

Groupe de travail Tolbiac

Réunion du 20 septembre 2018

| LISTE DES PARTICIPANTS | | |
|---|--|-------------------|
| VILLE DE PARIS | | |
| Direction de l'Urbanisme | | Anne GOMEZ |
| SEMAPA | | |
| Directeur général adjoint | | Frédéric LUCCIONI |
| Directrice de la Communication | | Nathalie GRAND |
| Chef de projets | | Susana BRUGES |
| PERSONNALITES EXTERIEURES | | |
| Personnalité qualifiée | | Pascal DIBIE |
| Personnalité qualifiée | | Bertrand AVRIL |
| REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS | | |
| ADA 13 | | Françoise SAMAIN |
| APLD 91 (Frigos) | | Jean-Paul RETI |
| Association des Paralysés de France | | Lionel CHAUMET |
| Bureau des Associations – Comité de concertation Paris Rive Gauche | | Yann RENAUD |
| FNAUT | | Farid NECHADI |
| SOS Paris | | Christine NEDELEC |
| Vivre le nouveau 13^e | | Louise DELARUE |
| CONSEILS DE QUARTIER | | |
| Conseil de quartier n°8 | | Claude GALLAIRE |

Participaient également à la réunion :

Edouard LETAILLEUR (COGEDIM), Gaëtan RIOU (DVA/DVVD), Paula CASTRO (DVA/DVVD) et Marie STAFIE (DATA).

La séance est ouverte à 17 heures 35.

Avant que la présentation du projet lauréat du lot T6B ne soit faite, M. LUCCIONI souhaite aborder le point soulevé par mail durant l'été par M. RETI sur le jury qui a abouti au choix de ce projet.

Il rappelle que le cadre de la procédure mise en œuvre pour le lot T6B n'est pas rattaché au code des marchés publics et au formalisme réglementaire d'un jury d'architecture mis en œuvre dans le cadre d'une commande publique, comme c'est le cas pour les logements sociaux ou les équipements publics. Concernant les lots dédiés à des programmes privés, le lauréat est choisi dans le cadre d'une consultation de cession de charge foncière. Il s'agissait ici de désigner une équipe complète autour d'un mandataire opérateur immobilier, auquel sont associés un ou des maîtres d'œuvre, des BET, des partenaires innovateurs, etc., dans la philosophie des appels à projets urbains innovants « Réinventer Paris », aux fins, juridiquement parlant, de mettre donc en œuvre une cession de terrain.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ces projets privés, la SEMAPA organise une consultation ouverte à plusieurs candidats puis instaure un jury afin que le projet d'ensemble soit mis en débat et fasse l'objet d'un choix concerté. La SEMAPA s'attache à prévoir à ce type d'instance la présence ou la représentation des élus compétents, d'experts extérieurs, de l'administration parisienne et d'un représentant de la concertation Paris Rive Gauche. Du point de vue juridique, l'autorité désignant le lauréat d'une telle consultation est in fine le Conseil d'Administration de la SEMAPA, qui autorise cette dernière à signer les actes notariés afférents (protocoles, promesse de vente, acte de vente ...) avec le lauréat, ce dernier ayant dû préalablement confirmer son respect des attendus émis en jury ou soulevés par ailleurs par la SEMAPA concernant des points techniques ou la remise de documents financiers.

La tenue de ce jury n'est pas assise sur un document constituant un « règlement du jury ». Il n'y a aucune obligation juridique en la matière et cela permet une souplesse dans les débats qui, a priori, a toujours été appréciée. Lors de cette procédure, le déroulé du jury et le processus de vote sont présentés au début de chaque séance. Un débat est toujours possible dès ce stade, à la suite de quoi la séance se poursuit. Dans la plupart des cas il s'agit d'un classement mettant en tête le projet qui a obtenu le plus de voix qui, sous réserve de respect des attendus du jury, est ensuite désigné lauréat et signe avec la SEMAPA des actes notariés et développe le projet.

Cette méthodologie est mise en œuvre pour les consultations inspirées du processus « Réinventer Paris » mais ce n'est pas nouveau puisque précédemment et depuis de nombreuses années se tenaient des jurys associant un membre de la concertation pour le choix du projet architectural et de son maître d'œuvre avec l'opérateur immobilier qui avait été préalablement désigné par la SEMAPA après concours de charge foncière.

Au travers de ce fonctionnement, chaque membre du jury est en capacité de faire valoir in fine sa voix de la façon dont il le souhaite : vote en séance, absence de vote,

pouvoir de vote donné à un autre membre du jury, qu'il s'agisse d'un pouvoir entièrement délégué ou d'un pouvoir préétabli en matière de choix de projet.

M. RETI regrette que le maire et l'architecte-coordonnateur aient quitté le jury avant d'entendre la défense de la quatrième équipe. Leur parole n'a pas été entendue. Cette faute est grave. En outre, aucune signature de PV de présence n'a été demandée en fin de séance.

M. LUCCIONI indique qu'il est effectivement de bon usage que les présentations des projets soient écoutées dans leur totalité mais cela ne constitue pas une obligation pour les membres du jury. Ces deux membres ont donné chacun un pouvoir à la Directrice Générale de la SEMAPA.

Concernant les signatures, un appel à signature a bien été effectué en fin de séance puisque la plupart des membres du jury présents l'ont, sauf un, signé. Concernant les membres du jury ayant donné pouvoir, ils n'ont pas signé le document de clôture de jury mais celui-ci l'a été par les dépositaires des pouvoirs en question.

M. RETI ajoute que le résultat des votes n'a pas été énoncé. Aucun décompte n'a été effectué. Il a été dit que les comptes s'annulaient et que le résultat était sans équivoque. Quel que soit le règlement de ce concours, ces pratiques sont étonnantes. Deux e-mails ont été envoyés et n'ont pas reçu de réponses. Il déplore que M. LUCCIONI ne réponde pas aux questions posées.

M. LUCCIONI et Mme GOMEZ contestent cette version. Chaque membre du jury a fait part à haute et intelligible voix de son vote. Un décompte a été fait et un résultat majoritaire est clairement apparu. Concernant l'idée que « les comptes s'annulaient », il s'agissait d'une réponse à une remarque de M. RETI concernant les conséquences des voix des deux membres du jury partis avant la fin, qui, par le contenu des pouvoirs donnés, se sont in fine neutralisées arithmétiquement. M. LUCCIONI ne souhaite pas rentrer davantage dans les contenus précis des débats entre membres du jury mais il souligne que l'ensemble des membres du jury présents a convenu de ce constat et de ce résultat.

M. LUCCIONI indique par ailleurs que chaque membre peut s'exprimer pendant ce jury et demander le nombre de voix obtenu par le projet s'il ne l'a pas noté de son côté ou s'il n'a pas entendu l'expression du décompte.

M. RETI souligne qu'il a exprimé son mécontentement sur place. Il souhaite une explication par écrit. Ce sont des griefs importants.

M. LUCCIONI indique qu'il a trouvé opportun d'avoir un échange lors de ce premier GT de rentrée pour répondre à une interrogation émise par M. RETI durant l'été dans la mesure où cela concerne plus largement l'ensemble des membres de la concertation et que ce GT était le lieu pour en parler. Une réponse écrite est bien évidemment prévue mais il souhaitait un échange préalable sur le sujet, avec M. RETI et les autres membres de la concertation. M. LUCCIONI convient qu'il est préférable que l'ensemble des membres du jury soient présents tout au long de la séance mais ce n'est pas, dans les faits, une obligation juridique et l'imposer peut poser a contrario des difficultés dans l'organisation.

M. CHAUMET s'interroge sur la validité de la décision et son éventuelle remise en question.

M. LUCCIONI confirme que la décision est parfaitement valide du point de vue juridique. Un choix a été fait et l'équipe choisie à l'issue du jury a été désignée lauréate par le Conseil d'Administration de la SEMAPA.

M. LUCCIONI rappelle que la procédure opérateur immobilier / architecte est intégrée et ne nécessite pas juridiquement de consultation ou de mise en compétition pour des lots privés. La SEMAPA ne se limite cependant pas aux obligations juridiques et la diversité des choix constitue une force pour le projet urbain. De même l'association des acteurs de la concertation a toujours été maintenue dans les consultations menées par la SEMAPA, dans la droite ligne de ce qui était en vigueur pour les choix des seuls maîtres d'œuvre. Il convient à nouveau qu'il est effectivement de bonne conduite et de bon usage que les membres du jury puissent écouter l'ensemble des auditions mais juridiquement ce n'est pas une obligation. Les membres du jury peuvent considérer que les pièces constitutives de l'offre dont ils disposent et le rapport de commission technique qui leur est fourni par la SEMAPA suffisent à forger leur opinion.

Il apparaît d'ailleurs que, pour chaque jury, les associations débattent préalablement entre elles à partir de ces documents et sont amenées à déterminer un choix sur le projet pour lequel un mandat est donné à leur représentant en séance. Le représentant de la concertation en séance est, en tout état de cause, libre de son vote et le respect ou pas d'une éventuelle consigne lui appartient mais cela démontre que si l'audition est importante, elle ne constitue qu'un élément d'analyse complémentaire du contenu du dossier. Les éléments constitutifs de l'offre sont dans les documents. L'audition consiste à en faire une présentation, d'apporter des prévisions, de lever d'éventuelles incertitudes qui ne sont pas nécessairement fondamentales.

Mme NEDELEC indique que cette procédure de type appel à projets pose un problème de procédure. Un cadre plus explicite permettrait d'éviter des dérives.

M. LUCCIONI estime que les consultations du type appel à projet ne posent pas de problème de procédures en soi. Le cadre de la consultation est parfaitement strict. Chaque appel à projet est adossé à un règlement de la consultation, transmis aux équipes au lancement de l'appel à projet et qui précise d'ailleurs qu'un jury de sélection sera organisé. M. LUCCIONI comprend que l'absence de règlement écrit du jury puisse susciter l'interrogation mais il rappelle que ce n'est pas obligatoire et que la méthodologie mise en place n'a jamais posé question sur le bien-fondé du choix collectif d'un projet, les règles étant émises en début de séance. Concernant le cas d'espèce et l'absence, pour des raisons qui leur sont propres, de membres du jury lors d'une partie de la séance, il rappelle qu'en tout état de cause la procédure mise en place est malgré cela tout à fait valide juridiquement.

M. NECHADI est surpris que ces jurys n'aient pas à respecter un cadre juridique. Cette situation pose des problèmes de partialité.

M. NECHADI indique que lorsqu'il a assisté à un jury, le projet choisi n'était pas celui qui était manifestement le meilleur.

M. LUCCIONI rappelle qu'il n'y a pas de hiérarchie préétablie suite à l'analyse des offres par la SEMAPA et donc pas de « meilleur projet ». Il y a une analyse projet par projet

présentée dans un document de synthèse avec, sur des points techniques, des appréciations ou remarques purement factuelles. Les membres du jury ont en leur possession un dossier complet comprenant notamment un rapport de commission technique qui est là pour éclairer leur jugement et ne préjuge pas de leur vote individuel, pour lequel certains paramètres sont subjectifs, notamment l'écriture architecturale ou la programmation, et du résultat collectif et arithmétique qui en découle. Par ailleurs, une stratégie de vote peut apparaître chez tout membre d'un jury qui tient compte du choix des autres votants, pour confirmer ou infléchir une tendance.

M. RETI souligne que ses questions n'ont pas eu de réponses. La concertation est foulée aux pieds puisqu'une équipe d'architecte n'a pas pu se défendre.

M. LUCCIONI indique avoir tenté de répondre de la manière la plus détaillée possible et répète qu'il conçoit qu'on puisse critiquer la conduite des membres du jury qui n'ont pas écouté toutes les auditions mais que le choix du jury ne s'en retrouve pas impacté juridiquement. Il rappelle qu'un membre du jury a de fait le droit, juridiquement parlant, de partir avant les auditions et de voter pour le projet qu'il souhaite via un pouvoir qu'il délègue alors à un autre membre du jury.

Mme SAMAIN constate que la nouvelle procédure permet d'intervenir en amont puisqu'elle inclut le choix du promoteur.

M. LUCCIONI confirme que c'est bien le cas. Les consultations ouvertes à des équipes pluridisciplinaires permettent désormais aux membres de la concertation d'influer sur le choix de l'opérateur immobilier, sur les futurs usages et non plus uniquement sur le choix de l'écriture architecturale.

Edouard LETAILLEUR, Gaëtan RIOU, Paula CASTRO et Marie STAFIE rejoignent la réunion à 18 heures 10.

I. Présentation du projet lauréat pour le Pavillon T4

Mme GOMEZ explique que, compte tenu du retard pris sur la réalisation de la dalle T4 d'une part, de l'absence de contractualisation à ce jour entre la Ville et le lauréat de la consultation d'autre part, la présentation du projet T4 est reportée à un prochain groupe de travail.

II. Présentation du projet lauréat du lot T6B

Mme BRUGES indique que le projet se situe à côté du lot T6C. Dans ce projet T6B, il est important de conserver une porosité transversale pour permettre le lien entre l'ancien et le nouveau 13^e arrondissement avec des ouvertures et des passages sur cour. Contrairement aux lots T7, T6B ne sera pas réalisé sur dalle. L'immeuble couvrira les voies ferrées, il s'agira d'un « immeuble-pont ». Pour mémoire, le projet T6B concerne 11 600 m² dont 1 900 m² de commerces et activités.

Le réchauffement climatique et les nouveaux usages et modes de vie sont pris en compte, notamment les évolutions familiales et la flexibilité. L'accès à la propriété est encadrée par l'intermédiaire de la grille de prix demandée au sein du concours, y compris au stade du permis de construire et à la signature de la promesse de vente, en

application de la charte antispéculative sur le logement. Une intervention artistique était également demandée.

L'appel à candidature a été lancé en juin 2017. La présélection des équipes admises à concourir s'est déroulée en octobre et le jury s'est tenu le 13 juillet 2018. 14 équipes étaient candidates, 4 ont été présélectionnées sur notes d'intention pour remettre une offre et le lauréat est Altarea-Cogedim.

Un document est projeté et commenté.

M. LETAILLEUR précise que le projet comprend 138 logements et 2 000 m² d'activités. L'îlot se situe entre la station F qui incarne la ville monde et la BNF qui est un lieu dédié à tous et synonyme d'apaisement. Le projet consiste à créer un lien entre le nouveau et l'ancien quartier est à démontrer qu'il est possible de concilier les enjeux entre ville monde et ville apaisée.

La première volonté est d'inscrire le bâtiment dans son quartier à travers ses socles. Les enjeux majeurs de la ville monde comprennent l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière et la station F. A l'échelle de l'îlot lui-même, des synergies s'opèrent, synonymes de service public et d'intérêt général, mais aussi de qualité de vie. Le projet est appelé U-care.

M. RIOU explique que la hauteur maximale imposée était de 37m du côté de l'avenue de France. La frontalité face au vide de la BNF est cassée par une faille qui dessine la ligne de ciel de l'ensemble de l'avenue de France. La volonté est de travailler le socle dans une certaine clarté et transparence. Une projection s'opère ainsi vers la Seine et le lointain. La hauteur maximale de la façade du côté de la promenade plantée est de 28m.

En outre, la végétation s'invite et s'engouffre dans le cœur d'îlot et revient en palier sur les toitures terrestres.

Ce projet n'est plus un immeuble sur dalle, mais un immeuble pont, une structure flexible pour accueillir les programmes du socle. Il se caractérise par 6 portiques métalliques qui portent le bâtiment et font la traversée du faisceau ferroviaire. Une infrastructure fait la séparation entre le volume ferroviaire et le reste du bâtiment. Au-dessus de la structure flexible se trouve une ossature en bois qui est le cœur du défi technique imposé.

Le projet dessiné avec Data Architectes a posé des bases du point de vue de l'implantation et de la morphologie du bâtiment. La monumentalité structurelle se retrouve à l'échelle du quartier avec des lignes verticales et horizontales qui prolongent le portique. La structure à l'intérieur du bâtiment est rendue évidente. Les éléments de logements sont vitrés, ce qui donne une animation plus abstraite de la façade.

Le projet souhaitait également être un exemple en matière d'environnement. Tous les labels sont atteints. La solution bois est plus coûteuse, mais plus légère et plus propre dans sa mise en place. De plus, le bâtiment produit de l'énergie avec la mise en place de panneaux photovoltaïques et réduit ses consommations en utilisant des procédés peu énergivores.

M. LETAILLEUR souligne que l'ensemble du projet est pensé pour que les usages se fassent le plus simplement possible. Les acteurs du socle pourront se rencontrer facilement. Un

travail a été effectué sur l'utilisation des mobilités douces. Le local vélo a été placé au centre du projet et devient son point d'accès.

Afin de marier ville monde et ville apaisée, les synergies sont soutenues par l'architecture. La structure affecte les usages. Il convenait que les utilisateurs soient à l'aise dans ce type structurel. De plus, les utilisateurs devaient avoir des projets en commun et la capacité à habiter le socle et le R+1. Ces trois critères ont permis de rassembler trois professionnels : MK2, Webforce3 et Ipso santé.

Ipso santé est un cabinet médical innovant qui s'installera en lien avec le coworking. Des informaticiens incubent des projets en permanence au sein d'une école de codage appelée Webforce3. En outre, la réalité virtuelle offre de véritables opportunités en matière de santé, ce volet sera animé par MK2. Il existe un vrai phénomène de décloisonnement entre les métiers de la santé et du numérique. Cette synergie participera à l'ancrage du bâtiment dans le quartier.

La qualité de vie a également été recherchée dans les logements. La question du logement a été repensée à travers l'évolution des modes de vie. Le logement peut être reconfiguré sur le court terme ou sur le temps long. L'immobilier devient de plus en plus « serviciel ».

Mme STAFIE indique que la flexibilité des logements intègre un caractère évolutif de la vie de tout un chacun. Des typologies de logements intègrent le caractère évolutif et permettent de proposer aux usagers du bâtiment de pouvoir se projeter dans leur habitat. Cette flexibilité a été permise par un plan type basé sur une structure bois avec un cloisonnement léger qui permet de faire des reconfigurations sans toucher au gros œuvre. Pratiquement aucun logement n'est figé. Différentes typologies de prolongement extérieur ont été prévues pour apporter de la qualité aux logements. En outre, plus de 90 % des logements profitent d'une double orientation. La lumière naturelle est recherchée en permanence. Cette recherche de lumière a motivé le dessin des appartements et la volumétrie.

Les façades ont été repensées afin qu'elles ne soient pas inertes d'usage. Un des bâtiments a été pensé avec des façades en bandeaux. La façade n'est pas lisse et anime l'avenue de France.

M. LETAILLER ajoute que deux réserves de biodiversité seront inaccessibles. De plus, un jardin médicinal sera en espace partagé. Le personnel d'Ipso l'utilisera. En outre, un espace commun permettra des rencontres et des échanges. Les artisans résideront sur cette place et travailleront en articulation avec le restaurant au rez-de-chaussée géré par Terroirs d'Avenir. Les artisans vendent leur matière première au restaurant et les riverains achèteront les produits non consommés.

M. CHAUMET s'interroge sur la qualification « énergie positive » du bâtiment.

M. LETAILLER répond que le maximum de besoins de l'immeuble sera couvert par une production locale. 350 m² de panneaux photovoltaïques produiront en permanence de l'énergie. La réduction des consommations est atteinte par l'isolation du bâtiment, par la récupération de chaleur sur les eaux grises,... Des démarches de gestion de l'énergie au quotidien ont été mises en place.

M. DIBIE souhaite savoir si le passage par la mise en scène devant le bâtiment est obligatoire.

Mme STAFIE répond que la première étape est de rentrer dans le cœur d'îlot végétalisé qui donne accès au hall d'entrée aux logements avec les quatre cages d'escalier. Les halls sont directement accessibles.

Mme CASTRO précise qu'il est possible d'entrer dans le bâtiment par l'avenue de France ou la promenade plantée.

Mme SAMAIN souhaite savoir si le jardin est ouvert.

M. RIOU répond que le jardin est clos.

M. LETAILLEUR précise que la clôture est réduite et intégrée dans le dispositif paysager.

M. GALLAIRE souhaite des précisions sur les artisans.

M. LETAILLEUR indique que quatre artisans, de type boulanger, boucher, poissonnier, primeur, torréfacteur, crémier, occuperont le site.

Mme SAMAIN demande s'ils travailleront avec le restaurant.

M. LETAILLEUR explique que les produits sont vendus au restaurant mais également au public. Pour apporter du service et du développement durable, les résidents ne peuvent pas faire leurs courses uniquement au Monoprix. Ils pourront acheter des produits de qualité à des prix abordables.

M. NECHADI souhaite savoir si un cabinet médical n'est pas déjà implanté dans l'un des trois bâtiments sur l'avenue de France.

Mme BRUGES répond qu'une pharmacie se trouvera sur T7B1. Un cabinet médical est également prévu au sein de ce bâtiment déjà livré.

M. DIBIE souhaite savoir comment se gareront les résidents.

Mme STAFIE indique que des parkings sont aménagés dans la ZAC.

Mme BRUGES précise que le parking Charcot est accessible.

M. NECHADI constate que le bâtiment n'aura pas de parking.

Mme BRUGES explique qu'un parking n'est pas réglementairement obligatoire. Par ailleurs l'immeuble étant construit sur les voies ferrées, il n'était pas possible techniquement d'en réaliser en tout état de cause.

M. DIBIE s'interroge sur d'éventuelles zones de stationnements de surface.

Mme GOMEZ répond que l'avenue de France devrait être réaménagée pour proposer une bande mixte. L'objectif n'est pas de conserver deux voies de circulation.

M. DIBIE souhaite savoir si des personnes travaillent déjà sur ce projet.

M. LETAILLER souligne que l'équipe projet complète a été présentée. Les utilisateurs ont contribué au travail sur ce projet.

Mme BRUGES précise qu'auparavant, la SEMAPA achetait les commerces au promoteur et les aménageait. Actuellement, l'exploitant est clairement identifié et travaille directement avec le promoteur.

M. DIBIE souhaite savoir si les deux jardins inaccessibles en toiture le resteront.

M. LETAILLER répond qu'ils sont inaccessibles. Ce sont des réserves.

M. NECHADI indique que SOS Paris souhaite connaître le pourcentage d'espaces verts dans ce projet.

M. LETAILLER répond que les espaces verts couvriront entre 1 100 et 1 400 m².

M. NECHADI demande si le bâtiment comprendra un local-poussettes.

M. LETAILLER indique qu'il se situe dans les étages.

Mme SAMAIN souhaite savoir si le passage central sera uniquement un lieu de passage ou s'il sera consacré à d'autres usages.

M. LETAILLER répond que ce lieu accueillera un petit cabanon et un toboggan. Les enfants pourront y jouer.

M. CHAUMET s'enquiert de l'accès pour un public en fauteuil roulant.

Mme STAFIE souligne que tous les logements sont dessinés comme accessibles avec une logique de cloisonnement léger pour faciliter la reconfiguration.

M. CHAUMET s'interroge sur l'isolation phonique.

Mme CASTRO répond que tous les logements sont en structure bois. Tous les cloisonnements entre logements et à l'intérieur des logements sont des cloisons légères qui permettent l'isolation phonique comme un mur béton. Le bâtiment est aux normes.

M. NECHADI demande si la norme respectée est la 2014 ou la 2016.

M. LETAILLER précise que la réglementation 2020 a été anticipée.

M. RETI reconnaît des points très positifs évoqués depuis des années et qui commencent à prendre corps comme la flexibilité des logements, le toit accessible, une petite place accessible à tous et les petits commerces. Toutefois, un seul propriétaire possédera ces commerces.

M. LETAILLER explique que des servitudes sur le plan juridique contraignent le propriétaire sur le temps long. De plus, les cellules ne peuvent pas être destinées, pendant 20 ans, à un autre usage que celui prévu en 2018. Enfin, le règlement de copropriété proposera un droit de regard sur l'évolution de ces espaces si l'usage devait en être modifié.

M. RETI précise que si le propriétaire s'en va, les petits commerces ne pourront pas survivre financièrement.

M. LETAILLEUR répond que l'économie générale du projet prévoit des valeurs locatives très basses. Si Terroirs d'Avenir vend à un nouveau propriétaire, ce dernier devra respecter l'acte.

Mme BRUGES ajoute que la SEMAPA a un regard sur les commerces de proximité.

M. NECHADI quitte la réunion à 19 heures 15.

M. RETI regrette que MK2 soit impliqué dans ce projet. L'hôpital de la Pitié-Salpêtrière ou l'Hôpital Georges-Pompidou n'ont pas été contactés, alors que MK2 l'a été sans n'être aucunement lié à la Santé.

Mme GOMEZ précise que MK2 sera lié à une équipe médicale. La synergie des trois entreprises est intéressante.

M. AVRIL craint que le bâtiment pose des problèmes de flexibilité. Le fonctionnement des réseaux pourrait être compliqué, notamment pour 138 logements. En outre, le règlement de copropriété devra permettre cette flexibilité.

M. LETAILLEUR explique que la séparation se gère d'un point de vue notarial. Cette forme de partie commune prévoit la possibilité de devenir un jour de la surface classique habitable privative. Le règlement de copropriété le prévoit sur le principe et physiquement. Cependant, toutes les situations ne trouvent pas actuellement de réponse.

Mme STAFIE ajoute que tout sera fait pour que cette reconfiguration ne soit pas utopique.

Mme SAMAIN souhaite savoir s'il est possible de fermer ou ouvrir son balcon.

M. LETAILLEUR répond que ces réorganisations se prévoient juridiquement.

Mme BRUGES ajoute que l'important est de cadrer des dispositifs et déterminer les appartements qui peuvent évoluer.

Mme CASTRO précise que la façade évolue selon les besoins des personnes qui habitent le bâtiment.

M. AVRIL souhaite savoir comment sera livré l'immeuble.

Mme GRAND répond qu'il sera tel que l'auront choisi les propriétaires.

Mme STAFIE explique que le bâtiment avec les bandeaux, qu'il soit refermé en hiver ou à l'air libre, n'affecte pas réellement la façade.

Mme SAMAIN souhaite savoir si le matériel existera toujours si un propriétaire souhaite fermer son balcon dans dix ans.

Mme CASTRO répond que le simple vitrage existera toujours. La fermeture n'est pas très coûteuse.

Mme STAFIE précise que le propriétaire aura le choix entre une loggia ou un jardin d'hiver. Si l'espace n'est pas extérieur, il sera semi-extérieur.

Mme SAMAIN s'interroge sur la dalle intelligente.

Mme CASTRO explique que la dalle a une épaisseur importante parce que les poutres ont une hauteur imposante. L'espace est occupé par les locaux techniques du bâtiment. De l'espace est ainsi libéré à rez-de-chaussée.

Mme SAMAIN souhaite savoir si l'immeuble pont est en hauteur par rapport à la rue

Mme BRUGES répond qu'il est raccordé au niveau de l'espace public.

M. CHAUMET s'enquiert du coût au m² des logements.

M. LETAILLER indique qu'il sera de 13 800 euros. Mais le ratio est plus faible en intégrant les espaces extérieurs.

M. CHAUMET souhaite savoir comment sera gérée l'eau pluviale.

Mme CASTRO explique que la rétention d'eau est suffisante sur les terrasses du toit. La réglementation actuelle est respectée.

La séance est levée à 19 heures 35.