

Groupe de travail Masséna-Bruneseau

Réunion du 16 février 2016

LISTE DES PARTICIPANTS

VILLE DE PARIS

Cabinet J.L. MISSIKA		Frédéric LUCCIONI
Direction de l'Urbanisme		Annick BIZOUERNE, Anne GOMEZ, François HOTE
Direction du Développement Economique, de l'Emploi et de l'Enseignement		Nathalie COUSIN-COSTA, Angela JIMENEZ

SEMAPA

Directrice générale adjointe		Sandrine MOREY
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Benoît ERNEK, Ludovic VION
Direction des Infrastructures et Constructions		Florence DUBOIS, Jordan VALLET

AUTRES INSTITUTIONS

Agence Dorell Gothmeh Tane Architects		Lina GHOTMEH, Marion EMERY
Hertel Investissement		Pascal ALLANÇON
Agence X-TU		Anouk LEGENDRE
Agence MU		Maïra CALDONCELLI VIDAL, Ludovic MALBET
SNI Ile-de-France		Arnaud CURSENTE, Zouheir HABIBALLAH
BPD Marignan		Thierry BARBIER

PERSONNALITES EXTERIEURES

Garant de la concertation		Bertrand MEARY
---------------------------	--	----------------

BUREAU DES ASSOCIATIONS

Chargé de mission		Yann RENAUD
-------------------	--	-------------

REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
ADA 13		Françoise SAMAIN, Brigitte EINHORN
Association des Paralysés de France		Lionel CHOMET
Association La Plateforme des Comités Parisiens d'Habitants		Claude BIRENBAUM
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 4		Frédérique LECOCCQ
Conseil de quartier n° 7		Claude HERVY
Conseil de quartier n° 8		André MESAS, Michel BOUDELIOU, Claude GALLAIRE

La séance est ouverte à 17 heures 40.

Les participants se présentent successivement à l'occasion d'un tour de table.

I. Présentation des projets lauréats de Réinventer Paris (gare Masséna et lot M5A2)

1. Gare Masséna

Lina GHOTMEH présente le postulat de ce projet, qui part d'un constat de saturation du système alimentaire et de la diminution de la biodiversité au niveau mondial. Ce lieu basé sur une économie circulaire se veut dédié à l'alimentation et proposera des axes de recherche, des ateliers pédagogiques, des cantines interactives, des espaces d'art et de débat, et formera un espace dédié à l'alimentation.

Ce projet a mobilisé une équipe pluridisciplinaire, et sa gestion sera assurée par une société d'exploitation composite, où seront représentés Agro Paris Tech, Alimentation Générale, plateforme des cultures du goût, La Ruche qui dit Oui, qui met en relation producteurs et consommateurs, PolyChrono, la Maison de Projets artistiques et Culturels, l'entreprise pionnière en production biologique Sous les Fraises et l'association NQ13.

L'ancienne gare fait partie intégrante du projet. La partie supérieure de la tour accueillera les semis et sera consacrée à la recherche. La partie intermédiaire, dédiée à la transmission, accueillera chercheurs et apprentis. Les étages inférieurs seront ouverts sur le quartier, autour des thématiques Nourrir, Avancer, Créer, puis Débattre et Bouger côté boulevard Masséna. Ce schéma circulaire traduit la philosophie du projet.

L'économie circulaire doit permettre de réduire l'empreinte carbone du projet. Les intérieurs seront largement constitués de matériels de réemploi, fournis notamment par les habitants eux-mêmes. La gare proposera une vie nocturne grâce à la salle de concert, dite « blackbox », donnant sur la rue Regnault. Le marché Masséna prévu dans l'ancienne gare pourra à l'occasion s'étendre sur la rue Regnault (si cela est possible compte tenu de la voie pompier). La partie exploitée par Agro Paris Tech sur le toit de la gare et dans les derniers niveaux de la tour sera dédiée au développement de la biodiversité, et s'axera notamment autour du développement de la « crusine », autrement dit la cuisine d'aliments crus et de repas peu consommateurs d'énergie.

Pascal ALLANÇON explique que l'équilibre financier de cette opération a constitué un préalable. L'investissement nécessaire à ce projet est évalué à environ 13 millions d'euros. Dès le départ, il a fallu trouver l'équation assurant cet équilibre. Le bail sera endossé par une société locative sur une période de 9 ans ; l'objectif étant de maintenir ce bâtiment dans la vie de quartier, dans le cadre d'engagements portant sur le commerce ou encore la vie socioculturelle.

Françoise SAMAIN demande si le bâtiment accueillera des logements.

Pascal ALLANÇON le lui confirme. Le projet compte 9 logements 7 destinés à l'accession, 2 destinés à être occupés par les chefs, chercheurs ou artistes en résidence associés à la démarche, étant entendu que les cultures d'Agro Paris Tech occuperont

les trois étages supérieurs de la tour. Le projet accueillera à la fois des activités de recherche et de production, dans le cadre d'une agriculture hors sol.

Lina GHOTMEH précise que cette culture hors sol n'en demeure pas moins biologique, et obtenue par des procédés naturels et substrats à base de laine de mouton. La toiture de la gare sera ouverte au public, et permettra de montrer qu'il est possible de planter chez soi, ainsi pourra s'exercer une certaine promotion des circuits courts de production-consommation.

Françoise SAMAIN s'enquiert du prix de cette agriculture.

Pascal ALLANÇON explique que la société Sous les Fraises, implantée sur les toits des Galeries Lafayette, propose un business plan qui fonctionne, mais qui nécessite des investissements suffisants.

Claude HERVY s'interroge sur la capacité de ce projet à convaincre des habitants du quartier, qui ne sont pas enthousiasmés à ce jour.

Lina GHOTMEH explique que le projet table sur le principe que l'alimentation est un sujet qui en englobe d'autres, et susceptible d'intéresser n'importe quel citoyen y compris par des voies plus indirectes et inattendues.

Claude HERVY entend ces arguments recevables, et ne remet pas en cause la qualité du projet. Toutefois, tout projet doit être bien intégré dans son quartier pour pouvoir être un succès. D'autres associations défendaient une vision différente pour la gare Masséna. A ce jour, ce projet semble assez fermé, et insuffisamment orienté vers le quartier dans lequel il s'insère. Les Conseils de Quartier doivent être plus étroitement associés, afin que ce projet s'adresse également aux populations les moins favorisées.

Pour Pascal ALLANÇON, la « richesse » est dans la création, et pas ailleurs. Le prix des logements sera, à cet égard, sensiblement inférieur à ceux pratiqués dans le quartier. Les associations, et notamment Réseau Quartier, ont été rencontrées afin d'engager ces échanges autour du projet. Malheureusement, l'accueil réservé aux porteurs du projet a été assez défavorable, et d'emblée étiqueté comme « bobo ».

Claude HERVY explique que Réseau Quartier est une association de quartier bien implantée, qui comme NQ13, organise des animations telles que les vide-greniers, etc. Ce projet, aussi abouti soit-il, donne une impression de fermeture aux conseils de quartier environnants.

Pascal ALLANÇON observe que la procédure de concertation n'a pas encore réellement débuté sachant qu'à ce jour, le permis de construire n'est toujours pas déposé.

Pour Lina GHOTMEH, l'association NQ13 doit permettre de tisser des liens avec le quartier, sachant que ce projet repose bien sur l'appropriation par les habitants des animations et de la programmation, pour répondre à des demandes les plus multiples possibles. L'objectif est bien de mettre en place cette concertation et d'élaborer un planning en conséquence. Lina GHOTMEH se montre à ce titre tout à fait demandeuse à participer aux réunions de quartier.

François HÔTE souligne la position particulière de ce projet, à l'intersection de PRG et du quartier Oudiné Chevaleret.

Frédérique LECOQ s'enquiert de la performance énergétique du bâtiment.

Pascal ALLANÇON répond qu'une démarche de la labellisation HQE, Biodiversity ou BREEAM a été mise en œuvre. D'autres initiatives ont été engagées, comme à travers des dalles de récupération d'énergie au sein de la blackbox.

Lina GHOTMEH indique que le bois utilisé pour l'habillage, provenant de France, permettra de stocker 200 tonnes d'équivalent carbone et d'économiser 238 tonnes par rapport à un bâtiment construit en béton. L'objectif est également de faire appel à une société installée en Belgique spécialisée dans l'utilisation de divers produits construction de réemploi, et qui apportera son expertise en se déplaçant sur site. Les images du projet ne sont pas figées, car les matériaux finaux dépendront de ceux qui auront été identifiés dans le cadre de cette démarche.

Lionel CHOMET demande si le bâtiment sera équipé d'un système de récupération de l'eau de pluie.

Lina GHOTMEH acquiesce. Sous les Fraises a déjà mis en place un système performant permettant de récupérer 100 % des déchets organiques et des eaux pluviales et grises, qui seront destinées aux plantations.

Lionel CHOMET observe que ce système de récupération pose des contraintes particulières d'étanchéité.

Pascal ALLANÇON explique que l'eau est récupérée dans un circuit totalement fermé, alors que le bâtiment prévoit par ailleurs une étanchéité classique.

Claude GALLAIRE souligne que l'emprise de la voie ferrée doit permettre une réversibilité du projet.

Pascal ALLANÇON le lui confirme.

Claude GALLAIRE en conclut que l'hypothèse d'un marché débordant sur la gare Masséna reste aléatoire à moyen terme.

Lina GHOTMEH explique que cette contrainte a précisément conduit à proposer l'implantation du marché sur la rue Regnault.

Claude GALLAIRE observe que les marchés parisiens s'installent rarement dans des culs-de-sac tels que la rue Regnault. En outre, la fréquentation des marchés environnants place Jeanne d'Arc, boulevard Vincent Auriol, rue Neuve Tolbiac (square Georges Duhamel) semble déjà en diminution.

Françoise SAMAIN demande si le projet mobilisera des techniques de production éprouvées ou si l'objectif est de tester des aliments auprès du public.

Lina GHOTMEH confirme que le rapprochement des chercheurs, des exploitants et des consommateurs doit justement permettre de s'adresser à tous les maillons de

l'alimentation. Outre cette favorisation des échanges, la plateforme de recherche d'Agro Paris Tech offrira des capacités nouvelles de recherche. En complément, les consommateurs seront invités à s'intéresser à ces domaines de recherche vulgarisés et accessibles, et susceptibles de faire évoluer les modes de consommation notamment en ayant plus recours aux circuits courts

Claude HERVY souhaite connaître le contenu du projet en termes de parking, dans la prévision de la salle de diffusion et du marché, qui devra accueillir des camionnettes. Il demande par ailleurs si le stationnement électrique sera favorisé.

Pascal ALLANÇON indique que cette opération ne prévoit aucun parking, puisqu'elle est très limitée en nouveau bâti i. En outre, l'accessibilité à ce site en transports en commun est parfaite, et l'objectif est bien d'éviter la circulation dans Paris en voiture. Une aire de livraison a cependant été prévue rue Renault, qui permettra de desservir le bâtiment pour son activité propre et le marché.

Françoise SAMAIN demande si la cour de récréation de l'école sera impactée en termes d'ensoleillement.

Lina GHOTHMEH explique que le site est déjà dans l'ombre du fait des bâtiments environnants. Par conséquent, l'impact est particulièrement limité pour la cour de l'école, les conséquences principales en termes d'ensoleillement interviendront aux environs du 21 mars.

Claude BIRENBAUM souhaite connaître la hauteur du bâtiment.

Lina GHOTMEH répond que dans sa partie la plus haute la tour atteint 50 mètres comptés à partir du niveau de la rue Régnauld. André MESAS s'enquiert du statut de la future salle de spectacle, et craint que les conseils de quartier n'aient concrètement pas la possibilité d'en bénéficier.

Pascal ALLANÇON explique que le business model du lieu prévoit une ouverture tendant vers le 24h/24, et diverses initiatives ont été envisagées dans ce sens, afin notamment de permettre la mise à disposition gratuite des locaux à destination des associations locales sur les créneaux non pris par d'autres activités.

Françoise SAMAIN demande si le projet de *street art* est avancé.

Lina GHOTMEH indique que la galerie Magda occupera un espace de 20 m², et permettra aux artistes engagés sur les problématiques environnementales de faire le lien entre les habitants et le projet. Cette démarche relève d'une volonté de créer une véritable culture de la consommation, en la reliant à différents champs disciplinaires, y compris artistiques comme le *street art*.

Claude GALLAIRE estime que seuls manquent les Restaurants du Cœur dans ce projet.

En termes de calendrier, Pascal ALLANÇON indique que la signature de la promesse de vente devrait intervenir entre juin et septembre 2016, et permettre un dépôt du permis de construire avant la fin de l'année. Le démarrage des travaux pourrait avoir lieu fin 2017, pour une livraison prévue fin 2018-début 2019.

2. Lot M5A2

Anouk LEGENDRE présente le projet In Vivo retenu pour le lot M5A2, dans un secteur où l'université est mêlée à la ville. Ce site jouxte l'Ecole d'Architecture et l'université Paris Diderot. Le quartier accueille chercheurs, urbanistes ; le lieu doit permettre de développer et catalyser toutes les énergies. Les architectes précédents de ce quartier ont ménagé des failles vers la Seine, que ce projet entend préserver.

Ce projet propose de prolonger l'ambiance du jardin du Biopark, et repose sur l'ambition d'ouvrir la ville sur le vivant. Il prévoit ainsi trois maisons : la *Tree House*, dont les balcons accueilleront des arbres, la *Plant House*, où pousseront des légumes, et l'*Algo House*, où seront concentrées en façade des cultures d'algues. Ces jardins verticaux formeront un continuum avec les jardins de la rue. En complément, la *Lombric House* transformera les déchets collectés auprès des riverains, et la *Biohacker House* accueillera les « hackers du vivant », qui cherchent à inventer d'autres formes à la vie de demain.

Les toits des trois bâtiments seront des lieux de culture. Les sous-sols, qui accueilleront des parkings, seront ouverts à l'air libre et des arbres y pousseront. La *Tree House* prévoit des logements classiques à double orientation, avec des balcons en relief permettant la pousse des végétaux adaptés à ces conditions de faible volume de terre.

Maiira CALDONCELLI VIDAL ajoute que la *Plant House* fonctionne à travers un système de balcons filants. Un système de serre permettra aux voisins de se réunir, avec l'appui de l'association Collectif Babylone qui se chargera de son animation et de son entretien. Comme pour la *Tree House*, la structure des balcons sera adaptée de sorte à accueillir ces plantations.

Pour l'*Algo House*, Anouk LEGENDRE explique qu'un dispositif en double façade comprendra des double-vitrages, qui seront constitués d'eau et non pas d'air, et permettront de cultiver des micro-algues et du plancton. Grâce à une eau perpétuellement en mouvement, le plancton sera récupéré chaque jour. Ce dispositif de biofaçade capte l'énergie du soleil, et la transforme en énergie biologique. Ces biofaçades produisent de la biomasse prenant la forme d'une pâte d'algues, utilisée pour la fabrication de médicaments.

La scénographie du bâtiment devra raconter la vie des micro-algues, et celle du bâtiment. Ce procédé a fait l'objet de 8 années de recherche, et a associé un certain nombre de partenaires (CNRS, industriels de façade, etc.). Divers brevets très innovants ont été déposés, et permettent d'envisager une production d'oméga 3 par les façades des villes, plutôt que par la chimie. Il s'agira du premier bâtiment d'habitation à micro algues, domaine offrant de grandes perspectives pour la biotechnologie. Ainsi, ce bâtiment formera une vitrine pour la recherche française. Un prototype est en cours de montage, et sera prochainement finalisé. Ce procédé a été exposé à la COP21 et au Pavillon de l'Arsenal. Un démonstrateur avait été installé sur la place de l'Hôtel de Ville.

Cette technologie de rupture est accompagnée d'une véritable innovation scientifique. Jusqu'à présent, personne n'avait étudié les qualités thérapeutiques des micro-algues. Le projet tire parti de la proximité de l'université Paris Diderot, de la présence de biologistes, pharmaciens et médecins de Paris 5, Paris 6 et Paris 7, afin de lancer un

grand programme européen de recherche sur l'utilisation médicale des micro-algues qui seront cultivées dans l'*Algo House*.

Ce projet repose sur un vaste écosystème. Il intègre des associations comme le Collectif Babylone, qui pourra par exemple proposer des cours de jardinage, Mon P'ti Voisinage, qui mettra en place une plateforme d'échanges entre voisins, l'association Mur, le Centre Michel Serres, etc. Ce dernier préfigurera la prochaine conciergerie de Paris, et le nouveau « tiers lieu », lieu intermédiaire entre l'espace de travail et l'espace de loisir où s'adonner à la créativité. L'association La Paillasse sera en charge de l'animation de ce tiers-lieu.

Un processus de concertation va être mis en place afin d'identifier les besoins des habitants. Ce projet est conforme au plan climat, et prévoit un bilan carbone de 25 tonnes d'équivalent CO₂ évité et 2,5 tonnes absorbées par les micro-algues et les végétaux.

Marc FOURNIER, co-fondateur de la Paillasse, détaille l'objet de cette association, qui repose sur le principe d'une recherche ouverte et collaborative. Initialement, cette plateforme a été mise en place dans un squat à Ivry, avec un coût de revient nul. Depuis, certains de ses projets ont été soutenus par la NASA. Elle est par exemple à l'origine d'ateliers mis en place à l'occasion de la crise du cheval, de sorte de permettre des analyses pour un coût de revient de 2 euros l'unité. Son objectif est de démocratiser l'accès à la science, et diminuer les coûts d'équipements jusqu'alors réservés à l'industrie.

Anouk LEGENDRE explique que les micro-algues forment une ressource naturelle d'avenir, en croissance exponentielle, et aux vastes débouchés.

Ce projet innovant est très suivi, notamment en Asie, où cultiver en façade fait sens au regard de la raréfaction des terres agricoles. Cette vitrine de brevets 100 % français permettrait donc de vendre des projets à ces pays à l'intérêt prononcé.

Claude GALLAIRE demande comment sera prise en compte l'animation de l'allée Paris-Ivry dans le cadre de ce projet. En outre, ce projet devrait être symbiotique avec le biopark, censé héberger des entreprises de bio-technologies même si cette ambition ne semble pas totalement atteinte.

Anouk LEGENDRE explique que le projet est conforme à la réglementation en termes de gabarit. Il poursuit la thématique des jardins du biopark, et propose des séquences très végétales, ainsi que l'alternance d'espaces ouverts vers la Seine. La section concernée de l'allée Paris-Ivry forme bien une voirie douce.

En outre, le projet prévoit des animations en rez-de-chaussée. En effet, la *Tree House* accueillera un grand café à double hauteur, avec une large terrasse. Le rez-de-chaussée de la *Biohacker House* comportera également un café, ainsi qu'une conciergerie. Il s'agira d'un lieu d'animation régulier, puisque la Paillasse organise régulièrement des conférences et animations.

Maiira CALDONCELLI VIDAL ajoute que l'association Le Mur entend également ouvrir ses animations vers cet îlot.

Frédérique LECOCCQ s'enquiert de précisions sur la nature des logements proposés dans ce projet.

Thierry BARBIER, de Marignan, distingue trois destinations de logements dans ce projet. La *Tree House* accueillera des logements en accession à la propriété, tandis que les logements de *Plant House* se destineront pour partie à l'accession, et pour partie à des logements locatifs intermédiaires – c'est à dire d'environ 17 à 18 euros le m². Sur l'*Algo House*, les logements seront réservés aux jeunes chercheurs et étudiants.

Arnaud CURSENTE précise que Marignan intervient en tant que constructeur et co-maîtrise d'ouvrage du projet. Ce promoteur vendra directement les logements aux acquéreurs en accession à la propriété, et cédera les autres logements à deux acteurs distincts. Les deux tiers de la *Plant House* seront vendus à la SNI, pour du logement locatif intermédiaire. La SNI sera également propriétaire des locaux exploités par la Paillasse. EFIDIS, filiale Société Anonyme HLM de la SNI compétente sur Paris, acquerra et gèrera directement la résidence pour étudiants, ainsi que la façade algale.

Par conséquent, tous les locaux expérimentaux bénéficieront de garants institutionnels sur une période minimale de 15 ans. Deux acteurs institutionnels représenteront environ les deux tiers de la copropriété, ce qui permettra de respecter la diversité des vocations.

Frédérique LECOCCQ craint que pour les habitants, l'activité en rez-de-chaussée n'engendre des nuisances.

Thierry BARBIER estime que la situation demeure assez classique. La plupart des immeubles propose aujourd'hui des projets prévoyant des activités de rez-de-chaussée. Le café-brasserie sera un lieu destiné à créer un lien avec le quartier et entre les différents îlots. Au niveau de la *Plant House*, il s'agira avant tout d'un espace de convivialité, et il n'est pas question de créer des activités générant des nuisances pour les habitants.

Maira CALDONCELLI VIDAL ajoute que les espaces extérieurs des logements, très généreux, permettront de créer un filtre efficace garant de l'intimité des habitants.

Frédérique LECOCCQ s'enquiert de précisions sur la taille des logements.

En accession à la propriété, Thierry BARBIER évoque des logements allant du studio au F4, pour des surfaces habitables moyennes légèrement supérieures à d'autres projets. La qualité des espaces extérieurs formera un élément commercial déterminant du projet dans sa partie accession.

Pour la dimension locative, Arnaud CURSENTE explique que le T2 et le T3 forment le cœur de cible. L'objectif est d'offrir la possibilité aux classes moyennes et supérieures, jeunes actifs, d'accéder à un premier logement locatif à des prix de province.

Claude GALLAIRE souhaite connaître le nombre de logements prévus dans ce projet.

Arnaud CURSENTE indique un total de 46 logements intermédiaires, contre 139 chambres d'étudiants, et 104 logements en accession à la propriété.

Frédérique LECOCCQ demande si des caves et cagibis sont prévus de sorte d'éviter le fréquent dévoiement de l'usage des balcons.

Maira CALDONCELLI VIDAL indique que le projet ne prévoit pas de cave. En revanche, les appartements intègrent des notions de cellier ou de cagibi. En outre, en toiture, un espace de stockage partagé est prévu afin d'accueillir des outils collectifs.

Françoise SAMAIN salue la volonté de mélanger logements intermédiaires et d'accession à la propriété. Par ailleurs, elle s'interroge sur le rendu au quotidien, du point de vue de l'habitant, d'une façade d'algues.

Anouk LEGENDRE explique que les façades à micro-algues seront disposées devant les murs, et non pas devant les fenêtres. Par conséquent, elles ne seront pas visibles de l'intérieur. L'éclairage nocturne s'effectuera côté extérieur, et ne perturbera pas les habitants, la face intérieure de la bio-façade étant opaque.

Françoise SAMAIN se demande si les balcons seront réellement utilisés selon l'usage que les promoteurs leur destinent.

Thierry BARBIER explique que chaque acquéreur disposera d'un balcon équipé. Si la qualité d'usage est réelle, ces espaces seront utilisés à bon escient.

Claude HERVY souhaite savoir comment s'effectuera la récolte des micro-algues. En outre, il demande si les légumes seront produits, récoltés et consommés par les habitants eux-mêmes. Enfin, il s'interroge sur les modalités d'entretien des façades, et sur l'énergie et les ressources en eau nécessaires à l'entretien de ces végétaux.

Maira CALDONCELLI VIDAL indique que la production de légumes s'appuiera sur le principe de volontariat, même si le jardin partagé reposera sur une gestion plus dirigée. Pour autant, la production aromatique des balcons reposera bien sur la bonne volonté des habitants, sachant qu'il sera toujours possible de proposer d'effectuer la récolte de son voisin.

Anouk LEGENDRE explique que l'eau nécessaire à la culture algale circule en boucle, et permet une récolte entièrement automatisée.

Lionel CHOMET demande si la disposition des algues sur la façade est amenée à s'étendre avec le temps.

Anouk LEGENDRE répond par la négative.

Lionel CHOMET suppose également que ce projet soulève une problématique particulière d'étanchéité.

Anouk LEGENDRE confirme que les partenaires façadiers et le CNRS travaillent à l'étanchéité du bâti et son auto-nettoyage.

Bertrand MEARY suggère de prévoir un point d'avancement sur les deux projets présentés à l'automne prochain.

II. Présentation du projet de l'Arc de l'Innovation

Le traitement de ce point est reporté.

La séance est levée à 20 heures.