

# Groupe de travail Austerlitz

## Réunion du 20 février 2013

LISTE DES PARTICIPANTS		
<b>VILLE DE PARIS</b>		
Cabinet A. HIDALGO		Frédéric LUCCIONI
Mairie du 13 <sup>ème</sup>		Francis COMBROUZE Bénédicte PERFUMO
Direction de l'Urbanisme		François HÔTE, Annick BIZOUERNE, Anne GOMEZ
Direction de la Voirie et des Déplacements	Absents	Mireille BARGE, Gilles DELAVAUD
Direction du Patrimoine et de l'Architecture	Absent	Michaël TAGLIANTE-SARACINO
<b>SEMAPA</b>		
Directeur Général	Absent	Jean-François GUEULLETTE
Directrice Générale adjointe	Absente	Elisabeth ANTONINI
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Christophe BAYLE, Ludovic VION
Direction des Infrastructures et Constructions	Absent	François VALOUR
Direction du Développement	Absente	Catherine BEYLAU
<b>AUTRES INSTITUTIONS</b>		
AREP		Raphaël RICOTE
Atelier Christian de PORTZAMPARC		Christian de PORTZAMPARC
Kaufman & Broad		Benoît BUCAILLE
Antonini et Darmon Architectes		Laetitia ANTONINI, Tom DARMON
Vinci Immobilier		Patrick SUPIOT
SNCF / Gares & Connexions		Christian BREZET
SNCF / Maitrise d'ouvrage	Absent	Daniel SIMON
RATP		Vincent FAYE
AP-HP	Absents	Denis MARCHAL, Cécile POINSARD-DURAND

<b>PERSONNALITES EXTERIEURES</b>		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
Personnes qualifiées	Absent	Bertrand AVRIL
Ateliers Jean Nouvel		Florence RABIET
<b>BUREAU DES ASSOCIATIONS</b>		
Chargé de mission	Absent	Yann RENAUD
<b>REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS</b>		
SOS Paris		Marie KAREL
ADA 13		Françoise SAMAIN
Association des Locataires du Site des Frigos	Absent	Jacques LIMOUSIN
APLD91	Absent	Jean-Paul RETI
TAM-TAM		Nicolas URIEN, Roger LOTHON
Odyssée Lutèce	Absent	Jean-Georges CEP
Paris Banlieue Environnement	Absents	Witold MARKIEWICZ, Pascal CAZAT
Locataires Fulton, Bellièvre, Flamand		Dominique MACAIGNE
Association des usagers des transports	Absent	Jacques STAMBOULI
L'Ecologie pour Paris	Absente	Marie-Hélène LAURENT
Droits des piétons	Absente	Marie-Danielle LERUEZ
SPPEF		Philippe MORIS
APARIS 13	Absent	François GERARD
13 O'QUAI	Absent	Jean-Pierre ANCELIN
ASSOCIATION LA PLATEFORME DES COMITES PARISIENS D'HABITANTS		Claude BIRENBAUM
CERCLE AMICAL DU BERRY	Absent	Patrick DESRUELLES
<b>CONSEILS DE QUARTIER</b>		
Conseil de quartier n° 8		Claude GALLAIRE
Conseil de quartier n° 4		Bruno DUWEZ
Conseil de quartier n° 7		André MESAS
<b>REPRESENTANTS SYNDICAUX</b>		
SNCF	Absent	Frédéric LE MERRER

La séance est ouverte à 17 heures 35.

Annick BIZOUERNE présente les excuses de M. de la Vallée, M. Renaud, M. Desruelles et Mme Lecocq.

## **I. Retour de la Concertation sur la présentation du projet de quartier Gare (AREP/J. Nouvel) en date du 14 novembre 2012**

Bertrand MEARY approuve cette méthode consistant à mener une présentation collective puis à discuter du retour de la Concertation.

Francis COMBROUZE ajoute qu'il a apprécié le courrier d'analyse envoyé par les associations.

Anne GOMEZ propose d'aborder les différents points de ce courrier.

La première question portait sur le devenir du bureau de poste. Le bâtiment appartient à La Poste et doit être détruit. Il est clairement prévu de reconstruire un bureau de poste à proximité, avec un programme de 400 mètres carrés dans les espaces dévolus à la SNCF. Gares & Connexions a pris les premiers contacts avec La Poste.

Christian BREZET précise qu'il a été proposé d'héberger le bureau dans la Galerie Museum. La Poste a cependant été prévenue de la tenue d'un chantier durant de longues années. Elle est en train d'étudier cette solution. Si elle l'accepte, les architectes pourront commencer à réfléchir à l'implantation d'un bureau.

Francis COMBROUZE souhaiterait disposer d'un point écrit sur ce sujet d'ici deux mois. Ce bureau est important car il se trouve à une charnière. Il souhaite savoir ce que pense La Poste de cette fermeture.

Christophe BAYLE informe que « La Poste », assure que le service de ce bureau ne pouvait être interrompu.

Christian BREZET ajoute que ce bureau comprend une activité financière que La Poste souhaite développer, en plus de l'activité traditionnelle.

Marie KAREL souligne qu'il n'existe pas d'autre bureau de poste à proximité.

Christophe BAYLE indique que La Poste s'est déclarée intéressée par l'ouverture un second bureau de poste dans l'un des îlots de l'avenue Pierre Mendès-France.

Anne GOMEZ passe au second point de la lettre, relatif au théâtre.

Christian BREZET indique que l'activité théâtrale du CE de la SNCF existait avant 2000 et a été arrêtée au démarrage de l'opération CACEIS. Elle a été regroupée avec celle d'un autre CE de la SNCF. Il existe donc bien un théâtre qui répond aux attentes, situé au 15 rue Traversière, dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement. De plus, le sujet est débattu dans les instances du personnel de la SNCF.

Christophe BAYLE rappelle l'existence d'un théâtre construit pour la Ville par la SEMAPA rue du Chevaleret.

Francis COMBROUZE explique que le vœu des élus était de disposer d'un théâtre dans le secteur, qui ne serait pas un équipement public, mais la SNCF n'a finalement pas retenu cette idée. Le CE regrette ce déménagement.

Christophe BAYLE signale également qu'un projet de café-théâtre privé devrait voir le jour en 2014 avenue de France dans le lot M3H2 (résidence chercheurs).

Françoise SAMAIN indique que ce théâtre du CE de la SNCF avait l'avantage de proposer des événements au public extérieur. Elle espère que d'autres activités seront ouvertes aux habitants, et enfin, demande combien de personnels de la SNCF travailleront dans la gare.

Christian BREZET répond qu'ils sont 1 200 actuellement et devraient être 700 à 800 à l'horizon 2020. Différentes activités seront relogées en dehors de la zone. Il faut faire de la place d'ici 2016. Plus tard, il faudra penser à l'arrivée du TGV. Peut-être sera-t-il alors nécessaire de réinvestir de nouveaux bureaux dans le quartier pour soutenir cette activité.

Françoise SAMAIN demande si le CE de la gare va disparaître.

Christian BREZET assure que non. Il sera relogé. Des propositions lui ont déjà été présentées, qui semblent acceptées par les différentes parties. Une autre étape importante sera la réalisation des bureaux dans la gare. Il faudra savoir qui les occupera et qui sera relogé ailleurs.

Hormis le CE, d'autres activités de la SNCF doivent être déplacées, notamment l'activité médicale ou celle de la paie.

Ce qui est proposé aujourd'hui a du sens. Les phases de relogement 2013 sont bien enclenchées.

François HÔTE remercie pour ces précisions. Cependant, cela dépasse le cadre de la Ville. Celle-ci ne fait pas d'ingérence dans un projet d'entreprise.

Anne GOMEZ continue avec les deux points suivants, à savoir l'impact d'une galerie commerciale et d'un hôtel sur les commerces et hôtels des alentours.

Une étude sur la galerie commerciale a été conduite. Il ressort qu'il serait possible d'implanter une telle galerie, à condition qu'elle comporte des commerces complémentaires à ceux qui existent déjà. Quant à l'hôtel, il sera nécessaire après l'arrivée du TGV. D'ici là, son impact sur les hôtels existants doit être étudié.

Christophe BAYLE précise que les commerces ne verront pas le jour avant 2021-2022. Le Bureau d'étude commercial Bérénice va conduire une étude de l'impact des futurs flux de transit sur le quartier et sur l'offre commerciale actuelle, pour l'instant déficitaire.

François HÔTE juge que la question importante est de savoir si ces nouveaux commerces impacteront ceux qui existent déjà dans le quartier. Une étude quantitative mais aussi qualitative doit être menée.

Christophe BAYLE assure que Bérénice mènera cette étude qualitative.

Françoise SAMAIN demande s'il sera possible de savoir si ces nouveaux commerces auront un effet défavorable sur les commerces existants.

Christophe BAYLE estime que l'offre nouvelle permettra de répondre à la demande liée aux flux de transit qui vont se développer, tout comme à celle l'activité du quartier qui va également s'amplifier avec l'arrivée de nouveaux salariés.

Une telle étude avait été réalisée lors de la création de la galerie commerciale de la Gare de l'Est. Il était apparu que l'impact sur les commerces de proximité était faible.

Marie KAREL estime qu'il faut comparer par rapport à ce qui existe boulevard de l'Hôpital. Quant à l'avenue Pierre Mendès-France, elle ne comporte que des bureaux et malheureusement pas de commerces. Il est choquant de ne pas avoir pensé à ce point.

Christophe BAYLE confirme le déficit de commerces.

Marie KAREL note qu'une question plus générale est celle des commerces dans les gares, qui risquent de tuer le petit commerce dans les villes. Elle demande si la galerie se trouvera dans la gare ou en dehors.

Anne GOMEZ répond qu'elle sera répartie entre la gare et les îlots alentour.

Francis COMBROUZE propose de réaliser un relevé des commerces côté V<sup>ème</sup> arrondissement et de voir ce qui est prévu vers 2018.

Christian BREZET juge que le travail de Bérénice servira de déclencheur.

Christophe BAYLE précise qu'il sera réalisé d'ici trois mois.

Bruno DUWEZ note qu'à Bercy Village, les commerces ont été concentrés au même endroit. Il est malheureusement prévu d'en faire autant à Austerlitz. L'avenue Pierre Mendès-France restera donc vide.

Frédéric LUCCIONI précise que tous les rez-de-chaussée des programmes seront occupés. L'objectif de la SNCF n'est pas de créer une galerie commerciale fermée. Il faut réfléchir aux types de commerces qui seront installés et à leurs interactions avec le quartier.

Bertrand MEARY juge qu'il faudra en rediscuter d'ici la fin du semestre.

Frédéric LUCCIONI estime que plus tôt le sujet sera abordé, mieux ce sera.

Il souligne par ailleurs que le soir, des personnes viennent d'ailleurs dans les restaurants du quartier. La vie nocturne doit s'intégrer correctement, sans gêner les riverains.

Marie KAREL estime que la vie en train de se développer sur les quais ne concerne que les jeunes.

Francis COMBROUZE indique que deux réunions publiques se sont tenues, au cours desquelles le sujet a déjà été abordé avec les habitants. Il souhaite que ce soir le débat soit recentré sur Austerlitz.

André MESAS rappelle qu'il faut prévoir des moyens de circulation, des parkings, etc. Si les personnes ne peuvent venir ou habiter sur place, les commerces ne pourront pas vivre.

Anne GOMEZ poursuit. La question suivante porte sur la nature des logements et la possibilité de reloger les habitants actuels de l'avenue de l'Hôpital dont l'immeuble sera détruit. Il n'est pas possible de mener une opération-tiroir. Il n'a pas semblé opportun de déménager ces personnes puis de les faire revenir. Une fois les personnes installées ailleurs, elles y refont généralement leur vie. Quant au nouvel immeuble, il ne s'agira pas exclusivement de logements privés ou de logements sociaux.

Christian BREZET précise que ce sont des agents de la SNCF qui habitent là actuellement. Le bâtiment appartient à une filiale de la SNCF.

Françoise SAMAIN demande si les logements construits appartiendront à la SNCF.

Anne GOMEZ répond que non. Ils n'appartiendront pas non plus à l'AP-HP.

Francis COMBROUZE demande la nature des logements dans la programmation A7-A8.

Frédéric LUCCIONI indique qu'elle reste à définir. Les 15 000 mètres carrés de logements doivent prendre en compte la mixité et les besoins qui existent aujourd'hui à Paris. Des réflexions peuvent être menées sur les classes moyennes. Il faut réfléchir à la répartition logement social/logement privé.

Christophe BAYLE précise par ailleurs que l'AP-HP souhaite conserver le terrain jusqu'en 2018.

Anne GOMEZ indique que la question suivante porte sur le centre Emmaüs. L'objectif de réinstaller un centre d'accueil pour les personnes sans domicile fixe est partagé par la Ville, la SEMAPA et la SNCF.

Françoise SAMAIN demande si une structure serait maintenue pendant la phase transitoire.

Anne GOMEZ le confirme.

Françoise SAMAIN note que le centre d'accueil du Secours Catholique semble tout petit. Elle demande s'il est prévu de l'améliorer.

Anne GOMEZ explique qu'il faut confronter les besoins du Secours Catholique et d'Emmaüs pour voir ce qui pourrait leur être proposé. Des moyens communs pourraient peut-être être mis à leur disposition. Il ne faut pas multiplier inutilement les structures.

Françoise SAMAIN demande si la gare n'attirera pas plus de SDF.

Christophe BAYLE explique qu'il ne s'agit pas de la même population. La SNCF gère ses propres problèmes. Ce n'est pas la vocation d'Emmaüs de traiter les problèmes liés à la mendicité notamment.

Anne GOMEZ passe aux questions relatives aux flux et aux transports.

Concernant la Cour Museum, il est prévu qu'elle reste ouverte en permanence, comme la Cour Seine. Les passages traversant le bâtiment A7-A8 seront privés et fermés la nuit, avec une servitude de passage le jour.

Roger LOTHON demande s'il est prévu une ouverture définitive du passage Valhubert.

Anne GOMEZ ne sait pas si la cession s'est faite avec la servitude. Si elle existe, il y aurait lieu de la mettre en œuvre.

Francis COMBROUZE demande qui a la clé de la grille.

Christian BREZET répond que c'est CACEIS.

Francis COMBROUZE juge qu'il faut leur écrire pour demander l'ouverture

Christophe BAYLE précise que ce passage ne pourra jamais être PMR.

François HÔTE note que CACEIS pourrait demander des contreparties en cas d'ouverture.

Anne GOMEZ passe à la question suivante sur l'éclairage de la Cour Museum. La question est prématurée mais il n'est pas prévu de faire différemment que pour la Cour Seine. Il faut un éclairage de qualité.

Quant à la dépose-minute et les taxis, ils sont prévus en souterrain.

Christian BREZET indique que l'objectif est de dissocier les flux de taxis et les flux d'avitaillement des TGV.

Roger LOTHON demande si un espace sera dédié aux voitures de location.

Christian BREZET le confirme.

Anne GOMEZ annonce également que des réflexions sont menées sur les possibilités de stationnement des vélos sur l'espace public, au-delà des obligations de créer des locaux vélos dans les immeubles qui seront construits.

Francis COMBROUZE juge qu'il faudra être ambitieux sur ce point et s'inspirer des meilleurs exemples étrangers.

Christian BREZET assure que c'est bien ce qui est prévu.

Françoise SAMAIN craint une gêne si les parkings à vélos sont construits sur les cheminements piétons de la Cour Museum.

Frédéric LUCCIONI assure que l'objectif n'est pas de faire de la Cour Museum un parking.

Francis COMBROUZE passe aux questions d'architecture. Tout dépendra des fiches de lot. Ce n'est pas la question ce soir. Il demande quand ces fiches pourront être lancées.

Anne GOMEZ répond qu'elles devraient l'être d'ici septembre.

Frédéric LUCCIONI juge que, plutôt que raisonner en fiches de lot, les projets pourront être menés en parallèle dans la perspective d'une cohérence globale, à l'instar de ce qui a été fait dans le cadre des ateliers ouverts de l'opération Clichy Batignolles. Le principe d'un travail en atelier a là-bas démontré toute sa pertinence.

Francis COMBROUZE répond à propos du dernier point que les immeubles seront performants, comme la loi y oblige, mais il n'est pas possible d'en dire plus pour l'instant.

François HÔTE remercie les associations et conseils de quartier pour leurs questions.

## **II. Présentation du projet lauréat A9 B**

Benoît BUCAILLE indique qu'il représente Kaufman & Broad. Sa société a été retenue pour l'îlot A9B, pour un projet de 23 000 mètres carrés, associant des bureaux, des services (restaurant d'entreprise) et des commerces en rez-de-chaussée. Quatre équipes d'architectes ont été retenues. Durant la phase de consultation, les architectes ont été rencontrés sur l'aspect technique. L'emprise du bâtiment se développe en effet au-dessus des voies SNCF. A l'issue de la consultation, le cabinet de Portzamparc a finalement été retenu.

Christian de PORTZAMPARC présente le projet. Il rappelle que le terrain est complexe. De plus, le cahier des charges d'urbanisme de la SEMAPA demande deux couloirs de transparence, qui seront bénéfiques mais qui compliquent la tâche pour intégrer des bureaux. Ce cahier des charges a malgré tout été respecté.

L'architecte coordonnateur de la ZAC, Bernard Reichen, a prévu que cet immeuble soit constitué de trois blocs. Beaucoup d'essais ont été réalisés. Au final, l'idée d'un bâtiment sinuant comme un « serpent » a été retenue, ce qui permet de créer des bureaux et différentes cours intérieures. Ce serpent comporte deux strates superposées, se rejoignant en certains points. Le bâtiment permet une bonne qualité de vie intérieure.

Bernard Reichen a également souhaité que l'avenue Pierre Mendès-France soit rythmée par une fragmentation en différents volumes. L'un d'eux, la « Média Box », est intégrée au projet.

L'une des transparences sera un hall d'entrée permettant de voir la lumière de part en part du bâtiment jusqu'au côté voies ferrées. Côté avenue Pierre Mendès-France, d'Est en Ouest, l'immeuble débutera par des commerces, se poursuivra par un petit hall « lounge » puis par le grand hall traversant, viendront ensuite la Média Box et enfin un grand commerce (restaurant ou brasserie). Côté voies ferrées, une entrée pour garage à vélos est prévue. Le bâtiment comportera également des garages, des locaux techniques et des locaux pour les livraisons.

Le 1<sup>er</sup> étage accueillera une cafétéria agréable et des bureaux.

La partie basse du bâtiment sera minérale, avec une Média Box plus fine. La strate au-dessus comportera des brise-soleil et celle encore au-dessus de grandes baies vitrées. La toiture abritera des locaux techniques mais une terrasse devrait également être accessible.

Benoît BUCAILLE estime enfin que le cabinet de Portzamparc a su apporter une richesse de volumétrie. C'est ce qui a séduit dans ce projet. De plus, l'aspect environnement durable est bien pris en compte.

Il s'agira d'un immeuble de bureaux mais ce n'est pas pour autant que la plus grande attention ne sera pas apportée à la qualité de vie. Les terrasses rendront le lieu convivial pour les collaborateurs.

Françoise SAMAIN demande ce que sera la Média Box.

Elle s'inquiète par ailleurs de la façade plate et fermée côté voies ferrées qui abritera les parkings. L'espace public longeant le bâtiment, situé au sud, pourrait pourtant être agréable.

Enfin, elle estime que ces bureaux doivent être souples et pouvoir évoluer, éventuellement en logements.

Christophe BAYLE indique que c'est Bernard Reichen qui a souhaité décomposer les volumes afin que la Média Box soit l'image de cette possibilité de fragmentation des programmes. Elle pourrait accueillir un service spécifique. Elle a été totalement appropriée par le projet.

Benoît BUCAILLE indique que des utilisateurs ont été rencontrés pour donner leur sentiment sur cet immeuble. La Média Box pourrait être une zone spécifique accueillant des salles de réunions, une salle de conférences ou encore un espace tourné vers



l'extérieur. Cette Média Box peut encore avoir sa propre entrée indépendante. Il pourrait s'agir également d'une pépinière accueillant des projets spécifiques.

Concernant la qualité de vie, les entrées piétons et les entrées livreurs seront séparées. Les transparences, qui sont des boîtes de verre, permettront aux collaborateurs de se retrouver. De même, des zones d'open space seront possibles. Une attention sera apportée à la qualité de l'air, au bruit, à la végétation, etc.

Christian de PORTZAMPARC indique que les commerces du rez-de-chaussée seront bien placés. Il ne s'agira donc pas que d'un immeuble de bureaux pour les riverains. Un espace « lounge » est également prévu, qui sera un lieu ouvert sur l'extérieur et assez similaire à un hall d'hôtel. Il ne s'agira pas simplement d'une porte d'entrée sur des bureaux. La façade sera ainsi vivante.

Pour les vélos, le lieu ne sera pas désagréable. Il faut soigner la fermeture et l'ouverture des portes.

L'idée que des bureaux puissent être convertis en logements d'ici quelques dizaines d'années est intéressante. Cela s'est déjà fait. Des logements à cet endroit seraient bien placés. L'immeuble peut accueillir bien des usages différents. Un critère fondamental est la lumière, ainsi que la largeur des plateaux. Ce n'est pas un immeuble de bureaux typiques, il serait effectivement possible d'y créer des logements.

Annick BIZOUERNE demande par ailleurs comment se justifie le nombre de parkings retenu : compte tenu de leur impact sur le traitement du rez-de-chaussée côté voies ferrées, ne peut-on pas le réduire.

Benoît BUCAILLE indique que l'immeuble accueillera des entreprises qui auront besoin de places de parking, pour quelques directeurs et les visiteurs. Prévoir moins de parkings ne serait pas raisonnable. Cependant, il est vrai qu'il est possible de réfléchir à la manière de rendre la façade plus animée.

Francis COMBROUZE juge indispensable d'avoir une belle façade, peu importe ensuite ce qui est derrière.

Christian de PORTZAMPARC note que les plantes de la terrasse-jardin au-dessus des garages pourraient redescendre sur la façade.

Roger LOTHON demande si une étude a été réalisée sur les vents.

Benoît BUCAILLE confirme qu'une étude sur les vents dominants et l'ensoleillement a été réalisée. Le soleil traversera le bâtiment et éclairera la rue. Il faudra certainement travailler avec un paysagiste pour choisir les bonnes plantes en fonction du soleil.

Bruno DUWEZ juge que la partie commerciale qui donne sur la façade côté avenue Pierre Mendès-France est très faible. Cela ne contribuera pas à rééquilibrer le déficit de commerce de l'autre côté de l'avenue. Il craint que la même erreur ne soit reproduite.

Frédéric LUCCIONI assure que ce projet apparait comme le plus pertinent par rapport à l'ensemble des contraintes. Une attention est bien apportée aux commerces.

Bruno DUWEZ demande si la Média Box pourrait être totalement désolidarisée de l'occupant de l'immeuble.

Benoît BUCAILLE le confirme. Il pourrait aussi s'agir d'un commerce lié à l'occupant ou à une de ses filiales.

Françoise SAMAIN demande ce qui est attendu comme types de bureaux.

Benoît BUCAILLE répond que l'immeuble est plutôt destiné à accueillir des sièges sociaux de sociétés de taille nationale ou internationale, souhaitant afficher une image de marque forte. Avec le temps, l'immeuble sera peut-être divisé. Il pourrait aussi s'agir du siège d'une grande société disposant de plusieurs filiales.

François HÔTE remercie pour la présentation.

### **III. Présentation du projet lauréat A9-A2**

Patrick SUPIOT qui représente Vinci Immobilier indique que pour ce lot, il était souhaité un bâtiment avec une façade qui l'identifie, offrant une transparence vers la Pitié-Salpêtrière ainsi que des commerces en rez-de-chaussée. Le projet des architectes Antonini et Darmon a été retenu. Ce bâtiment ne comportera pas d'avant et d'arrière, toutes les façades auront leur importance. De plus, la transparence au niveau des piétons sera forte.

Tom DARMON indique que ce programme représente 17 500 mètre carrés, dont 15 000 mètres carrés utiles de bureaux.

Laetitia ANTONINI précise que la démarche a consisté à extruder la façade en fonction des besoins d'ensoleillement, afin que tout le monde dispose d'espaces de travail agréables. A côté du bâtiment de Christian de Portzamparc, le linéaire de l'avenue paraîtra vivant, contrairement au linéaire en face aux façades lisses et vitrées.

Tom DARMON présente les plans des différents niveaux. Au R+1, les terrasses seront largement végétalisées. L'escalier sera ouvert sur la façade, ce qui apportera un confort d'utilisation. La partie haute du bâtiment sera animée par des balcons urbains.

La façade côté rail comprendra du bois et du béton à l'aspect très blanc. La végétation viendra « contaminer » la façade basse qui abritera les parkings.

Laetitia ANTONINI ajoute qu'un travail sur le vide et le plein est mené sur la façade pour animer la rue.

Tom DARMON souligne que le linéaire des parties commerciales sera important.

Laetitia ANTONINI signale que les balcons urbains en hauteur seront largement végétalisés.

François HÔTE demande ce qui est prévu en matière de toitures.

Tom DARMON répond que les toitures accessibles seront végétalisées. Les systèmes techniques seront camouflés.

Laetitia ANTONINI précise que le hall d'entrée sera traversant.

Patrick SUPIOT note qu'il sera transparent, ce qui sera intéressant pour les piétons passant devant. L'ilot paraîtra ainsi ouvert. Il sera encadré par deux commerces, aux angles. La cafétéria apportera de l'animation à la traverse arrière.

Francis COMBROUZE constate que les livraisons passeront par l'arrière du bâtiment, sur la promenade plutôt destinée aux piétons.

François HÔTE relève que cette question des livraisons est toujours difficile à satisfaire à la fois au plan fonctionnel et à celui de la qualité des espaces produits.

Françoise SAMAIN trouve intéressante l'idée de mettre un jardin au milieu du bâtiment.

Elle demande s'il est prévu d'avoir un locataire unique.

Patrick SUPIOT répond que c'est l'objectif mais cela ne peut pas être garanti à ce stade.

Une seule entrée est prévue, quel que soit le nombre de locataires. La multiplication des halls d'entrée se ferait au détriment des commerces.

Françoise SAMAIN s'interroge sur le nombre de places de parking.

Patrick SUPIOT précise que l'immeuble peut accueillir plus de 1 000 personnes, or 30 places sont disponibles, ce qui est très peu. Il faut notamment pouvoir accueillir les personnes handicapées.

Françoise SAMAIN demande si le bâtiment pourrait être transformé en logements par la suite.

Patrick SUPIOT explique que les immeubles de bureaux ont une largeur de 18 mètres, alors qu'elle est de 13 mètres pour les immeubles de logements. Le passage d'un usage à l'autre n'est donc pas aisé. En revanche, la manière dont a été sculpté cet immeuble permettrait une adaptation, moyennant néanmoins de lourds travaux.

Frédéric LUCCIONI souligne la volonté assumée par la Ville d'implanter des bureaux. Il existe un déficit structurel à l'horizon 2017. Il s'agit surtout de développer une ville mixte qui assure tous les usages et toutes les fonctions. Cette démarche s'inscrit aussi dans la volonté de soutenir l'emploi. De plus, des immeubles haussmanniens aujourd'hui occupés par des bureaux pourraient retrouver leur vocation première de logements. De tels programmes peuvent y contribuer.

Patrick SUPIOT signale qu'une étude vient de montrer que peu d'immeubles étaient transformables. Dans la plupart des cas, une opération de déconstruction/reconstruction est moins onéreuse.

Francis COMBROUZE signale que sur Paris Rive Gauche, les surfaces de bureaux sont passées de 900 000 à 745 000 mètres carrés, ce qui témoigne d'un effort important. Il n'est pas prévu de descendre en-deçà.

Patrick SUPIOT ajoute que les bureaux seront toujours nécessaires.

Laetitia ANTONINI estime qu'il n'est pas possible de repousser tous les bureaux et les universités en banlieue. Il est agréable de travailler dans Paris.

François HÔTE remercie pour la présentation. Il rappelle que le prochain groupe de travail, portant sur Tolbiac, est prévu le 20 mars.

*La réunion prend fin à 20 heures 20.*

**Document rédigé par la société Ubiquis – Tél. 01.44.14.15.16 – <http://www.ubiquis.fr> – [infofrance@ubiquis.com](mailto:infofrance@ubiquis.com)**