

## Groupe de travail Bruneseau

### Réunion du 27 novembre 2014

<b>LISTE DES PARTICIPANTS</b>		
<b>VILLE DE PARIS</b>		
Direction de l'Urbanisme		François HÔTE, Anne GOMEZ
Mairie du treizième arrondissement		Bénédicte PERFUMO
<b>SEMAPA</b>		
Direction générale		Sandrine MOREY
Direction de la Communication		Nathalie GRAND
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Benoît ERNEK, Quentin JOURNET
Direction des Infrastructures et de la Construction		Antoine ROGEAUX
<b>PERSONNALITES EXTERIEURES</b>		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
Personne qualifiée		Bertrand AVRIL
<b>INSTITUTIONS</b>		
Paris Habitat OPH		Bruno COLIN, Fu Fen TSANG
Tania Concko Architects Urbanists		Tania CONCKO
Ivanhoé Cambridge		Méka BRUNEL, Marie-Eve RAUX, Michel CYR
HINES		Hélène De Voisins
Ateliers Jean Nouvel		Didier BRAULT
Ateliers Lion Associés		Sevak SARKISSIAN
<b>BUREAU DES ASSOCIATIONS</b>		
Chargé de mission		Yann RENAUD
<b>REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS</b>		
La Plateforme		Claude BIRENBAUM
Association des Usagers des Transports et de la Rue		Jacques STAMBOULI

ADA 13		Françoise SAMAIN, Brigitte EINHORN
APARIS 13		François GERARD
SOS Paris		Marie KAREL
APF		Philippe LESCURIEX
<b>CONSEILS DE QUARTIER</b>		
Conseil de quartier n° 8		Claude GALLAIRE, Marie-Josée PEREDA
Conseil de quartier n°7		André MESAS
Conseil de quartier n°4		Frédérique LECOCCQ

*La séance est ouverte à 17 heures 40 sous la présidence de François HÔTE.*

## **I. Présentation du projet B1-A4**

François HÔTE rappelle que ce projet conduit par Paris Habitat OPH, maître d'ouvrage, rassemble des logements sociaux familiaux, une résidence de travailleurs migrants, des commerces et activités, et une crèche de 44 berceaux.

Bruno COLIN, Direction de la construction de Paris Habitat, indique que cette opération se situe au niveau des anciens silos de stockage des ciments Calcia. Ce programme comporte :

- 64 logements sociaux ;
- un foyer de travailleurs migrants de 60 logements ;
- 900 m<sup>2</sup> de commerces ;
- 470 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ;
- une crèche de 44 berceaux.

Le permis de construire sera déposé début 2015. Les travaux débuteraient début 2016, et le bâtiment sera livré au premier trimestre 2018.

Pour Tania CONCKO, maître d'œuvre du lot, ce projet, par sa volumétrie, doit accompagner le défi d'une nouvelle urbanité qui, en l'espèce, s'insère entre le périphérique et les maréchaux, et présente des variations de niveaux. Le bâtiment doit refléter la richesse et la complexité de ce quartier sur deux niveaux. Il a fallu réfléchir à la transformation de la masse de cet emplacement sur 50 mètres de hauteur, en tentant de lui donner une certaine légèreté, d'où l'idée de la découper en « rubans » urbains. Cette approche de l'habitat en hauteur diffère donc de celle des années 60, où le sommet du bâtiment reflétait son emprise. Ce volume doit permettre de tisser la ville vers le ciel avec élégance, et accompagner l'urbanité de l'allée qui passe sous les flux de circulation.

Pour accompagner les masses construites, il faut prévoir de vraies intensités paysagères, qui doivent pouvoir être perçues de toutes les terrasses. De même, le bloc accueillerait en son sein un véritable parc suspendu, afin de proposer des lieux à vivre et d'optimiser la qualité de vie sur ce lot.

Ce projet comporte un ensemble de programmes extrêmement mixtes. Il faut donc créer les conditions spatiales pour que le vivre ensemble puisse se faire dans le respect des modes de vie des uns et des autres. La philosophie du projet était de proposer un bloc mixte, où coexistent des espaces propres et partagés.

L'aménagement du rez-de-quai, le long de l'allée Paris-Ivry, proposera des commerces comme le projet urbain d'Ateliers Lion l'envisageait. Les commerces donnent également sur la placette et le boulevard, tout comme les activités. L'angle entre le boulevard et l'allée, après discussion avec la SEMAPA, a d'ailleurs été finalement dédié aux commerces.

Pour la crèche, la réflexion a porté sur l'environnement immédiat donné aux enfants. La crèche s'implante en « L », et est orientée vers le sud, côté périphérique. Il a donc fallu trouver une perspective différente, ce qui a conduit à la construction de 300 m<sup>2</sup> de paysages suspendus. La crèche s'étend sur deux niveaux : le rez-de-chaussée est réservé aux enfants, et le 1<sup>er</sup> niveau au service.

Pour les logements familiaux, la réflexion s'est portée sur la recherche d'une valeur ajoutée d'usage pour les logements en hauteur. Le projet s'est appuyé sur la notion d'espace et de capacité d'embrasser l'horizon de la métropole, à plus forte raison dans des logements aux surfaces modestes. L'accès à ces logements s'effectue depuis le boulevard. La quasi-totalité de ces logements a au moins deux orientations, et certains sont construits en duplex afin d'offrir une impression de volume et créer un autre rapport au paysage pour une surface équivalente. Un travail important a également été réalisé autour de la modularité de ces espaces, ainsi que sur la création de loggias s'ouvrant sur Paris et Ivry.

L'espace partagé à l'intérieur du programme, dans l'idée de recréer à mi-hauteur l'équivalent d'un nouveau rez-de-chaussée, est un espace collectif surélevé.

La résidence sociale constitue le programme-clé de ce macro-lot. Le programme prévoyait une intervention artistique, qu'il a paru pertinent de réserver à la résidence sociale. Celle-ci s'articule à la fois sur une partie du rez-de-chaussée donnant sur le boulevard, et se déploie le long de l'allée. Cette résidence sociale a une réalité programmatique, car elle accueille des travailleurs migrants qui habitent bien souvent ces logements de façon durable. Un certain nombre de foyers organisent des actions culturelles au sein de ces résidences ; l'idée d'un lieu d'exposition proposant une expression artistique contemporaine africaine est ainsi apparue naturellement. Elle permettrait une interaction avec les habitants et la vie du quartier. Ce lieu prendrait place dans le hall d'entrée de la résidence sociale, à la façon dont certains sièges sociaux articulent leur accueil autour d'interventions artistiques.

Les façades du projet sont en résille de béton blanc, réalisée par des panneaux de béton matricés permettant une certaine uniformité monochrome, faisant la part belle aux usages et à la volumétrie. Ces panneaux pourront s'ajouter sur certaines loggias, donnant une lecture sensible du bâtiment, et approchant ce que Paris était immédiatement après la Révolution, à savoir une « ville blanche ».

Frédérique LECOQ demande si une isolation a été prévue entre le foyer de migrants, et notamment son accueil et son patio, et les logements sociaux afin d'éviter toute nuisance et conflits d'usage.

Bruno COLIN confirme qu'au regard de sa situation à proximité du périphérique, le bâtiment bénéficiera bien d'une isolation phonique. En tout état de cause, il ne sera pas question d'organiser des événements culturels allant au-delà des heures normales d'activité.

François GERARD exprime un *a priori* positif sur ce projet. Il demande si les ouvertures seront suffisamment larges pour laisser passer la lumière.

Fufen TSANG acquiesce : les failles dans le bâtiment constituent autant de baies apportant de la lumière aux circulations, ce qui constitue l'un des points forts de ce projet.

Tania CONCKO indique que l'unité de ces failles est de 0,90 mètre ; bien souvent, elles montent à 1,80 voire 2,70 mètres.

Françoise SAMAIN salue le travail réalisé autour de la valorisation de la hauteur, tout comme celui effectué autour de la mixité. De même, la conception du hall est intéressante, et mériterait d'essayer dans Paris Rive Gauche, où les halls manquent souvent d'intérêt et s'avèrent insuffisamment ouverts sur l'espace public. Les possibilités de modulation des logements sont également bienvenues.

Françoise SAMAIN s'enquiert des risques de pollution, tant atmosphérique que sonore, au niveau de l'espace paysager prévu au R+9.

Pour François HÔTE, la question de la pollution atmosphérique est générale et dépasse largement le cadre de ce projet. Il rappelle que cet immeuble n'est pas en bordure immédiate du périphérique.

Pour la crèche, Tania CONCKO évoque la mise en place d'un système de ventilation et de renouvellement de l'air intérieur. En outre, la présence d'une masse paysagère permet d'apporter un contrepoint, tant à la pollution de l'air qu'à la pollution sonore.

Sevak SARKISSIAN souligne que la question de l'insertion d'une infrastructure au-delà de la « barrière » du périphérique nécessite d'apporter des réponses sensées à ces problématiques. Or les solutions envisagées il y a dix ans sont en train de changer avec l'évolution des infrastructures. La prise de conscience sur les niveaux de pollution s'est faite lentement, mais progresse. L'urbaniste considère que la nuisance doit être traitée à la source, car un bâtiment ne pourra, au mieux, que l'atténuer. Les maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage se voient bien imposer des normes en matière de renouvellement de l'air, conformément aux niveaux d'exigence de la Ville. Certains choix ont été faits en 2009, et notamment de ne pas construire de protection à ce niveau du périphérique. Les options qui sont prises doivent permettre le principe de rétroactivité en fonction des niveaux de pollution futurs. Les ateliers Lion sont convaincus que l'autoroute urbaine aux marges de Paris, au sens « 75 », n'a pas lieu d'être.

François HÔTE observe que les études ont montré que cet espace était plutôt ventilé naturellement. En tout état de cause, en matière d'atténuation de la pollution, il est impossible de demander à Paris Habitat d'anticiper des progrès techniques qui n'existent pas encore.

Jacques STAMBOULI se félicite que les ateliers Lion envisagent la transformation du périphérique en simple boulevard urbain. En outre, il souligne que l'emplacement B1-A4 est très fortement marqué par les transports, avec le tramway T3, une vue sur le faisceau ferroviaire d'Austerlitz, sur la Seine, et bien sûr le périphérique. Or ce bâtiment « à meurtrières » ne met pas en valeur cet héritage de transports. En outre, Jacques STAMBOULI ne se déclare pas convaincu de la création d'une zone d'exposition dédiée à l'art africain, alors que l'environnement direct accorde une plus grande importance au *street art*. Une fois de plus, ce bâtiment semble faire peu de cas de son contexte.

Benoît ERNEK souligne la grande complexité de ce programme. D'autres bâtiments exprimeront les transports notamment par l'accueil des accès à la future station de la ligne 10 du métro.

François HÔTE ajoute que la marche à pied fait partie des transports urbains ; ce projet lui fait la part belle.

Pour Jacques STAMBOULI, la dimension humaine est *de facto* négligée avec un immeuble de 15 étages.

Tania CONCKO indique avoir travaillé sur la notion de mouvements, plutôt que sur les transports, et notamment sur la communication entre les espaces publics intérieurs et les espaces publics extérieurs. De fait, cette réflexion accorde toute sa place au piéton.

Jacques STAMBOULI regrette que ce bâtiment ne fasse pas écho à son contexte, y compris dans ses volumétries. Le paysage ne rappelle pas les installations du terminal embranché qui se situaient autrefois à cet endroit.

Bertrand AVRIL s'enquiert de la typologie des logements sociaux prévus dans ce programme. Il estime que la coexistence entre des logements sociaux et un foyer de migrants nécessitera une réflexion approfondie, afin d'éviter une mixité sociale trop limitée.

Bruno COLIN indique qu'il est bien question de logements locatifs reposant sur les trois types de financement, à raison de 7 logements locatifs très sociaux, 32 PLS et 25 PLUS.

Sevak SARKISSIAN précise que l'immeuble de logements B1A3, à proximité du lot B1A4, sera en accession libre. Par conséquent, la mixité vaudra tant pour l'immeuble que pour l'îlot.

Jacques STAMBOULI demande si des locaux seront prévus pour les associations.

Bruno COLIN indique que le 9<sup>ème</sup> étage accueillera un espace partagé, qui sera vraisemblablement occupé par une association de locataires. Le lot B1-B3 lancé prochainement pourrait également accueillir un local associatif.

François GERARD salue la finesse du bâtiment, l'absence d'excentricité, et son mouvement vers le haut dans un contexte d'emprise difficile où de tels projets ne devraient pas être initiés.

## II. Point sur les évolutions du projet B3A

Méka BRUNEL propose un point d'étape sur la procédure et les améliorations apportées au projet, qui se concrétise de jour en jour. Le permis est en cours d'instruction, et une enquête publique sera lancée en début d'année 2015. Si l'avis exprimé suite à cette enquête est positif, le permis définitif pourrait être délivré à l'automne 2015. La partie APD est aujourd'hui terminée, et les architectes et l'ensemble de la maîtrise d'œuvre ont fait appel au système *BIM* pour obtenir une vision tridimensionnelle des immeubles. La phase de pré-commercialisation des espaces de bureaux entre dans une phase de plus en plus active.

François HÔTE s'enquiert de précisions sur le système *BIM*.

Didier BRAULT explique qu'il s'agit d'un système collaboratif offrant une approche en trois dimensions des structures et des fluides, qui permet une définition du projet bien meilleure que celle envisageable par le passé.

Ce projet prévoit toutes les infrastructures nécessaires à l'accueil au sein de la tour d'un accès à la future station de métro de la ligne 10. Cette tour en bord de périphérique reflète, depuis le périphérique, l'ensemble du faisceau ferroviaire d'Austerlitz, d'où sa façade en dévers, qui permet de créer une dynamique au bâtiment et d'offrir une perspective depuis l'avenue de France.

Méka BRUNEL indique que cette « faille » entre les deux bâtiments mesure, en son point le plus étroit, 8 mètres, pour atteindre 30 mètres au sommet.

Didier BRAULT explique que des commerces et équipements, et notamment un auditorium, ont été prévus de plain-pied au niveau de la rue Bruneseau. Les entrées de parking et de livraison ont été concentrées à proximité du périphérique afin de limiter les nuisances sur le trottoir. Un certain nombre de terrasses permettront de planter des arbres. Le raccordement avec le boulevard du Général Jean Simon s'organisera avec des commerces, et notamment une brasserie. Le restaurant d'entreprise des bureaux situés en surplomb disposera d'une terrasse visible depuis cet endroit.

Dans ce projet, il n'existe pas de « façade arrière » : toutes sont traitées avec la même attention, en fonction des points de vue différents depuis lesquels elles sont

visibles. Un traitement paysager a été pensé pour assurer une zone tampon avec le périphérique. Cette zone ne sera pas accessible au public. Le cheminement entre les deux tours accompagne l'espace accessible au public entre les deux halls. La végétation côté boulevard du Général Jean Simon est assez basse, et gagne en hauteur et en densification à mesure qu'elle approche le boulevard périphérique. Le belvédère se veut un lieu de halte piétonne grâce à de vastes emmarchements. Le vocabulaire paysager et décoratif reprend celui des friches ferroviaires, avec notamment l'usage de matériaux évocateurs (ballast, traverses, etc.) ou la disposition de plantations parisiennes.

En matière de certification environnementale, l'objectif est d'obtenir pour les deux bâtiments le label LEED Platinum ; et un niveau exceptionnel pour le Passeport Bâtiment Durable. Dans cette optique, aucun des 14 critères d'appréciation HQE n'a été mis de côté, afin d'atteindre pour chacun d'eux un niveau « performant » ou « très performant ».

Les deux tours s'élèveront à 120 et 180 mètres, abritant respectivement 27 et 39 étages.

Philippe LESCURIÉUX s'enquiert d'une réflexion autour d'un approvisionnement du chantier par la Seine ou le plateau ferré.

Didier BRAULT confirme l'existence d'une telle réflexion. La discussion avec la SNCF est difficile, car elle ne peut s'engager à garantir la disponibilité du lieu. L'utilisation de barges, afin notamment d'évacuer les terres de terrassement, est également à l'étude.

Philippe LESCURIÉUX insiste sur la nécessité d'éviter que le chantier n'engendre une pollution supplémentaire du fait d'une noria de camions.

François GERARD demande si les brise-soleil sont visibles en façade.

Didier BRAULT explique que la double-façade fait office de brise-soleil. Sur Duo 1, des stores sont disposés à l'intérieur de la « double-peau », et accessibles depuis les coursives. Sur Duo 2, les brise-soleil prennent la forme de lames métalliques ondulées, d'une profondeur maximale de 3 mètres, et reflétant des images diffractées.

François GERARD se demande si les dessins de ce bâtiment, sur lesquels il semble se fondre dans le paysage, correspondent réellement à leur rendu futur.

Didier BRAULT fait valoir que le bâtiment ne disparaîtra pas, mais reflètera son environnement au sol, et le ciel dans ses parties hautes. Ainsi, l'aspect éthéré des dessins de jour figure un effet de reflet, et non pas de transparence.

François GERARD observe que la masse de ce projet équivaut à celle de la tour Montparnasse. Il demande si l'impression de légèreté du bâtiment est garantie.

Didier BRAULT observe que la tour Montparnasse n'évolue pas avec la lumière en raison de son verre fumé et sombre. Ici, la vision de la tour sera plus ou moins contrastée selon les conditions de lumière.

François HÔTE rappelle cependant que le cahier des charges interdit les situations d'éblouissement.

Didier BRAULT confirme qu'une étude spécifique a été réalisée à la demande de la DGAC, afin de permettre de bonnes conditions de survol des hélicoptères, ainsi qu'à la demande de la Ville du fait de la proximité avec le périphérique. En outre, cette tour est en réalité masquée par la BNF depuis le pont de Sully, et se distingue à peine dans la skyline depuis la butte Montmartre.

Pour François GERARD, l'enquête publique risque de remettre en cause la légitimité de cette tour.

Méka Brunel rappelle que le PLU a été adopté à l'issue d'une procédure d'enquête publique, et qu'Ivanhoé Cambridge a été lauréat d'un concours lancé par la SEMAPA. La future enquête porte uniquement sur la délivrance du permis.

François GERARD signale qu'une enquête a récemment indiqué que 80 % des Parisiens sont opposés aux tours de grande hauteur.

Marie KAREL, SOS Paris, rappelle que lors de la présentation du projet en mai 2012, il était question d'un hôtel destiné aux femmes.

Méka BRUNEL replace cette annonce dans son contexte. Elle partait du constat que les femmes ne vont pas seules manger ou boire un verre au bar lorsqu'elles voyagent. Cette idée a été depuis abandonnée, et l'hôtel sera finalement d'une philosophie plus classique.

Marie KAREL rappelle que SOS Paris est défavorable aux tours de grande hauteur afin de préserver la *sky line* de Paris. En outre, ce type de projet n'a pas d'identité propre à Paris, et pourrait être proposé à Berlin, à Dubaï, ou ailleurs.

Françoise SAMAIN constate que les locaux techniques seront situés à proximité des jardins, et s'enquiert des éventuelles nuisances ainsi générées. En outre, le hall des bureaux se situe dans la « faille » ; elle se demande si les halls s'intégreront véritablement dans l'espace public, comme dans les villes américaines. Enfin, elle s'enquiert des conditions d'accueil des petites activités prévues dans ce programme.

Didier BRAULT indique qu'il n'existe pas à proprement parler de locaux techniques, qui semblent avoir été confondus avec les prises et les rejets d'air. Les prises d'air doivent se situer à 2,50 mètres de haut pour des raisons de sécurité, et ne seront pas source de gêne. Les rejets se situent quant à eux dans des zones inaccessibles, du côté du périphérique.

S'agissant de l'utilisation des halls, Méka BRUNEL rappelle que ces espaces ne seront pas publics. Enfin, il n'a jamais été question de décréter que ces locaux accueilleraient des « petites » activités. Seule la modération des loyers pourra, à proprement parler, permettre d'accueillir des activités modestes. En tout état de cause, tous les plateaux seront traités de la même façon et proposeront un niveau de confort identique, quel que soit l'usage. Par exemple, un important travail a été effectué afin d'ouvrir l'auditorium vers l'extérieur, sur suggestion de la concertation.

Françoise SAMAIN juge néanmoins nécessaire de réfléchir à une ouverture plus large des halls.

François GERARD estime que sur le sujet, le projet se révèle moins ambitieux que dans la forme qu'il prenait lors de la réponse au cahier des charges.

Méka BRUNEL soutient au contraire que le projet a été amélioré par rapport à la version présentée lors du concours. Par ailleurs, en tant qu'investisseur privé, il n'a jamais été question pour Méka BRUNEL d'organiser un accès public aux halls, qui serait impossible à soutenir devant les locataires.

Didier BRAULT ajoute que la réalisation d'expositions publiques dans les halls est légalement impossible pour des questions de sécurité.

Philippe LESCURIEUX rappelle que les intentions paysagères et décoratives, aussi louables qu'elles soient, ne doivent pas être exécutées au détriment de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées.

Didier BRAULT précise que les revêtements de surface n'auront pas d'aspérité, et ne seront pas glissants.

Jacques STAMBOULI observe que les villes nord-américaines ont, en grande partie, tourné la page du « tout gratte-ciel ». Dans la perspective de la loi sur la transition énergétique, il s'enquiert de la consommation de ces bâtiments par m<sup>2</sup>, et la maturité des techniques utilisées.

François HÔTE rappelle que la certification LEED Platinum est visée.

Didier BRAULT indique ne pas être en mesure de préciser spontanément la consommation prévue par m<sup>2</sup>. En la matière, tout est question de compromis, dans la mesure où un meilleur renouvellement de l'air, par exemple, engendrera une plus grande consommation d'énergie.

François HÔTE fait par ailleurs remarquer que la consommation d'un bâtiment dépend également du comportement et des usages de ses utilisateurs.

Philippe LESCURIEUX demande si un suivi des éventuelles surconsommations est prévu.

Méka BRUNEL confirme que le suivi de la consommation est une condition à l'obtention du label. En outre, l'objectif est de sensibiliser les utilisateurs sur leur propre consommation grâce aux évolutions technologiques.

Françoise SAMAIN s'enquiert du nombre d'utilisateurs maximum dans ces deux bâtiments.

Méka BRUNEL évoque une densité maximale de 7000 personnes – sans compter les clients de l'hôtel.

Bertrand AVRIL souhaite connaître les perspectives de commercialisation des surfaces de bureaux au regard de la situation actuelle du marché. En outre, il s'enquiert du nombre d'utilisateurs finaux.

Méka BRUNEL répond que la divisibilité peut aller jusqu'au plateau, voire le demi-plateau, de 1000 et 2000 m<sup>2</sup> dans chacun des deux bâtiments. Le marché francilien a connu une période difficile lors de la crise, mais s'est amélioré grâce à l'arrivée d'immeubles de qualité. Le taux de vacance est aujourd'hui très faible. En tout état de cause, Méka BRUNEL affirme ne pas craindre la division de l'immeuble, qui a ses avantages.

Bertrand AVRIL demande si la réalisation du projet est fractionnable, ou si l'ensemble doit être construit en une fois.

Méka BRUNEL juge préférable de procéder à une construction en une fois, dans la mesure où les différentes activités se nourrissent les unes les autres.

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures 10.*

