

Groupe de travail « Activités »

Réunion du 5 avril 2011

LISTE DES PARTICIPANTS		
VILLE DE PARIS		
Cabinet du Maire	absente	Sandrine MOREY
Cabinet A. HIDALGO		Frédéric LUCCIONI
Mairie du 13 ^{ème}		Francis COMBROUZE
Direction de l'Urbanisme		François HÔTE, Annick BIZOUERNE, Gomez Anne
Direction de la Voirie et des Déplacements	absente	Mireille BARGE
Cabinet de Mme Lyne Cohen-Solal		Nora BENABDALLAH,
DDEEES		Nathalie COUSIN-COSTA
SEMAPA		
Directeur Général		Jean-François GUEULLETTE
Directrice Générale adjointe		Elisabeth ANTONINI
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Ludovic VION
Direction des Infrastructures et Constructions	absents	Jean-Louis GERBENNE
Direction du Développement		Catherine BEYLAU, Paul CUGNET
AUTRES INSTITUTIONS		
Préfecture de Paris, Direction de l'urbanisme	absent	Jean-Jacques MUR
SNCF / Gares & Connexions	absent	Xavier CAPET, Christian BREZET
RATP, Agence de Développement pour Paris	absente	Anne-Sophie LEBRETON

PERSONNALITES EXTERIEURES		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
Personnes qualifiées		Bertrand AVRIL
BUREAU DES ASSOCIATIONS		
Chargé de mission		Yann RENAUD
REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
SOS Paris XIII ^{ème}	Absente excusée	Marie KAREL
ADA 13		Françoise SAMAIN, Brigitte EINHORN
Association des Locataires du Site des Frigos	Absents excusés	Jacques LIMOUSIN, Stéphane GERARD
APLD91		Jean-Paul RETI, Alexandrine POINSARD
TAM-TAM		Fabrice PIAULT
Odysée Lutèce	absent	Jean-Georges CEP
Paris Banlieue Environnement	absents	Witold MARKIEWICZ
Locataires Fulton, Bellièvre, Flamand	Absent excusé	Dominique MACAIGNE
Association des usagers des transports	absent	Jacques STAMBOULI
L'Ecologie pour Paris		Marie-Hélène LAURENT
Droits des piétons	absente	Marie-Danielle LERUEZ
SPPEF	absent	Philippe MORIS
APARIS 13	absent	François GERARD
13 O'QUAI	absent	Jean-Pierre ANCELIN
ASSOCIATION LA PLATEFORME DES COMITES PARISIENS D'HABITANTS	absent	Claude BIRENBAUM
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 8		Claude GALLAIRE
Conseil de quartier n° 4		Sylvie FUSTER
Conseil de quartier n° 7		André MESAS

La séance est ouverte à 17 heures 45, sous la présidence de François HOTE.

En préambule, Bertrand MEARY indique avoir remis aux participants la copie d'un mail que lui a envoyé M. Réti à propos des comptes rendus.

Il rappelle que les comptes rendus ont pour objet de rappeler de la manière la plus objective ce qui a été dit, sans pour autant que les propos soient intégralement retranscrits. De plus, chacun a la possibilité de modifier ses propos mais pas ceux des autres.

Bertrand MEARY indique qu'il a découvert qu'il existait un enregistrement des réunions. Une personne peut éventuellement réécouter ses propos en cas de doute, mais il ne doit pas s'agir d'un processus normal. Il est préférable qu'un représentant de l'association se déplace dans les locaux de la SEMAPA pour écouter l'enregistrement plutôt que de le mettre à disposition.

Jean-Paul RETI assure que l'objectif n'est pas de modifier les propos des autres personnes. L'APLD 91 demande pour la première fois la réécoute de ses propos, pour un sujet extérieur à son bâtiment, ce qui témoigne de son objectivité. Le travail des associations doit être facilité en offrant la possibilité de réécouter les propos tenus durant la réunion. Tant que les propos n'auront pas été réécoutés, l'APLD 91 ne validera pas le compte-rendu.

François HOTE explique que l'enregistrement sert avant tout au rédacteur qui rédige le compte-rendu. C'est lui-même qui a demandé à ce que cet enregistrement ne soit pas diffusé, il ne s'agit que d'un support.

Annick BIZOUERNE craint que cette demande crée un précédent qui retardera encore plus l'approbation des comptes rendus.

François HOTE assure qu'il s'agirait dans ce cas d'une exception.

Jean-Paul RETI explique qu'il a de sérieux doutes sur les propos tenus. Cette exception est nécessaire.

François HOTE accepte de donner accès à l'enregistrement à l'APLD 91, en accord avec Monsieur Gueullette.

Jean-Paul RETI regrette par ailleurs que deux réunions soient organisées en même temps : celle du Comité de Quartier n°8 et celle de la SEMAPA. Il devra donc quitter rapidement cette réunion. Madame POINSARD le remplacera et lira une déclaration au cours du débat.

I. Approbation du compte-rendu de la réunion du groupe de travail Activités du 16 septembre 2010

Le procès-verbal de la réunion du 16 septembre 2010 est approuvé.

II. Examen du cahier des charges de l'étude relative à l'implantation d'activités dans la ZAC Paris Rive Gauche et particulièrement dans le secteur Masséna-Bruneseau

François HOTE rappelle que la coordination des associations a envoyé en février à Madame Hidalgo un projet de cahier des charges concernant l'étude sur l'implantation « d'activités de production et de création ». Ce projet a servi de base pour permettre à la SEMAPA de formuler à son tour des propositions. Une réunion a ensuite été organisée avec le cabinet de Madame Hidalgo et Monsieur Méary afin d'essayer de fusionner les deux textes.

Le projet est de mener une étude complémentaire sur le développement d'une offre immobilière adaptée aux activités de production et de création sur Paris Rive Gauche. La réflexion vise à être opérationnelle.

Le projet de cahier des charges de cette étude issu de la fusion des différentes propositions a été transmis aux membres de la concertation préalablement à la tenue de ce groupe de travail.

Dans le préambule du document, il est rappelé que l'objectif est de déboucher sur des lieux précis, quantifiés et localisés, croisant les aspects fonctionnels, techniques et économiques, intégrant également la dimension développement durable. L'objectif est aussi de préserver la mixité grâce à une programmation mixte et variée. Il est enfin rappelé que le pilotage de l'étude se fera en partenariat avec les représentants des associations.

La définition des activités de production et de création artistique a été reprise telle qu'elle avait été suggérée par les associations.

Le périmètre de la réflexion est restreint à Paris Rive Gauche. Il peut toutefois être étendu aux parties riveraines, c'est-à-dire le V^{ème} et le XII^{ème} arrondissement ainsi qu'Ivry.

Une quantification de 85 000 mètres carrés de surfaces nettes dédiées à ces activités a été retenue comme devant être testée, au regard de la demande des Associations de développer 100.000 m² d'activités de production et de création et au regard des surfaces de ce type déjà réalisées ou présentes dans la ZAC. Ce chiffre reste à expertiser au regard des axes de la mission.

Cinq axes de mission ont en effet été définis :

- définir la nature et la dimension du programme,
- préciser les conditions d'implantation de ces activités et les caractéristiques des locaux d'accueil aux plans urbain et architectural,
- déterminer leur localisation géographique,
- analyser les montages financiers et les partenariats induits,
- évaluer l'impact financier.

Certains de ces points sont toutefois très complexes à analyser.

Le document propose ensuite une méthodologie. Il rappelle que c'est la SEMAPA financera cette étude et il propose une gouvernance (Comité technique, Comité de Pilotage ...).

François HOTE propose aux participants de faire part de leurs remarques sur le document.

Fabrice PIAULT juge ce document excellent. Il n'a rien à dire sur le fond. En revanche, la question du calendrier n'est pas abordée.

François HOTE rappelle que ce document part de la réflexion des associations, qui ont rendu un travail de qualité.

Françoise SAMAIN regrette d'avoir reçu ce document tardivement. Elle le trouve cependant très clair.

Elle se demande toutefois si le comité de pilotage qui reviendra au CPC sera très opérationnel, ce dernier ne se réunissant pas très souvent.

Enfin, elle souhaite savoir quel prestataire peut être intéressé et quel coût est envisagé.

Jean-Paul RETI indique que l'APLD91 ne peut être que satisfaite. Le projet urbain d'Yves LION n'aborde malheureusement pas la question des activités. Celle-ci est désormais peu à peu intégrée.

Il est satisfaisant de constater que cette étude complémentaire existe mais certains points ne peuvent être suivis.

Jean-Paul RETI quitte la séance pour se rendre à la réunion du Conseil de Quartier n°8.

Alexandrine POINSARD donne lecture de la déclaration suivante :

« APLD 91 peut se féliciter qu'après des efforts considérables cette étude complémentaire ait été acceptée sur sa proposition.

Le projet d'Yves Lion ne précisait pas les endroits où des locaux d'activités de production et de création pouvaient s'implanter. Je veux parler des regroupements des TPE, des artisans, des métiers d'art et des artistes.

Il y avait donc un risque pour que cette mixité professionnelle ne soit pas située au cœur de ce nœud multimodal de circulation regroupant le fleuve, le rail et la route.

Un tel regroupement de ce secteur minimiserait pourtant les coûts de production. Cela assurerait également la réalisation d'une grande partie des 100 000 mètres carrés programmés.

Face à ce risque, nous avons demandé aux associations de la concertation de ne pas accepter le projet SEMAPA/Lion en l'état et en déposant collectivement une motion : cette proposition n'a pas été suivie.

Finally, after several presentations of our project to the office of associations, the compromise has been found: the complementary study has been accepted. The various responsible parties have agreed. The deed has been signed and we congratulate ourselves.

But we have demanded in advance and on several occasions that the multi-professional workshops of Frigos and its annex of 4 000 square meters be integrated into the urban project and accounted for in the square meters of production ».

Annick BIZOUERNE assures that the Frigos are well accounted for in the production surfaces, even if the figures are not indicated in the documents.

Alexandrine POINSARD continues her declaration.

« The "Group of Work of 91 quai de la Gare", the only instance that would have allowed us to discuss, has been unilaterally suppressed by SEMAPA and the City. How can our association, at the origin of the questions concerning activities, express itself on these questions without the recognition of this integration ?

We have been put by you outside the ZAC balance. We do not accept the legal arguments that would explain this.

In these conditions we cannot be your interlocutors. You will understand, or at least our adherents will understand ».

Frédéric LUCCIONI estimates that two subjects are mixed. It is a question of square meters that the developer must create under his Concession of development but it also exists, on the geographical territory that constitutes the Left Bank, of pre-existing surfaces.

Fabrice PIAULT confirms that it is necessary to distinguish what exists from what must be built.

Frédéric LUCCIONI estimates that it is necessary to know if the demand of 100 000 square meters coming from associations is added to the existing one or corresponds to a global demand on the sector. The charter of the study takes in all cases a clear position for the second solution.

Alexandrine POINSARD ends her declaration.

« In your text, the play on words to refuse the proposal of APLD 91 is clear. It is said in the annex 3, state of the place: « 4 000 square meters of production and creation spaces ». Except that this formulation hides the fact that the DAC wants to recover the 2 400 square meters of workshops remaining from the 4 000 for professional artists, without ensuring the mix of professions, as the elected officials had committed themselves in 2001. For proof: no lift has been installed in the building, limiting to the extreme the use of the spaces.

Nevertheless, the urban mixity promoted by SEMAPA would need these square meters in its statistics.

Faire fi à ce point de notre programme à l'origine de l'étude complémentaire montre le peu de volonté de donner de l'importance au mélange réussi aux Frigos et à sa mixité qui devaient être repris sur les 4 000 mètres carrés. Cette mauvaise volonté traduit ce qui risque de se passer sur Bruneseau sud de la même manière : la mise au second plan des petits artisans, métiers d'art et artistes au bénéfice de ce qui est appelé entre autres « l'industrie du luxe, l'ingénierie productive », qui emportent plus facilement l'adhésion des élus, parce qu'ayant une plus-value souvent plus importante,

Ce n'est pas cela notre lutte.

Nous répétons : le fait d'avoir obtenu l'étude complémentaire au milieu de l'indifférence du début, voire l'hostilité, sera notre seul et modeste trophée. Mais nous n'oublierons pas le mot « chimère » de la Direction de l'Urbanisme rétorqué à Jean-Paul Réti suite à la dernière de ses très nombreuses interventions concernant notre projet.

Et pourtant, l'on retrouve ses propres termes maintenant dans vos conclusions, ce qui nous fait plaisir.

Mais attention, reprendre les mots à son compte ne suffit pas à leur garder leur sens d'origine ».

Francis COMBROUZE apprécie le cahier des charges « activités ». Il formule trois propositions.

Tout d'abord, il faudrait une personne de la Mairie du XIII^{ème} arrondissement dans le comité de suivi. Il s'agirait d'une personne suivant les affaires économiques.

Ensuite, il ne comprend pas pourquoi il faudrait un comité de suivi et un comité de pilotage. Il faut plutôt dire que les résultats de l'étude seront discutés au CPC directement.

Enfin, il manque les Comités de Quartier à la fin de page 1, en plus des associations.

Par ailleurs, la définition donnée exclut les services aux personnes, alors qu'il s'agit aussi d'artisanat. La définition semble trop restrictive.

Alexandrine POINSARD constate qu'il est question d'entreprises, alors qu'un peintre n'est pas une entreprise.

Francis COMBROUZE propose en effet de parler d'activités.

François HOTE est d'accord.

Francis COMBROUZE propose enfin de donner un délai de six mois pour la réalisation de cette étude.

Frédéric LUCCIONI explique qu'aucun délai n'a été donné à ce stade dans le document car il fallait d'abord s'assurer que toutes les parties étaient d'accord sur le document présenté ce soir.

Jean-François GUEULLETTE précise qu'il faudra lancer un appel d'offres, ce qui prend deux mois. Six mois peuvent ensuite être accordés après la sélection.

François HOTE constate que ce délai amènerait à un rendu d'étude début 2012.

Fabrice PIAULT demande ce qui doit être entendu par « services aux personnes ». Il souhaite savoir s'il est question des banques ou des hôtels par exemple.

Francis COMBROUZE assure que ce n'est pas ce dont il parlait. Il juge qu'il faudrait supprimer les exclusions qui figurent dans le texte.

Frédéric LUCCIONI rappelle qu'il avait été proposé de parler de « vente pure ».

Bertrand MEARY constate un consensus. Le souhait est d'exclure les sociétés ne faisant que de la prestation intellectuelle et non pas physique.

André MESAS rappelle que la volonté des associations est bien d'avoir une mixité des activités.

Par ailleurs, il ne faudrait pas que les mètres carrés en projet soient calculés en y incluant le, le XII^{ème} arrondissement ou Ivry ainsi que les ateliers SNCF déjà existants.

Frédéric LUCCIONI le confirme que ce n'est pas l'objet.

Bertrand AVRIL juge que l'étude est bien posée. Elle est cependant très importante, il ne faudrait pas que le prestataire se croit capable de tout traiter. Il faut éviter les réponses partielles. L'étude est très lourde, la composition des équipes devra être bien examinée.

Il faudrait aussi demander au prestataire de recenser les opérations similaires menées ailleurs pour pouvoir s'en inspirer.

Par ailleurs, il est demandé « d'identifier » les lieux mais il faut également pouvoir en suggérer d'autres ou en retirer certains.

Il est aussi question de « synergies » et de « partenariats ». Ces termes sont vagues, il serait bien de les illustrer. Sans cela, les bureaux d'étude sont capables d'écrire dix pages sur la notion de partenariat qui sont finalement inexploitable.

André MESAS estime qu'il ne pourra être fait l'économie de la révision du plan de circulation dans Paris Rive Gauche. Le quartier doit rester accessible et sans restriction pour toutes les entreprises qui souhaiteraient s'y implanter.

François HOTE indique que les études ont estimé que les voies étaient globalement suffisamment dimensionnées pour permettre tout type d'activité.

Il est vrai que l'étude demandée est très lourde. Il faudra voir ce qui a pu être fait d'intéressant ailleurs.

Bertrand AVRIL indique qu'il faut préciser les formes de partenariats possibles, les interlocuteurs qui peuvent être intéressés, en donnant des références complètes.

François HOTE estime également que des rendus intermédiaires au CPC sont nécessaires. Au moins un doit être prévu.

Françoise SAMAIN demande si l'étude ne pourrait pas être scindée en deux parties, avec une première qui porterait sur la formulation des propositions.

Frédéric LUCCIONI ne souhaite pas que l'on réécrive le cahier des charges qui est resté structuré sur la proposition des Associations. Ce point pourra toutefois être précisé lors des discussions avec le prestataire. Les rencontres régulières avec celui-ci permettront d'avancer vers ce qui est souhaité.

André MESAS souligne que les collectivités territoriales donnent les moyens financiers pour que les magasins ne ferment pas dans les petites communes. Cela doit pouvoir être fait dans Paris Rive Gauche également. Les élus pourraient être sollicités sur ce point.

Ludovic VION signale que la SEMAPA achète déjà des commerces.

André MESAS regrette d'avoir lu dans «Treize Urbain» que tous les types de commerces sont désormais disponibles dans le quartier. C'est faux mais les progrès déjà réalisés peuvent être soulignés.

Fabrice PIAULT juge l'idée de rendu intermédiaire souhaitable. Un comité technique restreint constitue une bonne formule mais le rendu intermédiaire devrait être présenté devant une instance plus large, comme le CPC.

Bertrand MEARY estime qu'il est aussi possible de le présenter en groupe de travail activité si le CPC ne peut être réuni.

François HOTE indique en réponse à Madame Samain que le choix du prestataire résultera de l'appel d'offres.

Il demande si cet appel d'offres pourrait être lancé fin avril.

Jean-François GUEULLETTE le confirme. Le prestataire serait choisi dans la première quinzaine de juin.

Il juge par ailleurs qu'il faudrait fixer une enveloppe plafond, de 100 000 euros par exemple.

Nathalie COUSIN ajoute que le délai de six mois pour réaliser l'étude serait un maximum.

Bertrand AVRIL estime qu'il faut voir les références du prestataire. Il faudra lui demander s'il se sent en mesure de traiter la totalité des points ou s'il en maîtrise moins bien certains.

Frédéric LUCCIONI juge que les associations devraient voir entre elles pour décider qui seront leurs représentants au comité de suivi et annoncer leur nom pour le Bureau du 28 avril.

Bertrand MEARY souhaiterait qu'un expert de la concertation participe également au comité.

François HOTE est d'accord.

Il est donc convenu qu'un comité technique sera mis en place pour accompagner cette étude. Il comprendra trois représentants des associations et Conseils de quartier, deux représentants de la SEMAPA, deux représentants de la Ville (DU et DDEES), un représentant de la Mairie du 13^e et Bertrand Avril en qualité de personnalité qualifiée. Le comité de pilotage sera le Comité Permanent de la Concertation (CPC), avec toujours Monsieur Méary comme garant.

Françoise SAMAIN demande si la Ville a déjà lancé ce type d'étude.

Nathalie COUSIN confirme qu'elle a déjà lancé une étude similaire pour définir le potentiel commercial d'un site à aménager. Le résultat a été intéressant. La présente étude est cependant plus complexe car elle porte sur les activités de production.

André MESAS demande si le Grand Paris constitue un élément nouveau et si cette donnée sera prise en compte.

Frédéric LUCCIONI indique que le grand Paris est une donnée de contexte mais il est nécessaire que le prestataire s'attache surtout à développer ses propositions à l'échelle de PRG.

François HOTE conclut en annonçant qu'au prochain Bureau, la composition du comité technique sera définie. La SEMAPA lancera ensuite l'appel d'offres et le comité technique choisira le prestataire. Un rendu intermédiaire pourrait être fait à l'automne. Il faut espérer que l'appel d'offres recevra des réponses.

Frédéric LUCCIONI signale par ailleurs à Madame Poinard, suite à son intervention, qu'il n'y a pas eu de décision d'affecter les 4 000 mètres carrés d'ateliers à la DAC et que l'arbitrage sur ces surfaces sera prochainement pris par le Maire de Paris.

Alexandrine POINSARD réitère son souhait de prendre en compte les surfaces des Frigos.

Frédéric LUCCIONI ne voit pas d'objection à ce dans les documents de travail puisse être rappelé l'existence des m² des Frigos, à distinguer des m² à construire par la SEMAPA.

La séance est levée à 19 heures 20.

Document rédigé par la société Ubiquis – Tél. 01.44.14.15.16 – <http://www.ubiquis.fr> – infofrance@ubiquis.com