

Groupe de travail Bruneseau

Réunion du 7 février 2019

LISTE DES PARTICIPANTS

VILLE DE PARIS

Direction de l'Urbanisme		François HOTE, Anne GOMEZ
---------------------------------	--	---------------------------

Mairie du 13^{ème} arrondissement		Baptiste BOSSARD
--	--	------------------

SEMAPA

Directeur général adjoint		Frédéric LUCCIONI
----------------------------------	--	-------------------

Directeur de la Programmation et de l'Urbanisme		Ludovic VION
--	--	--------------

Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
---------------------------------------	--	----------------

Opérationnels		Diane BARDY, Emmanuel BRIOLET, Benoît ERNEK, Aurore GUEIT, Sandra GUILLIEN, Simon JORAND, Quentin JOURNET, Julie PINPERNET
----------------------	--	--

AUTRES INSTITUTIONS

Ateliers Lion Associés		Sevak SARKISSIAN
-------------------------------	--	------------------

PERSONNALITES EXTERIEURES

Personnalités qualifiées		Pascal DIBIE, Bertrand AVRIL
---------------------------------	--	------------------------------

BUREAU DES ASSOCIATIONS

Chargé de mission		Yann RENAUD
--------------------------	--	-------------

REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS

ADA 13		Brigitte EINHORN, Françoise SAMAIN
---------------	--	------------------------------------

Vivre le nouveau 13^{ème}		Cyril LAMBERTIN, Karim KANANE
--	--	-------------------------------

APF		Lionel CHOMET
------------	--	---------------

Association des usagers des transports et de la rue 13		Farid NECHADI
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 4		Frédérique LECOCQ
Conseil de quartier n° 8		André MESAS, Claude GALLAIRE

La séance est ouverte à 17 heures 45.

I. Présentation des deux projets concourant à la phase 3 de l'appel à projets urbain innovant dans le secteur Bruneseau

1. Rappel du contexte

Il est rappelé en préambule que le cahier des charges de cet appel à projet avait fait l'objet d'une présentation et d'un échange avec la concertation avant son lancement et qu'une contribution produite par les associations à la suite avait été jointe au cahier des charges.

a. Un projet à la croisée de Paris et d'Ivry-sur-Seine

M. VION rappelle que le projet porte sur la partie Nord du quartier Bruneseau, à la croisée d'Ivry-sur-Seine et de Paris. Il implique des éléments paysagers et programmatiques dépassant largement le site, puisqu'il poursuit l'ambition de connecter les deux villes, avec l'allée Paris/Ivry. Le site est cisailé par des infrastructures, puisqu'il faut franchir le boulevard des Maréchaux, le périphérique et les terrains coupant le tissu urbain avant Ivry-sur-Seine. Dans les années 90, l'hôtel industriel Berlier et la cité technique administrative de la Ville de Paris ont été construits. Ces immeubles étaient alors innovants. L'immeuble Berlier est en cours de requalification, la cité administrative le sera dans le cadre du projet.

Sevak Sarkissian, Ateliers Lion, travaille sur le secteur depuis de nombreuses années. L'allée Paris/Ivry est au cœur de la consultation, tandis que la rue Bruneseau sera redessinée. L'échangeur du périphérique a en outre été restructuré. Le challenge consiste à faire passer l'allée sous le périphérique. Cette nouvelle voie est actuellement en cours de réalisation. Les contraintes structurelles inhérentes aux ponts qui l'enjambent ont été repoussées au maximum, afin de laisser un passage le plus large possible.

b. Une consultation inédite, impliquant des équipes plurielles

M. VION souligne que la consultation est inédite en raison de son objet, puisqu'elle s'inspire d'expériences du type « Réinventer Paris » ou « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Elle met en compétition des équipes plurielles, alliant promoteurs, investisseurs, architectes, équipes de maîtrise d'œuvre, exploitants, utilisateurs ainsi que tous les partenaires portant un projet d'usage, d'innovation et de programmation. Elle place effectivement l'accent sur la programmation et l'innovation. 100.000 mètres carrés environ de constructibilité sont disponibles dans le périmètre de l'appel à projets. L'objectif est de produire un effet de centralité, d'attractivité, en connectant Paris à Ivry-sur-Seine, de transformer une limite en un centre.

La qualité de l'allée Paris/Ivry sera déterminante, car elle sera bordée de programmes et d'animations, y compris au-delà du boulevard du Général Jean Simon. La consultation exigeait des équipes qu'elles intègrent un ou plusieurs exploitants bien identifiés, prenant des engagements quant aux programmes en pied d'immeubles.

La cité technique et administrative de la Ville de Paris sera valorisée dans le cadre du projet, car il s'agit d'un bâtiment remarquable du point de vue architectural (Michel Kagan architecte).

Des plans sont projetés.

Dans les périmètres orange, les locaux commerciaux qui sont déjà en chantier ont été intégrés à l'appel à projets car ils contribueront à la dynamique de l'allée Paris/Ivry. L'îlot B2B sera l'objet d'une consultation ultérieure, mais les candidats peuvent proposer une programmation, dans la perspective du futur appel à projets.

La consultation impliquait les contraintes suivantes :

- 25.000 mètres carrés minimums de logements ;
- 25.000 mètres carrés maximums de bureaux ;
- 50.000 mètres carrés de constructibilité à définir.

Le PLU autorise plusieurs points de hauteur dans le périmètre de l'appel à projets.

c. Le déroulement de la consultation

La consultation entre à présent en phase finale. Lors de la première phase, quatre équipes ont été désignées parmi sept candidatures sur la base des intentions exprimées, de leur composition (promoteurs, architectes, futurs utilisateurs...) et des méthodes envisagées. Elles ont soumis des offres plurielles, à la fois programmatiques, architecturales, financières et portant sur l'usage. Elles intégraient toutes un volet environnemental et énergétique. Au terme de la deuxième phase, deux équipes ont été retenues. A l'issue du jury de la deuxième phase, elles devaient corriger leurs projets pour répondre aux attendus du jury et proposer une offre finale, dans la perspective du jury définitif qui aura lieu le 4 mars.

Il est précisé que la présentation des 2 projets est issue de l'analyse qui est en cours par la SEMAPA et les différentes commissions techniques.

La concertation bénéficie de ce fait d'une présentation des projets finalistes avant la tenue du jury. Il est demandé d'en respecter la confidentialité.

2. Présentation du projet IP Factory

L'allée Paris/Ivry est au cœur du projet, tout comme le franchissement du périphérique. IP Factory prévoit la construction de deux bâtiments de grande hauteur (IGH), à savoir les lots B2A et B1D1. Il propose environ 108.000 mètres carrés de construction, et devrait accueillir environ 2.200 habitants, 2.400 emplois. 2.000 visiteurs devraient fréquenter le quartier. Les logements construits conjugueront accession à la propriété, coliving (ou colocation), locatif libre, et résidences étudiantes et chercheurs. Des hébergements sont proposés sous la forme d'un hôtel et d'une auberge de jeunesse. Le projet IP Factory (la fabrique Ivry Paris) prévoit aussi une programmation bureau, et du coworking..

Mme SAMAIN souhaite savoir si le public visé est étudiant, s'agissant du coliving.

M. LUCCIONI répond que le public visé dans le coliving est plutôt constitué de jeunes actifs.

M. VION ajoute que le projet d'IP Factory propose aussi une salle événementielle, ainsi qu'une salle de coworking destinée à un campus sur la transition – il s'agira d'un incubateur destiné à des entreprises travaillant sur le changement climatique. Trois start-ups ont déjà été identifiées, qui occuperont 40 % de l'espace. Le programme développera également des espaces de restauration, de loisirs et de commerces autour de l'allée Paris/Ivry, ainsi que des activités dans la « villa Kagan ». Les façades de l'allée Paris/Ivry seront réalisées avec des matériaux issus du réemploi, favorisant l'économie circulaire, ce qui constitue la particularité du projet d'IP Factory.

M. ERNEK ajoute que le bâtiment B1D1 est composé de deux tours (les tours Eden) intégrant une faille au centre, ainsi que des strates paysagées horizontales redécoupant la composition générale. Ces deux espaces végétalisés accueilleront des activités communes (SPA, lobby de l'hôtel...). Le bâtiment comprendra une tour qui culminera à 180 mètres et une à 130 mètres. Il s'agit d'un programme mixte regroupant logements, hôtel d'environ 110 chambres, bureaux et co-working.

M. VION souligne que les tours situées rue Berlier offriront une très belle vue sur Paris.

M. ERNEK ajoute que le bâtiment B1C1, appelé Transitio, enjambe l'une des bretelles du boulevard périphérique (bretelle d'accès au BP intérieur). Multiprogramme, il offrira divers services en son socle, une salle de spectacle à l'étage intermédiaire, adaptée aux concerts (2.700 personnes) comme aux conférences (900 places), ainsi qu'au-dessus, un campus dédié au changement climatique, et enfin, côté Seine, un bâtiment de logements culminant à 50 mètres. Ce projet se veut démonstrateur du point de vue du développement durable puisqu'il sera construit en structure bois, avec un revêtement en pisé (terre crue compactée) en RDC, en bois dans les étages et même en toile de parapente recyclée ainsi que par des éléments en bambou. Les aménagements intérieurs comprendront pour partie du plastique recyclé.

La tour côté Seine (ou lot B2A) proposera de nombreux logements familiaux et des espaces de coliving aux premiers niveaux. Chaque typologie d'habitations disposera en outre d'espaces communs dédiés, avec notamment une terrasse collective pour les logements familiaux. Un restaurant panoramique sera en outre implanté au sommet de la tour. Ce restaurant appartiendra à la copropriété, sa location permettra de réduire les charges des copropriétaires.

Un cheminement piéton paysagé reliera l'allée Paris/Ivry à la Seine. Le mur de la cité Kagan sera percé en rez-de-chaussée pour ouvrir sur ce nouvel espace.

Face au Truffaut, la création d'une résidence étudiante est envisagée à l'angle de la rue Bruneseau et de l'allée Paris/Ivry. Des volumes seront implantés sous les ouvrages du boulevard périphériques pour accompagner cette nouvelle allée. Elles seront réalisées en structure bois et recouvertes de panneaux réalisés à partir de matériaux issus de l'économie circulaire. Ces matériaux proviendront de différents chantiers de déconstruction dans un périmètre d'environ 3km afin de limiter l'impact carbone des constructions.

M. JOURNET ajoute que la consultation imposait des exigences environnementales fortes. IP Factory prévoit de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 25 % par rapport à une construction classique, notamment grâce au recours aux énergies renouvelables. Cette performance sera également rendue possible par l'utilisation de matériaux biosourcés, notamment du bois, et à l'intégration d'une économie circulaire, permettant de réutiliser les déchets, en particulier sur l'allée Paris/Ivry. Le bâtiment campus sera réalisé intégralement en matériaux biosourcés ou recyclés.

Le projet IP Factory prévoit en outre une conception bioclimatique des façades des bâtiments, qui intégreront les apports solaires suivant les saisons. Un smartgrid (c'est-à-dire une mise en réseau énergétique des bâtiments) est également prévu. Une boucle d'eau tempérée circulerait entre tous les édifices, se faisant le vecteur des calories.

La construction d'une ferme solaire de 10.000 mètres carrés est de surcroît prévue, sur les toitures des entrepôts et des commerces situés côté Ivry-sur-Seine. Le projet envisage aussi une collecte des huiles usagées sur site, pour réduire les déchets et produire de l'énergie via un dispositif de cogénération.

Le projet respectera le label E+C- qui correspond à la future réglementation thermique. Les eaux de pluie seront intégralement récupérées, pour l'arrosage et pour des usages sanitaires – voire pour l'eau potable, mais cela reste à vérifier.

IP Factory propose de sensibiliser la population intégrant le quartier aux gestes écologiques (modalités restant à préciser). Des associations pourraient les y sensibiliser.

M. ERNEK ajoute qu'il sera tiré parti du parking Indigo du cinéma Pathé, qui est actuellement sous-utilisé pour limiter la création de nouvelles places de stationnement.

Dans l'attente des premières constructions, des actions temporaires de préfiguration seront proposées autour de l'allée Paris/Ivry, avec notamment la Maison du projet, qui organisera une exposition sur les gestes écoresponsables. Un partenariat avec Truffaut est par ailleurs envisagé pour mettre en pépinière les plantations qui seront ensuite replantées sur site.

Un film présentant le projet IP Factory est projeté.

M. ERNEK précise que le restaurant Good Food Court devrait proposer une offre de nourriture abordable, écoresponsable et locale.

M. LUCCIONI ajoute que chaque opérateur a développé une proposition impliquant tout un panel d'acteurs.

M. HOTE souligne que le volet logistique des deux projets est encore insuffisamment développé. Un dispositif de livraison et de gestion des déchets performant devrait être instauré.

Il est précisé que c'est la SEMAPA qui supervisera l'aménagement des espaces publics.

M. NECHADI souhaite savoir si l'allée Paris/Ivry sera piétonne.

M. DIBIE demande si des murs antibruit seront installés le long du périphérique.

M. ERNEK répond qu'outre les circulations douces, seuls les bus pourront circuler sur l'allée Paris/Ivry. Par ailleurs, l'installation de murs antibruit le long du périphérique ne sera pas nécessaire, car le dessous du boulevard est étonnamment calme. La chaussée du boulevard périphérique a été dotée d'un enrobé phonique. A terme, une mutation du périphérique en boulevard urbain est envisagée, les immeubles pourraient alors s'ouvrir dessus.

Mme LECOCCQ demande où les déchets seront stockés avant d'être réutilisés.

M. ERNEK indique que ce point reste à être précisé.

Mme SAMAIN s'enquiert de la programmation. Elle pensait que de petites sociétés s'installeraient, mais il semble que seuls de gros commerces soient finalement prévus.

M. LUCCIONI répond que l'opérateur choisi élaborera une programmation intégrant de gros et de petits commerces.

M. VION annonce qu'une ressourcerie devrait s'installer, en partenariat avec Emmaüs. Les alvéoles accueilleront un magasin de vélo, des commerces de proximité, des loisirs créatifs, des services aux habitants...

M. NECHADI juge nécessaire de créer des espaces de loisirs pour les jeunes car le secteur en manque cruellement.

M. VION explique que les rez-de-chaussée des immeubles actuellement en construction accueilleront des espaces de loisirs créatifs, des magasins de vélo, des services aux habitants, etc. Cependant, la programmation reste à préciser.

Mme SAMAIN redoute que le quartier soit anxiogène la nuit, en particulier l'allée Paris/Ivry.

M. VION affirme que certaines des activités fonctionneront en soirée, en particulier l'auditorium de la salle Transifio, qui proposera des concerts.

M. BRIOLET précise que l'auberge de jeunesse sera dotée d'espaces de restauration et de commerces. Elle sera fréquentée en soirée.

M. LUCCIONI rappelle que les auberges de jeunesse sont ouvertes tard la nuit de même pour les hôtels. La zone sera donc fréquentée en soirée, ce qui est un gage de sécurité.

Mme SAMAIN suggère la création d'un arrêt de bus.

M. ERNEK annonce que la prolongation du bus 89 jusqu'à l'allée Paris/Ivry est envisagée dans le cadre de la restructuration bus liée au T-Zen 5. Le T-Zen passe en outre le long des rues Berlier et Bruneseau.

M. ERNEK ajoute que le cheminement entre la Seine et l'allée Paris/Ivry situé sur le lot B2A ne sera pas accessible au public la nuit.

Mme SAMAIN rappelle que les cheminements publics créés dans le treizième n'ont jamais fonctionné en tant qu'espaces ouverts. Ils sont à présent fermés partout par des digicodes.

M. LUCCIONI répond que les habitants pourront rentrer chez eux, même si le cheminement est fermé le soir. Les connexions entre l'allée Paris/Ivry et la Seine seront favorisées, pour une cohabitation sereine entre les usages publics et privés.

M. HOTE précise que la cité administrative reconvertie accueillera des activités qui devront être réversibles, afin d'être remplacées si elles ne rencontrent aucun succès.

Mme SAMAIN se demande comment procéder pour éviter que les cheminements soient fermés par des digicodes, y compris de jour.

M. VION pense que la mixité de fonctionnement (logements et activités) compliquera la fermeture des cheminements.

M. LUCCIONI souligne que les cheminements pourront servir de poumons verts. Tous les possibles sont encore ouverts.

Mme SAMAIN demande si aucun espace vert n'est prévu dans le projet.

M. LUCCIONI répond qu'un jardin public est prévu le long de la rue Berlier, mais il ne fait pas partie de la présente consultation.

Mme SAMAIN observe que ce jardin public sera cerné d'immeubles et très petit, ce qui est regrettable.

M. NECHADI juge important que ce jardin ne soit pas trop petit, pour que les jeunes puissent bénéficier d'un vaste espace de loisirs, avec peut-être des installations permettant de faire du sport.

M. NECHADI se demande par ailleurs si la cour de la crèche sera suffisamment grande.

M. VION répond que la crèche intégrée au pied de la tour Seine fera 245 m².

M. LUCCIONI précise que la crèche sera privée et rappelle qu'il faut voir le secteur Bruneseau dans son ensemble et pas au seul regard de cette consultation qui ne porte que sur une partie. Une crèche est d'ores et déjà en chantier le long du Bd du Général Jean Simon, de même qu'un groupe scolaire. Et un jardin public est prévu comme cela a été rappelé.

M. AVRIL souhaite connaître la charge foncière inhérente aux logements.

M. VION répond que la charge foncière est en cours d'analyse. Le projet d'IP Factory est porté par 4 promoteurs qui ont noué des partenariats contractuels et devront être solidaires les uns des autres en cas de défaillance de l'un d'entre eux. Ils signeront des engagements fermes.

M. AVRIL s'enquiert du planning prévisionnel.

M. VION indique qu'après la désignation du groupement lauréat début mars, la contractualisation aura lieu à la suite. Les premiers dépôts de permis de construire devraient intervenir en fin d'année 2019. Leur instruction étant plus longue pour les IGH, les chantiers devraient démarrer à partir de 2021. Le site pourra toutefois commencer à vivre avant le début des travaux, grâce aux animations de préfiguration prévues.

M. HOTE souhaite savoir si les chantiers seront séquencés.

M. VION le confirme. Par ailleurs, les candidats ont dressé la liste de leurs partenaires et de leurs degrés d'engagement. Certains de ces opérateurs ont juste été contactés, tandis que d'autres ont déjà pris des engagements fermes. Il est cependant difficile de prévoir cinq ans à l'avance la nature des commerces qui s'installeront,.

M. LUCCIONI précise que le gestionnaire unique choisira des commerces en fonction de leur capacité à animer le site, à trouver une clientèle et à répondre aux futurs usagers (habitants et salariés) qui seront les premiers et réguliers clients. C'est une stratégie commerciale d'ensemble qui sera mise en place, avec une gestion homogène, plusieurs commerces très attractifs générant des flux pour les magasins moins rentables mais non moins nécessaires.

M. NECHADI redoute que les commerces de proximité pâtissent de cette recherche de rentabilité. Il souhaite que la SEMAPA s'engage à les préserver.

M. ERNEK assure que la SEMAPA sera vigilante. Ainsi, à titre d'exemple, elle refusera qu'un restaurant éthique puisse être remplacé par un fast-food...

M. LUCCIONI déclare que la SEMAPA s'assurera que les opérateurs proposent une programmation commerciale mixte.

M. NECHADI se demande si, en 2030, la mutation du périphérique sera finalisée.

M. LUCCIONI ignore à quelle date la mutation du périphérique sera finalisée. Les opérateurs devront l'anticiper, mais leur programmation devra fonctionner avec un périphérique autoroutier. L'objectif consiste à livrer le maximum d'éléments simultanément, mais, pour le moment, il est trop tôt pour indiquer quels bâtiments seront terminés en premier.

Mme SAMAIN redoute que les habitants s'installent dans un quartier désert et doivent attendre la construction des commerces.

M. LUCCIONI affirme que des espaces éphémères (food trucks, boulangeries mobiles...) pourront s'installer pour que les premiers habitants disposent du nécessaire, en complément de l'offre de services et de commerces située à proximité car il ne s'agit pas d'un site enclavé mais bien de la continuité de l'aménagement de la ZAC.

M. HOTE rappelle que le quartier n'est pas isolé, puisqu'il sera relié aux programmes en construction le long du boulevard des Maréchaux et qu'Ivry-sur-Seine propose un cinéma Pathé, un magasin Truffaut, etc. Des commerces existent donc déjà à proximité du quartier.

M. AVRIL souhaite savoir si les opérateurs prévoient l'éventuelle arrivée ou la non-prolongation de la ligne 10.

M. LUCCIONI assure que les opérateurs intègrent les mesures conservatoires pour permettre le prolongement de la ligne 10.

Mme SAMAIN déplore que la zone reste industrielle, puisque les entrepôts seront maintenus et dotés de fermes solaires. Elle se demande si les Parisiens fréquenteront l'allée Paris/Ivry.

M. LUCCIONI pense que les Parisiens se rendront au cinéma ivryen. Les rez-de-chaussée côté Ivry-sur-Seine s'ouvriront sur Paris, quand l'allée Paris/Ivry suscitera de l'attractivité. De nombreuses personnes se rendent au magasin Leroy Merlin depuis la station de tramway.

Mme SAMAIN a l'impression que rien n'est attractif côté Ivry-sur-Seine. Les habitants sont en outre rares près de Paris.

M. DIBIE se demande comment le franchissement du périphérique deviendra une zone attractive et humaine. Ainsi, la rue Watt est peu fréquentée.

M. NECHADI souhaite savoir si les Ivryens sont impliqués dans la concertation sur la programmation.

M. LUCCIONI répond que le Maire d'Ivry-sur-Seine a été associé dès le lancement de ce projet. Et plus en amont encore quant à l'enjeu d'urbaniser le secteur Bruneseau. La démarche est jugée positivement par le Maire d'Ivry-sur-Seine, qui sera présent au jury. La démarche de l'appel à projets a par ailleurs été présentée au conseil économique et politique ivryen.

M. SARKISSIAN rapporte que la ville d'Ivry-sur-Seine s'intéresse à la zone dite Ivry Port Nord, et que cette commune comprend de nombreux projets d'aménagements dont le quartier Confluence.

M. LUCCIONI ajoute que du foncier est disponible derrière le SYCTOM. La ville d'Ivry-sur-Seine envisage d'y créer des constructions dotées de commerces, en plus du cinéma Pathé et du Leroy Merlin, pour que les consommateurs aient envie de passer tout l'après-midi dans la zone.

De fait, la programmation a vocation à séduire le plus grand nombre. Ainsi, les émergences attireront l'attention des passants, et pourront leur donner envie de revenir.

Mme SAMAIN s'enquiert des charges des habitations et commerces.

M. LUCCIONI indique qu'il s'agit de logements neufs situés à Paris. Le prix annoncé par les deux offres correspond au prix de la zone. Il est important de remarquer par ailleurs que la conception des programmes vise notamment à ce que le surcôt des charges

liées à la sécurité ou à l'énergie d'un IGH soit neutralisé. Les équipes démontrent dans leurs offres des mécanismes crédibles de neutralisation des surcharges. ,

Mme SAMAIN se demande si les propriétaires privés seront à même d'entretenir les bâtiments.

M. LUCCIONI souligne que cette question peut se poser pour tout type d'immeuble privé. Il faut souligner cependant que la mixité des programmes au sein des bâtiments, pour les deux projets en compétition permet d'avoir systématiquement des gestionnaires et investisseurs assurant une part non négligeable des charges ce qui est un gage de pérennité dans l'entretien du bien.

3. Présentation du projet Nouvel R

M. ERNEK indique que le projet de Nouvel R prévoit un peu moins de surface construite, avec environ 94.800 m², correspondant à environ 1 600 habitants, 2 100 emplois. 1 800 visiteurs devraient fréquenter le quartier. Du logement participatif sera créé à l'angle de la rue Bruneseau et de l'allée Paris-Ivry. Une résidence étudiante et une résidence senior et des logements « à vie » viendront compléter la programmation logement plus classique (accession). Les charges de l'IGH B1D1 seront partagées entre les bureaux et les logements. Une auberge de jeunesse sera également construite à l'angle de l'allée Paris/Ivry et de la rue Berlier. Le projet prévoit aussi un mur d'escalade dans l'une des émergences (le plus haut de Paris) et un espace de clubbing, si bien que le quartier sera vivant sur une grande amplitude horaire. Il propose aussi un espace événementiel, le carreau Bruneseau, localisé sous le boulevard périphérique, ainsi qu'une cour des industries créatives au sein de l'ancienne cité Kagan.

Le lot B1D1, qui culminera à 180 mètres, accueillera une programmation mixte, avec des logements familiaux dans la partie émergente, une résidence étudiante et des espaces partagés, ainsi que des bureaux. Il existera différents types d'espaces partagés : une piscine, deux terrasses dont une sera publique. L'accès au programme tertiaire se fera depuis le jardin Berlier et celui aux logements s'effectuera depuis la rue Berlier.

Quant au lot B1C1, il est subdivisé en deux bâtiments. La partie nord abritera des logements. Chaque logement sera traversant et disposera de prolongements extérieurs loggia et jardin d'hiver. Orientés pour partie le long du boulevard périphérique, les logements ne pourront effectivement pas ouvrir leurs fenêtres sur cette façade tant que celui n'aura pas été transformé en boulevard urbain. La partie sud accueillera une auberge de jeunesse, ce bâtiment enjambera la bretelle d'accès au BP intérieur.

Un second bâtiment sera réalisé par-dessus la bretelle d'accès au BP extérieur et accueillera un programme de Co-Working.

L'allée Paris/Ivry proposera des volumes commerciaux et deux autres émergences précédemment citées (clubbing et escalade). Un espace multifonctionnel, dénommé « le Carreau Bruneseau », est proposé sous le boulevard périphérique.

La tour B2A, côté Seine, longera le quai d'Ivry-sur-Seine. Elle proposera des logements destinés aux seniors et aux familles. Un restaurant, situé au sommet, permettra, comme dans le projet précédent, de réduire les charges de copropriété. Presque tous les

appartements seront dotés de loggias, et pourvus de masques solaires régulant la température en fonction de l'ensoleillement.

La cité Kagan sera, quant à elle, restructurée et transformée en cour des industries créatives, portée par l'association Plateau Urbain. Des baux à la durée réduite seront proposés, pour permettre à certains porteurs de projets d'expérimenter leurs concepts.

Le lot B2A proposera par ailleurs, à l'angle de la rue Bruneseau et de l'allée Paris/Ivry, un bâtiment comprenant environ 18 logements participatifs, qui seront dessinés avec les futurs propriétaires/habitants.

Depuis l'allée Paris/Ivry, un grand porche donnera accès à une zone végétalisée, rétablissant la connexion entre le quai et l'allée Paris/Ivry.

Le projet Nouvel R proposera de nombreuses toitures accessibles au public, avec des cafés et des restaurants.

M. JOURNET ajoute que le projet prévoit aussi une réduction de 25 % des émissions de gaz à effet de serre. L'accent sera placé sur l'utilisation du bois dans les bâtiments. Dans les IGH, ce matériau sera principalement utilisé pour les planchers, pour circonscrire le risque d'incendie, le reste étant en béton et en acier. En façade, du béton sans ciment sera utilisé, si bien que le bilan carbone annoncé est très performant. Dans les bâtiments moins hauts, la structure sera toute en bois, hormis les noyaux en béton et les façades en béton sans ciment, dans un souci de pérennité.

Une gestion smartgrid de l'énergie est par ailleurs prévue. Les bâtiments seront équipés de panneaux photovoltaïques en toiture et en façade. Le projet prévoit en outre la méthanisation, à titre de démonstrateur, des eaux usées et des déchets organiques. Il n'est toutefois pas certain que cela soit faisable d'un point de vue réglementaire. La SEMAPA procédera à des vérifications.

L'équipe Nouvel R propose aussi une gestion de la qualité de l'air via un smartgrid de l'air. Elle prévoit effectivement d'aller chercher l'air en grande hauteur, parce qu'il y est de meilleure qualité, pour le réinjecter sur les espaces publics après traitement et utilisation à l'intérieur de l'IGH. Des purificateurs seront aussi installés afin de filtrer l'air sur la voirie. Enfin, la disposition des masses bâties favorisera la circulation du vent, qui balayera la pollution.

Concernant la préfiguration, l'équipe souhaite accompagner le changement dans la durée, en installant une maison du projet et divers services dédiés, pour attirer les riverains.

Un film présentant le projet est projeté.

M. NECHADI demande confirmation qu'un immeuble sera construit au-dessus d'une bretelle d'accès au périphérique, dans le projet de Nouvel R.

M. ERNEK le confirme. Il y en aura deux à la différence du projet IP Factory qui n'en comprenait qu'un.

Mme SAMAIN demande si les bus pourront emprunter l'allée Paris/Ivry.

M. ERNEK répond par l'affirmative. La chaussée reste libérée.

Mme SAMAIN souligne que le projet de Nouvel R paraît plus vert que le précédent.

M. DIBIE a l'impression que le projet est plus inclusif.

M. NECHADI le juge lui aussi plus ouvert aux usagers.

M. KANANE déplore que le projet ne prévoie que l'installation de grands commerces, à l'américaine. Les grandes baies vitrées ne permettront effectivement pas d'accueillir de petits cafés.

M. KANANE souhaite par ailleurs savoir si l'étude acoustique et environnementale intègre le futur bâti. De fait, une augmentation du niveau sonore de 3 décibels (de 67 à 70 décibels) double le bruit perçu.

M. KANANE s'enquiert enfin de la proportion de micro-commerces, dans le projet. Le quartier Bruneseau ne donnera pas une image chaleureuse de la capitale, qui est appréciée pour ses petits cafés accueillants. Il ne sera accessible qu'aux grandes chaînes. Les commerces de proximité risquent d'être rares, en dehors des enseignes de luxe. M. KANANE pense qu'il n'aura aucune envie de fréquenter le nouveau quartier Bruneseau, parce qu'il ne proposera que de grandes chaînes standardisées.

M. HOTE répond que la zone Paris/Ivry ne serait pas adaptée à la continuité de petits commerces que l'on retrouve dans les quartiers traditionnels haussmanniens en raison de la proximité du périphérique. L'attractivité économique et commerciale sera cependant recherchée, et il existera sans doute de petits commerces, qui resteront toutefois minoritaires.

Le dessous du périphérique est par ailleurs paradoxalement très peu bruyant.

M. LAMBERTIN en convient. Cependant, les bus font beaucoup de bruit quand ils passent sur le périphérique.

M. SARKISSIAN rappelle que la reconfiguration de l'échangeur a impliqué un traitement architectural de l'ouvrage d'art et la pose de matériaux atténuant l'effet acoustique du passage des pneumatiques sur la chaussée. Les études réalisées ont mis en lumière l'inutilité des murs anti-bruit, mais des mesures conservatoires permettront si besoin de pouvoir les implanter. Il conviendra toutefois d'éviter que les bâtiments construits ne fassent caisses de résonance les uns avec les autres – d'autres études sont à mener.

M. LAMBERTIN signale que, sur l'avenue de la porte de Vitry située sous le périphérique, on n'entend effectivement pas le bruit des voitures. Cependant, le son y résonne fortement. Il conviendra donc d'absorber aussi les décibels sous le périphérique.

M. HOTE répond que la géographie de l'échangeur de la porte d'Ivry-sur-Seine est plus ouverte que le tunnel de l'avenue de la porte de Vitry, si bien que les effets de résonance seront différents.

Mme SAMAIN se déclare réservée quant au mobilier choisi pour l'allée Paris/Ivry.

M. VION précise que le mobilier présenté n'est pas définitif.

M. SARKISSIAN confirme qu'une réflexion portera sur le mobilier avec l'équipe qui sera lauréate.

M. NECHADI souhaite savoir si la piscine sera ouverte au public.

M. VION répond par la négative, compte tenu de sa taille, elle sera résidentielle.

M. NECHADI le déplore, sachant que Paris Rive Gauche est dotée de peu de piscines à même d'accueillir les scolaires.

Mme SAMAIN demande si le mur d'escalade sera un équipement public.

M. VION indique qu'il s'agira d'un équipement privé ouvert au public.

M. NECHADI rappelle que la proposition de tarifs accessibles pour les habitants du treizième avait été évoquée. Or, la gestion du mur d'escalade par un opérateur privé risque de compliquer la donne.

M. HOTE répond que cet aspect du projet pourrait encore évoluer.

M. DIBIE a l'impression que le projet de Nouvel R est moins végétalisé, inclut moins la nature et la récupération des eaux pluviales que celui d'IP Factory.

M. ERNEK indique que le projet de Nouvel R comportera plus de plantations en pleine terre que celui d'IP Factory et que les deux projets proposent des terrasses sommitales qui seront plantées.

M. VION précise que, dans le projet IP Factory, les façades végétalisées donnent une impression de verdure plus marquée. Cependant, leur faisabilité pose question. Elles pourraient effectivement être coûteuses et difficiles à entretenir.

M. KANANE demande si le projet de Nouvel R sera aussi labellisé E+C-, comme celui d'IP Factory.

M. ERNEK le confirme.

M. NECHADI redoute que la boîte de nuit ne crée des nuisances, sachant que des habitations se trouvent à proximité.

M. VION affirme que l'espace clubbing se trouvera à distance des habitations, dans l'une des émergences. Il ne s'agira pas d'une boîte de nuit à proprement parler, mais d'une émergence dédiée à la thématique de la fête, avec des studios d'enregistrement, des concerts...

M. NECHADI craint que la boîte de nuit n'aggrave les difficultés de stationnement. Les clients qui la fréquenteront pourraient se garer sur la chaussée.

M. ERNEK objecte qu'un parking sera accessible à proximité. Les conducteurs incivils se feront enlever leur véhicule par la fourrière.

M. HOTE rappelle que la Ville de Paris se dote actuellement d'une police de proximité, qui sanctionnera les mésusages.

Mme SAMAIN souhaite avoir communication des présentations projetées ce jour.

M. VION répond que les présentations projetées sont confidentielles, car le jury n'en a pas encore eu connaissance. Elles ne peuvent en conséquence pas encore être communiquées aux membres de la concertation pour l'instant.

La séance est levée à 20 heures 15.