

# Groupe de travail Tolbiac Masséna

## Réunion du 11 mai 2017

<b>LISTE DES PARTICIPANTS</b>		
<b>VILLE DE PARIS</b>		
<b>Direction de l'Urbanisme</b>		Annick BIZOUERNE, Anne GOMEZ, François HÔTE
<b>Direction des espaces verts et de l'environnement</b>		Jérôme SAINT-CHELY
<b>DAE – Cabinet de Jean-François MARTINS</b>		Marlène TESSIER
<b>Mairie de Paris – Cabinet de Jean-Louis MISSIKA</b>		Adeline CHAMBE
<b>SEMAPA</b>		
<b>Directrice Générale de la SEMAPA</b>		Sandrine MOREY
<b>Directeur de la Programmation et de l'Urbanisme</b>		Ludovic VION
<b>Directrice de la Communication</b>		Nathalie GRAND
<b>Chef de secteur</b>		Kewin MARCILLAUD
<b>Chef de secteur</b>		Florence DUBOIS
<b>Chargée d'opérations</b>		Susana BRUGES
<b>Chargée d'opérations</b>		Alessandra VENNEN
<b>AUTRES INSTITUTIONS</b>		
<b>AAVP Architecture</b>		Vincent PARREIRA, Baptiste EGEA
<b>Agence DORMOY et POTET Architectes</b>		Catherine DORMOY, Lucile DUBS
<b>Compagnie de Phalsbourg</b>		Lauranne SCHIED, Jérôme LE MENS, Romuald NICOLAS
<b>Horticulture et Jardins</b>		Solenn MOQUET, Pierre-Alexandre RISSER

<b>Kengo KUMA &amp; Associates</b>		Matthieu WOTLING
<b>FORTIER</b>		Guillaume CHAMPAGNAT
<b>Baluchon / Merle Blanc</b>		Louise FOURQUET
<b>OGIC</b>		Clément COURLIVANT
<b>COGEDIM Paris Métropole</b>		Edouard LETAILLEUR
<b>Franck BOUTTE Consultants</b>		Maxime GRIGAUT
<b>REDMAN</b>		Matthias NAVARRO
<b>PERSONNALITES EXTERIEURES</b>		
<b>Garant de la concertation</b>		Bertrand MEARY
<b>Personnes qualifiées</b>		Bertrand AVRIL, Pascal DIBIE
<b>BnF</b>		Stéphane TISSIER
<b>REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS</b>		
<b>Association de la Plateforme des Comités parisiens d'habitants</b>		Claude BIRENBAUM
<b>ADA 13</b>		Françoise SAMAIN, Brigitte EINHORN
<b>APLD 91 (Frigos)</b>		Jean-Paul RETI
<b>Association APARIS 13</b>		François GERARD
<b>Association des paralysés de France</b>		Lionel CHOMET
<b>BUREAU DES ASSOCIATIONS</b>		
<b>Chargé de mission</b>		Yann RENAUD
<b>CONSEILS DE QUARTIER</b>		
<b>Conseil de quartier n°4</b>		Frédérique LECOCCQ
<b>Conseil de quartier n°8</b>		André MESAS

La séance est ouverte à 17 heures 40.

M. HOTE accueille les participants.

## **I. Présentation des projets choisis pour les lots T5B et M9B1-M9B2**

M. VION indique que les projets T5B et M9B1-M9B2, présentés ce jour, seront érigés le long de l'Avenue de France, T5B dans le quartier de la BnF et de la Station F, M9B1-B2 dans le quartier universitaire.

*Des documents relatifs aux projets présentés sont projetés en séance.*

M. VION fait savoir que les consultations ont été lancées selon une procédure comparable à l'appel à projets « Réinventer Paris ». L'ensemble des corps de métiers travaille ainsi de manière transversale pour proposer une solution complète. Les projets d'architecture présentés ont été développés par les maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre avec les opérateurs exploitants.

Le projet T5B est dédié à une programmation de type hôtelière.

Parmi les cinq équipes qui avaient été retenues, le choix s'est porté sur l'équipe composée de la Compagnie de Phalsbourg, de Kengo KUMA, de Marchi Architects, et de partenaires hôteliers et commerciaux.

Le lot M9B1-B2 sera aménagé pour accueillir deux immeubles de logements familiaux. La réalisation des projets M9B1 et M9B2 doit être conjointe car les bâtiments s'appuieront sur les mêmes infrastructures.

Pour les projets M9B1-B2, l'équipe COGEDIM / OGIC/ AAVP (Vincent PARREIRA) / Catherine DORMOY a été lauréate de la consultation.

M. VION précise qu'avec l'application de la Charte anti-spéculative, prévoyant une charge foncière fixée au préalable, la sélection des projets s'est fondée uniquement sur la programmation, l'architecture et l'environnement proposés.

### Présentation des projets M9B1 et M9B2

L'équipe COGEDIM / OGIC procède à la présentation des projets M9B1 et M9B2.

Mme DORMOY indique que le projet présenté prévoit l'implantation de logements et de commerces.

Les immeubles se caractérisent par leur mode de fonctionnement, s'appuyant sur le concept « *nudge* » (« *coup de pouce* »). L'aspect humain et social, ainsi que la prise en compte du passant et de l'habitant, sont au cœur de cette approche.

M. PARREIRA indique qu'une des exigences du projet était sa construction sur une structure de dalle déjà existante.

La structure des bâtiments sera composée à 90 % en bois.

Mme DORMOY indique que les coursives seront aménagées de manière à créer un microcosme urbain favorisant le développement du lien social. La promenade mènera notamment à des espaces partagés dédiés au sport ou à la détente, à une laverie et à un potager.

Le « *nudge* » a également pour objectif d'apporter de la créativité. Désormais, le logement s'adapte aux besoins et aux envies des habitants. Les appartements offriront une grande souplesse d'aménagement, avec des espaces modulables, dont une pièce détachable.

De plus, le « *nudge* » se fonde sur la mise en place d'écogestes.

Mme DORMOY fait savoir que le « *nudge* » a été élaboré à partir d'une enquête visant à identifier les besoins des habitants avant l'élaboration du projet.

Mme FOURQUET présente le concept d'implantation des commerces, développé par le groupe d'entreprises sociales Baluchon.

Le projet traduit la volonté de créer une « place de village », proposant une programmation culinaire créative et solidaire, en rez-de-chaussée. Les partenaires locaux seront mis à contribution, notamment la régie de quartier, les associations et la coopérative étudiante. Une surface bio structurée en coopérative et une salle à manger participative seront installées et alimentées par des entreprises sociales et solidaires. Un budget participatif sera mis en place.

Concernant les aspects environnementaux, M. GRIGAUT insiste sur la structure en bois, en provenance principalement de France. Le développement du projet devrait également être certifié par le label précurseur E+C- et obtenir le label BBCA et la certification HQE.

Un travail est par ailleurs réalisé avec le paysagiste pour promouvoir la biodiversité.

A propos de l'aspect énergétique, l'installation d'une chaudière numérique, gérée par les serveurs de STIMERGY, est également envisagée. Elle permettrait de produire 30 % de l'eau chaude utilisée dans les immeubles.

Mme SAMAIN souligne l'amélioration de la coordination des différents acteurs du projet, rendue possible par la nouvelle démarche. Elle apprécie tout particulièrement l'ouverture de la structure sur le quartier et la place accordée aux associations.

Mme SAMAIN s'interroge sur la manière dont sera géré l'appartement en colocation.

M. COURLIVANT indique que l'appartement en colocation reprend le principe de la chambre de bonne. Seuls les copropriétaires pourront investir dans la société détenant cette colocation et ils bénéficieront alors soit d'un droit d'usage soit du versement d'un loyer. Il est prévu que l'usage des espaces de cette colocation soit limité à quelques mois.

L'équipe du projet propose comme gestionnaire de l'espace de colocation le syndic SERGIC.

Mme DORMOY fait savoir que les promoteurs assureront le suivi des espaces partagés pendant 10 ans.

M. RETI se félicite que, contrairement à certains projets antérieurs, l'accès à la toiture soit autorisé à l'ensemble des locataires.

Il regrette néanmoins que la signature d'une charte d'adhésion aux principes de fonctionnement de l'immeuble lors de l'achat soit dépourvue de caractère contraignant. De ce fait, M. RETI se demande si les plantes seront effectivement installées dans le cas où les acheteurs ne se seraient pas engagés à payer les frais d'entretien en signant la charte.

Il souhaite savoir si le montant de l'entretien des plantes dans les charges a été évalué.

M. COURLIVANT annonce que les promoteurs se sont engagés à prendre en charge la moitié des coûts d'entretien des espaces verts pendant 10 ans, pour que la végétalisation soit conforme à ce qui est présenté dans le projet.

M. RETI estime que la prise en charge de 50 % est insuffisante au vu du montant élevé de l'entretien. Il déplore qu'aucun chiffre ne soit présenté.

M. COURLIVANT répond que l'estimation de l'entretien des espaces verts se chiffre à 20 000 euros par an, ce qui ne constitue pas un coût excessif.

La surface habitable du projet est de 8 200 mètres carrés.

Mme DORMOY ajoute que le *nudge* poursuit l'objectif de responsabiliser les habitants, ce qui explique que la signature de la charte ne soit pas obligatoire.

M. BIRENBAUM s'interroge sur la signification exacte du terme « *nudge* ».

M. COURLIVANT explique que le « *nudge* » est une technique de conception pour que le bâtiment transforme les usages quotidiens des habitants. Certaines technologies, comme des douches lumineuses ou des bilans énergétiques comparatifs, permettent par exemple de rappeler les bons usages, sans pour autant imposer les pratiques aux utilisateurs.

M. GERARD signale l'éventualité d'une sensation de vertige sur les passerelles.

M. PARREIRA indique que la hauteur des balustrades sera conforme à la réglementation et que les matières seront appropriées.

M. CHOMET souhaite s'assurer que l'accessibilité aux personnes en situation de handicap est prévue.

Il appelle à regarder l'évolution des espaces de végétalisation sur 15 ans. En effet, les frais d'entretien risquent d'augmenter au fil des années.

Mme DORMOY confirme que la circulation sur les promenades et les ascenseurs seront bien entendu accessibles aux fauteuils roulants. De plus, le caractère modulable des

espaces dans les logements permettra de faciliter les déplacements au sein des appartements en adaptant l'aménagement selon les besoins.

Mme LECOCQ demande si l'installation de caves est prévue et souhaite également connaître le nombre de copropriétaires.

Elle demande par ailleurs si les habitants du quartier en recherche d'emploi seront recrutés prioritairement dans les commerces.

Sur ce dernier point, Mme FOURQUET confirme qu'un partenariat en faveur de l'insertion sera conclu avec la régie de quartier pour ce qui est des services de *facilities*.

Mme DORMOY précise que des espaces de rangement complémentaires sont disponibles devant les appartements, ainsi que des caves et des celliers.

M. COURLIVANT indique que le projet comptera 130 copropriétaires, pour 420 occupants environ.

### Présentation du projet T5B

Mme SCHIED présente le projet AURORE, relatif au T5B. Des représentants de la Compagnie de Phalsbourg, Kengo KUMA & Associates, Horticulture et Jardins et REDMAN, qui ont travaillé sur le projet, assistent à la réunion de ce jour.

M. WOTLING explique que le projet a pour objectif d'apporter de l'énergie et de la lumière au quartier, et en particulier à l'avenue de France, en lien avec Station F (la Halle FREYSSINET) et la BnF.

Des balcons arborés seront installés sur toute la hauteur du bâtiment. Une passerelle s'élèvera à 28 mètres de hauteur et mènera à un jardin de contemplation.

M. WOTLING précise que, même s'il s'agira d'un jardin privé, il sera néanmoins accessible à tous les habitants du quartier. Ce jardin s'inscrit dans la cohérence du réseau végétal du quartier dans son ensemble et recherche l'harmonie entre l'architecture et le paysage.

Mme MOQUET indique que, pour le jardin intérieur, le choix s'est porté sur des végétaux à faible développement et nécessitant peu d'entretien, qui seront déjà formés au moment de leur implantation. Sur les balcons, les végétaux locaux seront privilégiés.

Mme SCHIED liste les quatre programmes qui sont intégrés dans ce projet :

- Le ONE HOTEL : un hôtel haut de gamme, spécialisé dans l'hôtellerie écologique,
- Le SLO Living HOSTEL : une auberge de jeunesse de 179 couchages,
- Le cabaret nouvelle génération « Chez FELLINI », dont le concept est porté par la Belvilloise autour des thèmes du cirque et de la magie,
- Le café coworking NUAGE, avec une consommation à volonté pour 4 euros par heure.

Il s'agit d'offres complémentaires qui œuvreront en faveur de l'attractivité du quartier.

Mme SCHIED ajoute que des projections d'œuvres d'art sur les toits de la Halle FREYSSINET, visibles depuis la passerelle au sommet de l'immeuble, seront régulièrement organisées.

M. RETI fait part de ses préoccupations sur la luminosité dans les chambres, au vu de la végétation dense installée sur les balcons.

En outre, il déplore la forte concentration d'hôtels à Paris et la focalisation de la Ville de Paris sur le tourisme et non sur l'activité de production.

De plus, M. RETI s'étonne que la Bellevilloise, qui occupe déjà plusieurs emplacements à Paris, ait été contactée plutôt que des acteurs nouveaux.

Mme SCHIED rappelle que la Bellevilloise semblait être le seul partenaire compétent pour ce type de programmation, ayant l'expérience nécessaire et proposant des idées originales pour revisiter le cabaret.

M. WOTLING estime que la présence d'alcôves jardinières favorise l'intimité attendue pour une chambre d'hôtel. La hauteur et la densité raisonnables de la végétation sur les balcons laisseront une vue dégagée tout en contribuant au bien-être.

Mme LECOCCQ souhaite savoir le nombre d'emplois tertiaires qui seront générés par l'implantation des quatre programmes.

Mme SCHIED répond qu'un chiffrage pourra être réalisé et transmis aux participants. \*

Mme SAMAIN s'interroge sur la nature des espaces qui seront accessibles librement aux habitants du quartier.

Mme SCHIED indique que le jardin, les passerelles et les terrasses seront accessibles gratuitement. Les passants pourront également aller au sommet des immeubles, d'où les projections d'œuvres sur le toit de la Halle FREYSSINET seront observables. L'art numérique, en plein essor aujourd'hui, sera toujours dans l'air du temps au moment de l'ouverture de l'hôtel, prévue pour 2023.

Il a d'ores et déjà été négocié que la salle de sport, installée dans le ONE Hotel, propose un tarif privilégié aux riverains et aux occupants de la Station F.

Les habitants du 13<sup>ème</sup> arrondissement pourront également profiter des offres de restauration et de spectacle en payant leur consommation ou leur place.

M. GERARD demande comment seront organisés l'accès et la surveillance des personnes extérieures aux bâtiments.

M. NICOLAS fait savoir qu'un ascenseur de l'hôtel permettra d'accéder directement à la terrasse. Pour s'arrêter à un niveau intermédiaire, desservant un étage de l'hôtel, il sera nécessaire d'être muni d'une clé. L'accès à l'ascenseur se fera par le hall.

**\* Le chiffrage fourni par la Compagnie de Phalsbourg est de 150 emplois.**

M. CHOMET demande si l'aménagement des chambres est en conformité pour accueillir les personnes en situation de handicap.

M. WOTLING confirme que la réglementation est respectée.

Concernant la végétation, M. WOTLING indique que l'entretien des plantations sera intégré au cahier des charges et aux frais de maintenance dont devront s'acquitter les entreprises présentes dans les bâtiments.

M. GALLAIRE s'interroge sur les modalités de construction de cet immeuble-pont.

M. WOTLING répond que la structure de base est faite de béton. A partir du premier niveau, la structure puis la superstructure sont composées de bois et se trouvent donc allégées.

## **II. Présentation du projet de jardin Charcot**

M. SAINT-CHELY indique que le jardin sera situé dans le quartier Tolbiac/Chevaleret, au niveau de l'ouvrage en cours de construction rue du Chevaleret.

Il sera implanté au niveau de la dalle haute et à la limite entre les immeubles anciens et le nouveau 13<sup>ème</sup> arrondissement. Grâce à la différence de niveau, le jardin, en angle, offrira un effet de belvédère, avec une vue sur les immeubles anciens et sur la Halle FREYSSINET.

Parmi les points forts du jardin, il convient également de noter qu'il sera ouvert 24 heures/24.

Du fait de sa petite taille, le jardin représentera une séquence de paysage unitaire, s'inscrivant dans la cohérence et dans la continuité des espaces verts déjà existants aux alentours.

Le jardin, qui sera adossé à la promenade Claude Lévi-Strauss, sera composé essentiellement de grandes surfaces ouvertes de pelouse, structurées par des microreliefs. La composition restera sobre, structurée autour de grandes allées et de lisières arbustives, et dotée de solutions d'assises originales.

Le choix des matériaux pour le sol reste cohérent avec la promenade Claude Lévi-Strauss : des pierres naturelles de couleur claire seront posées, laissant se développer des joints enherbés.

Mme SAMAIN s'enquiert de la superficie du jardin.

M. SAINT-CHELY répond que le jardin s'étendra sur 2 100 mètres carrés.

M. RETI fait remarquer que l'ouverture des jardins 24 heures/24 à Paris s'est toujours soldée par un échec.



M. SAINT-CHELY précise que la livraison de ce nouveau jardin est prévue pour le printemps 2018. Aucun nom ne lui a, pour l'instant, été attribué.

### **III. Remarques diverses**

#### Travaux à Austerlitz

M. HOTE fait savoir que le prochain groupe de travail du secteur Austerlitz doit être reporté en raison des difficultés rencontrées qui freinent l'avancement du projet.

Mme MOREY explique que la SEMAPA a travaillé pendant près d'un an, notamment avec la RATP, sur la faisabilité technique d'un projet prévoyant l'installation de commerces au-dessus de la ligne 10 du métro. Les contraintes techniques sont nombreuses autour du tunnel, et ne permettent pas d'organiser les commerces sous la cour Museum tel qu'initialement envisagé.

Les conclusions des études techniques menées aboutissent à la possibilité d'ouvrir deux passages au-dessus du tunnel ligne 10 : l'un de 4 mètres au Nord et l'autre de 12 mètres au Sud.

*Un plan est projeté en séance.*

« Gares et Connexions » et ALTAREA ont retravaillé ensemble afin de confirmer qu'un centre commercial pouvait bien fonctionner dans cette nouvelle configuration.

Suite aux différents échanges et validations entre les partenaires, il sera nécessaire de revoir les études techniques pour modifier le chiffrage et évaluer les montants des parts-travaux de l'ensemble des partenaires.

A l'issue de ces différentes étapes, les séances d'atelier, consacrées à l'élaboration de l'architecture du projet, pourront reprendre.

Mme LECOCCQ s'enquiert de la date de reprise des ateliers.

Mme MOREY indique que les études techniques devraient être terminées d'ici la fin du mois de mai et que les accords économiques devraient être conclus au plus tard en juillet. Ainsi, la reprise des ateliers pourrait intervenir dès le mois de juillet ou à la rentrée de septembre.

Mme SAMAIN fait remarquer que les modifications apportées auront des conséquences sur le plan financier.

Mme LECOCCQ demande à être prévenue 3 semaines avant la reprise des ateliers.

#### Annonce d'un départ à la retraite

M. HOTE annonce que Mme BIZOUERNE fait valoir ses droits à la retraite.

Mme BIZOUERNE se félicite de la qualité des échanges tenus dans le cadre de ce groupe de travail.

## Visite de la Station F

Mme GRAND informe les membres du groupe de travail que la visite de la Station F sera organisée le 24 mai à 17 heures 30. Le bâtiment était encore en chantier, le nombre de participants est limité à 15.

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