

Un parrain pour la vie

Depuis son installation au 31, rue Planchat dans le 20^e arrondissement, l'association *Parrains par'mille* a changé la vie du quartier et celle de dizaines d'enfants.



Points de repère

1990

Création de l'association *Parrains par'mille* à Paris

1996

Grand prix de la Fondation Radio France

2003

Publication de l'ouvrage *Les liens du sens* de Catherine Enjolet

2004

Remise du prix « Femme dynamisante 2004 » par la Fondation Clarins – Entreprise citoyenne du monde et du grand prix pour l'action humanitaire Madame Figaro – Oenobiol 2004

Été 2005

Emménagement de l'association au 31, rue Planchat dans le 20^e arrondissement

« Il y a un an, ce rez-de-chaussée était inoccupé. Aujourd'hui, les locataires de l'immeuble sont contents de voir un lieu qui revit », déclare Catherine

Enjolet, une belle femme rousse au visage serein et rayonnant. Redonner vie, c'est l'une des missions de *Parrains par'mille*, l'association qu'elle a fondée il y a seize ans. Cette ancienne professeur de français connaît bien les enfants et leurs blessures, ayant été placée petite fille dans une famille

d'accueil. Aussi a-t-elle décidé de chercher une alternative au placement en proposant « un parrainage au bout de la rue » pour redonner espoir aux jeunes en souffrance. « Tout près de chez vous, un enfant a besoin de vous », voilà l'appel lancé aux volontaires qui souhaitent donner un peu de leur temps. Le fonctionnement est très souple, il repose sur un geste de solidarité spontanée. « Chacun donne ce qu'il peut

donner. Ce qui compte, affirme Souad Damnee-Meziane, l'une des psychologues de l'association, c'est la régularité et la qualité de la relation. Poser un regard aimant sur l'enfant, l'écouter, lui redonner confiance et lui ouvrir l'horizon. » La mission du parrain ne porte pas atteinte à la parentalité mais au contraire la respecte et la consolide. C'est aussi une manière de prévenir la délinquance.

Actuellement, 3 000 enfants sont parrainés. Le siège de l'association, composée à 80% de bénévoles, est parisien mais il existe une dizaine d'antennes à travers la France. Pour faire connaître ses actions, Catherine Enjolet écrit des livres. *Ceux qui ne savent pas donner ne savent pas ce qu'ils perdent*, tel est le titre de son dernier ouvrage et le message qu'elle souhaite transmettre.

A Paris, les futurs parrains et leurs filleuls sont accueillis rue Planchat dans le local en rez-de-chaussée que l'association loue à l'Opac. Une quinzaine de personnes - dont 4 salariés - sont présentes en permanence. Le cadre est chaleureux. Après un mois de travaux estivaux, les lieux ont été bien aménagés. *Parrains par'mille* bénéficie même du jardin de l'immeuble, un grand

carré de verdure très agréable l'été. « Notre présence a créé un rayon de vie dans le quartier. Beaucoup d'enfants sont venus nous voir. Nous remplissons aussi une mission de proximité et de cohésion sociale, en créant des liens de sens. Or les liens, c'est ce qui manque le plus dans notre société », observe Catherine Enjolet. Au départ, le parrain prend soin de son filleul. Mais au fil des mois, un échange s'établit, une famille symbolique se crée. Et un jour, le filleul veille à son tour sur son aîné. Certains parrains reçoivent plus souvent la visite de leur filleul que celle de leurs propres enfants. Des filleuls, désormais adultes, décident de devenir à leur tour parrain. Une belle reconnaissance pour l'association et sa fondatrice. ■

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

Office Public d'Aménagement et de Construction
N° ISSN : en cours • Opac de Paris • 49-51, rue du Cardinal Lemoine • 75005 Paris. www.opacparis.fr

n°9
Décembre
2006

REPÈRES

La lettre professionnelle de l'Opac de Paris



FOCUS

Production de logements

A chaque étape d'avancement d'un projet, l'Opac doit opérer des choix stratégiques et créatifs. Ces partis pris, qui obéissent à un cahier des charges précis, répondent à un objectif clairement défini : valoriser le projet initial.

pages 4-5

PARTENAIRES

Logement étudiant

En matière de logement étudiant, la pénurie est criante, à Paris comme en Ile-de-France. Ces dernières années, de vastes chantiers de réhabilitation et de construction ont été lancés. L'occasion pour l'Opac, maître d'ouvrage, de partager son expertise avec celle du Crous, gestionnaire des résidences livrées.

pages 6-7

HISTOIRE VRAIE

Un parrain pour la vie

Aider les enfants en souffrance, telle est la mission de l'association *Parrains par'mille* créée il y a seize ans. Depuis son installation dans le 20^e arrondissement, l'association a changé la vie du quartier et celle de dizaines d'enfants.

page 8

à la une PILE À COMBUSTIBLE

Place à l'innovation

La mise en service d'une chaufferie à pile à combustible, parmi les premières mondiales, répond à la volonté de l'Opac de privilégier les énergies propres et économes.



La pile à combustible fera fonctionner une chaufferie expérimentale.

La pile à combustible du 1-3 avenue de la Porte de Brancion (15^e) a été inaugurée le 21 novembre. Elle fera fonctionner une chaufferie expérimentale. Grâce à un principe de co-génération, le système permet d'extraire l'hydrogène contenu dans le gaz naturel qui est ensuite réinjecté dans la pile. Par réaction électrochimique, l'énergie est obtenue sous deux formes : électricité et chaleur. Ce processus n'entraîne aucune combustion, aucun rejet dans l'atmosphère (hormis l'air chaud), aucune odeur ni nuisance sonore. Tandis que l'électricité produite est revendue à EDF, la pile assure à hauteur de 20% la fourniture de l'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des 283 logements de l'ensemble immobilier.

L'Opac souhaite poursuivre l'expérimentation de ce chauffage durant six ans avant d'en dresser le bilan et de le généraliser, le cas échéant, à l'ensemble du parc. Pendant toute la durée du test,

les locataires bénéficieront d'une baisse de 15% sur le coût de la fourniture d'énergie.

Cette initiative s'inscrit dans la politique de maîtrise des charges de l'établissement qui s'est engagé depuis 1995 à moderniser ses installations de chauffage tout en réalisant des travaux qui amélioreront l'isolation des bâtiments. Elle répond également à la volonté de l'Opac de donner la priorité aux énergies propres, en application de sa charte du développement durable.

Réalisée en partenariat avec la société Dalkia, leader européen des services énergétiques aux collectivités et entreprises, l'opération est soutenue par le Conseil régional d'Ile-de-France, le ministère de l'Ecologie et du développement durable et le Fonds LIFE Environnement de la Communauté européenne. Cinq autres organisations industrielles et scientifiques, dont EDF Recherche & Développement, sont partenaires du projet. ■

Edito



Les conséquences d'un arrêt

Saisie par l'Opac de Paris, la cour de cassation a rendu en date du 27 septembre un arrêt qui met fin à une imprécision des textes en matière de récupération des charges de gardiennage.

La récupération à 75% des salaires des gardiens ne sera désormais possible que si ceux-ci assurent seuls la totalité des charges en question, soit l'entretien des parties communes et la sortie des ordures ménagères. L'Union sociale pour l'habitat estime que près d'un logement social sur deux est concerné par cet arrêt. Cette décision de justice s'impose donc à l'Opac comme à l'ensemble des bailleurs sociaux.

Son application au 1^{er} janvier aura cependant un impact économique considérable pour l'établissement ; les recettes de l'Opac étant exclusivement constituées des loyers et charges payés par les locataires, ce sont près de 22M d'euros qui ne trouveront plus annuellement de contre-partie en matière de recettes.

Ceci entraîne mécaniquement une réduction des moyens à disposition de l'établissement pour d'autres dépenses ; dont l'entretien des immeubles par exemple. Une tendance difficilement compatible, on le voit, avec l'amélioration de la qualité de service, attendue par les locataires et leurs associations.

La compensation immédiate par une augmentation des loyers étant illusoire, plusieurs options transitoires devront être combinées, alliant modification de l'organisation et structure des coûts.

Cet arrêt devrait inciter le gouvernement, malgré le calendrier électoral, à intervenir rapidement. C'est d'ailleurs ce que vient de demander Jean-Yves Mano, président de l'Opac de Paris et responsable de la Fédération des Offices, à Jean-Louis Borloo, ministre du Logement.

Il est urgent en effet que la réglementation accompagne l'évolution nécessaire des métiers de gardiennage, sans mettre en danger l'équilibre économique des bailleurs sociaux, petits et grands.

Jean-François Gueullette

Directeur général de l'Opac de Paris

DÉMARCHE PROPRETÉ
Sensibiliser les plus jeunes

Depuis la fin de l'année 2005, l'Opac et la Ville de Paris ont engagé dans le 19^e arrondissement un projet pilote qui a enthousiasmé les enfants et contribué à sensibiliser parents et locataires. Prochaine étape : étendre l'opération.



La Direction de la propreté et de l'environnement de la Ville de Paris, l'Opac et l'amicale des locataires du 156, rue d'Aubervilliers se sont associés pour lancer une initiative originale : proposer aux enfants de ce groupe des animations sur le thème de la propreté dans le cadre d'ateliers ludiques. Objectif du dispositif : sensibiliser les plus jeunes, vecteurs d'information auprès de leur entourage, à cette question citoyenne. Le partenariat : la Ville délègue des intervenants spécialisés

et apporte des supports pédagogiques ; des collaborateurs de l'Opac participent à l'animation des ateliers. Une fois par mois, une vingtaine d'enfants âgés de 5 à 11 ans se sont retrouvés pour découvrir des films, réaliser des affiches et des peintures sur les thèmes de l'incivilité, du mauvais tri sélectif ou encore du manque de respect dans les lieux publics. En juin dernier, ils ont exposé fièrement leurs œuvres à tous les locataires, attirant leur attention sur les bons gestes à avoir en matière de propreté. Cette année, une démarche de « baromètres de la propreté » a été mise en place par les enfants. A la suite de cette première expérience positive, l'Opac prévoit de déployer le dispositif en 2007 sur une dizaine de sites confrontés au problème de la malpropreté. Les amicales de locataires volontaires bénéficieront de sessions de formation à « l'école de la propreté ». Dispensées par la Ville de Paris, elles leur permettront ainsi d'être autonomes sur le sujet. ■

A L'HORIZON 2008
Un nouveau siège social pour l'Opac de Paris

Début 2008, l'Opac sera domicilié au 21, rue Claude-Bernard (5^e). Mais d'ici là, les locaux du futur siège auront fait l'objet d'une réhabilitation lourde.

Après une phase d'implantation de structures de proximité, au service des locataires, l'Opac de Paris réunit sur un seul site ses services centraux. En février 2005, il a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux (13 000 m²) précédemment occupé par le journal *Le Monde*. A la suite d'une consultation, l'établissement a choisi les architectes Brullmann/Crochon et associés pour la réhabilitation et l'aménagement du site. Après une phase de désamiantage à la charge du vendeur, les travaux, conduits par l'entreprise Bateg (groupe Vinci), ont débuté le 9 octobre 2006. Ce projet ambitieux exige des compétences diverses. Au cours des quinze prochains mois, une trentaine de corps de métier interviendra sur le chantier qui comptera jusqu'à 200 ouvriers.

La dimension développement durable est intégrée à ce projet : système de ventilation de l'immeuble, matériaux utilisés, chantier propre...

Début octobre 2006, les collaborateurs des services centraux, futurs usagers du nouveau siège, ont été conviés sur le site avant le démarrage des travaux. L'objectif était de leur permettre d'appréhender le projet sous ses



Le nouveau siège de l'Opac respectera les principes du développement durable.

différentes facettes : architecture, technique, aménagement, développement durable. La livraison des bureaux est prévue avant la fin de l'année 2007.

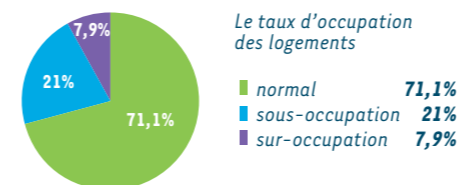
Par ailleurs, le siège actuel, 49 rue du Cardinal-Lemoine (5^e), dont l'Opac est propriétaire depuis 1923, a fait l'objet d'une promesse de vente avec RREEF, groupe Deutsche Bank. Quelle que soit la nature du projet du repreneur, il devra intégrer au moins 25% de logements sociaux. ■

ENQUÊTE TRIENNALE 2006
Des conditions de vie plus précaires

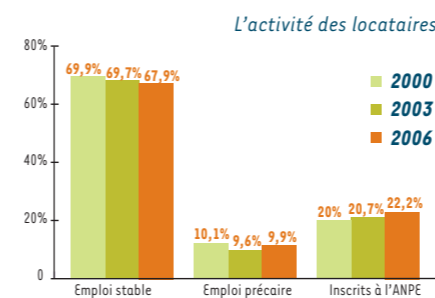
Une augmentation de la sur-occupation des logements, un taux de sous-occupation en baisse mais qui demeure élevé et une précarisation des ménages, tels sont les principaux enseignements de l'enquête 2006 menée par l'Opac auprès de ses locataires.

Depuis 1997, l'Opac de Paris réalise tous les trois ans une enquête par questionnaire auprès de ses locataires, conformément à l'obligation légale. Son objectif : obtenir des informations précises sur l'occupation du parc social et mieux connaître les conditions de vie. Les résultats de l'enquête 2006 (84 000 questionnaires envoyés, 92% de réponses), récemment publiés, mettent en lumière trois principales tendances.

Le taux de sur-occupation progresse pour l'ensemble des logements (+ 8% par rapport à 2003), surtout pour les T3 et plus, appartements familiaux (+ 17%). A la naissance des enfants, les couples ne changent pas d'appartement et les grands enfants, une fois majeurs, quittent moins facilement le domicile familial car ils n'en ont pas les moyens.



Le taux de sous-occupation, en légère baisse, reste néanmoins élevé (21%). Le nombre de jeunes seniors (55-64 ans), qui occupent souvent de vastes logements, est en hausse : « effet papy-boom ». La mobilité résidentielle est très faible (4,5% par an). Plus qu'une baisse des revenus, l'enquête 2006 souligne la précarisation des locataires. Le nombre d'actifs en CDI diminue (- 2% par rapport à 2003) alors que le nombre d'emplois précaires (+ 4%) et celui des inscrits à l'ANPE (+ 7%) augmentent.



Par ailleurs, davantage de ménages bénéficient des APL (+ 2 500). Un phénomène particulièrement marqué dans les ZUS (Zones urbaines sensibles) et parmi les nouveaux locataires. ■

En bref

patrimoine

Parmi les dernières livraisons...

L'Opac a achevé en 2006 deux opérations d'acquisition-amélioration. La première a été réalisée au 9, rue Guy-Patin dans le 10^e arrondissement.



L'immeuble de quatre étages - une construction du début du 20^e siècle en briques et pierres assez bien conservée - était à l'origine une résidence pour étudiants. L'Opac a assuré sa rénovation et sa transformation en logements, notamment pour le personnel infirmier de l'hôpital Lariboisière, situé en face. Les 44 chambres existantes ont été rénovées et équipées de salle de bain et kitchenette. Seize studios et cinq chambres ont également été créés.



La seconde opération, au 7, rue d'Uzès (2^e), a porté sur un immeuble de six étages avec deux niveaux de sous-sol. Le bâtiment a bénéficié d'une complète remise en état. La totalité des menuiseries et des cloisons, dont l'implantation a été modifiée, ont été démolies et évacuées pour éliminer la présence du plomb. Par ailleurs, l'architecte des Bâtiments de France a

demandé à l'Opac de retrouver historiquement la façade d'origine. Huit logements et un local d'activité en rez-de-chaussée ont été proposés à la location.

social

Les ateliers de la proximité

Le sixième atelier de la proximité s'est tenu en octobre dernier avec les locataires de la direction territoriale du Val-de-Marne. Il clôture un an de dialogues et de débats entre l'Opac et ses locataires, en présence de leurs associations. Ils furent ainsi au total près de 900 à être venus s'exprimer autour du thème général du « vivre ensemble ». Tout au long de cette année, différentes propositions qui avaient été avancées ont pu être testées par chacune des directions territoriales. L'Opac met actuellement



en commun les réflexions qui ont émergé lors de ces échanges. Il publiera en janvier 2007 une série d'engagements sur la qualité de service dont *Repères* rendra compte dans un prochain numéro.

Artistes locataires

Les immeubles de l'Opac abritent de nombreux talents cachés. Aussi, pour permettre aux Parisiens de les découvrir, l'établissement propose à ses artistes résidents et aux associations de locataires, sélectionnés par un jury, d'exposer leurs œuvres dans les locaux des directions territoriales. En septembre dernier, Rebecca Gruel, une habitante du 19^e arrondisse-



ment, a ainsi pu présenter ses toiles dans le hall d'accueil de la direction territoriale Nord-Est. L'occasion pour les visiteurs d'admirer le travail pictural et poétique d'une artiste engagée.

Exposition photos Traces aux Péricieux

La cité des Péricieux (15^e) accueille jusqu'au 6 janvier 2007 une exposition originale, baptisée « Traces photographiques » : des clichés sont exposés sur les murs de la résidence. Ils ont été pris par le photographe Bruno Vallet lors d'un stage de théâtre destiné aux locataires de plus de 70 ans. L'objectif de ce stage, initié par la Ville de Paris et la direction territoriale Sud-Ouest de l'Opac : proposer un projet en correspondance avec les attentes des résidents, dont un sur deux a plus de 60 ans. Pendant près de trois semaines au mois d'avril dernier, une dizaine d'habitants, âgés de 70 à 90 ans, s'est ainsi essayé au théâtre, sous la houlette de Didier Ruiz, metteur en scène et directeur de la Compagnie des hommes. Chaque jour, durant trois heures, les comédiens volontaires ont appris à s'exprimer et à se déplacer sur scène, à retrouver des



gestes perdus, des mouvements oubliés. Bruno Vallet a suivi leurs découvertes et immortalisé de son regard d'artiste cette expérience émouvante.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

Valoriser le projet initial

De l'acquisition foncière à la livraison des logements, des choix stratégiques jalonnent l'avancement du projet. Qu'ils soient économiques, architecturaux ou fonctionnels, ces partis pris obéissent à des critères précis et sont orientés vers une valorisation du projet.

En janvier 2003, Arts et Pierres, société de prospection foncière, informe la direction du développement et des investissements de l'Opac de la vente d'une parcelle de 1 223 m² au 108, rue de Picpus dans le 12^e arrondissement. Cette parcelle est contiguë à un immeuble de l'Opac au 231, avenue Daumesnil, ce qui présente un intérêt certain en termes d'optimisation de projet. En outre, un espace vert intérieur protégé (Evip) relie les deux terrains. Après une première évaluation financière, l'Opac décide de saisir l'opportunité d'acheter la parcelle, propriété d'un établissement scolaire privé qui souhaite déménager.

Les locaux sont des bâtiments industriels, ils abritaient probablement un ancien garage réaménagé en centre de formation. Première question : faut-il réhabiliter l'existant, témoignage d'une époque, ou au contraire démolir pour reconstruire ? « *Trouver le meilleur*

parti de valorisation de la parcelle, aux niveaux foncier, juridique et technique, tel est l'enjeu du choix », déclare Jean-Yves Poras, chef de projet à la direction du développement et des investissements. Un architecte, chargé des études de faisabilité, explore les deux options. Sa mission : déterminer le nombre de mètres carrés, les circulations verticales, le nombre de logements et leur coût, selon chaque hypothèse, réhabilitation ou démolition-reconstruction. Lorsque l'Opac réhabilite un bâtiment existant, il doit adapter son programme aux locaux. Les contraintes techniques sont souvent importantes. L'immeuble du 108, rue de Picpus est profond, les ouvertures sont rares. Difficile dans ces conditions d'aménager des logements fonctionnels. Après deux mois d'études, les conclusions de l'architecte sont claires : la démolition-reconstruction permettrait de réaliser davantage de logements et de meilleure qualité que la réhabilitation. La préférence est donc donnée à la démolition, « *même si l'obtention du permis de démolir n'est jamais acquise à Paris* », précise Jean-Yves Poras.



L'ancien bâtiment industriel du 108, rue de Picpus.

sonnes à mobilité réduite...) auxquelles s'ajoutent celles de l'Opac, qui sera le futur gestionnaire. Deux guides détaillés sont remis aux candidats : l'un pour la conception des bâtiments, l'autre pour les prestations et les équipements à prévoir. Intégration des ouvrages dans l'environnement architectural du quartier, recherche de la valeur d'usage des bâtiments, maîtrise des coûts, prise en compte des préoccupations environnementales... telles sont quelques-unes des recommandations de l'Opac. Elles tiennent compte de nombreux critères (économie, qualité, exploitation, entretien et maintenance). A ces prescriptions architecturales et techniques s'ajoutent les caractéristiques propres à chaque projet. Les cinq candidats au concours d'architectes du 108, rue de Picpus ont ainsi comme contraintes particulières la réalisation d'un programme de 60 logements minimum sur R +6 et la maîtrise impérative des coûts de construction. Autres critères de sélection : « *la réponse apportée au contexte urbain et à la qualité architecturale appréciée selon la richesse et la pertinence de l'organisation topologique (...); l'organisation fonctionnelle des logements* », précise le règlement du concours. L'objectif de l'Opac est également de valoriser l'espace vert intérieur protégé.

Un cahier des charges très précis

Une fois le plan de financement du projet validé, un concours d'architectes est lancé. Les opérations de construction, de réhabilitation ou de requalification font l'objet d'une mise en concurrence. Les architectes doivent suivre le cahier des charges qui intègre les exigences de la Ville de Paris (respect du Plu, accessibilité des bâtiments pour les per-

« *Trouver le meilleur parti de valorisation de la parcelle, aux niveaux foncier, juridique et technique, tel est l'enjeu du choix.* »



Jean-Yves Poras, chef de projet à la direction du développement et des investissements de l'Opac de Paris

Point de vue

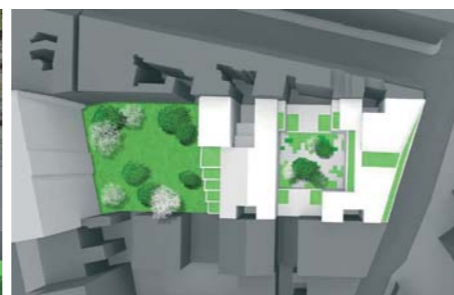


Sylvianne Trkulja-Fauthous
CHEF DE SERVICE
À LA DIRECTION DE
LA CONSTRUCTION NEUVE
DE L'OPAC DE PARIS

La construction de logements suppose de concilier un certain nombre de contraintes. C'est tout l'art de l'architecte de les intégrer, de les faire disparaître pour qu'elles se coulent dans un ensemble cohérent et harmonieux. Le maître d'ouvrage joue, quant à lui, un peu le rôle de chef d'orchestre. Il échange avec différents interlocuteurs, l'architecte chargé du programme, les architectes de la Ville, la mairie d'arrondissement... Au fil des mois, le projet mûrit, s'affine sur le plan architectural et fonctionnel pour répondre au mieux aux attentes des futurs locataires, des gestionnaires de l'Opac et aussi aux attentes de tous les citoyens de la ville dont nous modifions l'environnement. L'objectif est d'imaginer un logement adapté aux modes de vie et de projeter notre immeuble dans les 10, 20 ans à venir.



Vues latérale et aérienne du projet architectural sélectionné.



DR cabinet Combarel et Marrec



L'immeuble imaginé par les architectes s'intègre parfaitement dans le tissu urbain existant.

Un projet évolutif

Après l'analyse des propositions par le comité technique, le jury du concours a désigné le projet du cabinet Combarel et Marrec qui répond le mieux à l'ensemble des critères. Le plan de masse s'intègre en effet parfaitement dans le tissu urbain existant. Sans paraître plus dense que celui de l'étude de faisabilité, ce programme propose des surfaces supplémentaires et valorise ainsi le terrain. Les logements sont bien conçus. Le projet est cohérent et surtout évolutif. Néanmoins, il présente un inconvénient : celui d'avoir deux immeubles avec une imperméabilité totale entre la cour intérieure et l'espace vert. Aussi, la direction de la construction neuve de l'Opac propose-t-elle d'ouvrir le projet pour que tous les locataires puissent profiter visuellement du jardin. « *Nous voulions dégager la vue vers le jardin* », commente Sylvianne Trkulja-Fauthous, chef de service.

D'autres modifications sont opérées pour prendre en compte les requêtes des différents interlocuteurs de l'Opac. La mairie du 12^e arrondissement, par exemple, demande la réalisation d'appartements en rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité

réduite et la végétalisation des toitures. Le plan de chaque appartement est minutieusement étudié, voire remanié. Les échanges entre l'architecte et la direction de la construction neuve permettent d'optimiser l'espace disponible. Chacun apporte son expertise. L'Opac fait part de son expérience de la gestion afin d'améliorer la valeur d'usage des bâtiments. Il exige l'alignement des façades, l'agrandissement des salles d'eau et des locaux à poubelle. L'architecte propose quant à lui un aménagement des appartements un peu atypique pour du logement social : des couloirs sont supprimés, la séparation entre l'espace nuit et l'espace jour, réduite. Côté Sud, des balcons permettront de profiter du soleil. Côté Nord, de grandes façades vitrées diffuseront largement la lumière. Les matériaux choisis garantiront une bonne isolation par l'extérieur. La mise en place de panneaux solaires participera aux économies d'énergie. Aujourd'hui, les travaux ont commencé mais le dialogue entre la direction de la construction neuve, le maître d'œuvre et l'entreprise chargée du chantier va se poursuivre jusqu'à la livraison des 63 logements début 2008, pour tirer le meilleur parti du projet initial.

Entretien



Emmanuel Combarel et Dominique Marrec
ARCHITECTES ;
LAURÉATS DE LA VILLA MÉDICIS
HORS LES MURS EN 1996,
NOMINÉS À L'ÉQUERRE
D'ARGENT EN 2003

Quel a été votre parti pris architectural pour le projet du 108, rue de Picpus ?

Le parti pris est simple, rationnel. Il privilégie la rigueur constructive. Nous avons imaginé une architecture assez volontaire mais très sobre ; les bâtiments sont sculptés par les règles urbaines. Nous avons voulu exploiter au mieux l'environnement et la lumière, en revêtant les façades Nord de grandes surfaces vitrées et en équipant le côté Sud de balcons. Le locataire devait pouvoir rentrer chez lui par un jardin, une cour intérieure. Nous avons tenu compte également des questions énergétiques. Le confort thermique a été pour nous prépondérant. Nous avons prévu une isolation par l'extérieur. D'une manière générale, nous avons essayé d'être attentifs au contexte urbain et aux attentes sociétales. Les logements sont plus grands que la moyenne. Nous avons limité les circulations verticales. La création architecturale *ex nihilo* n'existe pas. Pour nous, créer, c'est sublimer les contraintes.

Comment se passe votre collaboration avec l'Opac ?

C'est un dialogue permanent. L'Opac est un maître d'ouvrage exigeant. Ses préoccupations sont multiples. La prise en compte du contexte, l'architecture, les questions environnementales, le cadre de vie, la qualité et le respect des délais en font partie. L'Opac ne se contente pas d'être un constructeur. C'est aussi un aménageur. Il a une vision de la ville, celle d'un projet urbain que nous partageons.

Recevoir Repères

Repères, la lettre professionnelle de l'Opac de Paris, propose à ses lecteurs un rendez-vous semestriel sur les pratiques et les réalisations de l'établissement, dans ses différents métiers. Si vous n'êtes pas personnellement destinataire de Repères ou si vous souhaitez abonner un collègue, n'hésitez pas à nous envoyer par e-mail (communication@opacparis.fr) nom, fonction et coordonnées postales. Vous pouvez également télécharger Repères sur le site Internet de l'Opac : www.opacparis.fr

LOGEMENT ÉTUDIANT

Partage d'expertises

Depuis plus de trente ans, l'Opac et le Crous de Paris collaborent pour offrir de meilleures conditions de vie aux étudiants de la capitale. Ces dernières années, de vastes chantiers de réhabilitation et de construction ont été lancés. L'occasion pour le maître d'ouvrage et le gestionnaire de partager leurs expertises spécifiques.



La résidence rue Championnet (18^e) a été livrée en 2005.

Les résidences étudiantes de l'Opac en projet

Entre 2005 et 2008, l'Opac aura livré 13 résidences, soit 853 studettes.

Prochaines livraisons :

- En 2007
 - 6 résidences, soit 300 logements
 - 27, boulevard Bessières (17^e), 45 studettes
 - 13/17, rue Dareau (14^e), 52 studettes
 - 9, rue de Lunéville (19^e), 50 studettes
 - 72/74, rue des Haies (20^e), 64 studettes
 - 4/6, rue de la Cour-des-Noues (20^e), 64 studettes
 - 48, rue de la Goutte-d'Or (18^e), 25 studettes
- En 2008
 - 3 résidences, soit 341 logements
 - 109/111, rue de Ménilmontant (20^e), 65 studettes
 - 61, boulevard Saint-Jacques (14^e), 124 studettes
 - Boulogne-Billancourt (92), 152 studettes

En matière de logement étudiant, la pénurie à Paris est criante : alors que le parc géré par le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (Crous) de Paris compte un peu moins de 3 000 chambres ou studettes, la capitale accueille plus de 36 000 étudiants boursiers qui bénéficient d'un accès prioritaire au logement social. Le Crous a donc lancé un ambitieux programme de réhabilitation et de construction de résidences, dans le cadre du Contrat de plan Etat-Région 2000-2006. Objectif : doubler la capacité d'accueil d'ici 2008. Cela représente un effort considérable. Pour y parvenir, le Crous s'associe avec les bailleurs sociaux de la ville. L'Opac est le principal maître d'ouvrage ; il construit environ 30% des résidences du Crous (317 logements livrés et près de 500 en projet), ce qui lui permet de contribuer à la diversification de l'offre de logements parisiens. Bien que leurs vocations soient différentes, le Crous et l'Opac de Paris partagent la même culture de service public et les mêmes missions : accroître l'offre de logements étudiants, participer à la mixité sociale et générationnelle des quartiers.

Une implantation empirique et pragmatique

Aussi les deux partenaires essaient-ils de construire des résidences dans les secteurs Est et Nord de la capitale où, en outre, le foncier est moins cher. « Une résidence étudiante de cent logements change la physionomie d'un quartier », constate Anne Chieze, responsable de la division des moyens au Crous de Paris. Néanmoins, cette logique d'implantation reste tributaire de l'offre. Le bailleur social acquiert le terrain et le met à la disposition du Crous, dans le cadre d'une convention de location. L'opération est financée par l'Etat, la Région Ile-de-France et la Ville de Paris.

En matière de logement étudiant, « toute opportunité foncière est à saisir », observe Philippe Sandevor, directeur de la construction neuve à l'Opac. Il peut s'agir d'une réhabilitation d'un ancien bâtiment, comme rue Bonaparte (6^e), disponible grâce à une AOT (Autorisation d'occupation temporaire) délivrée par l'Education nationale, comme de la rénovation de chambres converties en 45 studettes, boulevard Bessières (17^e). Les anciens hôtels meublés et les foyers inoccupés, assez nombreux dans la capitale, sont davantage adaptés à une transformation en studettes qu'en appartements familiaux.

Un cahier des charges spécifique

Bien que l'Opac, maître d'ouvrage et propriétaire, définisse son propre cahier des charges pour la construction des résidences, il est attentif aux recommandations du Crous. Il veille également à associer le futur gestionnaire à chaque étape importante de la programmation. Les échanges se poursuivent un an après la livraison, le maître d'ouvrage assurant le suivi après construction.

La production de logements étudiants présente des contraintes particulières qu'il faut essayer de concilier. Le logement doit être économique, puisqu'il est destiné à des étudiants boursiers, sans pour autant faire de concession sur la qualité. Cette contrainte doit être prise en compte dès la conception. La maîtrise des charges est primordiale. « Pour une gestion optimale et une économie d'échelle, une résidence étudiante devrait comprendre cent studios avec un logement de fonction », observe Anne Chieze. L'étudiant a besoin d'un appartement fonctionnel plus que d'un grand espace de vie. Au-delà de 20 m², le loyer est trop cher. La multiplication des équipements (coin cuisine, salle d'eau...), des circulations et des espaces communs augmente le coût des travaux et le prix du mètre carré.



Cour intérieure et studette meublée rue Rollin (5^e). La résidence a été livrée en 2006.



Rue Bonaparte (6^e), l'ancien bâtiment a été réhabilité.



La décoration du hall, une création de l'atelier Gatimalau.

Il faut également concevoir des résidences adaptées au mode de vie des étudiants : prévoir une laverie, un garage à vélos,

une salle d'études, une salle de vie commune et une connexion Internet dans les chambres. L'immeuble, enfin, doit être sécurisé (digicode, interphone, logement de fonction pour garantir une présence...) : les étudiants ont besoin de se sentir en sécurité chez eux.

« Une résidence étudiante de cent logements change la physionomie d'un quartier. »

Anne Chieze, responsable de la division des moyens au Crous de Paris

Innovations

Si l'Opac s'efforce de tenir compte des conseils du Crous, il apporte également sa valeur ajoutée aux logements qu'il construit. L'étudiant, qui se sait de passage (les jeunes sont très mobiles, un tiers du parc du Crous est renouvelé chaque année) ne s'approprie pas son appartement. Cette attitude offre

au maître d'ouvrage davantage de liberté, notamment architecturale. « Ce type de produit immobilier permet d'accorder davantage de place à l'innovation architecturale, déclare Philippe Sandevor ; les façades peuvent être plus expressives, l'organisation des espaces moins rigide. L'assemblage de studios de 16 à 20 m² unitaires permet beaucoup plus de liberté que la juxtaposition d'appartements familiaux de 60 m² ou plus. On peut ainsi exploiter au mieux des parcelles de terrain réduites ou de forme compliquée, comme celle du 204, rue Championnet, en forme de parallélogramme très aplati, où ont été réalisés 40 studios ». Rue Bonaparte, l'Opac a choisi de restituer la configuration d'origine du lieu et d'améliorer son habitabilité. Mais au niveau de la décoration du hall et de la cage d'escalier (une création de l'atelier Gatimalau-Marie Begel et Pascale Hanrot), place à la modernité, avec des aplats de couleurs vives et un esprit nature.

La prise en compte des aspects environnementaux et énergétiques des programmes

Le Crous de Paris en chiffres

- Un établissement public de 580 salariés
- 3 principales missions :
 - accompagner la démocratisation de l'enseignement supérieur ;
 - développer l'accueil international ;
 - améliorer les conditions de vie et de travail des étudiants.
- Un budget de 70 M € hors bourses de l'enseignement supérieur
- 36 629 étudiants boursiers en 2004-2005
- 27 résidences universitaires
- 1 983 studios
- 964 chambres
- 3 000 nouveaux logements d'ici 2008

fait également partie des préoccupations de l'Opac, en application de sa charte du développement durable. Ainsi, rue Bonaparte par exemple, il a cherché à optimiser l'isolation thermique du bâtiment et a proposé au Crous l'équipement de compteurs électriques individuels dans les studios, pour éviter les gaspillages. « Peut-être pourrions-nous aujourd'hui conclure avec le Crous un partenariat environnemental ? » s'interroge Alexandre Le Cœur, responsable de programmes à la direction de la construction neuve. Pour les prochains projets, le maître d'ouvrage et le gestionnaire pourraient en effet réfléchir à la récupération des eaux de pluie, à une meilleure isolation thermique des bâtiments, à l'installation de panneaux solaires, ou encore à l'utilisation d'ampoules basse consommation et de réfrigérateurs de classe A... ■

Entretien



Françoise Bir
DIRECTRICE DU CROUS DE VERSAILLES

Répondre aux besoins

Repères : Quelle est la situation du logement social étudiant dans l'académie de Versailles ?

F.B. : Le parc social du Crous de Versailles - 9 000 logements - est important. Mais il s'agit essentiellement de chambres de 9 m², situées principalement sur les campus de Nanterre, Orsay et Antony. Ce parc ne répond plus tout à fait aux besoins des étudiants, en termes de confort et de localisation géographique. Depuis 2000, le Crous de Versailles, qui couvre cinq grands pôles universitaires, a décidé de réhabiliter ses résidences traditionnelles et de construire des logements là où il y en avait jusqu'alors très peu : à Cergy, Pontoise, Evry et Versailles. Des projets sont également en cours à la périphérie de Paris : à Saint-Cloud et Boulogne-Billancourt, par exemple. Dans le cadre du plan Anciaux*, 3 000 logements seront rénovés et 1 600 seront construits d'ici 2010. Pour atteindre cet

objectif, le Crous de Versailles travaille en partenariat étroit avec les collectivités locales et les bailleurs sociaux. Il cherche à répondre au mieux aux attentes des étudiants et à intégrer les nouvelles résidences (entre 100 et 300 logements) dans le tissu urbain existant.

Repères : Quel projet menez-vous avec l'Opac de Paris ?

F.B. : Le Crous de Versailles a conclu une convention avec l'Opac de Paris pour prendre en gestion la résidence étudiante en construction sur l'île Seguin, dans la ZAC Rive de Seine à Boulogne-Billancourt. 152 studettes de 17 à 19 m² environ y seront livrées en 2008. La résidence comprendra notamment 10 logements pour étudiants handicapés et des espaces de vie communs. C'est la première fois que le Crous de Versailles collabore avec l'Opac de Paris. L'Opac nous a proposé un cahier des charges que nous avons validé, après avoir apporté notre éclairage sur les spécificités du logement étudiant. Notre collaboration se passe bien, notre interlocuteur est attentif à nos besoins et les comprend. De notre côté, nous faisons confiance à un grand bailleur social qui a l'habitude de construire des résidences pour les étudiants.

* Le vieillissement du parc et la pénurie de logements sociaux étudiants sont une préoccupation nationale. Sur la base du rapport du député Jean-Paul Anciaux remis au Premier ministre en janvier 2004, le gouvernement a prévu la rénovation de 70 000 chambres et la construction de 50 000 studettes d'ici dix ans.