

# Groupe de travail Bruneseau

## *Réunion du 28 novembre 2017*

<b>LISTE DES PARTICIPANTS</b>		
<b>VILLE DE PARIS</b>		
<b>Direction de l'Urbanisme</b>		François HOTE, Anne GOMEZ
<b>SEMAPA</b>		
<b>Directrice de la Communication</b>		Nathalie GRAND
<b>Directeur général adjoint</b>		Frédéric LUCCIONI
<b>Chef de secteur</b>		Aurélie CHANSARD
<b>Chef de projets</b>		Benoît ERNEK
<b>Chargés d'opérations</b>		Julie PINPERNET, Quentin JOURNET, Aurore GUEIT
<b>AUTRES INSTITUTIONS</b>		
<b>Cabinet LAN (MOE B1A3)</b>		Maxime ENRICO
<b>REI Habitat</b>		Marine SEEMULLER, Sébastien VIAL
<b>Paris Habitat</b>		Bruno COLIN, Soizic VIDEMENT
<b>Bouygues</b>		Mme VALLET
<b>Architecte (MOE B1B4)</b>		Vincent LAVERGNE
<b>Ateliers Lion</b>		Mélusine LE BRUN
<b>PERSONNALITES EXTERIEURES</b>		
<b>Garant de la concertation</b>		Bertrand MEARY
<b>Personnalité qualifiée</b>		Bertrand AVRIL
<b>BUREAU DES ASSOCIATIONS</b>		
<b>Chargé de mission</b>		Yann RENAUD

<b>REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS</b>		
<b>AUT 13</b>		Farid NECHADI
<b>ALFBF</b>		Céline GADHGADHI
<b>ADA 13</b>		Françoise SAMAIN
<b>Bureau des Associations – Comité de concertation Paris Rive Gauche</b>		Yann RENAUD
<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

*Participait également à la réunion :*

*Daniela MOTISUKE*

*La séance est ouverte à 17 heures 40.*

## **I. Présentation des projets AdivBois**

M. ERNEK indique que la SEMAPA a fait acte de candidature à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'association ADIVBOIS et le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) visant à promouvoir la construction Bois en France. En effet, notre pays est doté du troisième plus grand massif forestier d'Europe, mais celui-ci est sous-exploité dans le domaine de la construction.

Les deux sites proposés par la SEMAPA ont été retenus parmi la vingtaine de sites acceptés par le PUCA et AdivBois.

La SEMAPA a donc lancé deux consultations dont les jurys se sont réunis en septembre 2017 et ont retenu les deux projets présentés ce jour. Il s'agit de deux projets de logements dont les constructions en bois atteindront une hauteur de 50 mètres.

- o Lot B1B4

Ce projet est présenté par Paris Habitat.

*Un document est projeté en séance.*

Mme VIDEMENT indique que le lot B1B4 se situe dans la ZAC Paris Rive Gauche, dans le secteur Bruneseau Nord, secteur en pleine transformation. L'emplacement est situé à l'angle du boulevard du général Jean Simon, de la place Farhat Hached et de la rue Bruneseau.

Le projet consiste à construire une résidence universitaire, composée d'environ 210 logements, pour 4 400 mètres carrés de SHAB et 5 200 mètres carrés de SDP.

La résidence, gérée par le CROUS, aura vocation à accueillir des étudiants doctorants et de jeunes chercheurs. Elle comprendra également un commerce et une réservation pour un accès à la future station de métro.

M. LAVERGNE explique que le tracé parcellaire est issu des grands axes viaires (rues Bruneseau et Berlier ainsi que boulevard du Général Jean Simon), lui conférant une forme spécifique, que les concepteurs du projet ont souhaité mettre en valeur. Il a été décidé de couper un pan de la tour, qui donnera désormais sur une petite place.

Les espaces collectifs, c'est-à-dire la salle commune, avec une cuisine ainsi que la laverie seront situés à mi hauteur du bâtiment, afin de mieux répartir les flux. L'étage collectif donne sur une grande terrasse, arrivant au niveau des toits de l'hôtel Berlier, avec une vue sur la banlieue.

Cette tour sera faite en bois. Ce matériau traditionnel retrouve un attrait particulier dans le domaine de la construction en ville : il permet de réduire les nuisances des chantiers, de limiter les allers-retours de camions et la consommation en eau.

La construction se basera sur un noyau en béton, avec une structure bois en ossature tout autour.

En application d'une réglementation spécifique à la construction Bois, les planchers continus doivent interrompre les façades pour éviter que le feu ne se propage d'étage en étage en cas d'incendie. La façade ne sera donc pas lisse et le bois sera visible par les piétons en sous face des nez de dalle. De loin, on ne pourra pas déceler que le bâtiment est en bois, car la façade sera recouverte de métal (aluminium).

La spécificité du bâtiment permettra d'avoir de grandes baies vitrées, qui seront équipées de stores. Les lits seront intégrés à la structure en bois. Des alcôves de travail en triangle seront installées dans le coin très effilé du bâtiment, du côté de l'avenue de France.

Le planning prévoit que les études et les travaux s'étalent sur 32 mois, dont 24 mois de travaux. Le PC devrait être déposé au premier trimestre 2018, en janvier ou février. Les travaux pourraient ainsi démarrer au quatrième trimestre 2018, pour une livraison en septembre 2020.

M. MEARY s'enquiert de l'essence de bois utilisée.

M. LAVERGNE indique qu'il s'agit de mélèze.

M. GALLAIRE demande ce que signifie « CLT ».

M. LAVERGNE explique que le principe du *cross-laminated timber* est de croiser les couches de panneaux en bois massif en les superposant, de manière à accroître la résistance.

Mme LECOCQ demande quelles sont les propriétés du bois en termes d'isolation phonique d'une pièce à l'autre.

M. LAVERGNE indique que les séparatifs entre les chambres ne seront pas en bois mais en plâtre. La structure et les planchers seront en revanche en bois.

M. NECHADI souhaite savoir si les remarques formulées lors du passage devant le jury ont été prises en compte, notamment s'agissant de l'accès PMR.

M. COLIN confirme que l'emplacement de la kitchenette et celui du placard ont été inversés pour pouvoir accueillir des personnes à mobilité réduite.

M. COLIN fait savoir que le marché sera notifié prochainement. Les études n'ont donc pas encore démarré. Les observations exprimées lors du jury seront prises en compte.

Mme SAMAIN souhaite avoir des précisions sur l'aménagement du rez-de-chaussée et savoir quelles sont les mutations évoquées dans la présentation.

M. LAVERGNE indique que la programmation de ce bâtiment doit pouvoir évoluer au fil des années, en fonction des besoins.

Le bois a l'avantage d'être modulable et les éléments d'ossature pourront être démontés, sans avoir besoin de démolir le bâtiment.

M. LAVERGNE signale que des adaptations ont également été demandées par le CROUS.

M. COLIN indique que le commerce qui s'implantera n'a pas encore été identifié à cette date.

M. LAVERGNE ajoute qu'une partie des locaux à vélos ainsi que des locaux techniques seront situés au sous-sol. Deux ascenseurs seront disponibles, ainsi qu'un logement de fonction pour le gardien, de trois pièces, au huitième étage.

M. MEARY s'enquiert de la différence de coût de construction au mètre carré par rapport à une construction uniquement en béton.

Mme VALLET répond que le prix pourrait être de 15 % inférieur pour un bâtiment en béton par rapport au bois.

M. LAVERGNE ajoute toutefois que la comparaison de ces deux types de bâtiment doit prendre en compte de nombreux autres facteurs.

Mme LECOCCQ se réjouit que le chantier fasse moins de bruit pour les riverains que pour la construction d'un immeuble en béton.

M. LAVERGNE indique qu'une fine chape de béton sera coulée pour améliorer l'isolation phonique entre les pièces.

M. HOTE demande comment se fera le nettoyage des vitres.

M. LAVERGNE indique que cette question est en ce moment à l'étude.

M. MEARY demande si ce projet, plutôt que d'avoir recours à du bois suédois, participe au développement de la filière française du bois.

M. COLIN confirme qu'AdivBois et le PUCA soutiennent cet objectif. Pour autant, la filière Bois française n'est, à ce jour, pas en capacité de répondre à la totalité de la demande provenant du domaine de la construction. Si de grands majors de la construction, comme Bouygues, s'ouvrent à la construction Bois, les prix baisseront et la filière se développera.

Mme SAMAIN demande si des bâtiments de ce type, en bois, et d'une hauteur similaire, ont déjà été construits.

M. LAVERGNE confirme que certains existent en Europe, mais pas en France.

M. GALLAIRE estime utile que le bois soit protégé des intempéries.

M. LAVERGNE souligne les progrès techniques réalisés en matière de construction ces dernières années, notamment sur le bois.

Mme LECOCCQ demande si des palissades seront positionnées devant le chantier pour informer de la construction d'un bâtiment en bois.

Mme GRAND confirme que la SEMAPA se chargera de cette communication.

- o Lot B1A3

*Un document est projeté en séance.*

M. VIAL rappelle que le projet Wood'Up est développé en copromotion par REI Habitat et la Compagnie de Phalsbourg, avec l'agence d'architecture LAN. D'autres partenaires interviennent, dont ELIOTH, Maître Cube et l'atelier Georges. Un partenariat direct a été conclu avec un fournisseur spécialisé dans le pin, PIVETEAU, pour pouvoir utiliser du bois français sur l'intégralité de la construction du projet. Une usine sera prête au printemps prochain pour assurer une partie de la production française.

Des partenariats existent également avec le bureau de contrôle APAVE, CASSO pour les études de sécurité incendie et avec REMAKE, filiale de REI récupérant les chutes de bois des chantiers pour le réutiliser dans de l'ameublement et de la décoration pour les acquéreurs et tendre ainsi vers le zéro déchet. ARKOSE gèrera les commerces installés entre le rez-de-quai et le rez-de-chaussée.

Des techniques de type CLT seront appliquées. Les socles des trois premiers niveaux seront réalisés en béton en raison de la proximité de la Seine.

M. ENRICO souligne que le projet soutient trois enjeux.

Le premier enjeu consiste à s'ancrer dans l'aménagement global de Paris. Alors que les individualités des immeubles s'effacent souvent au profit d'un projet commun, le XIIIème arrondissement se caractérise par le développement de bâtiments dotés d'une identité forte. Dans cet arrondissement, le rapport au sol s'avère également particulièrement intéressant.

Le deuxième enjeu est de relever le défi d'un bâtiment 100 % en bois. La construction en bois suppose de travailler avec les dimensions du matériau lui-même.

De plus, le projet a pour ambition de laisser le bois apparent en façade, tout en tenant compte de l'interdiction de mettre du bois non protégé sur des façades au-delà d'une certaine hauteur.

Le requestionnement du logement constitue le troisième enjeu pour ce projet. L'objectif est d'ajouter les atouts d'un logement individuel et les avantages du logement collectif.

L'assemblage du bâtiment se veut relativement simple et se fera par doubles niveaux.

Entre les deux lots de six étages dédiés aux logements, un étage avec une grande terrasse sera dédié aux espaces collectifs.

Le bâtiment disposera d'une capacité de 105 logements, des T4 en duplex ou des T3 assemblés avec des T1. La flexibilité de la trame structurelle permettra au bâtiment de s'adapter au fil du temps et des besoins.

Sur ce projet, même les cloisons sont en bois.

Au niveau du socle, réalisé sur une trois niveaux, il a été fait appel à ARKOSE pour l'installation d'un mur d'escalade. Un café fera la liaison avec l'extérieur.

Dans l'étage commun situé à la hauteur des anciens toits de Paris, il est envisagé d'avoir un grand espace partagé avec une cuisine. Le plafond de cette salle sera le support d'œuvres artistiques ou de projections de lumière. Il pourra également être mis à la disposition d'associations du quartier.

La structure en bois de la façade sera encapsulée dans du verre, aux propriétés polarisantes. Le bois réfléchira ainsi la lumière.

M. HOTE rappelle que ce projet a été choisi par le jury à l'unanimité.

Il souhaite savoir si l'encapsulage de la façade fera l'objet d'un brevet ou d'un ATEX (avis technique expérimental).

M. VIAL répond qu'un ATEX sera développé. Des contacts ont été pris avec des entreprises au niveau européen et des offres devraient être communiquées en janvier.

La possibilité d'ouvrir l'encapsulage de la structure rendra son nettoyage très simple.

M. NECHADI s'interroge sur la qualité requise pour le vitrage, au regard de la localisation du bâtiment près de la Seine et du boulevard périphérique.

M. ENRICO confirme que du double vitrage sera installé.

M. VIAL indique que des simulations thermiques dynamiques seront réalisées lors de la phase d'étude pour pouvoir affiner les caractéristiques précises des vitrages à mettre en place. Le bâtiment bénéficiera du chauffage urbain.

M. AVRIL s'interroge sur le financement et les typologies des logements.

M. VIAL répond que les logements seront tous en accession libre, répartis lors du jury comme suit : 25 T3 ; 18 T4 ; 6 T5 ; ainsi que des T1 et T2. Cette répartition typologique est cependant en train d'être affinée.

Mme SAMAIN demande si les appartements seront plus coûteux que les autres logements du quartier.

M. ENRICO indique que les spécificités de l'immeuble sont telles qu'il sera en effet plus coûteux. Le prix de vente des appartements restera néanmoins dans la partie haute des prix du marché. Le prix de sortie moyen s'établirait à 11 000 euros.

Une gamme de services sera proposée aux habitants : *home manager*, espace *lounge* partagé, laverie, bibliothèque d'outils, chambre partagée à louer dans l'immeuble en cas de visite d'un proche, offre de parking mutualisée.

Mme SAMAIN demande si ces services viendront alourdir les charges.

M. ENRICO confirme que les charges sont généralement supérieures de 10 euros par mètre carré à celles des immeubles classiques. Cependant, les retours d'expérience indiquent que les nouvelles techniques et les services permettent de réaliser des économies et donc de compenser le montant supplémentaire de charges.

M. ENRICO signale que ce système de services fonctionne très bien, notamment dans les tours du 15<sup>ème</sup> arrondissement.

M. ENRICO indique que 28 places de parking seront disponibles. Il n'y aura pas de places de parking pour tous, du fait de la localisation dans Paris intra-muros.

Mme SEEMULLER ajoute que des places supplémentaires pourront être trouvées si nécessaire, de manière transitoire, dans les parkings aux alentours.

M. VIAL fait savoir que le permis de construire devrait être déposé mi-mars. Les travaux devraient se dérouler sur 24 mois.

## **II. Aménagement du quai d'Ivry**

*Un document est projeté en séance.*

Mme PINPERNET indique que ce projet d'aménagement du quai d'Ivry et du quai Panhard et Levassor est situé dans la ZAC Paris Rive Gauche, à la limite avec la ville d'Ivry, dans le secteur Bruneseau Nord. Elle rappelle qu'Ateliers Lion est l'architecte coordinateur du secteur Massena / Bruneseau.

Le projet vise à redonner du confort à cette zone et à redonner l'espace aux piétons et aux cyclistes, tout en apportant une qualité de traitement architectural.

Une étude a été réalisée en 2012, avec une co-maîtrise d'ouvrage par la SEMAPA et Port de Paris, en vue de valoriser la fonctionnalité du port, de développer le transport fluvial, et d'offrir une ouverture du secteur sur la Seine, à travers un grand escalier pour le public.

La SEMAPA a également lancé une étude de faisabilité sur la restructuration de la station-service existante en une station électrique et sur la création d'une nouvelle station-service sous le boulevard périphérique.

La circulation du bus TZEN 5 et d'une piste cyclable bidirectionnelle devra être intégrée.

Le projet de maîtrise d'œuvre mené par l'agence 2/3/4 s'efforcera de prendre en compte toutes ces contraintes dans la requalification de ce tronçon, assurant la continuité entre la ville d'Ivry et le quai Panhard et Levassor.

M. JOURNET indique que le projet propose une grande esplanade ouverte sur la Seine et sur le port national.

Le long des lots B1A3 et B1A1A2 la piste cyclable sera séparée de la chaussée et des flux piétons par des bandes végétalisées.

Sur le quai Panhard et Levassor, le trottoir sera élargi à l'entrée de l'école d'architecture et la piste cyclable sera déplacée du côté de la voirie.

Le projet végétal respecte les engagements pris en termes d'abattage/replantation des arbres. Des platanes seront plantés le long des voies de circulation. Les bandes secondaires regrouperont des plantes plus variées, principalement locales. Les grands marronniers seront préservés le long du mur anti-crue.

Les trottoirs seront faits en asphalte, et en pierre à l'endroit du parvis de la Maison des projets. Il est également prévu un traitement du mur anti-crue côté du quai d'Ivry.

Les études ont débuté en mai 2017. La deuxième phase d'étude sera lancée début 2018. L'objectif est de démarrer les travaux fin 2018, pour une livraison début 2020. Les



travaux se dérouleront sur 18 mois, et veilleront à garantir la circulation dans les deux sens pendant toute la durée des travaux.

M. BIRENBAUM se demande s'il ne serait pas plus intéressant, sur le tronçon entre Ivry et la bretelle de sortie du périphérique extérieur, d'avoir deux voies sortantes et une voie entrante vers Paris, au lieu d'une seule voie sortante et deux voies entrantes.

M. JOURNET explique que le rétrécissement s'effectue d'ores et déjà à Ivry, où il y a une voie dans chaque sens et une voie de bus.

M. NECHADI émet des doutes quant à la possibilité d'élargir le trottoir au niveau de l'école d'architecture, tout en conservant le même nombre de voies de circulation.

M. NECHADI demande si la station-service TOTAL sur les quais sera supprimée.

M. JOURNET signale qu'elle existera toujours à la date de livraison du projet.

M. LUCCIONI précise que la station de carburant aura vocation à être déplacée sous le boulevard périphérique, de l'autre côté du quai d'Ivry, et sera remplacée côté Seine par une station Autolib.

Mme PINPERNET ajoute que le cheminement pour les piétons sera maintenu.

M. NECHADI se félicite que cet emplacement soit restructuré car la circulation y est difficile aujourd'hui.

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