprise ferroviaire des Batignolles fait l'objet d'une opération d'aménagement d'envergure. L'urbaniste François Grether et la paysagiste Jacqueline Osty ont dressé les plans d'un écoquartier de 54 hectares à réaliser en dix ans. Alors qu'une première phase est sortie de terre et que la deuxième phase s'amorce, la Ville préfère un système d'atelier à une consultation de type concours tendant à produire une collection d'objets solitaires. Autre particularité : la Ville impose l'architecte aux maîtres d'ouvrage privés ; pas question pour les promoteurs d'arriver avec leur architecte maison. Paris Batignolles Aménagement (PBA), société locale d'aménagement responsable du secteur, dispose de 9 lots en phase 2. Elle divise le lot O4 qu'elle attribue à Paris Habitat (lot O4A, de 4 600 m<sup>2</sup>) et à Kaufman & Broad (lot O4B, 3 200 m<sup>2</sup>). Un chantier important et inhabituel pour ce promoteur, qui traîne une image de marque conservatrice, voire ringarde, de spécialiste d'une architecture prétendument haussmannienne. Il accepte de travailler avec une équipe d'architectes associant l'Atelier d'Architecture Vincent Parreira (AAVP) et les Lisboètes de Aires Mateus. Comme souvent dans les mariages arrangés, les conjoints ne se connaissent pas vraiment, Kaufman & Broad mesurant mal l'envergure de l'agence internationale Aires Mateus.

Les « archétypes » reprennent la forme familière de la maison. À l'origine, ils devaient être deux fois plus larges pour offrir aux habitants une hauteur sous plafond peu commune



## Acte II : les chiffres ne mentent jamais

Le programme prévoit la construction de 170 logements, dont 50 seront vendus en Véfa à un bailleur social, In'li, créant un programme de logements intermédiaires adressé à une population de jeunes actifs et salariés au revenus moyens, qui peinent à se loger à Paris et sont exclus des critères d'attribution du parc social. Cette partie du programme est identifiable à sa couleur noire et acastillage doré. Vincent Parreira et Manuel Aires Mateus choisissent de concentrer les logements sur deux côtés du lot, laissant la place à un vrai jardin reliant le parc Martin-Luther-King et la rue Mstislav-Rostropovitch. Ils décortiquent les différents règlements pour optimiser la construction et la volumétrie. Le projet final prévoit la construction de deux plots à l'est du site absorbant tous les logements sociaux. Les logements privés sont implantés dans trois plots très rapprochés, séparés par deux failles étroites permettant la ventilation et l'éclairage naturel des pièces de service. Profitant d'une autorisation de dépassement de plafond, les plots des deux extrémités montent jusqu'à R+15. Cette émergence donne son nom à l'opération. Pour les architectes, le plan masse et la concentration des logements dans une bande de 15 mètres d'épaisseur permettent, outre la création d'un vrai jardin, de profiter du panorama exceptionnel du site. Depuis les appartements, on peut apercevoir le TGI voisin, le Sacré-Coeur ou la tour Eiffel. Une trame de balcon recrée un exosquelette sur toute la périphérie des logements. Ainsi conçu, le projet d'AAVP/Aires Mateus développe 12 400 m<sup>2</sup> de plancher. Le compte n'y est pas pour le promoteur, qui s'inquiète du ratio de surface commercialisable créée par mètre carré construit. Trop faible à ses yeux : 0,8 – contre 0,93 dans ses habitudes – un chiffre qui paraît irréaliste à beaucoup d'architectes. Moins aussi que la fiche de lot, autorisant la construction de 13 000 m<sup>2</sup> (1), soit 600 m<sup>2</sup> supplémentaires, pour atteindre un COS de 4 approchant les densités du Paris haussmannien. Ce différentiel donne au promoteur un argument sérieux à faire valoir à l'aménageur. Pour Kaufman & Broad, ce changement de surface doit être compensé par la révision à la baisse du prix de vente du terrain. Or, pour la société d'aménagement, baisser le prix du terrain met en péril son bilan financier. Elle doit atteindre un prix de sortie pour trouver l'équilibre. La modification du projet semble inévitable, d'autant que la faille produit des logements que le promoteur juge difficiles à aménager et qui ne correspondent pas aux standards de qualité qu'il se fixe.



Au premier plan, le bâtiment comprenant les logements en loyer intermédiaire, vendus en Véfa à prix maîtrisé, n'a souffert d'aucune modification de plan de la part du bailleur social In'li.

### Acte III : mauvais plans

L'essentiel des modifications va porter sur les parties privées de l'opération, alors implantées dans une suite de trois plots blancs occupant la limite nord-ouest de la parcelle. Le comblement d'une faille, pourtant importante dans l'identité du projet, apparaît comme le moyen de regagner les mètres carrés perdus, d'autant que ce « colmatage » entraîne la suppression d'une distribution verticale. Ce qui implique la reconfiguration complète des appartements, regroupés par 4 autour de chaque cage d'escalier. Exit la double exposition et les vues secondaires pour une partie d'entre eux, alors que le plateau fait quinze mètres d'épaisseur. Tant bien que mal, les architectes entament la révision de leur plan, qu'ils soumettent à leur maître d'ouvrage en mars 2012. Un plan provisoire, partiellement abouti, qu'il convenait d'affiner avec le promoteur... lequel disparaît du projet, ne répondant plus aux différents courriers et appels des architectes. Lorsqu'il ressurgit, six mois plus tard, il présente en réunion ses propres plans modifiés, faisant désormais autorité. Après tout, le duo AAVP/Aires Mateus n'a pas de mission de chantier sur ce type de projet, et le promoteur n'a-t-il pas fait savoir à l'architecte qu'il l'estimait incapable de dessiner un plan d'appartement ? Apparaissent sur les étages révisés des portes biaisées, recoins, et surtout des appartements réorganisés selon le schéma jour-nuit, recette éprouvée depuis l'après-guerre. « Un projet ressemble souvent à son maître d'ouvrage. Dans les entreprises de promotion privée comme Kaufman & Broad, on a souvent le sentiment que les chargés d'affaires reproduisent dans leur opération le mode de vie, le modèle familial qui est le leur : celui d'un couple vivant avec des enfants scolarisés, ce qui conduit inévitablement à séparer les chambres et salles de bain du salon. Pour notre part, nous estimons que les modes de vie sont beaucoup plus divers, et les occupants très différents du modèle de la famille type. Une chambre pourra devenir un bureau quand les enfants seront partis, ou un couple sans enfants pourra souhaiter agrandir son salon quitte à supprimer une chambre », explique Vincent Parreira. La page d'accueil du site web du promoteur fait pourtant défiler tour à tour un célibataire déchaîné, un senior, une mère seule, des primo-accédants... Une diversité que le formatage des plans ne paraît pas favoriser. Un des plans corrigés montre même une salle de bain improbable, où Monsieur et Madame se voient attribuer chacun un lavabo, suggérant un air connu : une famille c'est un papa et une maman. Est-on vraiment en phase avec la société contemporaine ? La question du biais sociologique se pose, et pas seulement dans ce cas précis.



## Dénouement : ville et promoteur

Trois mois après avoir dévoilé son plan, Kaufman & Broad va de nouveau le modifier. On touche à l'intégrité de la conception, et notamment à l'exosquelette. Le détail de contact entre les planchers et les poteaux, fondamental pour l'exosquelette et l'apparence de la façade, a fait l'objet d'une mise au point très soignée : « Le projet s'articule autour de deux entités principales : un exosquelette fait de poteaux décalés, placé devant les murs périphériques des logements. L'alignement des fenêtres, rigoureusement identique à tous les niveaux, donne avec les nez de plancher une stabilité dans la perception du bâtiment. Nous pensons que l'aléatoire doit être équilibré par une ordonnance rigoureuse », détaille Éric Crochu, chef de projet pour l'agence AAVP. La maîtrise d'ouvrage ne fait pas grand cas de ce dispositif. Elle demande le déplacement de fenêtres pour convenir à ses nouveaux plans, et supprime même à certains endroits le balcon périphérique. Elle refuse aussi de modifier la position de la façade des logements, qui, du fait de l'exosquelette, tolérerait d'être déplacée pour absorber les modifications des logements. Figés dans un état intermédiaire, les plans des appartements bricolés pour s'adapter à une enveloppe inadéquate présentent d'inutilisables recoins qu'il aurait été facile de résorber. Dans une ville comme Paris, où la pression immobilière est forte, la Ville dispose à travers l'octroi du permis de construire d'un moyen de pression permettant de rappeler les promoteurs à leurs engagements. Ici, elle a incité le promoteur à reprendre les extérieurs – ce que le maître d'ouvrage donne à la communauté et à la ville. Elle n'intervient pas en revanche sur la sphère privée, considérant sans doute qu'au-delà d'un certain revenu, chacun est libre d'acheter un appartement, fût-il génial ou médiocre. Selon les termes de Manuel Aires Mateus, qui a connu ici sa première expérience de construction de logements collectifs privés : « En France, la conception du logement est dirigée par les règles, pas par l'architecte. Les ateliers de conception organisés aux Batignolles s'attachaient surtout à l'image du projet, et beaucoup moins à la qualité de l'habitation. C'est cette question de la qualité que nous aimerions explorer dans d'autres projets français : trouver des échappatoires tout en restant dans les règles, ouvrir le système de production du logement pour lui apporter de la liberté. » Depuis la livraison, un nouveau président a été nommé à la tête de Kaufman & Broad. Saura-t-il se montrer plus sensible à ces possibilités d'expérimentation ?



© LucB oegly

*(1) Dont 8 700 m<sup>2</sup> de logements privés, 3 800 m<sup>2</sup> de logements en loyer intermédiaire, 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 125 places de parking.*

Le N°428 d'AA – Commandes privées, vocations publiques – est disponible sur notre [boutique en ligne](#).

Dans le [numéro 423](#) – le chantier, temps du projet – AA revenait sur l'évolution de l'opération Clichy-Batignolles entre 2007 et 2018. Retrouvez l'intégralité de l'article en cliquant sur l'image ci-dessous.

REPORTAGE

## CLICHY-BATIGNOLLES 2007-2018

En chantier depuis 2007, l'opération Clichy-Batignolles, dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, entre dans sa dernière ligne droite avec la récente livraison de plusieurs lots. Ses 54 hectares seront parachevés en 2020. De part et d'autre du parc Martin-Luther-King, 10 hectares d'espaces verts dont la première phase était livrée par Jacqueline Osty dès 2007, 3 400 logements (dont 50% sociaux), 140 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 9 300 m<sup>2</sup> de commerces, trois groupes scolaires, deux gymnases, un centre d'animation, sans oublier les 38 étages du TGI, forment en ensemble qui incarne la politique urbaine française de la dernière décennie. Retour en images sur la naissance d'un quartier.

Under construction since 2007, the Clichy-Batignolles district in Paris' 17th arrondissement is on the home straight with the recent completion of several lots. The 54-hectare site will be completed in 2020. On either side of the Martin-Luther-King Park, 10 hectares of public parkland (first phase completed by Jacqueline Osty in 2007), 3,400 housing units (including 50% social), 140,000 sq.metres of offices, 9,300 sq.metres of shops, facilities for three schools, two gymnasias, an activity centre, not to mention the 38 floors of the Paris High Court, go to make up this large development, which embodies the French urban policy of the last decade. Photo report on the birth of a district.

114



© L'Architecture d'Aujourd'hui

[AA 428](#) -Section(s) : [Actualités](#)



[AA 428](#)



. ©LucBoegly

NB : Ce document est une copie de la page web :

<http://www.larchitectureaujourd'hui.fr/aavp-et-aires-mateus-immeuble-emergence-paris-xviie/>

Rien n'a été corrigé.