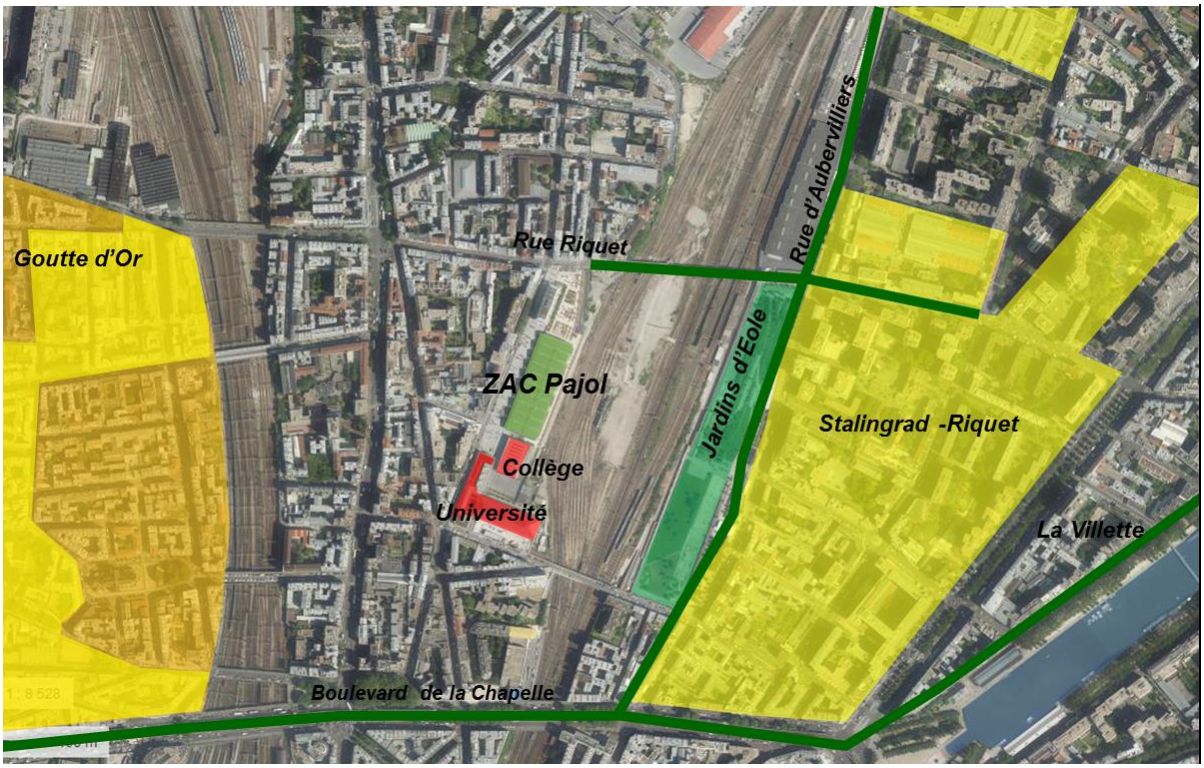
ETUDE DE CAS 1 : LA ZAC PAJOL, UN ECO-QUARTIER ET UN TERRITOIRE DE PROXIMITE

❶ La ZAC Pajol, un quartier conçu dans une démarche de développement durable



Légende

1. La recherche d'un cadre de vie agréable

- Eco-quartier de la ZAC Pajol
- Développement d'espaces verts
- Plan et cours d'eau

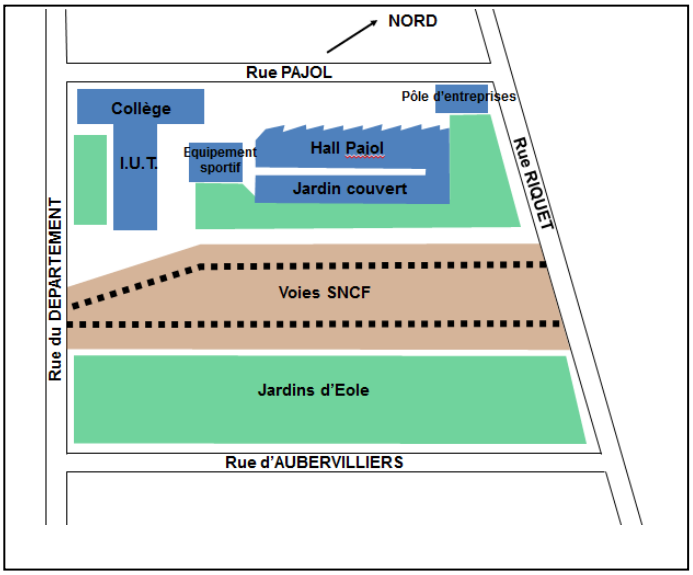
2. L'intégration par les transports doux

- Cheminement doux (piste cyclable, chemin piétonnier)

3. L'insertion dans un espace multifonctionnel

- Collège et université
- Quartier prioritaire
- Zone urbaine sensible

❷ La ZAC Pajol : Schéma de localisation.



❸ La halle Pajol de la gare de l'Est revisitée

Avec l'entrée dans le XXIe siècle, le réflexe patrimonial gagne le bâti du siècle dernier. Si l'habitat social ne profite pas encore de tels égards, en dépit de pépites méconnues, le bâti industriel est désormais reconnu digne d'intérêt. […] L'année écoulée a fait grand cas de la halle Freyssinet, du nom de son concepteur, entrepôt ferroviaire implanté le long des voies d'Austerlitz dans le secteur de Tolbiac. […] Cette halle a des sœurs à proximité des autres grandes gares parisiennes, comme la halle Pajol greffée sur les voies de la gare de l'Est. Cette dernière s'étire en retrait de la rue éponyme, dans le 18e arrondissement de Paris, au sein d'un quartier quelque peu délaissé, pris en sifflet entre les faisceaux des gares de l'Est et du Nord. La rénovation de la gare de l'Est et sa promotion par le TGV Est européen en service depuis l'été donnent à cette halle une visibilité nouvelle. Sa préservation au centre d'une ZAC de 3 hectares, circonscrite par les rues du Département, Pajol, Riquet et les voies ferrées, est désormais acquise, notamment grâce à une mobilisation des associations locales et aux *« nouvelles directives prises par la municipalité en faveur du développement durable depuis 2001 »,* comme le rappelle Jean-Paul Albertini, directeur de la Semaest en charge de la ZAC.

Les Echos, François LAMARRE, 14 aout 2007.

❹ La ZAC Pajol, un partenariat acteurs publics/acteurs privés exemplaires

Le programme
- Une esplanade publique de 4 000 m² ;
- Des espaces verts ouverts et couverts répartis sur 9 000 m².
- La réhabilitation de la halle Pajol accueillant une auberge de jeunesse de 330 lits, une bibliothèque de 1 100 m², une salle de spectacles de 180 places, des locaux d'activité (1000 m² de commerces et bureaux) ;
- La réhabilitation du bâtiment des messageries abritant un collège de 20 classes (600 élèves) et un IUT de trois départements ;
- La construction neuve d'un centre sportif de 4 000 m² comprenant une salle omnisport, une salle d'arts martiaux, un espace de remise en forme et un lieu d'accueil innovant ;
- La construction d'un pôle d'entreprises baptisé Green One de 5 200 m² avec un commerce en rez-de-chaussée.

Aménageur : SEMAEST
Maîtrises d'ouvrage : Ville de Paris, SEMAEST, ALTAREA COGEDIM, Département de Paris, Région Ile-de-France
Maîtrises d'œuvre : Agence Galiano-Simon (architecte coordonnateur de la ZAC et concepteur des espaces publics), Jourda Architectes (halle), Agence Lin - Finn GEIPEL et Giulia ANDI (pôle d'entreprises), Ateliers 2,3,4 - Bolze et Rodriguez-Pages (collège), Brisac - Gonzalez Architects (centre sportif), Brossy et Associés (I.U.T.)

❻ La ZAC Pajol : Réhabiliter au lieu de détruire.

« D'un côté, il y a les bobos. De l'autre, les migrants », raille une employée de l'établissement public. Elle résume une première impression que l'on peut avoir de la Halle Pajol cet été, vite dissipée au contact de ceux qui la font vivre ou l'ont fait naître. En quelques années, le quartier s'est métamorphosé. […]
Une harmonie enchanteresse se dégage de ce quartier de la Chapelle, hier encore enclavé. Dix des dix-huit sheds de la toiture en dents de scie ont pu être préservés. *« Certains étaient très abîmés ou ont dû être détruits pour construire de nouveaux équipements comme le gymnase »*, précise Olivier Ansart, porte-parole de l'Association pour le suivi de l'aménagement Paris Nord. Habitant le quartier depuis trente-cinq ans, mobilisé dès les premières heures pour la défense de ce patrimoine industriel, il incarne la mémoire de cette remarquable réhabilitation urbaine.
Présentée aujourd'hui comme le phare du plan Climat Energie de la Mairie de Paris, la Halle Pajol faillit pourtant ne jamais voir le jour. *« En 1994, Jean Tibéri, qui venait de succéder à Jacques Chirac à la mairie de Paris, voulait raser la halle pour construire 650 logements,* se souvient Olivier Ansart. *Le quartier était déjà très densifié. Il y avait des problèmes de toxicomanie, un manque criant d'équipements publics et lieux de rencontre. Très vite, des habitants se sont mobilisés contre le projet* ». […]
En 1999, le projet immobilier est gelé. L'arrivée à la mairie, en 2001, de Bertrand Delanoé relance les espoirs. Son équipe est favorable à un programme qui comprend des équipements publics (IUT, bibliothèque, locaux d'activités, etc.).

Pour être certains d'être entendus, les habitants du quartier créent la Coordination de l'espace Pajol (Cepa), en prévision d'une grande réunion publique le 12 décembre 2002. Deux préalables sont alors fixés à la municipalité : préserver la halle et engager un véritable processus de concertation. À leur surprise, les élus acquiescent.
Les habitants seront consultés pendant une décennie sur tous les sujets. Lorsque le concours de réhabilitation est lancé en 2006, le collectif d'habitants dispose d'une voix sur dix. Cinq projets sont proposés. À une voix près est adopté le dessein de l'architecte Françoise-Hélène Jourda, pionnière de l'architecture écologique et brusquement décédée cette année. Il prévoit de conserver la structure métallique évidée, et d'y insérer les bâtiments en dessous.

La Croix, Aude Carasco, le 31 juillet /2015.

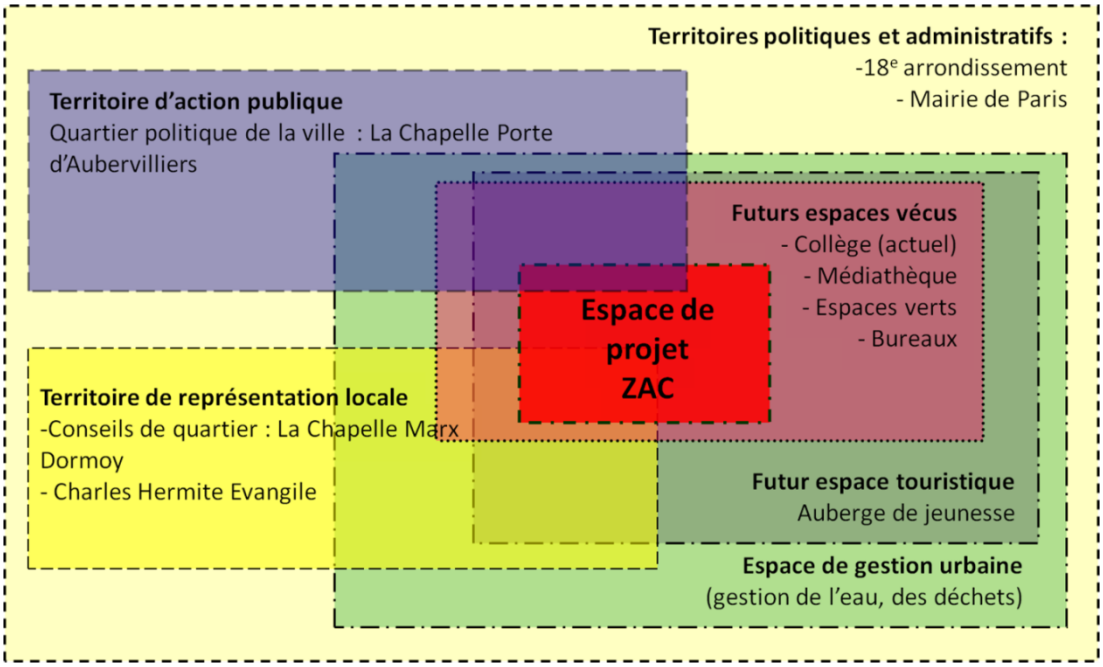
❼ La ZAC Pajol, une dimension écologique et sociale

Depuis la fin de travaux, en 2013, la Zac Pajol est présentée comme un écoquartier par la ville de Paris. Ce type d'aménagement urbain, pour lequel il existe un label depuis 2012, doit respecter les principes du développement durable, s'insérer de façon harmonieuse dans un territoire, mais aussi avoir une dimension économique, sociale et solidaire.
La bibliothèque Václav-Havel en est un exemple. *« C'est un espace de communication sociale. Après l'école, les gamins s'engouffrent dans la bibliothèque. Nous proposons de l'aide au devoir, des cours d'informatique, un apprentissage du français pour les migrants, les services d'un écrivain public, des jeux vidéo, du ciné-club,* détaille son directeur, Alain Maenen. *Les mercredis et samedis, il y a un réel brassage des familles ».*
Le très couru « bistrot gourmant » Les Petites Gouttes propose, lui, des activités à destination des jeunes du quartier, comme *« des ateliers skate ou un festival de street-art Top to Bottom le 12 septembre sur l'esplanade ».* Par-delà les apparences.
La ZAC (Zone d'aménagement concertée) longeant la rue Pajol couvre une friche ferroviaire de plus de 3 ha. L'ancienne halle, accolée aux messageries de la Sernam, servait entrepôts à la SNCF jusqu'en 1992. Des sans-papiers l'ont squatté en 1995, puis le lieu a abrité pendant dix ans des ateliers d'artistes, associations et jardins partagés.
La halle accueille aujourd'hui une auberge de jeunesse avec, en sous-sol, une salle de spectacle de 180 places, la bibliothèque Václav-Havel, des commerces, des bureaux partagés, ainsi qu'un jardin de 9 000 m^2 . Les anciennes messageries, dont la façade a été préservée, abritent un IUT de 500 étudiants et un collège de 600 élèves. Ont aussi été construits un complexe sportif, un lieu d'accueil innovant et 5 000 m^2 de bureaux occupés par le cabinet Syntex.
Ce renouvellement urbain a été doté d'un budget de 63 millions d'euros, selon la Semaest, son aménageur. La halle a été réhabilitée pour 32 millions d'euros par le cabinet Jourda architectes.

La Croix, Aude Carasco, le 31 juillet /2015.

❽ La question des migrants divisent les habitants de la ZAC Pujol

Deux semaines après le démantèlement du campement géant des jardins d'Eole (et la « mise à l'abri » des 1 850 réfugiés qui s'y trouvaient) et une semaine après la prise en charge de 400 migrants qui tentaient de réinvestir le terre-plein sous le métro aérien du boulevard de la Chapelle, un nouveau village de tentes a fait sa réapparition sur les trottoirs du XVIIIe.
Cette fois, c'est sur le parvis de la halle Pajol — déjà plusieurs fois occupé depuis le début de la crise migratoire en juin 2015 — que 150 à 200 jeunes hommes, originaires du Soudan ou d'Erythrée, ont installé leur équipement de fortune. D'après les militants des comités de soutien locaux, ces migrants, récemment arrivés dans la capitale, se seraient rabattus sur le quartier Pajol, après la fermeture du terre-plein du boulevard de la Chapelle et des jardins d'Eole désormais entourés de barrières et gardés par des vigiles.
La médiathèque Vaclav-Havel close depuis trois jours, esplanade Nathalie-Sarraute (XVIIIe) occupée par une centaine de tentes, riverains excédés, commerçants à bout, Fête la musique annulée : le retour, vendredi dernier, de quelque 300 migrants soudanais et afghans, rue Pajol, théâtre l'an dernier d'une évacuation musclée, commence à échauffer les esprits. « C'est une prise d'otages, une fois encore, s'indigne un père de famille. Les lieux sont devenus impraticables et on nous prive même de la bibliothèque... Sans parler de l'alcool qui coule à flots dans le campement et de l'agressivité qui règne. J'ai déjà assisté à deux bagarres. »
Eric Lejoindre, le maire (PS) du XVIIIe, a fait part lundi, en conseil d'arrondissement de sa « très grande préoccupation. Je suis inquiet, très inquiet », a-t-il confié, assurant comprendre la lassitude des riverains qui vivent depuis dès mois au rythme des installations et des évacuations. Il a aussi appelé de ses vœux la création du camp annoncé par la maire (PS) de Paris Anne Hidalgo, à l'automne prochain, dans le nord-est parisien particulièrement concerné par les arrivées massives de réfugiés : depuis trois semaines, près de 1900 personnes ont été évacuées des jardins d'Eole voisins et près de 400 de l'esplanade située sous le métro aérien, à la station Stalingrad.
L'esplanade Nathalie-Sarraute devrait à son tour être évacuée de manière imminente. Des solutions sont déjà envisagées pour occuper le site et éviter toute tentative de nouvelle occupation : la terrasse du restaurant de la halle Pajol sera agrandie, des plantes seront ajoutées, tables et chaises seront installées devant la médiathèque et une exposition extérieure sera montée. Des maîtres-chiens, enfin, sécuriseront les lieux.

Le Parisien, Cécile Beaulieu, 23 juin 2016

❾ Projet ZAC Pajol, un emboitement d'échelles