

# Groupe de travail Bruneseau

## Réunion du 2 mars 2017

### LISTE DES PARTICIPANTS

#### VILLE DE PARIS

<b>Direction de l'Urbanisme</b>		François HOTE, Annick BIZOUERNE, Anne GOMEZ
<b>Hôtel de Ville de Paris</b>		Adeline CHAMBE

#### SEMAPA

<b>Directrice Générale</b>		Sandrine MOREY
<b>Directeur Général Adjoint</b>		Frédéric LUCCIONI
<b>Directrice du Développement</b>		Catherine BEYLAU
<b>Directrice de la Communication</b>		Nathalie GRAND
<b>Directeur de la Programmation et de l'Urbanisme</b>		Ludovic VION
<b>Chef de projets</b>		Léa RENAUD
<b>Chef de secteur</b>		Benoît ERNEK
<b>Chargée d'opérations</b>		Aurélié CHANSARD

#### AUTRES INSTITUTIONS

<b>Ateliers Lion</b>		Mélusine LEBRUN
----------------------	--	-----------------

#### PERSONNALITES EXTERIEURES

<b>Garant de la concertation</b>		Bertrand MEARY
<b>Personnalité qualifiée</b>		Bertrand AVRIL

#### BUREAU DES ASSOCIATIONS

<b>Chargé de mission</b>		Yann RENAUD
--------------------------	--	-------------

#### REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS

<b>FNAUT</b>		Farid NECHADI
--------------	--	---------------

<b>ADA 13</b>		Françoise SAMAIN, Guaddalpe KAVANAUGH
<b>La Plate-Forme</b>		Claude BIRENBAUM
<b>CONSEILS DE QUARTIER</b>		
<b>Conseil de quartier n°4</b>		Frédérique LECOCQ
<b>Conseil de quartier n°8</b>		Claude GALLAIRE

*Participaient également à la réunion :*

*Daniela MOTISUKE*

*La séance est ouverte à 17 heures 45.*

*Un tour de table est effectué.*

Mme LECOQC souhaite savoir quand est prévue la visite de la halle Freyssinet.

M. HOTE répond que la SEMAPA ne maîtrise pas le déroulement de la fin de chantier. Les contraintes actuelles ne permettent pas d'accueillir les visiteurs à la date annoncée.

Mme GRAND ajoute que la date initiale (16 mars) ne convenait pas. Par la suite, des contraintes liées aux travaux ont induit la nécessité de reporter les visites.

M. MEARY espère que les visites pourront se faire avant la fin du mois de mai.

## **I. Présentation de la démarche et des consultations ADIVBOIS sur les lots B1A3 et B1B4**

M. ERNEK annonce que deux consultations importantes ont été lancées pour les lots B1A3 et B1B4. Elles s'inscrivent dans le cadre d'un programme mis en œuvre depuis quelques années sur la Nouvelle France Industrielle, afin de relancer la filière bois. En effet, le taux d'usage du bois dans la construction est relativement faible en France (10 % en France contre 15% en Allemagne et 35 % en Scandinavie). Ce plan a fait l'objet d'un travail approfondi par l'association ADIVBOIS et a débouché sur un appel à manifestation d'intérêt lancé le 7 juin 2016 auprès de propriétaires fonciers.

Des concours nationaux, orchestrés par le PUCA, et des concours locaux, avec l'accompagnement d'ADIVBOIS, ont été ouverts. C'est dans ce cadre que la SEMAPA a posé sa candidature pour les lots B1A3 et B1B4, dont les programmes peuvent atteindre jusqu'à 50 mètres. Les deux sites ont été retenus parmi les sites lauréats le 18 octobre 2016. L'objectif est de promouvoir l'usage du bois, y compris dans la construction même du bâtiment, mais aussi dans le second œuvre, le mobilier...

Mme LECOQC demande s'il faut respecter un pourcentage minimal d'utilisation du bois.

M. ERNEK répond par la négative. Le 27 février 2017, les concours de logements ont été lancés pour les deux lots.

Le lot B1A3 (quai d'Ivry et boulevard du Général Jean Simon) et le lot B1B4 (rue Bruneseau) se trouvent dans le secteur Bruneseau Nord. Le programme B1A3 accueillera des logements familiaux privés, des commerces, des activités et des services, sur un soubassement important puisqu'il s'ouvrira sur plusieurs niveaux au niveau rez de quai et au niveau boulevard. L'immeuble se trouvera contre l'escalier qui reliera le quai d'Ivry et le boulevard du Général Jean Simon, entre lesquels le dénivelé représente 8 mètres. Le bâtiment disposera de 16 niveaux depuis le boulevard. Un ascenseur public reliera le futur square prévu au niveau du rez de quai à la placette qui sera aménagée le long du boulevard Jean Simon.

Mme LECOQC souhaite savoir si le jardin sera en pente.

M. ERNEK répond par la négative.

*M. ERNEK présente une diapositive du projet B1A3.*

M. ERNEK indique qu'il sera possible de rejoindre la rue Berlier via la placette l'escalier et le square . Des commerces pourront s'installer au droit de la placette . En pied d'immeuble, côté rue Berlier, les espaces privés végétalisés participeront à l'ambiance du square.

Le lot B1B4 est développé par Paris Habitat et accueillera une résidence pour étudiants, des commerces et un accès à la future station de la ligne 10 du métro. Le lot sera visible depuis la place Farhat Hached.

*M. ERNEK présente une diapositive du projet B1B4.*

M. ERNEK évoque les enjeux environnementaux et de certification. M. AVRIL observe que les consultations ne se situent pas au même stade d'avancement, puisque Paris Habitat a déjà été désigné pour le deuxième lot.

M. ERNEK répond que le maître d'ouvrage est connu, parce qu'il s'agit d'un bailleur social désigné par la Ville, alors que le promoteur doit encore être désigné pour le premier lot. Différentes équipes promoteur / maître d'œuvre / entreprise sont candidates.

M. AVRIL souligne que la procédure appliquée est différente puisqu'elle porte uniquement sur la conception réalisation dans un cas (B1B4) et seulement sur le promoteur dans le second cas (B1A3).

Mme MOREY répond que la SEMAPA sera amenée, pour B1A3, à choisir son maître d'ouvrage ainsi que l'équipe chargée de la conception et de la réalisation (maîtres d'œuvre et entreprises). Une note d'intentions sera remise par chaque équipe et déterminera ce choix.

M. ERNEK ajoute que la charte anti-spéculative de la Ville de Paris sera appliquée, pour éviter toute surenchère dans le prix de sortie des logements.

M. AVRIL suppose qu'une certaine souplesse est de mise dans l'application du programme.

Mme MOREY précise pour B1A3 que 100 % des logements seront privés. La typologie des logements sera présentée lorsque les candidats soumettront leur projet.

M. AVRIL en conclut qu'il faudra faire des choix entre des maîtres d'ouvrage qui proposent des programmes différents.

Mme MOREY souligne qu'il faudra proposer des logements familiaux, et pas uniquement des T2.

Mme SAMAIN en conclut que la SEMAPA n'aura pas la possibilité de choisir entre plusieurs promoteurs.

M. HOTE répond que l'aménageur met en concurrence la vente de droits à construire sur le marché. La désignation du Maître d'ouvrage et des architectes est accomplie en une seule fois, afin de proposer un projet global répondant à des critères d'usage, d'innovation technique et de programmation.

Mme SAMAIN souhaite savoir comment Paris Habitat a été désigné.

M. LUCCIONI répond que la décision a été prise par la Ville. En l'occurrence, les bailleurs sociaux ne sont pas mis en concurrence dans le cadre de cette procédure. Par ailleurs, pour ce qui est des logements privés, la consultation prévoit aussi d'intégrer le prix de sortie des logements dans les critères de choix du projet.

Mme MOREY ajoute que la charge foncière des logements est fixée au départ.

M. AVRIL souhaite savoir si l'appel d'offres est ouvert.

Mme MOREY le confirme, la seule condition étant d'utiliser du bois.

M. BIRENBAUM souhaite connaître les avantages et inconvénients de la construction en bois. A titre d'exemple, il constate l'absence de telles constructions dans les zones présentant un taux de sismicité moyen ou fort.

Mme MOREY répond que l'objectif est d'expérimenter la construction d'immeubles à structure bois.

M. HOTE précise que le bois permet de fixer le carbone. De surcroît, cette démarche favorise l'exploitation du massif forestier français.

M. ERNEK ajoute que les bâtiments en bois sont plus légers.

Mme MOREY souligne que le chantier est plus court, génère moins de nuisances et les matériaux utilisés sont plus propres.

M. GALLAIRE souligne que les deux immeubles sont construits en pleine terre. L'argument de la légèreté n'est donc pas pertinent. Il souhaite savoir ce que recouvre la notion de construction en bois (façade, structure...).

Mme MOREY répond que des infrastructures en béton seront utilisées pour le socle de l'immeuble B1A3, car il est situé à proximité de la Seine. S'y agrègera une structure en bois, avec des éléments porteurs et des noyaux en bois. C'est ce qui est prévu pour les deux lots.

Mme SAMAIN considère que la nouvelle procédure stimule l'imagination et la création de constructions neuves. Elle souhaite savoir si le cahier des charges favorise également les innovations en matière d'usages.

Mme MOREY confirme que cette préoccupation fera partie des critères de choix.

Mme SAMAIN propose que les logements soient plus ouverts à la colocation.

Mme MOREY répond que des propositions ont été formulées en ce sens.

M. VION ajoute que les immeubles en structure bois contribuent à la réalisation de projets adaptables et transformables dans le temps, aussi bien dans le locatif que dans le privé.

Mme SAMAIN évoque la nécessité d'évaluer le projet.

M. ERNEK indique que seront pris en considération des critères relatifs à l'animation du socle de l'immeuble, au respect du plan climat, du plan biodiversité et à l'obtention de

certifications HQE (niveau élevé requis en matière de qualité de vie et de respect de l'environnement) et de labellisations énergétiques (Effinergie Plus, BBCA, Biodiversity).

M. BIRENBAUM souhaite savoir si les immeubles en bois sont plus ou moins bruyants.

Mme MOREY répond que ces immeubles peuvent s'avérer plus bruyants, mais les bureaux d'études savent désormais traiter cette problématique. De surcroît, l'usage du bois peut favoriser l'obtention de certaines certifications.

M. HOTE souligne que les immeubles en bois sont en revanche plus performants en matière d'isolation thermique.

Mme SAMAIN constate que les membres de la concertation n'ont pas réellement été associés à l'élaboration du cahier des charges.

M. LUCCIONI répond que ce dernier reste assez ouvert sur le plan des innovations, des usages et des animations, puisqu'il s'est limité à déterminer la construction des immeubles en bois.

M. HOTE ajoute que cette initiative a été prise au niveau national. Le calendrier de la consultation n'est pas à la main de la SEMAPA.

Mme GRAND rappelle que la SEMAPA a également dû respecter un formalisme général.

Mme BEYLAU souligne que la concertation sera présente lors du jury et pourra donc s'exprimer à cette occasion sur les innovations et usages proposés.

M. LUCCIONI confirme que le choix s'opère désormais en aval, et non plus en amont.

M. AVRIL soutient la participation de la SEMAPA à cet appel à manifestation d'intérêt, mais il s'agit d'une expérimentation. Il estime cependant qu'il aurait été plus prudent de limiter cette expérimentation à un seul projet, plutôt qu'à deux.

M. ERNEK répond que les deux projets présentent des typologies différentes, puisque le premier projet offre une grande variété de typologies de logements, alors que le second projet propose des logements plus standards.

Mme BEYLAU remarque que la gestion des problématiques d'ordre technique dans le cadre de la réalisation de ces projets aura un impact sur les délais.

Mme LECOCCQ suggère de rappeler aux promoteurs du projet que les logements doivent être habitables et permettre une activité normale des habitants.

Mme SAMAIN ajoute que la présence du périphérique à proximité contribue à rendre l'environnement difficile.

Selon Mme GRAND, les études acoustiques démontrent que les nuisances liées au bruit ne sont pas considérables.

M. BIRENBAUM observe que l'une des principales difficultés consistera à trouver des bureaux d'études et des architectes ayant l'expérience de telles constructions en hauteur.

Mme MOREY répond que la SEMAPA est accompagnée par ADIVBOIS, dont les spécialistes accompagneront la conception du projet et la sélection des candidatures. Un immeuble en structure bois est en cours de construction Porte d'Ivry dans la ZAC Bédier. A l'étranger, des immeubles en structure bois de 30 niveaux ont déjà été construits.

M. ERNEK ajoute qu'un architecte canadien spécialisé dans la construction bois s'est porté candidat. Par ailleurs, l'association ADIVBOIS est soutenue par l'Etat et vise à développer la filière bois.

Mme MOREY précise qu'ADIVBOIS et le PUCA sont deux structures complémentaires.

M. ERNEK présente une diapositive portant sur les projets artistiques proposés, puis une diapositive sur les projets de logements déjà retenus sur Bruneseau Nord.

Le rendu des offres est attendu le 28 juin 2017. Le jury de sélection se réunira le 5 septembre pour le lot B1A3 et le 6 septembre pour le lot B1B4. L'annonce officielle du lauréat se fera dans le cadre du congrès Bois organisé à Bordeaux en septembre.

M. LUCCIONI précise que les projets étant en conception réalisation, la présentation des équipes ne sera pas anonyme.

M. ERNEK indique que cinq équipes sont retenues par site, après une présélection.

M. AVRIL en conclut que l'appel d'offres n'est pas totalement ouvert.

Mme MOREY objecte que tous les promoteurs ont été en mesure de présenter une candidature. Le choix ne se fonde pas uniquement sur le nom des candidats.

Mme LECOCCQ souhaite savoir quand démarreront les travaux.

Mme RENAUD répond que la date de démarrage est programmée fin 2018, pour une durée prévisionnelle de deux ans. Il convient cependant de rester prudent à ce stade.

## **II. Présentation de l'appel à projets Allée Paris-Ivry sur une partie de Bruneseau Nord**

M. VION indique que l'appel à projets n'est pas encore lancé. Ce projet revêt une dimension métropolitaine, avec un enjeu de connexion entre Paris et Ivry. Il s'agit de développer un effet de centralité et d'attractivité. Dans cette optique, le plan général propose de nouveaux tracés d'espaces publics (rue Bruneseau, quai d'Ivry, allée Paris-Ivry). La réalisation de cette allée est rendue possible en restructurant l'échangeur du périphérique, qui doit devenir perméable et ne plus constituer une barrière. Des emprises foncières seront ainsi dégagées pour permettre la réalisation d'un programme immobilier. L'allée Paris-Ivry passera sous le boulevard périphérique. Les ouvrages du périphérique (boulevard et bretelle) ont été très précisément étudiés à la fois pour en définir l'aspect et pour repousser les contraintes structurelles dans l'optique de développer le plus possible de potentiel spatial utilisable.

Hormis le tracé, un programme de constructibilité sera mis en œuvre, avec l'ambition de favoriser la jonction entre Paris et Ivry et le redéploiement des transports. Plusieurs opérations ont ainsi été lancées, notamment le programme de reconstruction des silos Calcia et la réalisation d'environ 750 logements, ainsi que des équipements.

M. NECHADI souligne que l'évaluation du nombre de logements sociaux intègre parfois des logements intermédiaires.

M. VION indique que les logements intermédiaires ne sont pas comptabilisés en logements sociaux.

Mme MOREY précise que les logements sociaux doivent respecter la loi SRU. En l'occurrence, les logements sociaux représentent la moitié des surfaces de logement programmées dans la ZAC.

M. VION présente le périmètre de l'appel à projets, qui repose sur une approche globale et représente une surface totale 100 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 25 000 m<sup>2</sup> de logements au minimum, 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux au maximum et 50 000 m<sup>2</sup> à répartir (logements, commerces, activités diverses). Deux terrains peuvent accueillir un Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

La première thématique de l'appel à projets porte sur les usages et les programmes, dans l'optique de construire une nouvelle centralité à la rencontre de Paris et Ivry. Il s'agit de définir les usages, la répartition entre les logements, les bureaux et les activités et de résoudre les enjeux d'implantation, dans le souci de garantir la pérennité de l'organisation des activités. L'objectif est aussi de s'assurer des usages des espaces publics, supports d'activité et d'animation, et éventuellement de définir des parcours complémentaires.

La deuxième thématique porte sur la définition des morphologies et des volumétries dans le cadre du projet, afin d'accompagner les ambitions urbaines, programmatiques, environnementales et d'innovation, dans un contexte inédit. Cette ambition est soutenue par des enjeux d'appréhension de la variété des échelles, de paysage, de dialogue avec les infrastructures, de rapport au sol et à l'espace public, de programmation et de mixité, de montage financier, d'efficacité environnementale, d'accompagnement des parcours, d'identité et de reconversion de la cité technique de la Ville de Paris.

La troisième thématique porte sur l'engagement opérationnel, pour une mise en œuvre à court terme. Les porteurs de projet devront formuler des propositions de charge foncière et de méthodologie.

L'appel à projets s'articulera autour de plusieurs phases. Dans un premier temps (entre avril et septembre 2017), un appel à candidatures, pour identifier trois ou quatre équipes plurielles et des premières intentions. Les équipes candidates devront réfléchir à la méthodologie et à l'organisation de l'équipe, remettre une note de compréhension des enjeux et des objectifs et ouvrir de premières pistes de projet. A l'issue de cette première étape, trois ou quatre équipes seront désignées et participeront à la deuxième phase (octobre 2017 à juin 2018), qui visera à la désignation de l'équipe lauréate. Cette équipe devra être consolidée, engagée et organisée, et proposer un projet reposant sur une philosophie, sur un programme détaillé, sur un projet en volumes, sur une note environnementale, sur une démarche culturelle et sur une proposition financière. A ce stade, il n'est pas demandé de proposition architecturale.

La troisième phase (à partir de juin 2018) verra le développement du projet global, dans la perspective d'une mise en œuvre opérationnelle en 2021. Dans cette optique, la programmation du projet sera consolidée et les accords contractualisés. Des ateliers de



conception seront organisés dans la foulée afin de développer le volet architectural, puis de procéder au dépôt des demandes de permis de construire (juillet 2019).

M. MEARY suppose que la SEMAPA dispose d'une évaluation des montants souhaités.

M. VION le confirme.

Mme LECOCCQ souhaite savoir s'il existe une marge de manœuvre s'agissant de la durée des ateliers de conception.

Mme MOREY répond qu'il sera possible de s'accorder sur l'organisation de la concertation et l'intégration des ateliers de conception dans ce cadre.

M. AVRIL s'étonne qu'un seul groupement de promoteurs puisse être choisi pour mener un tel projet. Ce choix peut représenter un réel risque dans l'élaboration du projet, d'autant plus qu'il manque certains éléments pour le contractualiser.

Mme MOREY répond que le projet s'articulera autour de plusieurs lots. Par ailleurs, les candidats prendront des engagements en juin 2018 pour clore l'appel à projets.

M. LUCCIONI ajoute qu'une offre globale permet aussi d'assurer un équilibre dans les réponses apportées.

M. AVRIL demande si le phasage envisagé dans la réalisation sera intégré dans la consultation.

Mme MOREY le confirme.

Mme SAMAIN souligne que la SEMAPA délègue la responsabilité des activités qu'elle assumait auparavant, notamment la réflexion sur l'organisation d'un lot et la réalisation des arbitrages en termes de rentabilité.

Mme MOREY répond que certains immeubles seront *de facto* destinés à l'hébergement d'activités.

M. HOTE ajoute que l'objectif est de faire en sorte que la globalité du programme soit viable sur le plan économique.

Mme MOREY assure que l'équation économique prend en considération les exigences induites par le programme. *In fine*, l'objectif est de réfléchir à l'offre globale, sachant que les promoteurs ne pourront pas agir sur l'espace public.

M. AVRIL en conclut que le promoteur sera amené à choisir son architecte.

M. LUCCIONI le confirme, mais le choix des architectes devra être précisé dans le dossier du promoteur.

M. MEARY pose la question relative à l'intégration de la concertation dans le processus de choix.

Mme MOREY répond que la concertation sera sollicitée dans les trois phases du processus.

Mme SAMAIN considère que cette réponse ne la satisfait pas. La concertation ne lui semble pas suffisamment associée à l'ensemble de ces démarches.

M. MEARY espère que la concertation sera périodiquement associée à l'avancement du projet.

Mme MOREY souligne qu'une ou deux personnes de la concertation peuvent être sollicitées pour accompagner les ateliers. Parallèlement, des réunions régulières peuvent être organisées pour assurer le suivi du projet.

M. HOTE assure que la démarche mise en œuvre a très bien fonctionné pour le secteur ouest de Clichy-Batignolles, même si elle prend plus de temps. Par ailleurs, il semble nécessaire de solliciter plus d'une personne de la concertation dans le cadre des ateliers.

Mme LECOCQ rappelle que l'intérêt de la concertation se concentre sur les usages.

Mme SAMAIN souhaite avoir communication du cahier des charges.

La SEMAPA le lui fera parvenir.

Mme LECOCQ suggère d'intégrer les recommandations de la concertation dans le cahier des charges.

M. LUCCIONI répond que des déclarations d'intention peuvent être intégrées dans le cahier des charges. L'objectif doit être de favoriser une certaine souplesse dans la réalisation des documents et dans la programmation, afin de se donner la possibilité de choisir l'offre la plus pertinente.

M. MEARY en conclut que la concertation doit faire parvenir avant le 24 mars un document d'une page à la SEMAPA pour soumettre ses principales idées.

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 heures 45.*