

Groupe de travail Masséna-Bruneseau

Réunion du 14 avril 2016

LISTE DES PARTICIPANTS

VILLE DE PARIS

Direction de l'Urbanisme		Annick BIZOUERNE, Anne GOMEZ
Direction du Développement Economique, de l'Emploi et de l'Enseignement		Nathalie COUSIN-COSTA

SEMAPA

Directrice générale adjointe		Sandrine MOREY
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Directeur de la Programmation et de l'Urbanisme		Ludovic VION
Directrice du Développement		Catherine BEYLAU
Architecte Urbaniste - Chef de projet SME		Quentin JOURNET
Architecte Urbaniste – Chef de projet		Benoît ERNEK
Ingénieur – Chargée d'opérations		Sabrina ZHU
Stagiaire		Antoine ATTALI

AUTRES INSTITUTIONS

RIVP		Marc BOUTONNET
Paris Habitat-OPH		Romina MUNOZ, Bruno COLIN
Agence DATA Architects		Léonard LASSAGNE, Colin REYNIER
MG-AU Michel Guthmann Architecture & Urbanisme		Michel GUTHMANN
Dominique PERRAULT Architecture		Arnaud DRANCOURT
Ateliers LION		Mélusine LE BRUN

PERSONNALITES EXTERIEURES

Garant de la concertation		Bertrand MEARY
Personne qualifiée		Bertrand AVRIL

BUREAU DES ASSOCIATIONS		
Chargé de mission		Yann RENAUD
REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
ADA 13		Françoise SAMAIN
Association La Plateforme des Comités Parisiens d'Habitants		Claude BIRENBAUM
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 8		Claude GALLAIRE

La séance est ouverte à 17 heures 40.

I. Centre d'Information de la SEMAPA : point sur les travaux de bâtiment et présentation du principe de l'exposition permanente

Léonard LASSAGNE, maître d'œuvre du projet, explique que la « Maison des projets », qui accueillera à compter de l'été 2016 le nouveau lieu d'information de la SEMAPA, prendra place dans l'ancienne « Maison du Directeur » de l'usine SUDAC située 11 quai Panhard et Levassor, face à l'École d'Architecture Paris-Val de Seine. Après un examen approfondi, le parti pris architectural du projet a été de procéder à l'évidement des éléments de structure intérieurs et de conserver l'enveloppe extérieure du bâtiment qui s'est révélée être dans un état satisfaisant. Après des opérations de curage et de déblayage, le partitionnement intérieur, figé et raide, a été abandonné afin de permettre la libération d'espaces flexibles.

L'organisation spatiale de la « Maison des projets » est conçue comme suit :

- Au rez-de-chaussée, la « Place », qui logera la grande maquette de l'opération Paris Rive Gauche, se transformera, lorsque celle-ci aura été soulevée, en espace libre de grande dimension, afin d'organiser des réunions. Un dispositif vidéo sera installé sur le mur principal de la pièce.
- Au premier étage, une salle circulaire, le « Théâtre », proposera une exposition permanente sur des projets d'ores et déjà construits et des réalisations à venir, selon 7 parcours dédiés (« Patrimoine », « Franchissements », « Le quartier aujourd'hui », « Grand public », « Arts urbains », « Ville en mouvement » et « Innovation et Développement Durable »). Des entretiens avec les différents acteurs du projet sous format vidéo seront accessibles grâce à des tablettes mises à la disposition des visiteurs.
- Le second étage sous charpente – la « Mezzanine » – abritera une salle de réunion plus informelle. Organisé de manière plus souple, flexible et modulable selon les besoins, cet espace est destiné à accueillir aussi des expositions temporaires.
- Les deux escaliers – en Chambord – qui desserviront les deux niveaux accueilleront également des éléments d'information sur les territoires aménagés.

La réception des travaux du bâtiment est programmée le 15 avril 2016, tandis que les espaces scénographiques seront finalisés ultérieurement.

Françoise SAMAIN se félicite que les grands principes architecturaux évoqués lors de la concertation avec les associations aient été respectés. Elle regrette néanmoins que la présentation qui vient d'être faite ne mentionne pas l'objectif initial d'ouvrir la salle du deuxième étage aux associations et conseils de quartier du 13^{ème}.

Nathalie GRAND corrige la présentation faite par Madame SAMAIN : il avait seulement été évoqué l'aménagement d'un lieu de réunion susceptible d'être mis à la disposition, des associations ainsi que des conseils de quartier de Paris Rive Gauche qui en solliciteraient l'usage, s'il est disponible, comme cela était déjà le cas dans l'ancien lieu d'exposition. Un tel engagement est donc respecté, sous réserve de la présence d'un salarié de la SEMAPA, c'est-à-dire dans le respect des horaires d'ouverture du lieu. Les modalités exactes de la mise à disposition de cet espace restent à définir.

Françoise SAMAIN s'enquiert de la possibilité d'isoler une entrée pour accéder directement au second étage du bâtiment.

Léonard LASSAGNE répond que la Maison disposera d'une entrée principale de plain-pied située face à l'École d'Architecture et d'une issue de secours. Ces 2 accès donnent sur l'espace d'exposition principal du RDC.

Annick BIZOUERNE s'enquiert des horaires d'ouverture de la « Maison des projets ».

Nathalie GRAND répond que ces horaires sont en cours d'élaboration, précisant que l'ancien centre d'information était ouvert de 13 heures à 18 heures. Elle répète qu'il n'est pas envisagé, pour le moment, de mettre à disposition ce bâtiment en dehors de son créneau d'ouverture au public, sans présence d'un salarié de la SEMAPA. Elle ajoute que le sous-sol, dédié à des espaces de stockage, ne sera pas ouvert au public, pour des raisons réglementaires.

Bertrand Méary résume qu'en s'y prenant à l'avance moyennant la présence d'une personne de la SEMAPA il devrait être possible pour les associations de disposer du lieu et ce sur des créneaux définis en accord avec la SEMAPA.

Françoise SAMAIN s'interroge sur l'accessibilité des étages aux PMR.

Colin REYNIER confirme que l'intégralité des espaces ouverts au public sera accessible aux PMR. Un ascenseur sera installé.

Françoise SAMAIN s'enquiert des modalités d'éclairage des étages et de la ventilation du bâtiment

Colin REYNIER explique que le remplacement des carreaux par de grandes baies vitrées a permis d'augmenter le clair de vitrage et de baigner l'intégralité de l'espace dans la lumière naturelle. En matière d'aération la ventilation est traitée mécaniquement.

Léonard LASSAGNE ajoute que le bâtiment est doté d'un dispositif d'éclairage artificiel performant.

Nathalie GRAND espère que la « Maison des projets » pourra être ouverte avant l'été.

II. Présentation du projet B1B1B3 (logements et groupe scolaire)

Bruno COLIN indique que l'opération, dont la parcelle d'implantation est bordée par la rue Jean-Baptiste Berlier, l'Allée Paris-Ivry et le boulevard du Général Jean Simon, accueillera 100 logements sociaux (40 PLUS, 30 PLA-I et 30 PLS), une école polyvalente de huit classes – trois maternelles et cinq classes de niveau élémentaire –, 500 m² de locaux commerciaux, 700 m² de locaux d'activités, un parc de stationnement de 90 places et un ascenseur public.

Le projet étant animé par une ambition forte d'innovation, il a été demandé aux maîtres d'œuvre d'insister sur, l'usage des logements et des parties communes, le coût global, l'amélioration du bilan carbone et la réduction des énergies grises, la biodiversité et la qualité de l'air et de l'acoustique. Il a été recouru pour ce programme à la procédure

dite de la conception-réalisation entretien-maintenance (CREM). L'équipe globale, notamment constituée de deux architectes, d'une entreprise générale et d'une entreprise de maintenance (Groupement Léon GROSSE), réalisera les études en phase de conception, les travaux en phase de construction et assurera l'entretien-maintenance pour une durée de cinq ans pour les logements, commerces et activités.

La désignation du lauréat a eu lieu en décembre 2015 et le marché a été notifié en février 2016. L'objectif est de déposer un permis de construire à l'été 2016 pour une livraison à l'été 2020.

Michel GUTHMANN expose les principes de conception du programme, dont l'ambition est de mettre en place un système ouvert sur la ville grâce à une organisation poreuse permettant un dialogue avec l'espace public, le ciel, le paysage.

Le programme, composite, procède d'un éloge de la cohabitation des fonctions et de la mixité des usages, qui font la richesse de la vie urbaine.

La problématique de l'habitat en hauteur – avec une élévation de 50 mètres et 16 étages de logements – a été prise en compte de manière très attentive. Le programme offre ainsi à la majorité des logements des espaces extérieurs protégés. La particularité de ses loggias est de disposer d'un espace en double hauteur permettant une mise en relation avec le paysage.

Il s'est également agi d'inscrire le programme dans l'histoire de la Ville et de proposer une réinterprétation très contemporaine de la façade parisienne. Les logements, qui reposeront sur un socle de quatre étages d'activités et de commerces intégrant le groupe scolaire, et dont le plan s'inspire d'une matrice ouverte, disposeront d'éléments végétalisés. Des terrasses, aménagées sur les toitures sommitales, seront accessibles aux résidents, favorisant ainsi la qualité de vie en commun. Michel GUTHMANN passe ensuite en revue les plans du projet.

Claude GALLAIRE s'interroge sur le niveau auquel se trouve le rez-de-chaussée.

Michel GUTHMANN explique que le rez-de-chaussée principal sera en contact avec le boulevard du Général Jean Simon et permettra l'accès aux écoles, aux logements ainsi qu'à une majorité de commerces, tandis qu'un second rez-de-chaussée sera aménagé du côté de l'Allée Paris-Ivry donnant accès à une partie des logements et à d'autres locaux d'activités économiques.

Claude GALLAIRE remarque que le bâtiment présentera en réalité une hauteur d'environ 60 mètres sur l'Allée Paris-Ivry en raison de la différence de niveau.

Michel GUTHMANN confirme que ledit différentiel ajoutera environ huit mètres de hauteur au programme.

Françoise SAMAIN s'enquiert de l'animation de l'allée Paris-Ivry et de l'emplacement des locaux techniques.

Michel GUTHMANN informe que les locaux techniques seront disposés derrière une façade opaque située rue Jean-Baptiste Berlier à proximité de l'accès au métro – qui

sera intégré au socle du programme –, limitant ainsi la présence de leurs fonctions sur l'espace public. Il ajoute que les cours de récréation du groupe scolaire seront isolées de la rue, même si les enfants bénéficieront d'une ouverture sur le ciel.

Claude BIRENBAUM requiert des précisions sur la présence de caves et de rangements pour les logements.

Michel GUTHMANN indique la présence de caves au sous-sol, ainsi que de celliers d'étages, l'ensemble des appartements disposant ainsi d'un espace de rangement. Claude BIRENBAUM demande pour quelles raisons a été retenue une procédure de conception-réalisation pour des logements et s'interroge sur le choix d'un dispositif d'entretien-maintenance d'une durée de cinq ans.

Bruno COLIN explique que la procédure, qui sera déployée pour l'ensemble du programme, relève d'une volonté d'innovation et d'optimisation de la réalisation. Quant à l'entretien-maintenance, il s'agit de garantir le bon fonctionnement de l'immeuble au terme des cinq années.

Françoise SAMAIN s'enquiert des modalités de nettoyage des vitres des loggias, qui comptent deux étages.

Michel GUTHMANN explique que ces loggias seront équipées de vitrages autonettoyants, dont la conception technique et le traitement permettent de minimiser les salissures. Il admet néanmoins la contrainte d'entretien des vitrages supérieurs. Ainsi l'équipe du programme est-elle en train de concevoir les modalités concrètes de leur nettoyage depuis le sol, sans que le résident ait à se positionner en hauteur. Il rappelle en outre que si les vitrages seront ouvrants vers l'intérieur, la présence d'un garde-corps plein est sécurisante pour les habitants.

Françoise SAMAIN regrette que les difficultés d'entretien des vitrages aient été multipliées.

Répondant à la question de Bertrand AVRIL, Michel GUTHMAN fait état de quatre duplex de cinq pièces chacun dans le plot situé à l'angle de l'allée Paris Ivry et de la rue Berlier.

III. Immeuble Berlier : présentation du projet de rénovation

Marc BOUTONNET explique que l'immeuble Berlier, appartenant à la Ville de Paris et confié en gestion à la RIVP en avril 2014, dont la construction a été finalisée en 1989, fait l'objet d'un programme de réhabilitation et de travaux d'amélioration du confort thermique. À la suite d'une consultation, l'agence Dominique PERRAULT Architecture a été retenue.

Bertrand AVRIL s'interroge sur l'évolution des usages du bâtiment, qui était à l'origine un hôtel d'activités industrielles.

Marc BOUTONNET confirme que l'immeuble a accueilli des usages variés. À l'heure actuelle, une imprimerie et le Laboratoire homéopathique ROCAL subsistent en son sein. Le programme futur abritera notamment deux laboratoires de la Ville de Paris qui

réalisent des essais sur des revêtements urbains – sans stockage de matériaux à proprement parler. Les autres futurs occupants ne sont pas connus à ce jour.

Arnaud DRANCOURT présente les éléments architecturaux du programme, qui porte pour ambition de conserver la pureté de l'immeuble Berlier, conçu à l'origine comme un bloc de verre. La toiture sera dotée d'une matérialité réfléchissante très lisse, un pan de verre refermant le prisme. Les éléments techniques auparavant installés sous la toiture seront descendus au sous-sol, dont les locaux CTA pour le traitement de l'air. Les escaliers seront doublés jusqu'au niveau R+5 pour des raisons d'unités de passage. Au rez-de-chaussée, l'aire logistique côté rue Jean-Baptiste Berlier sera conservée, tandis que le talus situé rue Bruneseau sera décaissé en cour anglaise. Un hall d'accueil commun – lobby – sera aménagé côté rue Bruneseau, l'accès s'effectuant pour les piétons du point haut par un escalier et du point bas par une rampe praticable par les PMR.

La façade de l'immeuble sera caractérisée par un fonctionnement en double peau, qui permettra de maîtriser la température grâce à un apport d'air frais entre les deux surfaces et d'isoler les plateaux intérieurs. Une grille de transfert absorbera l'air vicié de ces derniers et assurera son évacuation.

Bertrand MEARY souhaite connaître les orientations de la Ville quant à l'accueil des activités au sein du bâtiment.

Nathalie COUSIN-COSTA indique que cette réflexion sera conduite prochainement. La solution architecturale retenue permet de libérer les plateaux et donc d'envisager leur découpage afin d'accueillir des projets multiples, comme des espaces de coworking.

Bertrand MEARY juge indispensable qu'une discussion ait lieu, lors d'une réunion ultérieure, sur l'accueil des usages au sein de ces espaces, et s'étonne que la Ville n'ait pas élaboré une politique d'attribution en amont.

Répondant à la question de Françoise SAMAIN sur les effectifs accueillis à terme dans l'immeuble, Marc BOUTONNET évoque un millier de salariés environ.

Françoise SAMAIN s'interroge sur les activités qui éliront domicile aux premiers étages.

Annick BIZOUERNE indique que les précisions sur les activités accueillies ne peuvent être apportées aujourd'hui alors que l'on se trouve très en amont de la livraison du projet

Marc BOUTONNET explique que le programme de réhabilitation débutera fin 2016 ou début 2017, pour une livraison deux ans plus tard. Il indique que le processus de libération des surfaces est engagé depuis longtemps.

Françoise SAMAIN requiert des précisions sur l'emprise au sol de l'immeuble et ses accès.

Marc BOUTONNET explique que les accès originels par la cour Berlier seront maintenus et que l'accès par la rue Bruneseau sera redynamisé en créant une cour anglaise – d'une profondeur variant entre 4 mètres et 1,5 mètre – qui dessert le hall d'accueil commun et permet de raccorder le bâtiment à la rue par une pente douce.

Arnaud DRANCOURT ajoute que les véhicules pénétreront dans l'immeuble par la rue Jean-Baptiste Berlier, et que les accès piétons seront situés rue Bruneseau. L'aire logistique est conservée quant à elle à l'arrière du bâtiment.

Claude GALLAIRE demande si le permis de construire prévoit une destination en immeuble de bureaux.

Marc BOUTONNET répond par la négative. Dans le dossier PC il est spécifié qu'il s'agit d'un immeuble dédié à de l'activité, les désignations réglementaires des surfaces renvoient majoritairement à un classement CINASPIC et activités ; seules les surfaces affectées aux services municipaux (laboratoires d'essais de matériaux et éclairage public) qui occupent les niveaux bas de l'immeubles sont classées en bureaux.

Nathalie COUSIN-COSTA explique que les hôtels et les pépinières d'entreprises sont classés réglementairement en CINASPIC (Constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif).

À la question de Claude BIRENBAUM, Marc BOUTONNET répond que le loyer de l'immeuble s'élèvera à 250 euros du mètre carré hors-taxes et hors charges.

Claude BIRENBAUM s'interroge sur les coûts de gardiennage de l'immeuble.

Marc BOUTONNET suppose que la présence d'un agent de sécurité à demeure sera requise, comme c'est le cas à l'heure actuelle.

À la question de Françoise SAMAIN, Arnaud DRANCOURT répond que le bâtiment est long de 87 mètres sur rue.

Annick BIZOUERNE signale que le prochain groupe de travail dédié au secteur Tolbiac aura lieu le 19 mai prochain.

La séance est levée à 19 heures 35.