

Groupe de travail Bruneseau

Réunion du 29 mai 2018

LISTE DES PARTICIPANTS		
VILLE DE PARIS		
Direction de l'Urbanisme		François HOTE, Anne GOMEZ
Mairie du 13 ^{ème} arrondissement		Francis COMBROUZE
SEMAPA		
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Directeur général adjoint		Frédéric LUCCIONI
Chef de secteur		Aurélie CHANSARD
Chef de projets		Benoît ERNEK
Chargé(e)s d'opérations		Quentin JOURNET, Aurore GUEIT, Simon JORAND, Emmanuel BRIOLET (Stagiaire)
AUTRES INSTITUTIONS		
Cabinet Moreau-Kusunoki		Nastassia NASSER, Hiroko KUSUNOKI
Emerige		Florence DIET, Jean TADDEI
PERSONNALITES EXTERIEURES		
Personnalité qualifiée		Pascal DIBIE
BUREAU DES ASSOCIATIONS		
Chargé de mission		Yann RENAUD
REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
ADA 13		Françoise SAMAIN
Association des Paralysés de France		Lionel CHOMET
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n°4		Frédérique LECOCCQ

Conseil de quartier n°8		Claude GALLAIRE
-------------------------	--	-----------------

La séance est ouverte à 17 heures 40.

Mme LECOCO se réjouit que des documents aient été transmis aux participants en amont de la séance.

Présentation du lot B1B2 (logements privés, commerces et activités)

M. ERNEK précise que le lot B1B2 est situé sur le boulevard du Général Jean SIMON, à proximité de la place Farhat HACHED et rappelle en préambule l'avancement du secteur.

Sur Bruneseau nord, de nombreux projets sont déjà engagés sur le terrain, notamment un bâtiment qui proposera un programme de logement familial locatif intermédiaire et une résidence étudiante (B1A1-A2), et un projet Bois de logements en accession (B1A3), pour lequel un permis de construire sera prochainement déposé.

Le long du boulevard du Général Jean SIMON, un projet de Paris Habitat (B1A4), déjà bien avancé, proposera du logement familial, une crèche et une résidence sociale. Le chantier du deuxième programme de Paris Habitat, qui comprendra des logements familiaux et une école polyvalente (B1B1-B3), débute actuellement.

Le lot B1B4, à l'angle de la rue Bruneseau et du boulevard des Maréchaux, est un projet Bois à l'étude avec Paris Habitat qui accueillera des logements pour les étudiants et les chercheurs.

Les fondations des tours et les niveaux d'infrastructure du lot B3A progressent.

Mme CHANSARD ajoute que les travaux de l'échangeur du quai d'Ivry seront achevés à l'automne. Les travaux de l'escalier reliant le boulevard du Général Jean SIMON au quai d'Ivry devraient également être terminés d'ici la fin de l'année.

La rue Jean-Baptiste Berlier a ouvert mi-mai dans sa configuration définitive.

M. ERNEK indique que l'appel à candidatures pour le lot B1B2 demandait environ 5 300 m² de logements familiaux privés, une programmation de commerces et d'activités pour l'animation du pied d'immeuble, ainsi qu'un poste de distribution publique.

La consultation, lancée en juin 2017, a recueilli 8 candidatures. Les projets devaient proposer des groupements complets, comprenant le promoteur, le maître d'œuvre, le paysagiste, les bureaux d'études, les éventuels exploitants, etc.

Quatre équipes ont été retenues pour la phase 2. Le jury s'est réuni en mars, pour lequel un représentant des associations était présent. Le projet de l'équipe d'Emerige a été retenu, avec la maîtrise d'œuvre MOREAU-KUSUNOKI.

Mme DIET précise que le projet présenté ce jour en est encore au stade d'étude.

Une première partie du bâtiment s'élèvera à 50 mètres de hauteur et une autre partie à 28 mètres.

Les logements à partir du T2 disposeront d'une double orientation.

Autour d'un noyau en béton, le système poteaux-poutres bois offrira un maximum de flexibilité dans la conception des petits et des grands logements, permettant, si besoin, de réunir plusieurs appartements, sans la contrainte des murs porteurs.

Tous les logements disposeront d'un espace extérieur privé.

Les logements proposés seront en majorité des logements familiaux, du T3 au T5.

Les paliers, bénéficiant d'un éclairage naturel, ont vocation à être des lieux de convivialité.

Le R+8 offrira une terrasse, partagée entre tous les habitants. La toiture en R+16 ne devrait pas être accessible et une réserve de biodiversité devrait y être aménagée. Au rez-de-chaussée sera installé un jardin de pluie, en pleine terre.

Le projet se caractérise également par ses matériaux : le noyau et le socle seront en béton ; les logements et la façade seront constitués de bois. Au niveau de la façade, le bois brûlé, technique japonaise, permettrait de rendre le matériau résistant aux insectes, à l'humidité et aux UV, mais son usage comporte encore quelques incertitudes. L'utilisation d'un bardage bois pré-injecté de teinte foncée, dont la couleur ne s'altérera pas avec le temps, est envisagée si l'usage de bois brûlé n'était pas possible.

Le fait de prévoir une façade noire pouvait susciter des inquiétudes. Pour autant, il est à noter qu'environ 50 % de la façade se situe en renforcement. De plus, les ombres des tours voisines permettront de limiter la chaleur qui pourrait être emmagasinée par une façade de couleur noire. Par ailleurs, le bois est un matériau ne retenant pas la chaleur. Un isolant garantira, en outre, que la chaleur n'entre pas dans les logements.

Le socle accueillera un programme culturel et un restaurant avec une thématique liée à la Chine et à l'extrême Orient. Une galerie d'Art contemporain et moderne chinoïsera implantée. Une seconde zone culturelle comprendra un musée dédié à la vie quotidienne chinoise et à des œuvres plus anciennes.

Mme LECOCQ demande si les musées seront accessibles uniquement aux clients du restaurant. Elle souhaite que l'accès puisse être gratuit.

Mme NASSER répond que les musées seront accessibles à tous.

Mme DIET indique que la question de la gratuité fait l'objet de réflexions.

M. TADDEI souligne la volonté que la galerie draine des flux et attire du public. Elle serait donc accessible à faible coût ou gratuitement. Une redevance serait alors instaurée pour visiter le musée. Ce fonctionnement est néanmoins encore à l'étude.

Mme NASSER indique qu'autour d'un escalier monumental, la galerie connectera visuellement le boulevard du Général Jean SIMON et la rue Berlier.

La mise en lumière du socle et des logements a été réfléchi dès la phase d'étude avec Yann KERSALE comme faisant partie intégrante de l'architecture. L'éclairage ne fonctionnera que durant la phase de nuit active, soit à la tombée de la nuit.

M. CHOMET souligne que l'apparence du bâtiment est d'échelle internationale. Elle s'écarte de la conception des immeubles parisiens classiques et crée une délimitation géographique. M. CHOMET craint que les habitants du vieux 13^{ème} arrondissement ne se sentent exclus de la vie de quartier.

M. COMBROUZE rappelle qu'il y a 10 ans, l'idée était d'installer à la jonction avec Ivry une forte densité de bâtiments de logements et d'activités, comme en cœur de ville, afin d'éviter un phénomène de « *no man's land* ».

M. HÔTE confirme que la volonté d'installer une séquence urbaine particulière, presque en rupture, est assumée.

Mme SAMAIN indique qu'elle apprécie les efforts faits pour rendre la vie agréable aux habitants, qui bénéficieront notamment d'une vue dégagée et d'une double orientation.

Elle demande des précisions sur les espaces de transition (loggia) prévus entre les logements et l'extérieur.

Elle souhaite également savoir si l'utilisation de bois foncé n'assombriera pas les appartements.

Mme SAMAIN s'interroge par ailleurs sur l'intérêt de la mise en lumière du bâtiment, qui va à l'encontre des préoccupations en matière d'écologie et de respect de la nature.

Mme NASSER indique que la parcelle se caractérise par l'existence de plusieurs niveaux et des espaces intermédiaires seront donc conçus pour s'y adapter. L'objectif est d'insérer un espace plus calme et privé (loggia) entre le logement et la ville.

Mme NASSER souligne que le noir de la façade ne se répercutera pas sur la luminosité à l'intérieur des logements. Les logements eux-mêmes revêtiront des couleurs claires et seront équipés de baies vitrées, laissant pleinement entrer la lumière.

Concernant la mise en lumière, Mme NASSER souligne que le bâtiment devra de toute façon être éclairé. Il est donc préférable de réfléchir dès à présent aux éclairages pour qu'ils s'intègrent totalement à la manière dont est pensé le bâtiment, dans le respect de la biodiversité et des exigences de consommation électrique.

Mme LECOQ s'enquiert de l'existence de locaux à vélos et de locaux dédiés aux ordures ménagères, ainsi que de caves privatives. En l'absence de tels espaces communs, il existe un risque que les loggias soient encombrées.

Mme NASSER indique que le PLU exige de prévoir un local à vélo et à poussettes. Un local de 169 m², accessible par la rue, sera donc dédié à cet usage.

11 caves seront disponibles.

Mme LECOQ souligne qu'il serait utile de prévoir une cave par appartement.

Mme NASSER explique qu'il est envisagé de remplacer l'espace au R+2 qui devait accueillir une buanderie commune par des caves. De plus, des zones jusqu'à 4 m² seront prévues à l'intérieur des logements et pourront accueillir des rangements ou une buanderie.

M. LUCCIONI estime que la mise à disposition d'une buanderie commune permettrait néanmoins aux petits logements de gagner de la place. Il invite Emerige à se renseigner sur les premiers logements qui se sont dotés d'un tel système, dans le quartier des Batignolles.

Mme LECOCQ insiste sur l'importance que chaque appartement puisse disposer d'une cave privative.

M. LUCCIONI constate que l'immeuble HOME sur l'avenue de France ne comporte pas de caves, mais les balcons et les espaces communs ne sont pas pour autant encombrés.

Mme DIET indique que l'utilisation des loggias sera régie dans le règlement de copropriété.

M. HÔTE souhaite savoir ce qui est prévu pour les garde-corps des loggias.

Mme NASSER indique que des réflexions sont menées sur ce point. Il faudra également tenir compte du vertige qui pourrait être ressenti.

Mme DIET explique que les éléments sur le garde-corps présentés lors du concours pourront être remis en question.

Mme NASSER indique que l'objectif est toutefois de conserver autant que possible la façade telle que présentée dans le projet initial.

M. CHOMET demande s'il serait envisageable d'installer des caves pour chaque appartement.

Mme NASSER explique que cette solution ne sera pas réalisable. Celle d'un espace de rangement au sein de l'appartement est donc privilégiée.

M. CHOMET considère que le fait de ne pas avoir de cave peut être perçu comme une ségrégation.

Mme SAMAIN demande quelle offre de restauration sera proposée.

Mme NASSER indique que ce groupement a envisagé des fondues chinoises « hot pot ». L'offre n'a, en tous les cas, pas vocation à être élitiste, mais devra s'adresser à une clientèle familiale.

M. LUCCIONI invite à réfléchir à l'offre de restauration globale dans le quartier et à ne pas exclure *a priori* une offre élitiste, qui n'existe pas encore.

Mme LECOCQ s'enquiert du prix des logements au mètre carré.

M. TADDEI répond que le prix s'élève à 11 800 euros le mètre carré.

Mme DIET indique que le permis de construire du projet devrait être déposé fin septembre, de manière à être en capacité d'acquérir le terrain au mois d'avril 2019. Les travaux débuteront dès l'acquisition du terrain, pour une livraison fin 2021.

M. HÔTE souhaite savoir si les travaux sur une structure en bois généreront moins de nuisances qu'une construction traditionnelle en béton.

Mme NASSER indique qu'elle vérifiera ce point mais suppose que les nuisances devraient en effet être moindres.

Mme LECOCQ appelle à veiller au respect de certains horaires pour les livraisons sur le chantier et demande que les voisins soient prévenus.

M. GALLAIRE souhaite savoir si un garant de la concertation sera prochainement désigné.

Les représentants de la ville et de l'aménageur indiquent que c'est en cours mais que leurs recherches n'ont pas encore abouti.

La séance est levée à 18 heures 55.