Projet IMGP 1 – La Grande Coco



Fiche d'identité

Localisation : 29 rue du Soleil
Dates : 2017 (candidature IMGP) - 2025 (livraison)
Budget estimé : 4,2 M€
Maîtrise d'ouvrage : SCI 1,2,3 Soleil et Foncière Belleville
Maîtrise d'œuvre : Des Clics et des Calques
Partenaires : Ville de Paris, MGP, CDC

Synthèse

L'action en quelques lignes

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'appel à projets urbains innovants «Inventons la Métropole du Grand Paris». La MGP intervient en tant qu'organisateur de l'AMI : sélection du site avec la Ville Paris, identification des enjeux et du cadre à respecter par les candidats, sélection du lauréat, suivi du projet. La MGP assure également un accompagnement auprès des collectivités porteuses de site : mise à disposition d'AMO technique, juridique, environnementale, etc.

Le projet IMGP "La Grande Coco" à Paris XXème – 29 rue du Soleil est déployé sur un foncier de la Ville de Paris. Il combine réhabilitation et construction neuve en fond de parcelle.

Le programme repose sur une mixité d'usages : cantine solidaire, Restos du Cœur, accueil de professionnels de la fabrique urbaine et résidences de collectifs, logements pour professionnels de l'urbanisme, avec une logique d'ouverture sur le quartier (préfiguration, ateliers, mise à disposition d'espaces, agriculture urbaine), studio de musique.

Le projet porte des ambitions environnementales : suivi de la consommation d'énergie en exploitation et ambition "bâtiment passif", production de chaleur par biomasse, réemploi de matériaux issus de déconstruction/réhabilitation, et label Bâtiment Durable Francilien (argent).

Cadre règlementaire auquel la « bonne pratique » répond

Sur un site dense au sein d'un quartier où les exigences sociales et environnementales se cumulent, le projet de la Grande Coco démontre qu'une petite foncière peut être un support exemplaire des prescriptions du SCOT et des politiques métropolitaines. En cohérence avec les prescriptions du SCoT (P41, P50), il développe une **mixité fonctionnelle réelle** associant logements, bureaux, services, restauration et évènementiel, au service de la vie locale. Il affirme également une ambition forte en matière d'**Economie Sociale et Solidaire et d'innovation sociale** (P1, P13), avec l'accueil des Restos du Cœur et de la SCIC Coco Cantine, et des loyers volontairement modérés (–34 % pour les locaux d'activité, –10 % pour les logements). Enfin, l'opération traduit les objectifs de **renouvellement urbain et de qualité constructive** (P44, P114) par une réhabilitation bas-carbone intégrant réemploi, matériaux biosourcés (paille, béton de chanvre), ventilation naturelle et chauffage biomasse, labellisée Bâtiment Durable Francilien niveau argent. Elle illustre ainsi une action publique cohérente : produire de l'intensité d'usages, de l'inclusion et de la performance environnementale dans un tissu urbain contraint.

Inscription de l'action dans un réseau d'acteurs

Le projet s'appuie sur un collectif d'acteurs publics/privés/associatifs : des Clics et des Calques (Architectes), Switch / Oxalis (BET environnement et fluides), A et cetera (Programmation, producteur, AMO), Christophe Père (Paysagiste, projets artistiques participatifs), Pépins Production (Association), La CocoCantine (collectif). La Ville de Paris et la Mairie du XXème ont été très impliquées dans la naissance du projet, ainsi que la Cour Des Comptes en tant que financeur via un prêt. La démarche de préfiguration et d'ouverture au quartier renforce la logique d'écosystème local (citoyens, associations locales, mise à disposition d'espaces).

De nombreux autres acteurs ont participé au financement, à la conception ou à la réalisation du projet : DEME, Région Île-de-France, DRIEE, Collectif Dérive, Nef, CARL Construction, Depuis 1920, Travail et Vie, C.I.G.C, Le Feu et L'Eau, S.M.E, Caré BTP, S.A Simon, G.M.E, Schartier, Menuiseries David, Oleolift, Courtoisie Urbaine, Notaires Loire Conseils, 14 Pyramides, Apave, SWITCH, Promoteur de Courtoisie Urbaine, I+A, AETC.

La MGP a joué un rôle pivot dans le projet, depuis la sélection du lauréat dans la phase d'appel à projet jusqu'à la livraison, en assurant un suivi et un accompagnement auprès de la MOA.

Retour d'expérience et reproductibilité de l'action – traduction opérationnelle

Enseignements pour les communes et EPT :

→ Concernant le modèle d'exploitation et la structuration des porteurs : exiger un business model et des jalons de suivi pour sécuriser le projet lorsque les porteurs sont inexpérimentés ;

→ Bien encadrer les ambitions environnementales en amont (labels, niveaux de performance) et piloter en exploitation (suivi des consommations) ;

→ anticiper les sujets réglementaires et de sécurité (ERP, accessibilité, accès pompiers), et ne pas sous-estimer l'impact de la voirie/espace public sur la faisabilité.