

Groupe de travail « Tolbiac »

Réunion du 11 juin 2013

LISTE DES PARTICIPANTS		
VILLE DE PARIS		
Mairie du 13 ^{ème}		Bénédicte PERFUMO
Direction de l'Urbanisme		Annick BIZOUERNE, François HÔTE
SEMAPA		
Directeur Général Délégué		Gilles de MONT-MARIN
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Benoît ERNEK
Direction des Infrastructures et Constructions		Jean-Louis GERBENNE, François VALOUR
PERSONNALITES EXTERIEURES		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
Bureau des Associations - Comité de concertation Paris Rive Gauche		Yann RENAUD
ADA 13		Françoise SAMAIN
La Plateforme des Comités Parisiens d'Habitants		Claude BIRENBAUM
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 8		Patrick DELAVALLEE
Conseil de quartier n° 7		André MESAS
INSTITUTIONS		
Jean & Aline Harari Architectes		Yannick ISSALY
I3F		Victoire BERNET-FORBIN, Aurélie MANUEL DE CONDUINGUY SAVERY, Agathe DELEBARRE
Paris Habitat		Pierre DARIEL, Ariane ORSONI
Flahault Design		Thomas DE LONGEAUX
SO Architectes		Pierre SARTOUX, Vincent JAULNEAU-

		LABARRE
Randja Architectes		Farid AZIB, Camille SAINT-PAUL
CROUS Paris		Marc NEGUIRAL
Université Paris Diderot		François MONTARRAS
Chantiers de la Haute-Seine		Christian DRAPIER

La séance est ouverte à 17 heures 40, sous la présidence de François HÔTE.

I. Présentation du programme et du calendrier de la Maison du Directeur

Gilles de MONT-MARIN propose un point sur la maison située devant l'Ecole d'Architecture, communément appelée « Maison du Directeur », bâtie entre 1904 et 1905 et utilisée par la Sudac jusqu'à ce qu'elle cesse son activité. Le Maire de Paris a souhaité conserver cette construction intéressante sur plan architectural, sans qu'ait été précisément défini son aménagement. La SEMAPA a donc réalisé en 2005 des travaux conservatoires de clos et de couvert, en ne modifiant pas l'intérieur en l'absence de définition de l'usage. Ces travaux ont représenté un montant de l'ordre de 350 000 euros.

S'agissant de l'usage, Jérôme COUMET avait exprimé son souhait de créer au sein de la ZAC un lieu fédérateur et ouvert aux associations du 13^{ème} arrondissement. Le centre de gravité de l'opération se déplaçant vers Masséna-Bruneseau, un centre dédié à ces nouveaux quartiers est apparu pertinent. En outre, compte tenu de la proximité de l'Ecole d'Architecture, des expositions des travaux de fin d'année des étudiants pourraient y être présentées.

Ce bâtiment est d'une surface totale d'environ 490 m², répartis sur quatre niveaux. Le sous-sol est inondable et au mieux réservé, de fait, à un usage de stockage. Le rez-de-chaussée, d'une surface de 130 m², gagnerait à être ouvert assez largement sur le quartier. Il pourrait être le lieu dédié à l'exposition des projets de la SEMAPA. Au premier étage, les surfaces modulables seraient réservées aux associations. Le dernier étage, d'une surface de 120 m² les combles, pourrait être dédié aux activités imaginées avec l'Ecole d'Architecture.

Les quatre équipes architecturales retenues suite à l'appel à candidature se verront remettre un dossier assez complet sur l'état existant du bâtiment. Le projet serait choisi courant décembre 2013, ouvrant la voie à une ouverture du bâtiment fin 2014-début 2015.

Françoise SAMAIN indique que ce projet répond à une attente élevée des associations du quartier. Un cahier des charges doit être prochainement transmis aux quatre équipes sollicitées ; il aurait été bienvenu de l'adresser à la concertation. Enfin, elle souhaite que celle-ci ait un droit de regard sur le projet retenu.

Gilles de MONT-MARIN indique qu'une consultation en procédure adaptée est en cours. Le programme est relativement simple, et permet de répondre à la problématique des usages des quatre tranches. La présentation des projets ne prendra pas la forme d'un jury classique.

Bertrand MEARY juge logique que les associations de quartier soient représentées dans l'instance qui désignera le maître d'œuvre.

André MESAS se félicite de ce projet, mais rappelle que la plupart des associations et conseils de quartier souhaitaient ne pas conserver ce bâtiment. En outre, il émet quelques doutes sur la fréquentation de ce bâtiment, relativement éloigné des habitations.

Malgré cette réserve, François HÔTE prend acte de l'accueil favorable réservé par les associations à ce projet.

Françoise SAMAIN demande si cette maison pourra bénéficier aux associations à travers une mise à disposition gratuite des salles. Est-ce qu'il y aura par ailleurs une animation permanente ?

Nathalie GRAND indique que ces questions de gestion n'ont pas été tranchées à ce jour. En tout état de cause, ces points ne font pas partie de la consultation actuelle.

Gilles de MONT-MARIN émet l'hypothèse qu'une permanence soit réalisée par l'Ecole d'Architecture. En tout état de cause, il n'existe pas de dispositions architecturales à prendre en fonction du mode de gestion qui sera finalement retenu.

II. Présentation de projets (stade post-concours)

1. Opérations de logements sociaux T7B1, T7B2

a. T7B1

S'agissant du lot T7B1, Jean HARARI rappelle que le projet a été élaboré dans le cadre d'un concours d'architecture lancé par la société I3F en octobre 2012. Le programme concerne 75 logements locatifs sociaux gérés par I3F, ainsi que des services collectifs liés au logement et des surfaces de commerce au rez-de-chaussée, et des activités au R+1. Ce projet est très encadré aux plans réglementaire et technique. Les fiches de lot prescrivent la hauteur, le gabarit et les relations entre les bâtiments. De plus, la construction sur dalle suppose également la prise en compte de fortes contraintes techniques.

L'ilot est constitué de deux parcelles, le T7B1 et le T7B2, qui s'articulent autour d'une cour commune et moyennant des prescriptions d'usage précises de cet espace interstitiel. Cet espace fait partie de l'emprise de l'opération, et sera donc réalisé par la société I3F. Il sera accessible depuis l'avenue de France et la nouvelle promenade plantée parallèle à la rue Chevaleret. Par ailleurs, les entrées des logements donneront sur cette cour.

La fiche de lot prescrivait un double gabarit, l'un culminant à 37 mètres côté avenue de France pour proposer des jardins collectifs, et à R+8 côté promenade plantée, moyennant un traitement végétalisé. Deux halls généreux ouvrent sur la cour commune, qui présente un profil en dos d'âne. Ces deux halls sont reliés par un claustra en bois de 4 mètres sous poutre. Ces galeries distribuent l'ensemble des locaux collectifs. L'accès aux activités se fera du côté de la nouvelle voie. Les locaux d'activités représentent 800 m² divisibles et desservis par un ascenseur pouvant porter 800 kg. Dans un effort d'optimisation des espaces utiles à l'appartement, les caves réapparaissent dans les programmes. Les parties communes et distributives seront éclairées par la lumière du jour. L'objectif a été de travailler sur une grande diversité des dispositifs de distribution, afin d'éviter l'effet « tunnel ».

Afin de tenir compte des contraintes techniques, une enveloppe légère a été choisie, sur une ossature bois ou métallique. Le bâtiment prendra un aspect cuivré, qui se modifiera avec le temps, donnant un aspect général assez varié. Le jury a demandé à opter pour un revêtement plus clair que le matériau initialement choisi.

François HÔTE s'enquiert de l'épaisseur de terre réservée aux surfaces végétalisées.

Yannick ISSALY répond qu'elle sera de 70 centimètres.

Jean HARARI explique que la société commercialisant le revêtement, TECU-KME propose une vaste gamme de textures de cuivre. Il s'agit de cuivre recyclé relativement économique, et en tout état de cause accessible dans le cadre du budget de cette opération. Il ne devrait pas virer au vert.

Yannick ISSALY précise que cet alliage de cuivre et de laiton ne peut pas tourner totalement au vert.

Claude BIRENBAUM précise que le laiton est déjà un alliage, qui vire plutôt au noir qu'au vert. Il s'enquiert de précisions sur son mode de fixation.

Jean HARARI répond qu'il peut être collé ou agrafé.

François MONTARRAS prévient qu'il s'agira d'éviter les phénomènes de coulure.

Victoire BERNET-FORBIN précise que la maîtrise d'ouvrage partage l'ensemble de ces interrogations. Elle précise que la hauteur sous poutre se situe entre 3m10 et 4m.

Pour l'utiliser régulièrement, Pierre SARTOUX assure que ce matériau se patine avec le vieillissement, à l'instar du zinc.

Patrick DELAVALLEE demande si les activités visent plutôt des activités libérales.

Victoire BERNET-FORBIN indique qu'aucun preneur des surfaces n'a été identifié à ce jour. Cette activité sera domiciliée côté espace public, ce qui permet d'accéder à l'entresol sur un ou plusieurs preneurs.

Patrick DELAVALLEE demande si cette surface pourra accueillir des activités variées, comme la joaillerie par exemple.

Victoire BERNET-FORBIN répond que cela sera difficile, du fait des habitations aux étages supérieurs.

Patrick DELAVALLEE suggère de porter une vigilance particulière au maintien d'un vaste choix d'activités.

Victoire BERNET-FORBIN entend cette demande, mais prévient qu'elle sera difficile à respecter. Ces activités devraient plutôt s'orienter vers le tertiaire.

André MESAS fait valoir que les surfaces dédiées à des activités autres que de bureau sont nécessaires dans Paris. En outre, il serait dommage de bloquer des immeubles susceptibles de recevoir de telles activités variées par une voirie inadaptée, alors que cet îlot se situe dans un secteur privilégié.

François HÔTE prend note de cette question des livraisons.

Patrick DELAVALLEE estime que l'installation de bureaux sur cet espace d'activité serait un contresens.

Françoise SAMAIN observe qu'il est possible d'accéder à l'espace planté depuis les deux parties du bâtiment. Un tel espace doit donner lieu à une réflexion de façon à devenir collectivement approprié.

Victoire BERNET-FORBIN explique que la maîtrise d'ouvrage souhaite faire vivre cet équipement en le confiant à une association et aux habitants de l'immeuble. Ces

espaces ne seraient accessibles qu'aux locataires. L'aménagement prévu par le paysagiste ménage différents usages, du potager aux plantes décoratives, en passant par des tables de pique-nique. En tout état de cause, cet espace doit être réversible, et potentiellement fermé si ces initiatives ne devaient pas fonctionner.

Françoise SAMAIN s'enquiert de la surface totale de la terrasse.

Jean HARARI fait état d'une surface comprise entre 350 et 400 m², dont 100 m² de *deck*.

Françoise SAMAIN fait remarquer que des espaces similaires dans Paris-Rive Gauche se sont soldés par des échecs.

Victoire BERNET-FORBIN en convient. En tout état de cause, un tel projet nécessite forcément du temps pour être couronné de succès.

Claude BIRENBAUM demande s'il existe un interlocuteur privilégié chez I3F pour la gestion de cet espace.

Victoire BERNET-FORBIN répond qu'un gardien sera logé à demeure.

Pour Paris Habitat, Pierre DARIEL explique que le gardien fait l'interface entre l'organisme et l'association qui s'occupe des jardins.

b. T7B2

Pierre DARIEL indique que l'agence SOA a été désignée en 2012. Le programme porte sur 75 logements, trois commerces et une crèche de 30 berceaux. Le dépôt de permis de construire est prévu pour novembre 2013, et la livraison pour 2015.

Pierre SARTOUX explique que cet îlot présente les mêmes contraintes gabaritaires que la parcelle voisine. L'objectif a été de travailler le socle, dans la continuité de l'avenue de France, autour d'un assemblage d'acier et de bois de sorte de proposer une unité quels que soient les commerces installés. Plutôt que de proposer une façade monotone, le bâtiment a été scindé en deux, en proposant des lignes dynamiques. Les commerces seraient traités sur le mode de la halle. La partie supérieure dédiée aux logements, dite « nuage », serait déconnectée de la halle par l'espace dédié à la crèche. Ce bâtiment serait construit en brique massive, de sorte de dégager un aspect minéral massif, et créer une certaine irrégularité dans la pose.

Vincent JAULNEAU-LABARRE explique que deux commerces coexisteront côté avenue de France, tandis que l'accès au troisième se fera depuis la place entre l'avenue de France à la promenade plantée. L'accès à la crèche sera commandé depuis la promenade plantée – les logements étant rejoints depuis la cour commune avec T7B1. Ainsi, chaque façade aura une identité propre liée à l'usage mais aussi au traitement.

La crèche sera éloignée de l'avenue de France. Les unités de vie ont été aménagées côté place, et les locaux communs vers l'intérieur. De l'extérieur, elle serait traitée à l'image d'un pavillon suspendu, présentant sa propre identité se démarquant du socle. Pour les logements, la disposition de fenêtres en escalier répond à la volonté de laisser la possibilité aux occupants d'aménager à leur guise un espace loggia, et afin d'apporter une dynamique à la façade.

Françoise SAMAIN observe qu'un seul ascenseur a été prévu dans les deux bâtiments, ce qui paraît insuffisant. En outre, contrairement au projet précédent, aucune cave n'est prévue.

Vincent JAULNEAU-LABARRE précise qu'un cellier est prévu dans tous les grands logements.

Pierre DARIEL indique que le développement de celliers accessibles dans les étages est bien l'ambition poursuivie par Paris Habitat, de sorte de préserver le balcon pour son usage traditionnel. S'agissant de l'ascenseur, il invoque de simples contraintes de surface. L'étude de trafic réalisée par la maîtrise d'œuvre laisse supposer que la situation sera raisonnable. En outre, il convient de prendre en compte les charges supplémentaires liées à l'installation d'ascenseurs supplémentaires. Enfin, il précise que l'escalier sera éclairé naturellement.

Françoise SAMAIN indique craindre les pannes plutôt que le trafic.

Pierre DARIEL assure que la question a été prise en compte. Toutefois, l'ajout d'un ascenseur implique des charges supplémentaires et des logements en moins.

François HÔTE suppose que l'agent d'entretien tiendra compte du fait qu'un seul ascenseur existe dans ces bâtiments.

Patrick DELAVALLEE demande si les lots commerciaux seront divisibles.

Benoît ERNEK répond qu'ils ne le sont pas à ce stade.

2. Guinguette place EP7

Farid AZIB maître d'œuvre du bâtiment rappelle que la programmation du restaurant de la place EP7 prévoyait une terrasse panoramique en étage, ainsi qu'un café au rez-de-chaussée proposant un espace d'expositions artistiques et d'échanges. Au regard des ensembles élevés à proximité de l'emplacement, Farid AZIB indique qu'il a jugé incongru de proposer une terrasse panoramique au dernier niveau. Ce lieu a donc été intercalé entre le café du rez-de-chaussée et le restaurant, qui se retrouve au R+2.

Le projet a été organisé de façon à proposer des silos de circulation verticale, disposés latéralement, afin de conserver l'esprit de la place et de garder une certaine perméabilité avec l'avenue de France. La façade côté avenue de France serait munie d'écrans leds permettant de proposer une image globale ou différentes images indépendantes, pour communiquer sur la vie de quartier ou les activités prévues dans le lieu.

Ce bâtiment sort du modèle des constructions qui l'entourent du fait de ses dimensions plus modestes. Il évoque l'empilement de boîtes, dans un esprit rappelant celui de la guinguette. Les bruits s'échapperont côté avenue de France, et non pas en direction des logements. Le projet intègre une isolation acoustique conséquente.

François HÔTE souligne que ce projet occupe une place particulière, la SEMAPA étant porteur du projet avant qu'un investisseur ne soit amené à le reprendre.

François VALOUR confirme que le bâtiment sera dans un premier temps confié à un locataire.

Camille SAINT-PAUL indique que la visibilité de l'écran envisagée n'occasionnera aucune nuisance depuis les logements, puisqu'elle ne sera possible qu'à partir de l'avenue de France.

Farid AZIB ajoute qu'il s'agira de définir une « image zéro », de façon à définir l'aspect de la façade par défaut.

André MESAS demande si une salle de danse sera prévue.

Farid AZIB confirme que le rez-de-chaussée a, le cas échéant, vocation à servir de salle de danse.

François VALOUR indique que l'établissement pourrait ouvrir à l'été 2015.

3. Restaurant du CROUS (barge flottante quai du port de la Gare)

Marc NEGUIRAL indique que ce projet prendra l'emplacement du Charleston, situé actuellement à côté du Batofar. Le nombre élevé d'étudiants sur le site justifie de créer un nouvel espace de restauration. Cette barge sera de 11 mètres sur 40, sur deux niveaux. Le niveau principal prévoira une salle principale de restaurant de 200 places assises, tandis que la partie supérieure sera équipée d'un espace cafétéria aménagé en pont promenade. Ce restaurant sera ouvert 7/7j, midi et soir jusqu'à 20 heures 30 au plus tard. 350 à 400 m² sur les quais seront ouverts d'avril à octobre à l'ensemble des habitants du quartier, afin également d'accueillir des manifestations culturelles. Cet espace pourra ouvrir dès avril 2014, et proposera un point d'avancement sur les travaux – l'objectif étant d'ouvrir le restaurant pour la rentrée 2014. Le chantier est confié aux Chantiers de la Haute Seine.

Christian DRAPIER confirme qu'il sera fabriqué à Villeneuve-le-Roi et transporté par voie fluviale jusqu'à son lieu d'amarrage.

Thomas DE LONGEAUX explique que le projet tourne autour des deux « boîtes » que forme chaque niveau. L'étage fait référence de façon plus prononcée à l'univers nautique. A terre, le dessin des toitures reprendra celui de l'étage supérieur. La terrasse à quai sera animée par la partie bar. Le pont supérieur prévoira une partie terrasse, animée d'un mobilier proche de celui installé sur la partie à terre.

Marc NEGUIRAL souligne la singularité du projet, puisqu'il s'agira du premier bâtiment flottant de restauration universitaire en France.

André MESAS s'enquiert de précisions sur le coût des prestations.

Marc NEGUIRAL indique que l'accès à l'intérieur de la barge sera réservé aux ayant droits, à savoir les étudiants. En revanche, la terrasse sera accessible à tous les publics, dans des conditions tarifaires qui ne sont pas connues à ce jour.

François MONTARRAS demande si les cuisines permettront de préparer les plats sur place.

Marc NEGUIRAL confirme que le restaurant sera totalement équipé et indépendant, de sorte de proposer des plats cuisinés en intégralité sur place. Au moins trois services pourront être proposés.

Françoise SAMAIN demande si la terrasse sera ouverte aux mêmes heures que le restaurant.

Marc NEGUIRAL indique qu'elle ne sera ouverte que l'après-midi. Elle sera également gérée par le CROUS. Cette terrasse ne vendra pas de boissons alcoolisées.

Françoise SAMAIN estime que ce projet peut être apaisant pour l'ensemble du quai.

André MESAS exprime un *a priori* favorable sur l'ouverture de l'université sur la ville.

Françoise SAMAIN demande si le restaurant sera ouvert toute l'année.

Marc NEGUIRAL répond que c'est sa vocation, même si une fermeture en août n'est pas à exclure, selon les niveaux de fréquentation.

François HÔTE s'enquiert des normes de construction à respecter eu égard à la destination de restauration collective de cette barge.

Christian DRAPIER indique que les embarcations à proximité sont toutes équipées de cuisines de préparation ; elles obéissent strictement aux mêmes réglementations que les cuisines terrestres. Par ailleurs, il précise qu'une révision de la barge sera nécessaire tous les 10 ans, nécessitant une immobilisation de quelques jours à Villeneuve-le-Roi.

Marc NEGUIRAL invite la concertation à participer à l'émission d'idées de nom pour cette barge.

La séance est levée à 20 heures 10.