

# Groupe de travail Tolbiac

## Réunion du 8 novembre 2017

LISTE DES PARTICIPANTS		
<b>VILLE DE PARIS</b>		
Direction de l'Urbanisme		Anne GOMEZ, François HÔTE
DAE		François MOREAU, Hélène RAMBERT
Mairie de Paris		Nathalie COUSIN-COSTA
Mairie du 13 <sup>ème</sup> arrondissement		Bénédicte PERFUMO
<b>SEMAPA</b>		
Directeur de la Programmation et de l'Urbanisme		Ludovic VION
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Directeur des Infrastructures et de la Construction		Bruno ITHIER
Chef de secteur		Kewin MARCILLAUD
Chef de projets		Susana BRUGES
Chargée d'opérations		Margaux MARAIS
Chargée d'opérations		Camille AUVRAY
Chargée d'opérations		Alessandra VENNER
<b>PERSONNALITES EXTERIEURES</b>		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
Personnalités qualifiées		Bertrand AVRIL
<b>REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS</b>		
Association de la Plateforme des Comités parisiens d'habitants		Claude BIRENBAUM
ADA 13		Françoise SAMAIN, Brigitte EINHORN

Association des Usagers des Transports et de la Rue		Farid NECHADI
<b>BUREAU DES ASSOCIATIONS</b>		
Chargé de mission		Yann RENAUD
<b>CONSEILS DE QUARTIER</b>		
Conseil de quartier n°4		Frédérique LECOCQ

*La séance est ouverte à 17 heures 40.*

## **I. Présentation de la consultation lancée par la DAE pour le Pavillon T4**

Mme MARAIS indique que l'objectif est d'évoquer l'utilisation future du Pavillon T4. En effet, un élément de structure de la dalle T4 émerge au-dessus de l'espace public. Le maître d'œuvre qui réalise cet espace public (Artelia associé à DVVD) a proposé d'habiller cet élément par un bâtiment, le pavillon T4, dont un accès donnera sur le boulevard Auriol et un autre accès sur une terrasse publique en liaison avec la place T4 et l'avenue de France. La proximité des voies ferrées engendrera des contraintes pour l'utilisation du bâtiment et ses usagers.

M. MOREAU souligne que ce projet est emblématique de l'Arc de l'innovation, qui part du constat des évolutions de l'Est parisien, marquées par l'émergence de lieux innovants de plus en plus nombreux (espaces de coworking, incubateurs, fab-lab, lieux culturels, équipements, présence d'artistes, de designers et de créatifs...).

Fort de ce constat, l'objectif est d'accompagner ce mouvement, en faisant connaître ce territoire de l'Est parisien grâce à l'Arc de l'innovation. Cette démarche d'ampleur métropolitaine dépasse les frontières du périphérique. Elle doit fédérer de nombreux acteurs et faire émerger des initiatives. Dans cette optique, il faut soutenir le développement des lieux hybrides, à usage mixte. Ce sera justement la vocation du Pavillon T4. Le 9 novembre, l'Arc de l'innovation fêtera ses deux années, dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement. A cette occasion, l'immeuble le Totem, dévolu à cette mixité d'usage, sera inauguré. Il se trouve au 113, rue Nationale. Les membres de la concertation PRG sont conviés à cet événement.

Mme MARAIS précise que le Pavillon T4 offre une surface intérieure utile de 237 mètres carrés et une terrasse couverte privée de 55 mètres carrés.

Mme RAMBERT ajoute que l'appel à projets doit aboutir à une convention d'occupation temporaire (COT) du domaine public pour son exploitation. Parmi les activités qui pourraient être envisagées, on peut citer un tiers-lieu associant restauration et activité culturelle, un café, un lieu dédié au street-art, une boutique de produits issus de l'agroécologie innovante, un concept-store ou show-room dédié à la création, un lieu d'accueil événementiel... La liste des activités pouvant être accueillies est ouverte, étant entendu qu'il n'est pas souhaité l'installation de programmes éphémères.

Le futur occupant exploitera les locaux selon les modalités qu'il aura lui-même définies. La durée de la convention d'occupation sera comprise entre 5 et 10 ans. La DAE souhaite prendre en compte en amont toute une série de besoins spécifiques du preneur, avant la construction du pavillon puis son aménagement intérieur, ce qui explique que la consultation soit d'ores et déjà lancée.

Mme MARAIS précise que les travaux de structure des espaces publics sont en cours, mais que l'enveloppe du Pavillon n'est pas encore construite.

Mme RAMBERT indique que la date de limite des candidatures était fixée au 20 octobre 2017, pour une décision du jury avant la fin de l'année. Les études seront ainsi engagées dès 2018 et les travaux se feront jusqu'en 2020.

5 candidatures ont été reçues, dont une n'était pas recevable. *In fine*, quatre candidatures étaient éligibles.

M. AVRIL suppose qu'il y aura différents occupants.

M. MOREAU répond que l'objectif est de s'appuyer sur un preneur unique qui assurera l'animation du lieu, car ce dernier n'est pas très grand.

Mme RAMBERT souligne que le choix s'appuiera sur plusieurs critères : adéquation du concept à la configuration des espaces, attractivité du site, adéquation avec les besoins des occupants du quartier et des Parisiens, développement durable, caractère innovant du projet, viabilité du modèle économique, proposition de redevance et de convention, et capacité à s'adapter aux contraintes techniques du bâtiment.

Le premier projet se nomme Galerie Itinérance, proposé par The Cliff (restauration) et Galerie Itinérance (galerie d'art, organisation d'événements culturels). Le concept est de créer un restaurant bistronomique entouré d'œuvres d'art majeures, proposant un bar à ambiance lounge et un espace de vie où les collectionneurs et les artistes pourront se retrouver. Des concerts pourront même y être organisés.

La clientèle visée est celle des jeunes cadres dynamiques. Le tarif des plats serait compris entre 14 et 25 euros. Le lieu serait ouvert toute la journée, les événements étant programmés le soir ou le week-end. Dans ce dossier, il manque des propositions concernant les modalités de COT, un business plan et un plan d'aménagement.

Le deuxième projet se nomme La Fabuleuse Cantine, porté par La Fabuleuse Cantine, 1D Lab et LaboCulture. Ce projet tourne également autour de la restauration. Il s'agit d'un fablab culinaire autour de l'apprentissage de la cuisine, s'inscrivant dans une logique d'économie circulaire pour commercialiser des repas, proposer des ateliers et cours de cuisine, distribuer des paniers en circuit-court, offrir un espace partagé de type co-working et des activités annexes.

Cet espace serait ouvert aux habitants, aux étudiants et aux familles, voire aux touristes. Le lieu serait exploité du lundi au dimanche et proposerait une formule entrée/plat à 9 euros (4,50 euros pour les étudiants). Dans ce dossier, il manque cependant les plans d'aménagement et une simulation COT sur 10 ans.

Le troisième projet se nomme ORT France et est porté par l'association ORT, dédiée à la formation aux nouvelles technologies. Il est proposé de dédier le pavillon à des formations et actions d'éducation sur la thématique de la transformation. Ce projet se focalise donc sur les aspects techniques. Le lieu proposerait ainsi des formations, mais aussi des espaces ouverts de co-working et de réunion. Le public visé englobe les étudiants et les entreprises. Le modèle économique repose sur le cofinancement et le sponsoring, la prestation de formations et la proposition d'expertises. Dans le dossier, il manque les horaires d'ouverture, les plans d'aménagement, le business plan et les modalités de la COT.

Le quatrième projet se nomme Paris Passion EU et est portée par l'Association Paris Passion EU. Cette dernière propose de faire du pavillon un centre de référence culturelle spécialisée sur le tango argentin (danse, musique, chants, poésie...), incluant un espace de buvette et de restauration. Le lieu intégrerait des éléments technologiques pour en

faire un laboratoire autour du tango. Des soirées et des conférences pourraient également être organisées.

Cette offre vise le grand public, avec la possibilité de proposer des tarifs préférentiels, et a pour objectif de démocratiser les technologies novatrices. Le lieu serait ouvert toute l'année. Le dossier est assez complet, présentant un business plan et un plan d'aménagement, ainsi qu'une simulation de prêt et une lettre de soutien de l'Ambassade d'Argentine.

Mme SAMAIN souhaite savoir si des spectacles de tango pourront être organisés dans ce petit espace.

M. MOREAU confirme que l'organisation de spectacles est envisagée en intérieur et sur la terrasse privée.

Mme RAMBERT précise que l'objectif est de remonter aux candidats les questions posées, pour qu'ils puissent y répondre, puis d'analyser les dossiers enrichis, afin de convoquer le jury avant la fin de l'année.

Mme GOMEZ ajoute que les questions devront idéalement être transmises à la DAE avant le 15 novembre.

M. MOREAU propose en outre de transmettre le document fourni par les membres de la concertation, préalablement à ce GT, aux différents candidats.

M. NECHADI estime qu'il est un peu tard pour procéder ainsi. Les quatre candidatures ne correspondent pas réellement à ce qui est attendu dans le quartier.

M. LUCCIONI répond que le cahier des charges était extrêmement ouvert afin que les porteurs de projets divers puissent y répondre. La DAE doit maintenant analyser les candidatures déposées.

M. HOTE souligne par ailleurs que l'idée de créer un équipement public dans ce lieu n'est pas envisageable. L'animation de ce lieu doit s'inscrire dans le secteur de l'activité économique non subventionnée. En effet, ce n'est pas un équipement.

Mme LECOCQ ne voit pas d'inconvénient à transmettre le document élaboré par les associations aux quatre candidats. Les quatre projets sont totalement différents et ne présentent pas le même lien avec le quartier et les mêmes nuisances prévisibles. Si le choix se fixe sur la création d'un restaurant dans ce lieu, il conviendra de le prévoir dès la conception du lieu.

Mme MARAIS répond qu'un délai supplémentaire a été décidé pour le dépôt du permis de construire de l'enveloppe du Pavillon dans cette optique.

Mme LECOCQ fait état de certaines observations des conseils de quartier sur l'organisation d'événements (concerts, soirées...). Les habitants du quartier sont très sensibles à la problématique du bruit, qui pourrait constituer une épine « irritative » pour les riverains.

M. LUCCIONI observe qu'il faut relativiser la taille du lieu.

Mme SAMAIN considère que seul le second projet semble répondre au critère fondamental relatif à la nécessité de répondre aux attentes des habitants du 13<sup>ème</sup> arrondissement. Dans cette optique, elle souhaite savoir si des représentants des habitants feront partie du jury.

Mme GOMEZ indique la composition du jury, qui accueillera effectivement un représentant de la concertation Paris Rive Gauche.

M. MOREAU ajoute que l'objectif est de convoquer le jury avant les Fêtes.

M. NECHADI souhaite que deux représentants d'association soient présents dans le jury.

M. MEARY avoue être surpris par l'absence de candidats proposant une activité purement commerciale.

Mme RAMBERT répond que le cinquième candidat visait une activité purement commerciale, mais son dossier n'était pas suffisamment étoffé.

M. LUCCIONI ajoute que la proposition doit s'inscrire dans l'Arc de l'innovation.

Mme SAMAIN souhaite savoir si les associations qui portent les projets poursuivent un but lucratif.

Mme RAMBERT répond que le premier projet présente une logique lucrative plus marquée. Les trois autres projets s'inscrivent dans une dimension plus associative.

Mme SAMAIN rappelle qu'il avait été fait état d'un manque de lieux de respiration urbaine ouverts au public. Les quatre projets semblent assez éloignés de cette exigence.

M. LUCCIONI précise que le bâtiment disposera d'un espace ouvert au public. Par ailleurs, il est difficile de proposer un lieu fermé où chacun peut faire ce qu'il veut.

Mme GRAND ajoute que ce n'est pas un lieu public.

Mme SAMAIN observe qu'un seul projet répond à l'exigence d'accueillir un public élargi.

M. MOREAU souligne que le document produit par les associations pourra inciter les candidats à engager une réflexion sur la vocation du lieu.

M. HOTE rappelle que le critère financier n'est pas prépondérant.

Mme LECOCCQ observe que la présence de deux entrées facilitera la gestion des flux.

M. BIRENBAUM souhaite savoir si les occupants disposeront d'une Licence IV.

Mme RAMBERT répond que deux, voire trois des quatre candidats devront peut-être la demander, mais ce n'est pas certain.

M. MOREAU ajoute que l'accent n'est pas mis sur ce point dans les dossiers présentés.

M. AVRIL suppose que le cahier des charges prévoit des garanties sur la pérennité des activités. La durée de la convention est considérable pour des activités pas forcément faciles à inscrire dans le temps. Il faut s'assurer que le lieu dispose d'une certaine

souplesse pour évoluer par rapport à sa vocation d'origine, et ainsi faire continuer à faire vivre ce lieu.

M. MOREAU propose de contacter la DFA pour travailler sur le modèle économique de ces activités. Il faudra aussi ouvrir une négociation sur le montant de la redevance, pour accroître les chances de succès du modèle économique. Quant à la durée de la convention, elle doit permettre d'amortir les investissements. Enfin, si le preneur ne respecte pas les engagements globaux sur la destination de l'activité, il devrait être possible d'interrompre la convention. L'objectif est de s'assurer du succès du projet.

M. LUCCIONI ajoute que l'objectif n'est pas d'assurer la rentabilité du lieu, mais de rechercher une exploitation innovante qui évite de coûter de l'argent aux Parisiens.

Mme SAMAIN demande des précisions sur les contraintes liées à une convention d'occupation du domaine public.

M. LUCCIONI répond que la revente de l'espace commercial n'est pas possible.

M. HOTE précise que c'est la DAE qui contractera avec le preneur,. La Ville restera propriétaire du lieu. Ce n'est pas non plus une délégation de service public.

M. LUCCIONI ajoute que la Ville propose des concessions à durée limitée à des exploitants. Ces derniers ne peuvent pas revendre le bail commercial et ne sont pas propriétaire du fonds de commerce, mais ils peuvent exercer une activité lucrative.

M. MOREAU assure que la DAE sera attentive à la vocation du lieu.

Mme SAMAIN en conclut que la Ville est prête à demander un loyer moindre pour ouvrir le lieu au projet qui sera choisi.

M. LUCCIONI le confirme. L'objectif est de faire en sorte que le modèle économique assure une certaine stabilité et d'accompagner le preneur dans cette optique.

M. MEARY souligne que le document des associations sera transmis aux candidats via la DAE.

Mme SAMAIN demande la transmission du cahier des charges.

M. MOREAU répond qu'il est disponible sur le site internet de l'Arc de l'innovation.

## **II. Présentation de la dalle entre le boulevard Vincent Auriol et la rue Alphonse Boudard**

Mme MARAIS propose de présenter le phasage des travaux, notamment la dalle de couverture T4, T5 et T6. Les travaux consistent en la réalisation des voiles d'appui sur lesquels s'appuieront les dalles de couverture pour accueillir les espaces publics. Des bâtiments ponts seront construits, afin de permettre le franchissement des voies ferrées.

Les fondations sont terminées. La réalisation des voiles est en cours. Entre 2017 et 2019 se feront les travaux d'installation de la dalle de couverture (la promenade plantée mi 2019, les ponts en 2018 et la place T4 en 2019).

Mme AUVRAY ajoute que les travaux sont en cours sur les dalles T6 et T7. La couverture a été réalisée sur la promenade Levi-Strauss. Des travaux d'aménagement sont en cours, notamment autour des bâtiments de Paris Habitat (T7B2) et d'Immobilière 3F (T7B1). Le bâtiment SOPIC (T7A2) est également en cours de livraison. Un jardin sera aménagé sur la dalle d'ici l'été 2018. Enfin, un immeuble de bureaux T6C est en cours de construction et sera livré 2<sup>ème</sup> semestre 2018. La circulation pourra alors être ouverte sur la rue Alphonse Boudard. Les chantiers relatifs aux logements auront alors été menés à bien sauf pour les logements de Vinci (T7A1) dont la livraison est prévue mi-2019. Les travaux d'aménagement à l'intérieur du gymnase se feront en 2018-2019, avec une emprise débordant sur la rue du Chevaleret. Les dalles T6 et T7 pourront alors être intégralement livrées.

Mme LECOCQ demande si les travaux du gymnase nécessiteront une emprise supplémentaire sur la rue du Chevaleret.

Mme GRAND répond que cette emprise représentera une demi-chaussée.

M. NECHADI déplore le manque d'information sur le futur gymnase.

Mme AUVRAY répond qu'il se trouvera sous le jardin, rue du Chevaleret.

M. LUCCIONI précise que le gymnase sera ensuite géré par la Direction de la Jeunesse et des Sports de la Ville de Paris.

M. NECHADI espère que des créneaux seront ouverts aux associations.

M. LUCCIONI répond qu'il faudra solliciter la mairie de l'arrondissement.

Mme MARAIS indique que les bâtiments suivants, T5B et T6B seront construits entre 2019 et 2023. Des travaux d'espaces publics contigus aux bâtiments seront réalisés en 2022/2023. Les travaux du pavillon T4 et de la place T4 provisoire se feront entre fin 2019 et fin 2020.

M. NECHADI souhaite savoir si la partie de l'Avenue de France entre T4 et le Boulevard Vincent Auriol sera fermée lors de ces travaux.

Mme MARAIS répond que ce sera effectivement le cas.

Les travaux du bâtiment T5A sont programmés de début 2024 à fin 2025 et ceux du bâtiment T6A de fin 2022 à fin 2025. Les travaux d'espaces publics contigus aux bâtiments se feront en 2025. L'espace proposera ainsi des logements, un hôtel et des bureaux lorsque les travaux seront achevés.

Mme SAMAIN souhaite savoir si une allée permettra de circuler du côté de la halle Freyssinet.

M. LUCCIONI répond que la promenade plantée se prolongera jusqu'à la placette T4.

Mme MARAIS ajoute que l'allée plantée, les ponts et la place T4 seront publics.

Mme LECOCQ souhaite savoir s'il est prévu de végétaliser le mur le long de la halle Freyssinet.



M. LUCCIONI répond que ce projet a effectivement été intégré dans un appel à projets Pariculteurs auprès d'opérateurs d'agriculture urbaine. Pour gérer les contraintes d'exploitation et de sécurité, le lieu pourrait être clôturé. La Ville tend à privilégier la culture du houblon qui servira à la fabrication des bières dans Paris.

Mme LECOCQ s'étonne que de petits arbres aient été coupés sur l'avenue Pierre Mendès-France.

M. LUCCIONI promet de poser la question aux Espaces Verts.

M. MEARY souhaite avoir des éléments sur l'identité des propriétaires des immeubles ponts.

M. LUCCIONI répond que la Ville et les promoteurs sont propriétaires du sursol (respectivement espaces publics et lots privés), et l'espace ferroviaire reste à la SNCF. A ce stade, les retours des promoteurs sont positifs.

Mme SAMAIN suppose que les propriétaires privés ne sont guère informés.

M. LUCCIONI assure qu'ils le sont. De surcroît, ces bâtiments sont bien mieux isolés que les bâtiments haussmanniens.

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 heures 20.*