

Groupe de travail Bruneseau
Réunion du 26 septembre 2013

LISTE DES PARTICIPANTS		
VILLE DE PARIS		
Cabinet A. HIDALGO		Frédéric LUCCIONI
Direction de l'Urbanisme		François HÔTE, Annick BIZOUERNE, Anne GOMEZ, F. SOUCHEY
Mairie de Paris		Essinev BENOIT, B. PERFUMO
SEMAPA		
SEMAPA		Ludovic VION, Anne-Elisabeth CAMPION, B. ERNEK, Jean-Louis GERBENNE, Nathalie GRAND, Sandrine MOREY
PERSONNALITES EXTERIEURES		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
INSTITUTIONS		
Ateliers Lion		Sevak SARKISSIAN
Ivanhoé Cambridge		Meka BRUNEL, Michel CYR, Claude GENDRON
Ateliers Jean Nouvel		Didier BRAULT, Kirsi MAS, Laura BRUNE, Laura GIULANI
HINES		Patrick LE CONIAC, Dimitri LACOURTE, Olivier CAUX
		Patrick BOSQUE
BUREAU DES ASSOCIATIONS		
Chargé de mission		Yann RENAUD
REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
ADA 13		Françoise SAMAIN, Brigitte EINHORN
La Plateforme		Claude BIRENBAUM
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 8		Claude GALLAIRE

Conseil de quartier n°7		André MESAS
Conseil de quartier n°4		Frédérique LECOCQ

La séance est ouverte à 17 heures 35.

I. Présentation du projet B3A

1. Présentation des parties prenantes du projet

Meka BRUNEL indique qu'Ivanhoé Cambridge est le bras armé de la Caisse des dépôts du Québec dans le domaine de l'immobilier. L'Europe représente 20 % de son portefeuille mondial. Cette société est présente en France depuis 1997, où elle a développé différents projets, tels que la tour T1 et l'immeuble B ou la tour Prisma, à la Défense.

Patrick BOSQUE ajoute que le Groupe Hines a été créé en 1957. Il compte 3 600 collaborateurs. Il a réalisé 1 100 projets dans le monde. Hines France a été créé en 1995. Parmi ses réalisations, il faut mentionner la tour EDF à la Défense ou la tour Horizons à Boulogne. Hines intervient en tant que maître d'ouvrage délégué, dans le cadre du projet B3A.

2. L'implantation du projet

Didier BRAULT des ateliers AJN rappelle que le projet se trouve sur un terrain situé dans l'Est parisien. L'extension de la ligne 10 du métro arrivera sous le bâtiment : une sortie conduira directement vers l'espace public, depuis l'immeuble.

La parcelle est délimitée par le périphérique, le boulevard du Général Jean Simon, la rue Bruneseau, et le faisceau ferroviaire de la gare d'Austerlitz. La plus grande tour (Duo 1) se trouvera du côté du périphérique. Elle protégera ainsi la seconde tour, plus petite (Duo 2), des nuisances des automobiles. Un espace privé à usage du public séparera les deux édifices.

3. Présentation des tours

Les deux tours Duo1 et Duo2 seront légèrement inclinées, suivant un angle de 5,5 degrés. Ce choix architectural a été effectué afin de participer à la perspective de l'extrémité Est de l'avenue de France et de rendre le bâtiment identifiable. L'inclinaison rendra aussi les voies de chemin de fer visibles, puisqu'elles se reflèteront dans la façade inclinée.

Le programme comportera 1 800 mètres carrés de commerces, tous implantés au rez-de-chaussée. Un hôtel et un restaurant seront construits. Un club de gym devrait également être installé du côté du périphérique. Conformément au PLU, un local à vélos de 2 300 mètres carrés sera construit, accessible par la rue Bruneseau. Il pourra accueillir environ 1 700 vélos, assurant les besoins de 25 % de la population venant travailler dans le site (5 000 salariés dans la tour Duo1 et 6 200 personnes au total).

Meka BRUNEL précise que le local à vélos sera de plain-pied, pour une utilisation plus facile.

Didier BRAULT ajoute que l'entrée de parking a été placée tout au bout de la parcelle. L'aire de livraison se trouvera au même endroit – elle sera entièrement en sous-sol mais sera connectée avec la surface par le biais d'un monte-charge. Le traitement des déchets sera aussi assuré en sous-sol (avec du tri sélectif et du compactage).

4. Le paysage

Laura BRUNE annonce que, dans le jardin du Belvédère, la biodiversité du domaine ferroviaire sera mise en avant. La petite ceinture parisienne a servi de source d'inspiration, tout comme le travail réalisé par les paysagistes dans le parc de la High Line de New York. Le jardin implanté au niveau bas comportera deux zones : la première, située en lisière de Duo2, sera accessible tout au long de la journée tandis que la deuxième sera fermée la nuit, par le biais d'une grille discrète.

Dans l'espace vert se trouvant entre Duo1 et le périphérique, une palette colorée de fleurs sera choisie, afin d'égayer la zone. Du côté de l'entrée située rue Bruneseau et sur les terrasses de Duo1, la palette florale sera jaune et blanche. Pour les terrasses de Duo2, des tons rouges, rose, jaunes et blancs seront privilégiés. Les plantes seront choisies dans une palette végétale rustique et devront être arrosées au début, mais pousseront en toute autonomie par la suite.

5. Le programme

En plus de l'important programme de bureaux, le projet proposera des commerces en pied d'immeuble et un programme hôtelier. L'hôtel disposera d'une seule entrée sur la rue Bruneseau, à la demande des hôteliers, mais le lobby sera situé en étage. Le restaurant panoramique de l'hôtel sera accessible à tous, et pas réservé aux seuls clients de l'établissement. Un bar sera aussi disponible dans la tour. Un restaurant d'entreprise sera implanté dans Duo2, depuis lequel il sera possible d'accéder aux terrasses.

6. Les façades principales

Pour Duo2, des façades en double peau seront choisies. La façade Nord-Ouest sera totalement vitrée.

7. Dispositions environnementales

Le bâtiment sera HQE – il sera très performant pour 6 cibles et performant pour 8 cibles. Le projet vise le label LEED platinum.

8. Calendrier prévisionnel

Le dépôt du permis de construire devrait intervenir en février 2014, et son obtention, fin 2015. Le chantier devrait débuter en 2016 pour une livraison à la mi-2019.

9. Débat sur le projet

François HÔTE rappelle que le projet lauréat de la consultation avait été présenté lors d'une réunion de travail au pavillon de l'Arsenal.

Frédéric LUCCIONI souligne qu'il a été tenu compte des remarques du jury puis de celles des membres de la concertation. Le projet a effectivement évolué, depuis sa présentation initiale.

André MESAS juge important que les tours soient de plain-pied, afin qu'elles ne soient pas coupées de la ville, comme celles qui se trouvent sur la dalle des Olympiades. Il souhaite obtenir des précisions sur les mesures adoptées, pour qu'il existe une vraie vie sociale, au pied des tours..

Meka BRUNEL assure que les deux immeubles seront totalement de plain-pied. Il a toutefois fallu tenir compte de la pente de la rue Bruneseau et la déclivité naturelle de la parcelle. Le dispositif d'emmarchements associé à un ascenseur initialement prévu au concours pour rejoindre le Belvédère depuis la rue Bruneseau a été remplacé par un jeu d'emmarchements et de rampes agrémentées par des végétaux.

André MESAS suggère de corriger les déclivités naturelles de la parcelle.

Didier BRAULT juge important d'épouser la pente naturelle de la parcelle, afin de bien s'ancrer dans le sol.

Meka BRUNEL précise qu'un auditorium sera créé, qui animera le quartier.

Françoise SAMAIN rappelle que le programme devait comporter des locaux destinés à l'accueil d'activités. Les membres de la concertation avaient également demandé des trottoirs plus larges, afin d'éviter un espace privé sur les trottoirs à côté de l'espace public.

Didier BRAULT répond que, sur la rue Bruneseau, les bâtiments se trouveront en limite de la parcelle et qu'un large recul est prévu au droit des accès bureaux de DUO1.

Françoise SAMAIN remarque que l'espace privé sur les trottoirs est souvent mal entretenu.

Meka BRUNEL assure qu'Ivanhoé en tant qu'investisseur entretiendra les parties privatives de l'espace accessible au public. Ivanhoé Cambridge considère comme primordial la bonne tenue des espaces libres, pour l'image de l'édifice, l'image des entreprises. De fait, si les dégagements privatifs conçus sur les trottoirs n'étaient pas entretenus, il serait impossible de louer l'immeuble de bureaux.

Didier BRAULT ajoute que la partie gauche du belvédère (côté boulevard) sera ouverte 24 heures sur 24. La partie droite (côté périphérique) ne sera accessible que pendant les horaires d'ouverture de la tour de bureaux Duo1

S'agissant des locaux d'activités (4 456 mètres carrés), ils sont destinés à des petites entreprises, il est impossible d'accueillir des activités artisanales. La création de la salle de gym créera une animation de l'autre côté de la parcelle.

Françoise SAMAIN observe que cette salle de gym sera un commerce.

Frédéric LUCCIONI précise que la salle de gym aura sa propre entrée et sera accessible à tous.

Françoise SAMAIN demande si l'auditorium sera un équipement public.

François HÔTE explique que l'auditorium sera un équipement collectif privé.

Claude BIRENBAUM souhaite connaître le coût de construction au mètre carré.

Meka BRUNEL indique que cette information n'est pas publique.

Claude BIRENBAUM s'enquiert du taux de remplissage.

Meka BRUNEL répond que la pré-commercialisation, qui devra concerner 50 % du programme, n'a pas encore démarré. Elle ne débutera qu'une fois le PC déposé à l'issue de la concertation, une fois le projet abouti. Elle pourrait être lancée au deuxième semestre 2014 voire début 2015.

Bertrand MEARY souhaite savoir si les résultats de la pré-commercialisation seront disponibles début 2015.

Meka BRUNEL confirme que la phase de pré-commercialisation durera un certain temps. A ce jour il n'est question que de simples marques d'intérêts de la part de preneurs potentiels.

Françoise SAMAIN se réjouit de la disparition de la galette qui figurait initialement dans le projet.

Frédéric LUCCIONI confirme que cette galette a été supprimée, suite aux remarques formulées par le jury et les membres de la concertation.

Françoise SAMAIN estime que l'espace séparant les deux immeubles sera encaissé.

Didier BRAULT objecte que cet espace sera encadré par un mur végétal et par des terrasses. L'immeuble Duo2 comportant des retraits successifs.

Meka BRUNEL ajoute que les façades seront distantes de 20 mètres et s'évaseront en outre, dans la hauteur. Il sera impossible de voir le sommet de la tour depuis le sol.

Françoise SAMAIN juge l'inclinaison de la tour sur l'avenue de France trop marquée.

Frédéric LUCCIONI explique que l'un des critères qui a été apprécié lors du concours était que l'architecte s'était efforcé de limiter les ombres portées sur les bâtiments avoisinants actuels et futurs.

Sevak SARKISSIAN note que le projet favorise la continuité entre Paris et Ivry-sur-Seine, en particulier grâce au traitement des espaces publics et végétaux sur la parcelle. Les deux extrémités de la parcelle seront effectivement animées.

Meka BRUNEL le confirme.

André MESAS souhaite savoir si l'hôtel sera accessible à un grand nombre ou sera un cinq étoiles. Il s'enquiert du prix d'une nuitée.

Meka BRUNEL répond que l'hôtel ne sera pas un cinq étoiles, mais un hôtel 4 étoiles (correspondant à un 3 étoiles dans l'ancienne norme).

Michel CYR précise que le prix de la nuitée sera de 150 euros environ.

Françoise SAMAIN remarque que les bureaux prévus dans le projet seront classiques, alors que la tendance est au développement du travail à domicile et des espaces de travail partagés.

Meka BRUNEL affirme qu'en dépit du développement du nomadisme, des immeubles de bureaux qualitatifs demeurent nécessaires. De fait, le télétravail pose de nombreux problèmes de fonctionnement ou juridiques. Les espaces de bureaux prévus dans le projet présenteront toute la flexibilité nécessaire au nomadisme.

Michel CYR précise que les espaces de bureaux seront fortement modulables, afin de s'adapter aux besoins.

Meka BRUNEL ajoute que le *space planner* Majorelle a réalisé des pré-études, pour que le projet réponde bien aux besoins de communication et d'échange dans les bureaux.

Françoise SAMAIN souhaite savoir si Ivanhoé Cambridge prévoit de louer l'immeuble de bureaux à plusieurs entreprises.

Meka BRUNEL répond que l'immeuble peut être loué à une ou plusieurs sociétés. Tout est possible.

François HÔTE demande des précisions sur la salle de *fitness*.

Meka BRUNEL indique que la salle de gym donnera sur le périphérique, aidant peut-être les automobilistes à patienter durant les bouchons.

Frédérique LECOCCQ souhaite savoir si une balnéothérapie pourra être installée dans la salle de gym. Un tel équipement pèse effectivement lourd.

Meka BRUNEL répond que le projet n'a pas encore atteint ce niveau de détail.

Patrick BOSQUE précise que la salle de gym sera au rez-de-chaussée.

Françoise SAMAIN observe que de nombreuses personnes fréquenteront le site. Les trottoirs risquent d'être encombrés.

Meka BRUNEL indique que le site comportera 515 places de parking et 1 700 places de vélo, pour 6 200 utilisateurs environ. Ces derniers devraient utiliser les transports en commun, en grande majorité. Les trottoirs ne devraient pas être encombrés par les vélos, qui seront garés dans le local à vélos.

Frédérique LECOCCQ s'enquiert de l'accessibilité du site aux véhicules incendie.

Didier BRAULT rappelle qu'au moment du concours, la voie pompiers se trouvait sur le belvédère. Cette implantation était très contraignante. La voie pompiers a finalement été placée sur la seule rue Bruneseau.

Meka BRUNEL précise que c'est le déplacement de la voie pompiers qui a permis de créer le jardin sur le belvédère. Il s'agit d'une évolution conséquente.

Françoise SAMAIN déclare qu'ADA 13 prend acte de la construction d'une très haute tour dans le quartier. Son souci est que celle-ci s'insère au mieux dans la ville. Une réflexion est à conduire pour ouvrir les bureaux sur la cité. De fait, Paris Rive Gauche comporte de nombreuses tours de bureaux impénétrables. Il faudrait créer une plus grande perméabilité.

Frédéric LUCCIONI souligne que l'auditorium est un élément de programme qui permet de renforcer le lien entre la tour et la ville.

Françoise SAMAIN répond que l'auditorium sera une structure privée. Elle suggère de créer un équipement culturel, qui favoriserait l'insertion du projet dans le quartier.

Frédéric LUCCIONI fait remarquer qu'il faut regarder la problématique globalement. Il rappelle que la gare Masséna se trouve juste en face du site et a vocation à devenir un lieu culturel. Par ailleurs, un nouveau théâtre est implanté à 200 mètres.

Françoise SAMAIN propose de créer un local dans les tours qui accueille une sorte de Bétosalon, afin d'ouvrir le monde de l'entreprise sur la ville et vice-versa.

Meka BRUNEL rappelle qu'Ivanhoé n'est pas un établissement public et que le projet demande des investissements conséquents. Des locaux commerciaux seront implantés en rez-de-chaussée : chacun peut les louer s'il souhaite créer un autre lieu de vie de quartier. Ivanhoé a déjà fait beaucoup pour ouvrir l'immeuble de bureaux sur la ville. L'auditorium pourra recevoir du public, des associations.

Frédéric LUCCIONI estime qu'il faut replacer le projet dans son contexte. Les équipements qu'il proposera seront effectivement complémentaires à ceux qui sont déjà disponibles dans le quartier. Les associations pourront se réunir dans la « maison du directeur » (SUDAC) et l'espace culturel que sera la gare Masséna et situé juste en face des tours.

Sevak SARKISSIAN déclare que les tarifs de l'hôtel ne devront pas repousser les Parisiens.

François HÔTE souligne que le cahier des charges plaçait l'accent sur l'animation de la base des IGH et l'accessibilité à tous des étages les plus élevés.

Meka BRUNEL explique que le bar et le restaurant ont été déconnectés de l'hôtel, pour que les Parisiens s'y rendent. Cependant, il est impossible de pénétrer librement dans les immeubles de bureaux, car ils sont soumis à une réglementation particulière.

Annick BIZOUERNE déplore que les halls des immeubles de bureaux de l'avenue Pierre Mendès-France soient fermés au public alors qu'ils devaient autoriser une certaine porosité vers le quai d'Austerlitz. A New York, les particuliers peuvent pénétrer dans les halls des tours où l'on peut trouver des petits services ouverts à tous de type cafétérias on peut aussi les traverser pour passer d'un bloc à l'autre..

Meka BRUNEL rappelle que les réglementations diffèrent en France et aux Etats-Unis. Les passants pourront pénétrer dans les halls des immeubles de bureaux, mais un vigile viendra sans doute s'enquérir des motifs de leur présence.

Frédéric LUCCIONI pense que la qualité de l'espace public se joue aussi sur les transparences. Il est normal de ne pas pouvoir entrer dans tous les édifices.

Françoise SAMAIN souhaite que le restaurant soit ouvert sur la ville.

Patrick BOSQUE répond que tout dépendra du futur exploitant du restaurant.

Frédérique LECOCQ demande si Ivanhoé serait opposé à la pose de ruches dans les espaces paysagers.

Laura BRUNE déclare qu'elle n'y serait personnellement pas opposée, mais qu'elle n'est pas certaine que la législation permette d'en installer. L'installation de ruches à insectes est en revanche envisagée.

Meka BRUNEL affirme qu'Ivanhoé n'est pas opposé au principe de l'installation de ruches. Il faut simplement en étudier la faisabilité.

Claude BIRENBAUM pense que la carte du restaurant sera fort onéreuse, à cause des coûts relatifs à la réglementation thermique et à l'IGH.

Frédéric LUCCIONI estime, quant à lui, que cette prédiction ne se vérifiera pas forcément.

Meka BRUNEL le confirme.

François HÔTE donne rendez-vous aux membres de la concertation pour la visite du quartier Masséna Chevaleret Bruneseau, prévue le 9 octobre.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 heures 35.

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