

FOCUS

Les nouvelles réhabilitations

Si l'OPAC de Paris a d'ores et déjà procédé à de nombreuses réhabilitations sur son patrimoine bâti avant 1970, il reste à ce jour 24 000 logements construits entre 1950 et 1970 qui n'ont pas encore été réhabilités. Un programme de travaux simplifié est mis en place sur ces logements pour la période 2004-2010.

pages 4-5

PARTENAIRES

Démolition-Reconstruction

Alors qu'elle subissait depuis plusieurs années les nuisances d'un environnement urbain perturbé, la cité Villiot-Rapée fait désormais l'objet d'une opération de démolition-reconstruction, destinée à favoriser une meilleure intégration urbaine de l'îlot. Une opération de l'OPAC réalisée dans un souci de dialogue avec la mairie du 12^e arr. pages 6-7

HISTOIRE VRAIE

Ernest Stern, la passion du cuir

La porte du 65, rue Vasco de Gama (15^e arr.) s'ouvre sur Ernest Stern, maroquinier depuis plus de 65 ans. Si le sellier n'a pas vraiment la fibre commerçante (il est souvent en ballade dans Paris), le personnage mérite néanmoins d'être découvert, pour la qualité de son travail d'abord, mais aussi (et peut-être surtout) pour sa personnalité touchante et poétique. page 8

à la une LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES

Mieux faire coïncider l'offre et la demande

Afin de faciliter aux personnes handicapées à revenus modestes l'accès au patrimoine de l'établissement, l'OPAC de Paris intègre la dimension Handicap dans la construction et la réhabilitation, la gestion locative et patrimoniale, ainsi que les mutations et les attributions.



Le 21, rue Joseph de Maistre est entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite. Des équipements utiles à l'ensemble des locataires du groupe.

Une première analyse de chaque groupe d'immeubles a permis à l'OPAC de Paris d'évaluer approximativement le patrimoine accessible aux personnes handicapées en fauteuil roulant : 30 % des groupes sont présumés totalement accessibles, 22 % partiellement accessibles et 48 % totalement inaccessibles - parmi ceux-ci, 11 % pourraient être rendus accessibles avec des travaux légers et 20 % avec des travaux lourds. Ce diagnostic est actuellement complété par une étude détaillée de chaque immeuble ; la bonne connaissance de ceux-ci étant pour l'OPAC la première condition d'une politique adaptée en matière de mutations et d'attributions. L'établissement a par ailleurs engagé des travaux légers en matière d'accessi-

bilité des parties communes (une dizaine d'opérations lourdes suivront). Fort d'un partenariat solide avec les associations et les organismes spécialisés (APF, ALGI...), il apporte également depuis le début de l'année une participation financière pour les travaux en parties privatives.

L'OPAC de Paris souhaiterait aujourd'hui une collaboration renforcée avec les réservataires, (qui doivent désormais mieux intégrer la dimension Handicap dans leurs propositions d'attribution). Une mutualisation des logements accessibles sur l'ensemble du parc social parisien apparaît en effet à l'établissement comme une véritable nécessité. ■

Edito



Le sens du changement

Participer à une mission de service public est un élément de fierté pour tout collaborateur de l'OPAC. Loger la ville, construire la ville, bien utiliser et préserver les ressources publiques sont des missions nobles qui constituent « la raison d'être » de l'OPAC et l'honneur de ses salariés. Nos partenaires attendent de nous qu'on le fasse encore mieux, que l'on soit exemplaire en matière de qualité de service, d'efficacité, de réactivité aux besoins.

Depuis près d'un an, l'OPAC de Paris mène une réflexion de fond sur les évolutions à mettre en œuvre pour permettre à l'établissement d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, aux demandeurs de logement, aux collectivités locales ; c'est le sens du changement à conduire.

Les grands principes en sont simples ; accroître la responsabilité des représentants de l'OPAC sur le terrain, leur fournir les moyens et les appuis nécessaires à une plus grande réactivité, remettre la « mission sociale » au cœur de l'esprit de service public de l'établissement et de ses métiers. Il nous faut garder la force que nous donne notre taille, mais gagner en souplesse.

Dans les mois à venir, et tout au long de l'année 2004, nous mettrons en œuvre progressivement, avec les collaborateurs de l'OPAC, les modalités concrètes de ce changement et aurons l'occasion de vous les présenter dans *Repères*.

Jean-François GUEULLETTE
Directeur général de l'OPAC de Paris

GRANDE CRUE

L'OPAC prend les devants

Tout comme la ville de Paris, la Préfecture et les grands organismes tels qu'EDF, GDF, France Télécom ou l'Assistance publique des hôpitaux de Paris, l'OPAC de Paris s'organise pour faire face à une éventuelle « grande crue » et, en particulier, assurer la sécurité des locataires dont les immeubles pourraient être situés en zone inondable.

C'est en 1910 qu'a eu lieu à Paris la dernière « grande crue ». Définie comme « centennale », elle a une chance sur 100 de revenir chaque année. Aussi l'OPAC de Paris, comme l'ensemble des acteurs publics concernés, prépare-t-il actuellement un plan de « gestion de crise », qui sera finalisé à l'automne prochain. L'enjeu est d'évaluer la sensibilité de l'OPAC aux crues, préparer des mesures de sauvegarde, anticiper les actions d'accompagnement des locataires et les mesures de remise en état du patrimoine. Une crue d'une ampleur égale à celle de 1910 aurait en effet un impact direct sur 22 000 logements dans 115 groupes de l'OPAC (ainsi que 4 sites administratifs). Présence d'eau dans les immeubles, arrêt de certains équipements et services publics (gaz, électricité, télécommunications, chauffage), difficultés de transport et de ravitaillement..., les dommages pourraient être nombreux. La procédure de l'OPAC prend en considération chaque aspect de la crise :

préparation de l'établissement et du patrimoine, mais aussi mesures préventives avant l'arrivée de l'eau, accompagnement de la vie des locataires, surveillance et protection du patrimoine pendant l'aléa, remise en service du patrimoine et préparation des réparations après la crue. Pour s'assurer que chaque acteur de l'OPAC maîtrise ses missions en temps de crise, des simulations sont prévues courant 2004... ■



Crue de 1910. Paris, quai des Grands-Augustins

WWW.OPACPARIS.FR

Au service des locataires et des demandeurs de logement

Pas question pour l'OPAC de Paris de se contenter d'une simple vitrine sur le net. Mis en ligne le 29 septembre dernier, le site web de l'établissement s'inscrit dans une véritable démarche de service public.



Locataire, demandeur de logement, professionnel..., chaque internaute bénéficie, sur le site internet de l'OPAC de Paris, d'un parcours adapté à son profil. Guidé et accompagné dans sa navigation, il accède rapidement aux informations qui le concernent. Si un ton rigoureux et administratif est de mise pour présenter les démarches de demande de logement ou les processus d'attribution, l'internaute dispose également d'un glossaire et de conseils pratiques pour remplir les formulaires. « Nous n'avons pas voulu faire l'économie d'une réelle interrogation sur la pertinence de ce media dans le secteur du logement social », précise le directeur de la

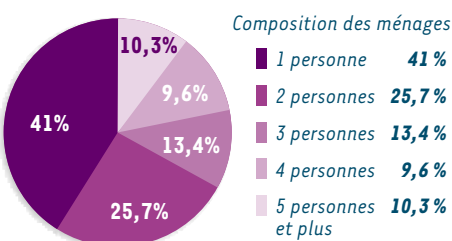
communication de l'OPAC de Paris. L'ambition du site est ainsi de proposer une information la plus claire et la plus complète possible, d'aborder avec pédagogie l'ensemble des sujets qui touchent au quotidien du locataire dans son logement, son immeuble et son quartier, à l'image des rubriques *Vraies urgences* et *Petits malheurs*.

Le site propose également une information plus institutionnelle sur l'histoire de l'établissement, son actualité, son fonctionnement, ses métiers, les hommes qui le composent. Journalistes, acteurs économiques, institutionnels et sociaux ont également accès à la liste des appels d'offre et attributions de marchés. Seules rubriques commerciales du site : l'emplacement par arrondissement des parkings de l'OPAC et la présentation (réactualisée régulièrement) d'une dizaine d'offres de locaux commerciaux. Evolutif, le site de l'OPAC de Paris sera étoffé progressivement et son interactivité -encore faible- développée. ■

Qui sont les locataires de l'OPAC ?

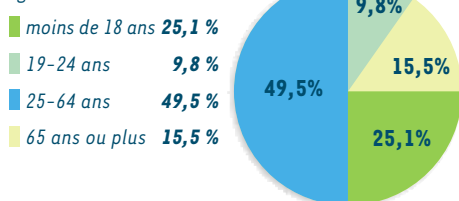
Un rajeunissement de la population logée et une proportion croissante de familles nombreuses, tels sont quelques-uns des principaux enseignements de l'enquête statistique 2003 de l'OPAC de Paris sur l'occupation de son parc social.

Invité par la loi du 4 mars 1996 à communiquer tous les trois ans aux Préfets de départements relatifs à l'occupation de son parc social, l'OPAC de Paris a publié récemment les résultats de son enquête triennale 2003 (qui bénéficie, sur les 84 700 logements concernés, d'un taux de réponse de 96 %). Parmi les grandes tendances mises en lumière : une évolution sensible de la composition des ménages accueillis. Si les personnes seules constituent toujours la majorité des ménages (41 %), les familles de trois personnes ou plus sont en progression ; elles représentent désormais un tiers des ménages contre un quart en 2000. Proportionnellement avec l'ensemble de la capitale, elles sont deux fois plus nombreuses au sein du parc social de l'OPAC.



On assiste parallèlement à un rajeunissement de la population logée (l'âge moyen du locataire passe de 40,4 ans en 2000 à 38,2 ans en 2003). Par rapport à la moyenne sur la France entière, l'établissement compte parmi ses locataires 13 % en plus d'enfants et adolescents âgés de moins de 19 ans ; en comparaison avec la moyenne parisienne, l'OPAC en a 52 % de plus ! L'enquête souligne enfin une certaine paupérisation des locataires et une hausse d'allocataires sociaux. Par rapport à l'an 2000, 3 200 nouveaux ménages disposent de ressources inférieures aux plafonds d'accès, soit, en 2003, 88 % des ménages logés par l'OPAC.

Age des habitants



En bref

gestion

Évaluer la satisfaction des locataires

L'OPAC de Paris met en place un baromètre de satisfaction auprès de ses locataires afin de disposer de moyens objectifs pour suivre l'amélioration de la qualité de ses services. Du 6 au 31 octobre 2003, l'Institut IPSOS a effectué une enquête téléphonique auprès d'un échantillon représentatif de 4 800 locataires. Le questionnaire qui leur a été soumis a pour ambition d'apprécier leur satisfaction globale et par thèmes (relations avec l'OPAC, fonctionnement des équipements du logement et de l'immeuble, entretien, information, sécurité). Ce baromètre triennal sera complété entre deux vagues par l'interrogation d'un panel.

Mémo Malin, des conseils pratiques au quotidien

Testés en 2001 sur l'antenne Tolbiac, les Mémo Malins investissent depuis cette année tous les foyers de l'OPAC de Paris. Diffusés généralement en



encart de l'avis d'échéance, ces petits dépliants conviviaux (qui complètent le Livret de bienvenue et le magazine des locataires, OPACMag) ont pour ambition d'apporter aux locataires des conseils pratiques pour leur vie quotidienne. Après l'eau et l'électricité à la maison, le troisième Mémo Malin (diffusé en octobre 2003 par les gardiens des groupes concernés) est dédié

au chauffage électrique. Le suivant, prévu pour début 2004, portera sur les sinistres, et notamment les dégâts des eaux.

social

Dispositif d'assistance en cas d'agression



Des professionnels au service des agents victimes d'une agression

Parmi les chantiers de progrès engagés par l'OPAC dans le cadre du Projet Gardiens, un dispositif d'assistance en cas d'agression a été formalisé par les directions Relations de proximité et Ressources humaines. S'adressant aux gardiens et à tout collaborateur victime d'une agression physique ou verbale dans le cadre de son activité professionnelle, le dispositif (à la carte) comprend un volet d'assistance juridique et médicale, complété si besoin d'un soutien psychologique auprès d'un institut extérieur spécialisé.

patrimoine

Réhabilitations à Château rouge

Depuis une dizaine d'années, l'OPAC de Paris intervient comme opérateur dans le sud du 18^e arrondissement pour résorber l'habitat insalubre (Goutte d'Or, Château rouge -en partenariat avec la Semavip- et rue Emile Duployé). Fin novembre 2003, l'établissement livrera ainsi au Crous une résidence étudiante de quatre étages (au 61, rue

Myrha) comportant 25 studios. Les réhabilitations dans ce quartier présentent des difficultés particulières liées à l'intégration des opérations en cours dans l'environnement urbain (alignement, façades) et à l'accès aux chantiers en raison des voies exigües et d'une circulation difficile. L'enjeu social est d'organiser la mixité dans ces quartiers qui souffrent d'un réel déficit d'image.

Désenclavement d'Edmond Michelet

En partenariat avec la ville de Paris (dans le cadre d'un grand projet de renouvellement urbain), l'OPAC conduit sur la cité Edmond Michelet (19^e arrondissement) une opération globale visant à désenclaver la cité, restructurer les équipements publics et résidentialiser des immeubles de l'OPAC (16 tours et une barre). Les travaux envisagés pour chaque bâtiment sont le réaménagement des espaces extérieurs (création de clôtures, plantations, éclairage, création d'un contrôle d'accès, profilage du terrain pour les accès handicapés), le réaménagement des halls et la restructuration des rez-de-chaussée. Les tours H et I ont été résidentialisées au printemps dernier (les espaces extérieurs ont été implantés le 15 novembre 2003). Les



Réaménagement des espaces extérieurs

travaux pour les tours E, F et G doivent commencer en avril 2004 et la concertation avec les habitants est en cours pour les tours A, B, C et D.

LES NOUVELLES RÉHABILITATIONS

Améliorer le confort des logements construits entre 1950 et 1970

L'OPAC de Paris compte à ce jour 24 000 logements non encore réhabilités. Pour améliorer dans les meilleurs délais le confort individuel de ces logements, l'établissement met en place une nouvelle approche des travaux de réhabilitation.

Le patrimoine de l'OPAC de Paris est plus ancien que la moyenne du parc HLM de l'agglomération parisienne, voire du patrimoine HLM français dans son ensemble (qui est pour l'essentiel postérieur aux années 60). 30 % des logements de l'OPAC ont en effet été construits avant 1948, 50 % entre 1948 et 1978 et 20 % après 1978. Au cours de ses premières années de fonctionnement, l'OPAC de Paris a mis en service environ 27 000 logements HBM. Si l'établissement a d'ores et déjà procédé pour l'essentiel à la réhabilitation de ce patrimoine dans le cadre des travaux Palulos (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage

Locatif et à Occupation Sociale), il reste à ce jour 24 000 logements, construits entre 1950 et 1970, qui n'ont pas encore été réhabilités (soit un quart du parc social de l'OPAC). En comparaison avec les autres bailleurs sociaux, qui ont achevé depuis longtemps la rénovation de ces générations d'immeubles, l'OPAC connaît un retard important en matière de réhabilitation. Or, depuis deux ans, les subventions de l'Etat pour les opérations Palulos sont en baisse -c'est désormais sur des quartiers prioritaires, inscrits au grand projet de renouvellement urbain ou en ZUS, que les efforts sont concentrés-. Contraint d'accélérer le rythme des réhabilitations pour résorber son retard mais dans l'impossibilité d'absorber seul la diminution des financements, l'OPAC de Paris a été amené à proposer une nouvelle approche des travaux de réhabilitation.

WC, évier), réfection des alimentations et vidanges des logements, pose de robinetteries avec recherche d'économie d'eau, pose de faïences au-dessus des appareils sanitaires (environ 10m² par logement) ;

- remplacement de l'installation gaz avec mise en place d'un robinet sécurisé.

La durée d'intervention dans les logements est limitée à 3 semaines environ, ce qui permet de minimiser les nuisances pour le locataire. La rénovation lourde sera limitée aux immeubles les plus dégradés (500 logements par an environ).

Une augmentation de loyer limitée

Pour la nouvelle réhabilitation, le coût du programme est estimé à 10 000 euros environ par logement. Parce que ces travaux répondent aux besoins d'amélioration du parc, mais aussi à l'amélioration de confort demandée par les locataires, leur financement sera partagé entre l'OPAC, ses partenaires financiers et les locataires par le biais d'un réajustement de leur taux de loyer. Destinée à compenser l'emprunt nécessaire pour réaliser les travaux, l'augmentation des loyers restera toutefois limitée (25 euros environ pour un logement moyen de trois pièces). Les locataires dont le loyer atteint le plafond n'auront pas d'augmentation de loyer et ceux disposant d'un faible revenu verront cette augmentation compensée par l'APL (qui peut couvrir jusqu'à 95 % de la hausse). En outre, les économies d'eau réalisées grâce aux nouvelles installations apporteront aux locataires des économies mensuelles moyennes de l'ordre de 10 % à 20 % sur leur facture d'eau (soit 1,5 euros par mois et par personne). Concernant les logements dont les locataires avaient effectué personnellement ces travaux, ceux-ci seront conservés s'ils répondent aux critères de qualité et l'impact financier sur le loyer sera minoré.

A la demande de la majorité des locataires,

Point de vue



Claude Mante
DIRECTEUR DE LA RÉHABILITATION
ET DE LA REQUALIFICATION DU
PATRIMOINE DE L'OPAC DE PARIS

Une politique réaliste

Le constat auquel nous devons faire face est simple ; les crédits Palulos ne sont absolument pas à la hauteur des besoins de l'OPAC. Il faut donc mettre en place une politique réaliste qui associe un programme de travaux simplifiés, centré sur le sanitaire, le gaz et l'électricité et un principe de financement partagé sur la base de deux tiers de prise en charge par l'OPAC et d'un tiers de prise en charge par les locataires. C'est de la part de l'OPAC un effort financier important pour arriver à un projet qui soit le plus consensuel possible et le plus réaliste. De cette répartition, résulteraient des augmentations de loyer très limitées pour les locataires -et qui seraient largement inférieures à ce qui était pratiqué dans l'ancienne version des Palulos-. Pour l'établissement et pour ses locataires, l'enjeu ne réside pas seulement dans la réalisation de nos objectifs quantitatifs mais aussi dans le fait que ce nouveau dispositif de réhabilitation soit exemplaire en termes de qualité.

La nouvelle réhabilitation

Pour ce patrimoine construit entre 1950 et 1970 (24 000 logements non réhabilités), l'OPAC souhaite aujourd'hui mettre en œuvre

3 000 logements par an seront réhabilités sur la période 2004-2010.

un programme de travaux simplifiés, centré sur les demandes prioritaires des locataires. Sur la période 2004-2010, 3 000 logements par an seront réhabilités dans le cadre de cette nouvelle méthode, qui prévoit le modèle d'intervention suivant :

Dans tous les logements non réhabilités seront réalisés systématiquement ces travaux :

- amélioration de l'installation électrique (réfection totale et ajout de protections et de prises complémentaires) ;
- amélioration de l'installation plomberie/sanitaire par la mise en place d'appareils plus fonctionnels (lavabo, baignoire ou douche,



24 000 logements, construits entre 1950 et 1970 n'ont pas encore été réhabilités.



□ Dans les logements, sera réalisée une réfection des installations électrique et plomberie / sanitaire.

d'autres travaux peuvent également être réalisés (au cas par cas, au niveau d'un appartement ou d'un immeuble) avec une augmentation des loyers correspondante : rajout d'un radiateur dans les pièces qui en sont dépourvues, mise en place de portes palières coupe-feu résistant à l'effraction...



□ S'ils répondent aux critères de qualité, les travaux réalisés en amont par les locataires seront conservés.

La charte Réha-pacte

Les nouvelles réhabilitations, qui font l'objet de subventions Palulos, se placent dans le cadre de la concertation définie par la circulaire n°93-60 du 6 août 1993 et de la loi du 13 décembre 2002 (qui implique que l'ensemble des locataires concernés soient amenés à se prononcer sur le projet de travaux). Avec la charte « Réha-pacte », l'OPAC précise le descriptif des travaux ainsi que les engagements de l'établissement et des locataires. Les engagements qualité de



□ Avec la charte «réha-pacte», l'OPAC précise le descriptif des travaux et les engagements de l'établissement et des locataires.

l'OPAC concernent ainsi la mise en œuvre des travaux, la propreté pendant et après les travaux, l'information, la mise en service et le fonctionnement des installations...

Le locataire s'engage pour sa part à faciliter l'accès à son logement et à entretenir les nouveaux équipements.

La charte Réha-Pacte sert également de support à la concertation. Celle-ci s'organise sur trois niveaux :

- avec le Conseil de Concertation Patrimoine de l'OPAC (qui émet un avis sur le programme type de travaux, ses modalités de mise en œuvre et sur la concertation avec les associations) ;
- avec les associations de locataires sur chaque groupe d'immeubles, conformément à la circulaire du 6 août 1993 et au plan local de concertation locative ;
- avec les locataires de chaque groupe d'immeubles (réunion publique d'information pour présenter les travaux, réalisation d'une enquête sociale sous forme d'entretiens individuels à domicile, information personnalisée sur le programme des travaux, simulation des incidences sur le loyer, mise en place d'un logement témoin dans lequel est organisé un vote à l'urne -le projet étant considéré comme accepté si au moins 50 % des votants se sont exprimés positivement. Fin 2003, l'OPAC de Paris engage la réalisation de deux opérations test d'environ 100 logements, afin d'évaluer les procédures de communication et de concertation et de valider les orientations techniques et financières de cette « nouvelle réhabilitation ».

Point de vue



Emmanuel Spinat
PRÉSIDENT DU SYNDICAT
DU LOGEMENT ET DE
LA CONSOMMATION (SLC)

Concertation : un cadre clarifié

Les « Palulos lourdes » étaient perçues comme trop longues par les locataires (les travaux pouvant s'étaler sur une année, dont parfois deux à trois mois à l'intérieur du logement). C'était très difficile à supporter pour les habitants, notamment les personnes âgées. Prévus pour ne pas dépasser trois semaines dans les appartements, les travaux proposés dans le cadre des « nouvelles réhabilitations » devraient impliquer beaucoup moins de nuisances pour les locataires.

Si le projet reste à approuver par le Conseil de Concertation Patrimoine (les discussions étant encore en cours avec les représentants de locataires), de réels progrès sont à souligner en matière de concertation : auparavant les locataires qui ne se déplaçaient pas pour voter étaient considérés comme favorables au projet ; désormais, seuls les suffrages exprimés seront pris en compte. Le cadre de la concertation est également clarifié : elle durera 4 à 5 mois, avec un minimum de 4 réunions sur le projet. Enfin, la participation financière des locataires sera minoritaire (moins de 10 % d'augmentation sur la quittance).

Le réel enjeu pour l'avenir est que les engagements pris par l'OPAC soient respectés par les prestataires, ce qui impliquera de la part de l'établissement une sélection rigoureuse des entreprises et un suivi régulier des opérations par les chefs de chantier.

DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

Villiot-Rapée Pour une meilleure intégration urbaine du groupe

Construite dans les années 50 à l'angle du quai de la Rapée et de la rue Villiot dans le 12^e arrondissement, la cité Villiot-Rapée de l'OPAC de Paris subit depuis plusieurs années les nuisances d'un environnement urbain perturbé. L'OPAC de Paris a engagé sur ce groupe une opération de démolition-reconstruction pour favoriser une meilleure intégration urbaine de l'îlot.

Initialement, le groupe est composé côté rue Villiot de deux bâtiments R+4, à l'intérieur de l'îlot de 2 barres R+10 et côté Seine de 3 bâtiments R+4, encadrés par des immeubles de bureaux de 12 étages (RATP, Avantis, Crédit Agricole, Ministère des Finances). Si les bâtiments de la rue Villiot abritent trois commerces (une pharmacie, un pressing et une boulangerie), les bâtiments côté Seine sont situés juste derrière une station service particulièrement fréquentée. Une crèche de 60 berceaux et un centre d'animation pour les jeunes sont implantés en fond de parcelle. Entre les différents bâtiments, l'espace est occupé par des aires de stationnement de véhicules, des voies de desserte pour piétons, voitures et pompiers et un espace vert. Le groupe compte au total 296 logements dont la surface est réduite et qui ne répondent pas globalement aux normes de confort actuelles en termes d'accessibilité, de surface, d'acoustique et de thermique.

Un traitement architectural original

Aussi l'OPAC de Paris a-t-il décidé dès les années 97-98, d'organiser à Villiot-Rapée

une opération de démolition-reconstruction. A sa demande et en concertation avec la ville de Paris, le plan masse de l'opération et les études d'urbanisme ont été établis par l'architecte Jean-Pierre Buffi. Dans l'objectif de bénéficier d'une diversité architecturale sur les différents bâtiments (et éviter que la future cité ne soit construite que sur un seul thème), le projet a été réparti en 6 lots. Pour désigner les architectes de chaque lot, l'OPAC a organisé un concours de concepteurs en janvier 2000 sur la base d'un programme précis : normes de confort, places de stationnement entièrement en sous-sol sur deux niveaux, commerces aménagés en rez-de-chaussée côté quai et côté rue Villiot, grand jardin de 7 000 m² en cœur d'îlot. « Le parti pris urbain pour cette opération a été l'ouverture du groupe sur l'extérieur et la volonté d'une architecture exemplaire qui valorise ce site exceptionnel », explique Philippe Le Gac, chef de projet à l'OPAC. Des choix architecturaux qui ont été confirmés par la nouvelle direction de l'OPAC de Paris en 2001.



À gauche, la configuration initiale de la cité ; à droite, le plan du projet avec un grand jardin au cœur de l'îlot.



Ouvrir le groupe sur l'extérieur

Suite à l'élection la même année de Michèle Blumenthal à la tête de la mairie du 12^e arrondissement, les espaces publics ont toutefois été repensés dans le cadre d'un travail collaboratif entre la ville et l'OPAC pour valoriser les équipements publics, les rendre plus accessibles à l'ensemble des habitants du quartier, mais aussi préserver la tranquillité des locataires à l'intérieur de l'îlot. La crèche sera installée au rez-de-chaussée du bâtiment côté rue Villiot. Le centre d'animation sera situé côté quai ; livré en 2005 à la ville de Paris, il accueillera les jeunes de la cité mais aussi ceux du quartier. D'une surface de 400 m² (contre 150

Point de vue



Jean-Pierre Buffi ARCHITECTE DU PROJET VILLIOT-RAPÉE

Du logement social aux premières loges

Je suis heureux que les ambitions architecturales initiales du projet Villiot-Rapée aient été confirmées par la nouvelle équipe de direction de l'OPAC. Cet emplacement est unique : du logement social aux premières loges sur Seine (scène) avec vue sur de nombreux monuments de Paris. Pour valoriser cette perspective, nous avons choisi de situer un maximum de logements côté Seine avec des bâtiments sur 13 niveaux, qui sont à

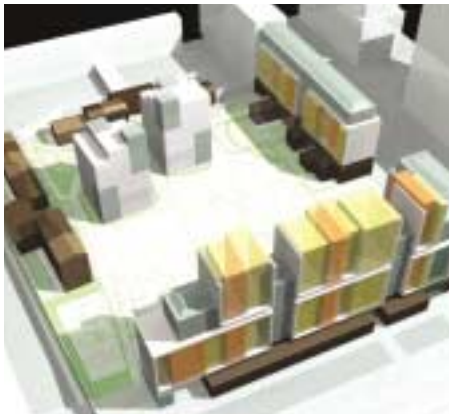
l'échelle des grands immeubles qui entourent le site. Toutefois pour éviter l'effet « barre » et casser cette volumétrie monumentale, nous avons joué sur les rythmes et les volumes verticaux. Les bâtiments sont conçus autour de trois modules parisiens : un socle (le rez-de-chaussée, qui abrite côté rue les commerces et côté jardin des duplex, traités comme des petites maisons privatives), des murs habités (ossature commune à tous

les immeubles) et un cadre (imaginé comme des boîtes qui coulissent, avec un jeu de profondeur pour le cadre bas et un jeu de hauteur pour le cadre haut). Mouvements de façade, fenêtres d'angle, logements traversants, loggia et terrasses sur les toits, permettent de découper la silhouette des bâtiments. Ce cadre architectural contraignant assure l'unité du projet mais laisse aux architectes de chacun des bâtiments la possibilité de s'exprimer, de marquer le site par leur écriture propre. A Villiot-Rapée, on habitera désormais autour et dans le jardin, qui offre une vie de quartier tout en restant ouvert sur l'extérieur. Sur ce site à la fois privilégié



Les bâtiments sont conçus autour de trois modules parisiens.

et très sensible, nous avons pu nous détacher du conventionnalisme architectural et concevoir -sans référence à la ville haussmannienne- des manières d'habiter qui soient les plus riches possible.



JP Buiffi

« Le choix d'une architecture exemplaire qui valorise ce site exceptionnel »
Philippe Le Gac, chef de projet à l'OPAC.

actuellement), il comprendra une salle d'activités physiques, une salle polyvalente, deux salles vidéo, une salle d'activités musicales, des bureaux et un espace d'accueil et d'exposition. Le trottoir sera élargi côté quai et la station service réaménagée le long de la rue. Concernant le jardin intérieur, l'OPAC s'est prononcé en faveur d'un jardin clos - dédié à l'ensemble des locataires -, bénéficiant d'équipements adaptés à chacun : jardin paysager, terrain de basket, terrain de boules, espace de jeux pour les enfants...

Favoriser la mixité sociale

Les locataires sont associés à ce projet depuis l'automne 1998, par le biais de réunions de travail trimestrielles entre leurs représen-

tants et les équipes de l'OPAC. « Les locataires se sont appropriés leur logement et une démolition est toujours mal vécue. La concertation avec les habitants (notamment lors de la première phase) est essentielle pour instaurer un climat de confiance mutuelle », rappelle Philippe Le Gac. Une mission d'enquête sociale et de consultation des locataires a par ailleurs été conduite pour les informer (sous forme d'entretiens individuels à domicile) du phasage de l'opération et des modalités de relogement. Elle a également permis de relever les données de situations familiales de ressources des locataires, ainsi que leur souhait en matière de relogement. Organisée en trois phases, la démolition des trois premiers bâtiments (qui s'achève prochainement) aura duré deux ans. 127 logements neufs seront notamment livrés dans un an. Si le principe d'une opération de ce type est de reloger les locataires sur place, de nouveaux habitants seront également logés à Villiot-Rapée afin de favoriser une plus grande mixité sociale (logements PLS et PLUS). De même, la typologie des logements (F2, F3, F4, F5) de chaque bâtiment sera plus diversifiée, ce qui permettra de redistribuer les logements et de ne pas concentrer dans un seul immeuble la quasi-totalité des populations jeunes. Enfin, les loyers seront augmentés de la même manière pour tous les logements (de 2,78 euros au m² habitable en moyenne à 3,43 euros). Les locataires pourront bénéficier de l'APL. ■

Point de vue

Antoine Bour



DIRECTEUR GÉNÉRAL
ADJOINT DE L'OPAC
DE PARIS, EN CHARGE
DU PÔLE INVESTISSEMENT

Une opération exemplaire

L'opération Villiot-Rapée est une initiative forte de l'OPAC pour adapter son patrimoine aux réalités du 21^e siècle. L'OPAC était propriétaire d'un ensemble d'immeubles vétustes sur un site exceptionnel. Notre responsabilité de maître d'ouvrage a été d'associer les habitants, leur association et les élus à la définition d'un projet ambitieux de démolition-reconstruction qui permettra d'offrir aux locataires un cadre de vie harmonieux, où la qualité de l'architecture et l'implantation d'équipements publics constitueront un environnement propice à la réussite de la mixité sociale.

Entretien



Michèle Blumenthal MAIRE DU 12^E ARRONDISSEMENT DE PARIS

Désenclaver Villiot-Rapée

Quelles étaient vos attentes par rapport à la restructuration de Villiot-Rapée ?

M. B. : Lorsqu'en 2001, récemment élue à la tête de la mairie du 12^e arrondissement, j'ai découvert le projet de l'OPAC de Paris à Villiot-Rapée, j'avoue avoir émis certaines réserves. Si le souci de la qualité architecturale est important, il faut aussi et surtout se préoccuper de la qualité de vie de ceux qui vont habiter dans ces bâtiments. Avant que la restructuration de cet îlot ne soit engagée, on entendait parler de la « cité » Villiot, avec toutes les nuisances associées habituellement à ce terme (occupation des caves, vol de mobylettes, incivilités, dégradations...). Mais un véritable esprit de convivialité existait aussi entre les locataires de l'OPAC, qui apparaissaient très attachés à cet ensemble (celui-ci bénéficiant il est vrai d'une situation géographique exceptionnelle en front de Seine). Ce contexte fait que jusqu'à présent, Villiot-Rapée vivait un peu en vase clos. Mon objectif a été de profiter de la restructuration de cet ensemble urbain pour sortir celui-ci de son enclavement, l'ouvrir sur l'extérieur. Je suis heureuse d'avoir pu nouer un partenariat constructif avec l'OPAC de Paris pour faire évoluer le projet initial dans ce sens.

La mixité sociale au sein de Villiot-Rapée est l'une de vos préoccupations fortes...

M. B. : Je sais que les anciens locataires doivent être relogés en priorité dans les bâtiments qui seront livrés le plus tôt ; j'espère que dans les autres, il pourra y avoir une réelle mixité sociale entre « anciens » et « nouveaux » locataires.

Y a-t-il d'autres facteurs qui favoriseront le désenclavement de cet îlot ?

M. B. : Le désenclavement de Villiot-Rapée passe également par la conception des espaces publics. Après des discussions fructueuses avec l'OPAC, nous avons décidé ensemble d'installer le centre d'animation côté quai, de manière à le rendre visible et plus accessible à l'ensemble des habitants du quartier. Il fait en effet partie des trois centres culturels du 12^e arr. et doit s'imposer comme un lieu d'animation « phare » pour tout le quartier. Ceci n'exclut pas la possibilité pour les habitants de Villiot-Rapée de bénéficier en son sein d'un espace de rencontre qui leur soit spécialement dédié. C'est également dans cet esprit que nous avons souhaité faire du jardin un lieu de rencontre entre les générations. Pour ce qui est de la crèche, qu'il est également important de désenclaver, nous sommes actuellement en discussions avec l'OPAC. Notre seul regret est peut-être de n'avoir pu supprimer la station service, qui crée des nuisances pour les habitants.

Quel regard portez-vous aujourd'hui sur ce projet ?

M. B. : J'ai le sentiment que le projet a évolué de manière à ce que les habitants de Villiot-Rapée puissent vivre dans un lieu qui bénéficie d'une certaine harmonie. Les locataires qui ont participé aux réunions publiques me semblent partager les mêmes espoirs. ■

Les rez-de-chaussée seront traités sous forme de duplex ouverts sur le jardin.



JP Buiffi

Ernest Stern, la passion du cuir

Pour les amateurs de petite maroquinerie cousue main, la sellerie d'Ernest Stern, au 65, rue Vasco de Gama dans le 15^e arrondissement de Paris, est une adresse aussi précieuse que les grandes enseignes de la rue du Faubourg Saint-Honoré. Les prix en moins. Mais avec ce petit supplément d'âme qu'apporte la personnalité touchante et originale de l'artisan maroquinier.

Sylvain Hhan



Points de repères

Maroquinerie Sternest

65, rue Vasco de Gama
75015 Paris

Surface du commerce

27 m² en rez-de-chaussée
(plus 7,80 m² en sous-sol)

Ernest Stern

est locataire du commerce
depuis le 1^{er} juillet 1978

Une date clef pour Ernest Stern : 1995

confection de la chemise
en cuir contenant
le mandat du Conseil
Constitutionnel pour
Jacques Chirac,
nouvellement élu
Président de la République

a fait en quelque sorte sa deuxième maison. L'atelier est à l'image du locataire : une boutique modeste et discrète (aucune enseigne ne trône sur la devanture) mais riche des « trésors » accumulés au long d'une vie, à l'image des vieux greniers de nos maisons de famille. Un fouillis organisé où se côtoient boîtes et cartons, outils de travail et chutes de cuir, ceintures, bourses et portefeuilles, icônes, statuette en marbre, tableaux en cuir signés du maroquinier...

A 80 ans passés (dont 65 de métier), le sellier n'est pas prêt à prendre sa retraite : « Le cuir est ma passion et je considère que je n'ai jamais travaillé. Pour moi il est bien plus fatiguant de ne rien faire », explique-t-il joyeusement tout en roulant les « r » derrière sa barbe grise. Issu de la minorité hongroise de Roumanie -où il a grandi et

De son local commercial, loué à l'OPAC de Paris depuis plus de 20 ans, Ernest Stern

appris son métier-, le jeune artisan a rejoint la France et Paris sans un sou en 1946. Sa minutie et son amour du travail bien fait auraient pu le conduire dans les plus grandes maisons (il est d'ailleurs allé un temps parfaire ses armes chez Morabito). Ernest Stern leur a toutefois préféré la sérénité et la liberté de son petit atelier : « dans la vie, il ne s'agit pas de gagner mais de perdre le moins possible. Avec très peu d'ambition et beaucoup de joie et de bonheur,

« Dans la vie, il ne s'agit pas de gagner mais de perdre le moins possible. Avec très peu d'ambition et beaucoup de joie et de bonheur, on arrive assez loin »

on arrive assez loin », explique le sellier-philosophe, qui confie par exemple avoir réalisé avec son épouse (relieuse de profession) le livre d'or de

l'Unesco ou encore, en 1995, la chemise en cuir contenant le mandat du Conseil constitutionnel pour Jacques Chirac, nouvellement élu Président de la République. Si l'argent n'a pas grande importance à ses yeux, Ernest Stern carbure par contre à la passion : pour travailler, il a besoin d'être séduit par la personne qui entre dans son magasin ! Il lui arrive ainsi de refuser des commandes, mais aussi de réaliser gra-

cieusement de petites réparations, en particulier pour certains habitants du quartier qu'il estime moins argentés que lui. Autant dire que l'artisan n'a pas vraiment la fibre commerçante. Lorsqu'il n'est pas en balade à travers Paris, Ernest Stern taille volontiers la bavette avec ses clients : « j'exerce un métier de proximité pour le bonheur des rencontres », rappelle-t-il.

Au 65, rue Vasco de Gama, le temps semble suspendu. Ernest Stern prend le temps de vivre, de créer, d'échanger, de rêver. Seuls rythment sa journée les visites régulières de sa fille (elle tient une laverie qui jouxte l'atelier paternel) et le moment du jour où le soleil commence à inonder la boutique. Il faut alors baisser le store pour protéger de la lumière les précieux cuirs... ■



REPÈRES
Lettre professionnelle
de l'OPAC de Paris
Directeur de la publication
Marie-Christine Ernout
Edition déléguée
Attention/Consultants
Conception graphique
Atelier des Giboulées
Impression
Taag

N° ISSN : en cours • OPAC de Paris •
49-51, rue du Cardinal Lemoine • 75005 Paris.