

Groupe de travail « Tolbiac »

Réunion du 11 février 2015

LISTE DES PARTICIPANTS		
VILLE DE PARIS		
Mairie du 13 ^{ème}		Bénédicte PERFUMO
Direction de l'Urbanisme		Annick BIZOUERNE, François HÔTE, Anne GOMEZ
SEMAPA		
Direction de la Communication		Nathalie GRAND
Direction du développement		Catherine BEYLAU
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Ludovic VION
Autres participants		Kewin MARCILLAUD, Susana BRUGES, Salomé BOYER
PERSONNALITES EXTERIEURES		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
Citoyens		Bertrand AVRIL
REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
Bureau des Associations - Comité de concertation Paris Rive Gauche		Yann RENAUD
ADA 13		Brigitte EINHORN
La Plateforme des Comités Parisiens d'Habitants		Claude BIRENBAUM
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 4		Frédérique LECOQ
Conseil de quartier n° 8		Claude GALLAIRE, Marie-José PEREDA
INSTITUTIONS		
Cabinet Pierre Gangnet		Pierre GANGNET

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

Annick BIZOUERNE indique que François Hôte rejoindra la réunion avec un peu de retard. Elle présente par ailleurs les excuses de Frédéric Luccioni, qui a eu un empêchement.

Béatrice PERFUMO ajoute que Francis Combrouze est désolé de ne pas pouvoir être présent ce soir.

I. Intentions urbaines, architecturales et programmatiques de l'îlot T10

1. Rappel du contexte

Des photos présentant l'environnement de l'îlot T10 et des plans sont projetés.

Ludovic VION rappelle que la décision de conserver la Halle Freyssinet a réduit l'emprise initialement prévue pour le T10. Le dessin de la promenade plantée a été modifié, et la place T4 a été créée. Le bâtiment T10 a pris une certaine distance par rapport à la Halle comme par rapport aux immeubles du boulevard Vincent Auriol. Après avoir eu un temps une forme en zigzag et une hauteur constante, il a adopté un plan plus simple et une silhouette plus fragmentée et variée.

L'un des côtés du T10 sera végétalisé, tandis que l'autre côté sera plus minéral. Un escalier, ponctué d'embranchements et de gradins, permettra de rejoindre la Halle Freyssinet depuis cette place. Il débouchera sur un parvis, agrémenté de plantations, puis à droite sur le boulevard Vincent-Auriol et à gauche sur le cours Freyssinet.

2. Les intentions programmatiques

Pierre GANGNET ajoute que le T10 est principalement destiné à accueillir des logements, (familiaux et étudiants), mais pas seulement. L'édifice présentera une échancrure, une découpe. Il ne s'agira pas d'une grande barre.

Le T10 regroupera plusieurs programmes. Le T10 B comportera environ 60 logements locatifs, avec des commerces en rez-de-chaussée. Il ouvrira sur le parvis. L'accès voitures se fera depuis le boulevard Vincent-Auriol. Toutes les toitures accueilleront des terrasses végétalisées.

Le T10A accueillera 140 logements étudiants sur 4 000 mètres carrés, au Sud, ainsi que 50 logements familiaux, avec des rez-de-chaussée commerciaux, au Nord.

3. Les intentions architecturales

Toutes les façades seront alignées sur le parvis, avec moins d'un mètre de débord. A l'arrière, les découpes seront très différentes pour tenir compte des prospects. Aux deux derniers niveaux du T10 A1, on trouvera des terrasses en retrait (de 4 à 5 mètres), qui surplomberont tout Paris.

Frédérique LECOQ souhaite connaître la hauteur du T10.

Pierre GANGNET répond que le T10 ira jusqu'à R+11. Les sommets du T10A et du T10B ne seront toutefois pas aussi hauts l'un que l'autre, parce que les niveaux de référence (avenue de France pour l'un, parvis de la halle Freyssinet pour l'autre) ne sont pas les mêmes.

Ludovic VION précise que le T10A permettra en outre de reloger les brigades de la SNCF, au Nord, du côté des emprises ferroviaires.

Pierre GANGNET ajoute par ailleurs que les voitures ne pourront pas pénétrer dans la cour située à la gauche du T10B. Cependant, les salariés du MINEFI auront le droit d'y passer. Il conviendra de définir le mode d'usage de cet espace.

Pour pénétrer dans les immeubles, les visiteurs passeront par le parvis pour monter dans les étages mais les halls seront traversants. Le jardin de l'immeuble sera réservé aux habitants du T10.

Ludovic VION précise qu'un parking sera construit en sous-sol, dont une partie sera réservée aux utilisateurs de la Halle Freyssinet.

4. Le calendrier prévisionnel

Une maîtrise d'ouvrage unique sera désignée pour le T10A et le T10B, mais avec deux architectes. Un concours d'architecture sera lancé en 2015. L'opérateur retenu est Paris Habitat. Il réalisera le lot T10A pour son propre compte et le lot T10B pour celui d'ICF. Ce dernier lot permettra de reloger les habitants de l'immeuble du boulevard de l'Hôpital, qui va être démoli (opération A7-A8).

En 2016, le dépôt du permis de construire aura lieu. Ensuite, les travaux commenceront. Ils comporteront deux phases, à cause des nombreux chantiers en cours dans la zone qu'il faut pouvoir faire cohabiter. Le chantier du T10B se déroulera de mi 2017 à 2019, tandis que celui du T10A commencera début 2019 pour s'achever fin 2020. Le T10A servira de zone de stockage pendant les travaux du T10B. La construction des parkings connaîtra aussi deux temps, mais tous les accès seront construits pendant la première phase.

Frédérique LECOQ souhaite savoir combien de niveaux comportera le parking en sous-sol.

Susana BRUGES répond que le parking comportera cinq niveaux en sous-sol pour un total de 400 places.

Ludovic VION précise que certaines places de stationnement seront dédiées à d'autres édifices de la zone, notamment à la Halle Freyssinet ainsi qu'aux immeubles T5 et T6 (qui seront construits sur dalle).

Bénédicte PERFUMO signale que la révision du PLU pourrait entraîner une modification du nombre de places de parking exigées pour les logements sociaux.

Ludovic VION précise que les niveaux inférieurs du parking seront dédiés à la Halle Freyssinet. Ils disposeront de leur propre sortie piéton vers la halle.

Bénédicte PERFUMO observe que la découpe du T10 (la césure entre T10A et T10B) ne se trouvera pas dans l'axe de la Halle Freyssinet.

Pierre GANGNET le confirme. Cette situation est volontaire.

Susana BRUGES précise qu'il a été tenu compte de la limite foncière, sur la parcelle.

Ludovic VION ajoute qu'il a été recherché certaines proportions et rythmes dans la découpe d'ensemble.

Frédérique LECOQ observe que les riverains, en particulier les habitants de la villa Auriol, redoutent que la vue depuis leur appartement change, suite à la construction des logements sociaux.

François HÔTE pense qu'il convient d'examiner le projet dans son ensemble. Le T10 permettra d'améliorer les services disponibles dans le quartier et son environnement sera préférable à celui antérieur de trains de marchandises.

Pierre GANGNET rappelle que les activités de la Sernam étaient très bruyantes. Le quartier est devenu plus agréable, depuis qu'il a été réaménagé.

Bénédicte PERFUMO s'interroge sur la nécessité de créer une découpe dans le T10.

Annick BIZOUERNE rappelle qu'un débat porte sur la pertinence de la découpe, qui s'ouvrira sur la circulation arrière au lot. Cette césure n'apparaît pas comme le fond de scène idéal pour le grand parvis ouvert devant la halle Freyssinet

Pierre GANGNET objecte que la découpe ouvrira sur un jardin.

Claude GALLAIRE ne comprend pas pourquoi le parvis se trouve au niveau de la cour du Ministère des Finances. Les risques d'inondation seront plus élevés.

Pierre GANGNET répond que le sol de l'espace public changera radicalement. La Halle Freyssinet était plus haute que son environnement immédiat : il fallait tenir compte de cette situation.

Frédérique LECOQ souhaite connaître la proportion de logements PLS et PLAI.

Bénédicte PERFUMO répond que l'on recensera deux tiers de logements PLS et un tiers de PLAI.

Claude GALLAIRE demande si le T10B sera livré en même temps que la Halle Freyssinet.

Pierre GANGNET répond que les travaux commenceront en 2017 et dureront 18 mois au minimum. Les livraisons de la Halle Freyssinet (fin 2016) et du T10B ne seront donc pas concomitantes.

Ludovic VION ajoute que les travaux du T10B débiteront quand la Halle Freyssinet aura été livrée.

Kewin MARCILLAUD précise que les travaux du T10B devraient commencer à la mi-2017.

Pierre GANGNET ajoute que la livraison devrait intervenir en 2019.

Bertrand AVRIL souhaite savoir combien de places de parking seront dédiées à la Halle Freyssinet.

Ludovic VION indique que 200 places de parking seront dédiées à la Halle Freyssinet, qui accueillera environ 2 500 postes de travail.

Pierre GANGNET espère que des bistros ouvriront dans le quartier.

Catherine BEYLAU souhaite que le nombre de bistros qui ouvriront soit limité, pour éviter les nuisances sonores, sachant que le quartier accueillera déjà cinq restaurants.

Bertrand AVRIL observe que les utilisateurs de deux-roues seront sans doute nombreux, parmi les personnes qui fréquenteront la Halle Freyssinet.

Catherine BEYLAU répond que des places de stationnement pour les deux-roues sont prévues dans l'emprise foncière de la halle.

Ludovic VION ajoute que l'on trouvera aussi des places dédiées aux deux-roues ailleurs dans le quartier.

François HÔTE observe que le T10A accueillera à la fois des logements étudiants et familiaux. Il se demande si Paris Habitat a envisagé de mélanger ces deux types de logements, dans l'immeuble.

Ludovic VION n'est pas certain qu'un tel mélange soit possible – sur un autre lot, la RIVP avait refusé de procéder ainsi. Cependant, il faudra interroger Paris Habitat.

Pierre GANGNET pense qu'il ne sera pas possible de mélanger les logements familiaux et étudiants dans le T10A. Ce n'est pas parce qu'un immeuble n'accueille qu'un type de logement qu'il est condamné à la répétitivité. La répétitivité n'est d'ailleurs pas forcément catastrophique.

Bertrand AVRIL estime qu'une mixité d'occupation serait souhaitable.

Bertrand AVRIL demande ensuite des précisions sur le concours d'architecte.

Pierre GANGNET annonce que plusieurs équipes, composées de deux architectes chacune, seront mises en compétition.

Bénédicte PERFUMO demande des précisions sur la seconde césure, qui sera créée dans le T10.

Pierre GANGNET répond que la seconde faille s'inscrira dans le prolongement de la promenade plantée. Elle permettra d'allonger la vue.

Claude BIRENBAUM souhaite savoir combien d'habitants le T10 accueillera, au total.

Pierre GANGNET répond que le T10 accueillera 140 étudiants et environ 350 habitants (dans les 110 logements).

Claude BIRENBAUM en déduit qu'entre ces 500 habitants et la population qui fréquentera la Halle Freyssinet, 1 500 personnes supplémentaires fréquenteront le quartier.

Pierre GANGNET ne pense pas que cette hausse de la fréquentation posera problème.

La séance est levée à 18 heures 55.