
[Imprimer](#)

ZAC Chapelle Charbon : 6 maîtres d'ouvrage pour une consultation

Image

Les six maîtres d'ouvrage impliqués dans cette opération du 18e arrondissement de Paris ont lancé le 11 mars 2022 au Pavillon de l'Arsenal la consultation de groupements de promoteurs et d'architectes pour la construction de 350 à 400 logements, avec des commerces et une école.

Située entre la Porte de la Chapelle et celle d'Aubervilliers dans le 18e arrondissement, l'opération consiste à urbaniser un ancien site logistique ferroviaire de 9 ha dont la moitié sera occupée par un parc (dont la 1re tranche a été livrée en 2020). Celui-ci doit être bordé au sud par un ensemble résidentiel de 300 m de long et d'un équipement scolaire polyvalent. Le 11 mars a été lancé au Pavillon de l'Arsenal à Paris la consultation de l'ensemble des sept lots de cette première phase. « Cette temporalité commune a été choisie pour sélectionner, d'ici au premier trimestre 2023, l'ensemble des projets dans un souci de cohérence », a indiqué Adeline Chambe, directrice de l'aménagement de Paris & métropole aménagement, aménageur de la ZAC.

Il s'agit de réaliser au total 35 000 m² de constructions dont 28 200 m² de logements, 2 500 m² de locaux d'activité et de commerces à chaque pied d'immeuble, ainsi que 4 100 m² d'équipements publics (groupe scolaire et locaux municipaux). Répartis dans sept lots et portés par six maîtres d'ouvrage, les 350 à 400 appartements seront pour moitié composés de logement social, le reste comprenant 20 % de BRS (bail réel solidaire dédié à l'accession sociale), 15 % d'accession libre et 15 % de locatif intermédiaire.

Outre l'ouverture du site sur les quartiers périphériques et le 19e, la mairie de Paris veut faire de ce site « un démonstrateur de la ville bas carbone ». « L'idée consiste à être maximaliste dans nos objectifs en recherchant les niveaux les plus élevés du label BBCA (Bâtiment bas carbone) », a prévenu Jacques Baudrier. L'adjoint à la maire de Paris en charge de la construction publique a précisé qu'il s'agit d'agir sur tous les curseurs qui seront « poussés à leur maximum » : les modes constructifs, les consommations d'énergie, la qualité des logements, les usages en pied d'immeuble et en cœur d'îlot, la végétalisation...

Equation financière complexe

Les enjeux de la ZAC Chapelle Charbon consistent aussi à réussir « cette longue façade en front de parc et exposée plein nord », a ajouté Antoine Santiard, architecte de l'agence h2o, urbaniste de la ZAC, ce qui pose de nombreuses questions : comment faire en sorte que les logements soient traversants ? Comment vivre en fonction des saisons ? Faut-il réintroduire une sorte de domesticité nordique ?

Cette réussite passe enfin par la capacité à « s'adosser au patrimoine actuel des bailleurs », a complété Adeline Chambe, mais également à relever le challenge de l'équation financière qui s'annonce particulièrement complexe avec, d'une part, des charges foncières figées « dans le cadre de l'application de la charte anti-spéculative de la ville de Paris » et, d'autre part, des « travaux compliqués » avec probablement des surcoûts.

Le calendrier de l'opération prévoit un choix des lauréats à la fin de l'année, le dépôt des demandes

de permis de construire au 3e trimestre 2023 et la livraison des programmes entre mi-2025 et mi-2027.

Les six maîtres d'ouvrage de la phase 1 de la ZAC Chapelle Charbon

- Paris & métropole aménagement (lot B2) : 4 875 m2 (logements libres et locaux) ;
- la ville de Paris (lot E) : 4 100 m2 d'équipements publics (groupe scolaire et locaux municipaux) ;
- la RIVP pilote deux lots : le lot C comprenant 78 logements sociaux et intermédiaires (6 800 m2) et le lot A d'une trentaine de logements en accession BRS (2 920 m2) ;
- Immobilière 3F (lot B1) : 4 455 m2 (logements sociaux et locaux) ;
- Paris habitat (lot D) : 8 315 m2 (logements sociaux et intermédiaires, et locaux)
- Elogie Siemp (lot F) : 3 810 m2 en accession BRS.