

**ATELIER THEMATIQUE « ILOT DES MARINIERS »**  
**15 septembre 2009**

**Question sur la hauteur**

- Emmanuel Fanoret, Habitant en face de l'hôpital

« Toutes les images présentant les immeubles sont cachés par des arbres, on n'aperçoit que le bas. . La communication est faite de façon un peu dirigée. Le cœur d'îlot paraît plus bas que ce qui l'entoure : c'est une tromperie ! Si vous êtes si fiers du projet, on ne devrait pas masquer les immeubles ! »

Réponses de Christian Moreau

« Il n'y a pas de volonté de masquer quoique soit ».

« Dans les trois projets, aucun n'est présenté avec une hauteur inférieure à 37m. Est-ce que le projet est déjà fait ou peut-on avoir un projet de hauteur inférieure à 37m, à taille plus humaine ?

Les plans proposés donnent l'impression d'un urbanisme de tours ? Je ne suis pas sûr que c'est un bon projet d'urbaniste. Le projet social est-il incompatible avec le projet urbaniste, la mise en œuvre d'un projet de société ? ».

- Habitante, 4 rue des mariniers

« Sur les trois scénarios présentés, plus on va vers la pointe des mariniers plus les immeubles semblent hauts. Où sont les vraies hauteurs ?

Les résidents qui ont acheté des logements en face se posent des questions sur des moins-values des appartements achetés. »

Les travaux commencent en 2010 (jusqu'en 2014) et des questions se posent.

- Monsieur Nègre

« Monter haut ça ne sert à rien. Faire un quartier à visage humain avec des hauteurs modestes de 3-4 étages, comme au Plessis Robinson. Enfin un joli quartier dans le 14<sup>ème</sup> ».

- Pierre Agare

« J'ai l'impression que tout est déjà décidé, qu'il faut faire rentrer 300 logements sur la parcelle. Pourquoi ? Le projet Broussais est très bien mais avec 5 étages maxi ».

- Habitante

La hauteur est-elle fixée ou peut-on débattre ?

Réponse de Christian Moreau

Ce qui est présenté aujourd'hui, ce sont des possibilités de construire de manière différenciée. Pour préserver des cœurs d'îlots, ils nous semblent plus intéressants de monter un peu plus haut à certains endroits et de descendre en cœur d'îlots pour éviter de construire d'un seul bloc à 31 m. On offre ainsi de meilleurs déagements pour les logements.

Précisions de Christine Baué

Sur le programme certains des bâtiments peuvent atteindre jusqu'à 11 étages (R+11), côté promenade plantée et des bâtiments de 5-6 étages, côté rue des Mariniers.

- Habitante

« Plus on va vers la pointe, c'est-à-dire plus on se rapproche de la 4 rue des Mariniers, plus les bâtiments sont hauts ».

Réponse de Christine Baué

« Le bâtiment auquel vous faites référence est celui de la pointe. Il n'y a pas de programme aujourd'hui sur cette pointe. Je rappelle que les immeubles atteindront au maximum 11 étages ».

### **Hauteur et ordre de grandeur**

- Emmanuel Fanoret

« A quoi correspond 37m ? »

Réponse : environ 10-11 étages. La hauteur des immeubles à Paris est réglementaire par le PLU à 37 m sur la majeure partie du territoire parisien et à 31 m sur quelques zones, dont le site de Broussais.

- Habitant

« Quelle est la hauteur des bâtiments de la croix rouge et des tours de la rue des Mariniers ? »

- Madame Charbin, habite en face de la chaufferie

« A quel niveau est le bâtiment blanc ? Il paraît très grand ».

Réponse de Christian Moreau

Christian Moreau ne dispose pas des chiffres exacts et expose des ordres de grandeurs :

- 60 m pour l'immeuble des mariniers (19 étages)

- 15 m pour la Croix Rouge, on est capable de préserver des bâtiments qui présentent une qualité architecturale comme pour Gaudart d'Allaines.

- 25 m pour le bâtiment Leriche. Un intervenant indique que cette dernière mesure n'est pas possible : « au 4 rue des mariniers, le bâtiment comprend 20 étages et culmine à 30 m ! ».

- l'immeuble de grande hauteur du 4 rue des Mariniers fait 60m de haut (20 étages).

- Habitante face chaufferie

« J'habite en face de la chaufferie et j'aimerais savoir où va se situer le bâtiment. Je suis venue pour avoir une information exacte sur la hauteur ».

Christian Moreau s'engage à apporter des éléments précis pour la réunion de restitution.

### **Questions sur les typologies de logements**

- Monsieur Coulomb – Collectif logement paris 14

« L'ordre du jour est incomplet. On parle de la hauteur des logements mais pas des logements en eux-mêmes. Parmi les 130 + 55 logements prévus, quelle est la proportion des différents types de logements proposés (intermédiaire, PLS, PLA1) ?

On manque de logements très sociaux ».

Réponse de M. Perreau, Membre du cabinet Jean-Yves Mano, adjoint au maire chargé du logement à Paris

« Concernant l'Ilot des mariniers, il fait parti du projet ambitieux de la ville de Paris de faire 40 000 nouveaux logements sociaux sur la mandature. Les emprises foncières telles que Broussais permettent de mettre en œuvre ce projet. Le travail d'AM Environnement consiste à définir la meilleure manière de mettre en œuvre un programme de logements sur ce secteur. Ce n'est pas une approche purement quantitative, il ne s'agit pas de concentrer les 40 000 logements sur un seul site.

Comment fait-on du logement social ? :

- par la création de nouvelles opérations, comme c'est le cas ici,
- par l'achat d'immeubles partout dans Paris, que l'on conventionne,
- par l'achat d'immeubles que l'on réhabilite.

Nous avons une démarche architecturale qualitative. Ce qui vous est proposé ici ce sont des volumétries, pas un projet d'urbanisme ».

### Question sur la densité des immeubles

- Habitant, rue des marinières

« Une étude sur la densification a-t-elle été faite ? Combien de nouvelles personnes va apporter le nouveau quartier : 1200, 1500, 2000 ? »

Réponse de Christian Moreau

« La lettre de commande est bien de faire en sorte que sur le site de Broussais, on puisse identifier un certains nombres d'endroits pour faire du logement. Il a été prévu de faire des espaces publics de qualité . Il n'était pas question de démolir ces bâtiments. L' Architecte des Bâtiments de France ayant montré un intérêt pour le caractère architectural de Gaudart d'Allaines, l'AP-HP a souhaité conserver le bâtiment Leriche et a vendu un bâtiment à la Croix-Rouge pour y installer son siège. Seul l'îlot des Marinières pouvait accueillir du logement ».

Estimation du nombre de nouveaux habitants :

- 100 logements étudiants (=100 étudiants)

- 230 logements familiaux

Complément de la RIVP : « dans les 130 logements, la commande est de favoriser le logement familial (50% de 4 pièces et +) ». Si on prend en moyenne 3 personnes par logement, cela représente environ 700 personnes.

Habitants :

« Cela fait beaucoup de monde sous nos fenêtres »

« Si vous faites du logement familial, il y a plutôt des familles de 5 -6 personnes ».

« Dans le logement social, les familles peuvent aller jusqu'à 5 enfants ».

Réponse de Christine Baué :

Répartition entre les différents types de logements :

- 100 logements étudiants

- 40 logements en accession à la propriété

- 130 logements sociaux familiaux :

- 60% PLS qui correspond aux classes moyennes (environ 80 logements), loyers à 10€/m<sup>2</sup>.

- 30% Logements PLUS (40 logements), loyers à 6€/m<sup>2</sup>

- 10% PLAI (environ 13 logements)

- environ 50 logements réservés pour le personnel de l'AP-HP.

- 55 logements à loyer maîtrisé (16 €/m<sup>2</sup>).

- Mme Lenoir

« Lors de la réunion publique, on nous a demandé de poser nos questions pour qu'elles soient développées dans les ateliers. Hier comme aujourd'hui, on nous présente les mêmes choses et on ne peut pas discuter, c'est imposé. On a l'impression qu'on a mis la promenade plantée et qu'après il a fallu s'arranger pour faire tenir les logements. On prend le problème à l'envers. On a toujours l'impression que ça arrive au milieu de nulle part, comme si autour, il n'y avait rien. Il faut respecter l'homogénéité de nos immeubles (R+6...), pourquoi aller les enfoncer avec des immeubles de 11-12 étages.

On parle de la mixité sociale mais ce n'est pas à l'échelle de l'îlot. Il faut prendre la mixité sociale dans sa vision globale, dans le quartier qui a déjà plus de 50% de logements sociaux ».

Réponse de M. Perreau

« Nous sommes sur un secteur de renouvellement urbain, celui de la Porte de Vanves. Nous avons tenu compte des spécificités du quartier et proposons un programme de logements sociaux pour classe moyenne ».

Mme Lenoir

« Des appartements peuvent être déconventionnés, ça s'est produit juste à côté de chez nous. On a déconventionné un logement, les gens qui habitent dans ce logement depuis 40 ans, se retrouvent avec un surloyer alors qu'ils ont des petites retraites ».

Réponse de M. Perreau

« Toutes les opérations de logements sociaux modules les catégories de financement. On n'est pas dans le marais où le taux de logement social est faible ».

### **Question sur la qualité de vie**

#### Ombres portées

- Madame Jalabert – Collectif Redessinons Broussais

« Il faut des lieux de rencontre autour de l'îlot pour faciliter la mixité. Donc, se pose la question de la hauteur des bâtiments et de leur ombre portée sur la dalle. La dalle sera un endroit de rencontre et il serait souhaitable d'avoir des simulations sur l'impact des logements sur l'ensoleillement de la promenade plantée».

Réponse de Christian Moreau.

« On est attentif à ce que la promenade plantée puisse être un lieu de rencontre. Il faut s'assurer qu'elle fonctionne. La qualité d'ensoleillement est essentielle. On peut montrer la course du soleil sur la promenade en fonction de plusieurs moments de la journée. Je propose que l'on vous présente cette simulation pour le prochain atelier ».

#### Espaces partagés

- Madame Michelle Untersteller

« Le débat est un peu faussé. On a le temps d'ici 2013 de pouvoir transformer les choses et il manque un élément, c'est le type du mode d'habitat, la manière dont la qualité de vie va se développer dans l'îlot des marinières pour que tout le monde puisse en profiter. On travaille dans le 19<sup>e</sup>, pour proposer des espaces partagés (10% de la surface totale des logements). Spontanément, les personnes ont demandé à réduire la surface de leur logement. Cela permet d'augmenter la qualité de vie et de densifier les logements sur la même surface. On est passé de 50 à 65 logements avec 500 m<sup>2</sup> d'espaces partagés. Chaque logement a une extension.

Habitant :

« Il faut faire ça à la campagne, pas à Paris ».

Association :

« Ça pose un cadre général et plus de finesse ».

Habitante du 4 rue des Marinières

« Nous ne sommes pas là pour raisonner convivial, Madame ».

M. Perreau

« La Ville a un programme ambitieux de logement pour permettre aux ménages d'habiter à Paris. Une tour n'est pas un bâtiment de 37 m. On a une densité importante dans le centre de Paris due à la présence de bâtiment significatif. Ce soir, l'objectif est d'engager un dialogue. J'entends parler d'habiter autrement : comment on prévoit les espaces verts en suffisance, les équipements et les lieux de convivialité sur Broussais. La ligne de force est le mail planté.

Christian Moreau

« Effectivement, 28m de large pour la promenade, c'est considérable. On ne cherche pas à construire de manière homogène et dense sur tout l'îlot, on cherche à faire des espaces de respiration. Le mail est un espace de respiration dont le quartier à besoin.

Mme Verger

« Vous mettez toute une masse architecturale autour de cette promenade, ça ne risque pas de la bloquer et de l'étouffer ».

Réponse de Christian Moreau

« Le fait de construire de manière ordonnancée lui donne un caractère. C'est un espace naturel dans un espace urbain. Il y a un rapport entre bâti et végétal »

Habitant :

« C'est vrai quand on est en face mais pas sur les côtés et derrière ».

Habitante :

« Il n'y a pas de prise en compte des habitants du 4, 6 et 8 des mariniers ».

Réponse de Christian Moreau

« Cela pose la question de à qui ça profite ?

Certains auront le bénéfice de la promenade, ceux qui la voient. Mais les personnes habitant le quartier profite aussi d'un espace de respiration car ils peuvent l'utiliser ».

Habitant

« Demandez à ceux qui habitent au bout de la promenade. Ils n'en profitent pas. Le soir, ils ne peuvent même pas promener leur chien car c'est une zone de deal ».

Habitante :

« Les bâtiments créés vont nous cacher la vue de la coulée verte. Avec des immeubles de 37 m, ça nous bouche la vue ! ».

(tous en même temps !).

Christian Moreau

« On a parlé d'hypothèses de constructibilité et de hauteurs diversifiés ».

Habitante :

« Ce n'est pas vendeur ce que vous nous dite ».

Réponse de Christian Moreau

« Je ne cherche pas à vendre quoique se soit ».

Collectif Redessinons Broussais

« Si, on pouvait tous être concis pour que tout le monde puisse s'exprimer se serait pas mal. Est-ce qu'on peut parler de l'organisation de ces lieux de vie, se projeter. Est-ce qu'on peut se demander comment vont circuler les gens. Comment on organise la vie, les espaces partagés qu'on puisse se projeter dans autre chose qu'une barre de 37m. Je rejoins l'idée de la maquette pour prochains ateliers ».

## Equipement public

Habitante

« Je vois que vous prévoyez l'arrivée de 700 personnes avec 60 places de crèche. C'est trop juste dans un quartier déjà trop saturé de demandes. Même remarque pour le Centre Didot Broussais qui est déjà bien occupé ».

Réponse de Christian Moreau

« Sur la question des ombres portées et la qualité de vie des espaces publics. J'entends bien la question de la mutualisation et des espaces partagés au sein d'un programme. Aujourd'hui, on n'est pas dans le programme architectural. Je renvoie donc cette question à la RIVP qui sera en charge du programme.

Très vite, il a été acté le fait que la chaufferie deviendrait un espace culturel et qu'il serait articulé avec le mail planté et la rue Didot.

Aujourd'hui la mixité de programme est acquise. La deuxième chose importante en terme de qualité de vie, c'est la mixité urbaine. On a le siège Croix rouge (des activités diversifiées de formation, de bureaux), l'EHPAD, le bâtiment Leriche avec les activités universitaires et du logement.

Concernant la qualité de vie des espaces publics et des espaces privés. On avait un sol chaotique. On propose de reconstituer un sol, de démolir le parking, de couvrir la petite ceinture et d'avoir un niveau qui communique avec cette couverture depuis la rue Didot pour redonner une qualité aux espaces verts.

Les rez-de-chaussée seront utilisables pour les activités associatives, la crèche...».

## **Remarques sur les vents**

- Président des copropriétés des 2/4/6 rue des mariniers :

« Comme pour le quartier de la Défense, cet endroit bien planté est orienté ouest/est, donc en proie à des vents dominants. Il faut donc être vigilant ».

Réponse de M. Perreau

« Cela concerne des tours de plus de 50 m »

Réponse de Christian Moreau

« Le vide aujourd'hui, ouest/est au dessus de la petite ceinture existe. Il est simplement occupé par le parking qui fait un niveau et qui bloque tout le développement du quartier.

On ne change rien, on reste sur la géométrie de la petite ceinture. On propose de transformer le parking privé appartenant à l'Assistance Publique en un espace public ouvert à tous et qui permettra au passage de désenclaver le square et la rue des arbustes. Je vous renvoie à ce qui c'est dit hier soir lors de l'atelier sur les espaces publics ».

Habitant

« Je ne sais ce qui s'est dit hier, je n'étais pas convoqué, Monsieur ».

## **Question sur les accès des immeubles**

- Habitant

« En ma qualité de Président du conseil syndical de la résidence des mariniers qui compte plus de 1 000 personnes, nous voudrions savoir comment les nouveaux habitants accéderont à leur logement ? Actuellement, on ne peut pas entrer dans la rue Didot ».

Réponse de Christian Moreau

Pour ce qui est de l'accès et du stationnement, et notamment de l'accès à l'îlot des marinières, la rue des marinières est une rue qui dessert les programmes qui y sont. Dans le projet, toutes les liaisons existantes sont évidemment maintenues. On assure la desserte totale du site dans un état fonctionnel et confortable ».

Habitant

« Dans l'état actuel ou autre chose ? ».

Réponse de M. Moreau

« Pas dans l'état actuel, on fait un projet. Le projet propose de supprimer la raquette de retournement et de desservir tout le quartier, soit une continuité de desserte de la rue des Marinières et de la rue des Arbustes ou par une boucle autour du bâtiment Leriche ».

Madame Lenoir

« On est contre monsieur. On ne tient pas compte des riverains ».

Madame Bartolini :

« J'ai une lettre de M. Castagnou qui nous garantissait le maintien en impasse de la rue des Marinières ».

Céline Steiger

« C'était le sujet de l'atelier d'hier. Il s'agit de débattre sur les typologie de bâti ».

Habitant

« C'est tronqué tout ça ».

- Habitante

« Les entrées piétons de ces immeubles nouveaux seront sur la promenade plantée ? »

Réponse de Christian Moreau

« Les accès se feront sur l'ensemble de l'espace public. Aujourd'hui, l'ensemble des parcelles sont accessibles par la promenade plantée et aussi par la rue des marinières, la rue sert à desservir les riverains de la gauche et à la droite de la rue ».

### **Question sur le budget et le financement**

« Quel est le montage financier de cette opération ? »

« Pouvez-vous nous dire au global, le montant de votre budget et comment allez-vous le financer ? »

Réponse de Christine Baué

- Espaces publics : 30 M€
- Logements : suivant la négociation avec l'AP-HP.

### **Question sur la concertation**

- Habitante

« Avant de passer au sujet suivant, j'aimerais connaître les modalités de la concertation. Sous quel critère allez-vous statuer, qui décide et comment, ? ».

Réponse de Christian Moreau

« La décision appartient à la ville. En tant qu'urbaniste de cette opération, je me mets à votre disposition et je soumetts à votre avis l'état d'avancement de l'étude urbaine. ».

- Habitante

« Mais notre voix n'a pas de résonance ? ».

Réponse de Christian Moreau

« Vous exprimez des avis contradictoires, après les décisions résultent de l'addition de tous les avis. »

- M. Perreau

« Vous évoquiez la question de la manière dont la décision sera prise. Si la Mairie de Paris et la Mairie du 14<sup>e</sup> organisent des ateliers participatifs, c'est pour que les habitants participent. Participer ne veut pas dire imposer. Votre participation est déterminante. Ce qui est dit, est entendu : il y a une volonté de la part des proches riverains de ne pas être trop impactés et de ne pas dévaloriser son logement ».

- Habitante

« Des travaux pendant 10 ans, j'ai fait les agences immobilière depuis que j'ai eu connaissance du projet... aucune ne veut s'occuper de notre bien. »

Réponse de M. Perreau

« Attention, il y a certainement un facteur crise. L'immobilier à Paris a perdu 15% cette année et l'année prochaine 10% à la baisse sont encore prévus. On est dans une logique participative, il y a des choses qu'on retiendra et d'autres pas. Il faut être clair. La municipalité a un programme et des objectifs, on est là pour en débattre, ça ne veut pas dire que sont les riverains qui font le projet ».

## Questions sur la typologie de bâti

### Résultat du questionnaire

- Habitante

« Est-ce que vous avez fait des statistiques, les résultats proviennent de quel quartier ? »

- Carole Perrisoud

« Les résultats tiennent compte des non-réponses.

Sur ensemble des personnes, il y a une part importante des habitants de la rue des mariniers qui n'ont pas souhaité s'exprimer. Les autres voix proviennent des habitants de la rue Didot, rue des Mariniers ou l'environnement proche du projet et qui se sont majoritairement exprimés pour le scénario n° 1 ».

- Habitante

« Je ne comprends pas pourquoi vous n'avez pas présenté des projets avec différentes hauteurs ». Et ceux qui sont contre les trois, ils sont comptabilisés à quel endroit ? »

- Carole Perrisoud

« Dans les non-réponses ».

- Mme Lenoir

« Ce ne sont pas des non-réponses, on est contre les 3 projets. On n'est pour aucun projet ».

### 3 volumétries

- Habitante :

« Nous devons être respectés. Nous souhaitons conserver une vue, ce qui semble compromis par les tours que vous nous proposez ».

- M. Perreau

« Ce qui est présenté ici, ce n'est pas le projet final. Il faut affiner le programme ».

- Mr Ioannis Valougeorgis, architecte voyer

Les trois schémas le long de la rue des mariniers proposent des hauteurs inférieures à la hauteur imposée. Aujourd'hui, on peut construire le long de la rue des mariniers à 31 m. C'est le règlement.



- Habitant

« On se fout du règlement, on y habite Monsieur ».

- « On est beaucoup moins dense qu'au centre de Paris avec des densités de 6. En ce qui concerne les prospects, il y a une recherche approfondie pour respecter les prospects. A Paris rive gauche, on a des immeubles de 37 m, d'une architecture de qualité et exemplaire, ce ne sont pas des blocs de béton. On vient du monde entier pour voir ces immeubles qui ne sont pas des tours. Il y a des bâtiments qui seront construits plus bas pour dégager des vues. Ce projet est un plus pour la rue des Mariniers ».

Rires !

« Mais pour qui c'est un plus, pas pour les habitants ».

- Habitante

« Vous avez imposé 3 types de plans et pour la hauteur on n'a pas franchement le choix. Pourquoi, parce que vous avez un nombre de logement sur lequel vous vous êtes engagés et que pour faire rentrer ces logements, il faut bien de la hauteur. Au niveau de la volumétrie, pour les habitants c'est archi-nul ».

Réponse de M. Perreau

« Il y a 3 hypothèses d'aménagement proposées. Ce n'est pas un projet, ce sont des volumétries qui se basent sur le règlement d'urbanisme et qu'on envisage de faire évoluer ».

- Habitante

« Notre marge de manœuvre est très minime ».

- Habitant

« J'habite au 8<sup>e</sup> étage et j'ai une vue. J'ai voulu mettre en vente mon logement, les agences immobilières ne veulent pas s'occuper de nos logements ».

- Habitant

« Moi, je suis d'accord avec lui. Je suis habitant des mariniers, j'ai une vue sur la tour Eiffel, ce que vous proposez va enfermer les immeubles et casser la vue ».

Réponse de Christian Moreau

« On connaît la limite des outils. Dans les phases ultérieures de concertation, il faudra améliorer l'outil de représentation notamment la maquette avec des variantes et les illustrer. C'est possible ».

## **Questions sur le programme**

- Michelle Untersteller

« En novembre 2009, élaboration de la fiche de lots. Est-ce que ce sont des grands lots ou immeubles par immeubles, les réponses seront alors très différentes ? »

Réponse de M. Perreau

Il y a plusieurs manières de faire. Il y a la conception globale par un seul maître d'œuvre, qui ne nous semble pas être la bonne option. On préfère privilégier la diversité architecturale, comme ce qui se fait à l'échelle de Paris. Il faut juste savoir jusqu'à quel niveau de finesse, on peut aller.

- Habitant

« J'ai une question sur l'EHPAD, est ce qu'il n'y a pas possibilité de mixer les programmes logement et EHPAD, de ramener l'EHPAD sur la parcelle logement et de faire du logement sur la parcelle de l'EHPAD actuel. Cela remet en question beaucoup de choses dont la circulation. Toutes ces questions viennent de l'incapacité de proposer un aménagement cohérent. Leriche gêne et l'implantation de la Croix Rouge a bloqué l'aménagement ».

Réponse de M. Perreau

« Gaudart d'Allaines est un bâtiments qu'on ne peut pas démolir, car il est selon, l'architecte des bâtiments de France, d'une qualité architecturale reconnue. De plus, le bâtiment et sa surface correspondent au fonctionnement d'un EHPAD ».

### **Brainstorming sur le programme de la « Petite pointe »**

- Christine Baué

Sur le fond de plan, en noir : état existant (rue des mariniers avec raquette retournement)

En rose : la limite de propriété de l'hôpital Broussais

« Le projet prévoit de prolonger la rue des mariniers et de passer entre Leriche et la Croix Rouge, et de générer une parcelle qui est sur le site de l'Hôpital Broussais et sur le bout de la rue des mariniers. Sur cette petite pointe, on a imaginé la constructibilité de logements à hauteur de 4 000 m<sup>2</sup> ».

- Christian Moreau

« Sur cette petite pointe, quel que soit le programme, les accès au parking, au square, à la crèche et aux immeubles qui sont derrière seront préservés. On ne sait pas encore exactement comment, mais c'est une obligation du programme ».

- Mme Lenoir

« Au-delà de ça, c'est un IGH avec une réglementation spécifique ».

- Christine Baué

« Dans tout les projets, les pompiers sont toujours associés et consultés ».

- habitant :

« On découvre cette proposition, c'est assez difficile de découvrir ce projet de petite pointe et apporter des observations, des propositions en vrac sans avoir un travail préalable sur des contraintes, sur des besoins déterminés dans le quartier en relation avec les services qui ont été proposés (crèche, commerces, locaux associatifs). Cela nécessite du temps et du recul ».

- Michelle Untersteller

« Il serait intéressant de réfléchir à la mixité sociale mais aussi dans les bâtiments. Réfléchir à une micro-mixité sociale à l'intérieur même d'un bâtiment. Vous nous faites une projection macro, peut-être prévoir une projection micro pour une meilleure acceptation de l'autre et de typologie de personnes (famille, étudiants, personnes âgées). Il faut un entremêlement

Réponse de Mr Perrot

« Aujourd'hui, il existe des petites unités de vie, les micro-EHPAD de 20 à 25 logements intégré à des programmes plus importants. Cela n'est pas évident car l'EHPAD est une structure médico-sociale dont la gestion est très lourde. Il y a un taux d'encadrement élevé qui coûte cher. On a beaucoup de mal à se faire subventionner mais on n'est pas fermés à l'expérimentation. Il faut développer l'intergénérationnel. Pour les étudiants, il peut y avoir des formules de logement avec une partie de services partagés avec les personnes âgées.

- Habitante (CRB)

« Deux idées pour un petit bâtiment, auberge de jeunesse et chambres d'accueil pour les familles qui sont dans l'EHPAD ».

- Habitant

« Dans les trois projets, cela incorpore la pointe, si on l'intègre au projet, est-ce que cela fait baisser la hauteur des autres bâtiments ? »

Réponse de Christine Baué

« Non, ce sont deux projets différents ».

### **Tour de table**

- le devenir de la concertation
- proposer d'autres scénarios avec des hauteurs différentes
- le projet a été impacté par le fait que la Croix Rouge se soit installée sur l'hôpital Broussais, empêchant toute réflexion d'ensemble
- importance de prendre en compte le développement durable : toiture végétalisée.