

# Groupe de travail Bruneseau

## Réunion du 27 novembre 2019

<b>LISTE DES PARTICIPANTS</b>		
<b>VILLE DE PARIS</b>		
Direction de l'Urbanisme		François HOTE, Anne GOMEZ, Valérie ANTRAIGUE
Mairie du 13 <sup>e</sup> arrondissement		Francis COMBROUZE, Baptiste BOSSARD
Direction de l'attractivité et de l'emploi		Nathalie COUSIN-COSTA
Mairie d'Ivry sur Seine		Florence GAUTHIER
<b>SEMAPA</b>		
Directeur général adjoint		Frédéric LUCCIONI
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Chargée d'opérations		Aurore GUEIT
Chargé d'opérations		Simon JORAND
<b>AUTRES INSTITUTIONS</b>		
Plateau Urbain		Paul CITRON
L'Effet Urbain		Pauline COHADON, Mathilde POUJADE
Nexity		Mathieu FUTIER
AG Real Estate		Samuel TOPOLANSKI
<b>PERSONNALITES EXTERIEURES</b>		
Garant de la concertation		Philippe GRAND
Personne qualifiée		Pascal DIBIE
<b>BUREAU DES ASSOCIATIONS</b>		
Chargé de mission		Yann RENAUD

<b>REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS</b>		
ADA 13		Françoise SAMAIN, Catherine MARIN
SOS Paris		Christine NEDELEC
La Plateforme		Claude BIRENBAUM
<b>CONSEILS DE QUARTIER</b>		
Conseil de quartier n° 4		Frédérique LECOCQ
Conseil de quartier n° 8		Claude GALLAIRE

*La séance est ouverte à 17 heures 30.*

François HÔTE rappelle que tous les membres de l'assemblée ont reçu la charte de préfiguration des porteurs de projet.

Les porteurs de projet se présentent : Mathilde POUJADE et Pauline COHADON de l'Effet Urbain, Paul CITRON de Plateau Urbain, Mathieu FUTIER de Nexity et Samuel TOPOLANSKI d'AG Real Estate. L'Effet Urbain est une agence qui coproduit des projets urbains et immobiliers innovants. Plateau Urbain est une société coopérative et participative (SCOP) qui porte, monte et gère des projets d'urbanisme solidaire. Elle est notamment à l'origine du projet des grands voisins, à l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul dans le 14<sup>e</sup> arrondissement.

L'objectif de la préfiguration est de commencer à faire vivre le quartier en attirant ouvriers des chantiers, habitants, étudiants et employés de Paris et d'Ivry. Il ne s'agit pas de partir sur un projet qui soit une énième « friche à bières » : les lieux d'occupation temporaire, friches ferroviaires ou hospitalières, sont déjà nombreux. Il faut donc enrichir le vocabulaire spatial et proposer une programmation riche et inclusive pour atteindre les cibles visées. Concrètement, les projets seront portés par une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif).

Des groupes de travail de réflexion ont abouti à dix principes clefs (sans classement hiérarchique) :

- programmation ouverte : laisser le champ libre à une programmation évolutive ;
- partage/commun : favoriser la création de lieux communs et partagés ;
- existant/local : s'appuyer sur le « déjà là », impliquer les voisins ;
- extra-marchand : éviter les dérives, les loyers et prix trop élevés ;
- art : utiliser l'art pour activer le site et comme vecteur de lien ;
- chantier : ouvrir le chantier, mutualiser les installations ;
- préfiguration/pérenne : travailler les interactions entre la préfiguration et le projet pérenne ;
- Paris/Ivry : assurer un lien, une continuité entre Paris et Ivry ;
- environnement : proposer des actions écologiquement exemplaires ; réemploi de matériaux
- inclusion : inclure tous les publics.

Une péréquation économique s'imposera : certains usages devront être payants pour permettre aux autres d'être gratuits.

Dans le cadre des groupes de travail, les usages ont été regroupés par famille : se cultiver, faire du sport, ne rien faire (passer, contempler, se reposer), entre autres thématiques.

Concrètement, la préfiguration prendra langue avec les acteurs déjà en présence, de quelque nature qu'ils soient : institutionnels (écoles, collèges, lycée), associatifs, etc. Ce premier contact permettra de faire connaître les ambitions du projet et de lancer des ponts vers les acteurs du territoire.

Une première action de préfiguration a déjà été mise en place avec la SEMAPA, à savoir l'installation de l'association Atelier 21, qui fait de la pédagogie sur l'environnement autour du concept de « low-tech » au travers d'une démarche expérimentale et ludique. Elle propose par exemple au public de recharger des piles non rechargeables. D'autres rez-de-chaussée seront occupés au cours de l'année 2020, comme celui de l'immeuble au coin de la rue Berlier et du boulevard Général Simon (B1A4).

D'autres actions consisteront à installer sur l'espace public de petits « modules » ayant vocation à tester des usages. Ces modules se déploieront aussi bien horizontalement que,

plus tard, verticalement. Par exemple, l'un d'entre eux donnera accès à une vue en hauteur sur le périphérique (projet).

Enfin, la dernière action consistera à occuper la cité Kagan après sa libération par les services techniques de la Ville de Paris avec l'installation d'acteurs productifs, artisanaux et culturels. Cette cité a vocation à être gérée par la SCIC, qui en possédera les murs.

La charte de préfiguration a été signée entre les acteurs de la préfiguration et les maîtres d'ouvrage. Plateau Urbain et L'Effet urbain travaillent pour l'implantation des modules avec une équipe d'architectes, Julien Beller et Palabres, qui ont l'habitude des architectures temporaires, réalisées sur des espaces en friche. Julien Beller a par exemple fondé le « 6B » à Saint-Denis, qui a transformé un ancien immeuble de bureau en espace de création et de diffusion. Plateau Urbain et L'Effet urbain sont également accompagnés d'experts. L'équipe initiale sera élargie à des partenaires locaux pertinents et motivés avant de constituer la SCIC, afin de mettre en œuvre la gouvernance la plus collective et collaborative possible.

Paul CITRON indique que la phase d'étude s'est ouverte en mars 2019. A partir de début 2020 débutera la phase pré-opérationnelle où l'équipe de préfiguration prendra possession des espaces vides situés sous le périphérique et ses bretelles. Les rez-de-chaussée seront activés. Le pied d'immeuble actuellement occupée par Atelier 21 accueille aussi un poste de travail pour l'équipe projet, une permanence de projet et pourra servir à accueillir des rencontres avec les acteurs locaux.

Frédérique LECOQ s'enquiert des canaux qui seront utilisés pour les appels à candidatures d'associations ou de représentants d'habitants dans le cadre de la préfiguration.

Paul CITRON cite les têtes de réseau du quartier, typiquement le conseil de quartier, les équipes de développement local des mairies et les élus, qui pourront servir de « tête de pont ». L'objectif est bien que tous soient informés des candidatures. Les réseaux sociaux seront également utilisés.

Florence GAUTHIER demande confirmation que les associations d'Ivry seront bien contactées.

Paul CITRON le confirme.

Nathalie GRAND insiste sur l'importance de rencontrer le premier adjoint au Maire du 13<sup>e</sup> pour obtenir préalablement l'accord des élus.

Mathilde POUJADE assure que ce sera fait.

Nathalie GRAND précise que les équipes de préfiguration ont déjà rencontré notamment Jean-Marc Honoré, chargé de la vie locale à la SEMAPA qui les a mis en relation avec certaines têtes de réseaux.

François SAMAIN rappelle que l'ADA13 a beaucoup de réticences vis-à-vis du projet Inventer Bruneseau dans son ensemble. Elle avait cru comprendre que la charte de préfiguration servirait à susciter des initiatives, or le projet qui vient d'être présenté est d'ores et déjà abouti. Il lui paraît plus intéressant d'aménager l'espace urbain par le biais d'un travail en co-construction.

Paul CITRON explique que le rôle de l'équipe de préfiguration est avant tout de définir les usages. Pour un urbaniste, il n'existe pas forcément de dichotomie entre la construction et

la gestion. Le projet d'activation se construit progressivement et tout type d'échange, tel ce groupe de travail, vient le nourrir.

Samuel TOPOLANSKI fait valoir que l'enjeu n'est pas de construire les plans architecturaux avec les associations. En revanche, la vision présentée lors de la consultation est que l'urbanisme ne consiste pas en simples coques architecturales. L'ambition est bien que le quartier vienne remplir le projet, et non que le projet vienne s'imposer au quartier.

Frédéric LUCCIONI rappelle que sur le projet Nouvel R dans son ensemble des étapes normales de poursuite des discussions et d'échanges se dérouleront, notamment dans le cadre de l'instruction et des procédures liées aux autorisations des permis de construire.

Philippe GRAND comprend bien que la concertation ne porte pas sur des détails architecturaux comme la taille des fenêtres. Néanmoins, le débat sur les usages aura nécessairement des conséquences sur le traitement des espaces où se dérouleront ces usages.

Françoise SAMAIN souligne que l'environnement est très difficile. Les associations ont été frustrées de ne pas pouvoir participer davantage.

Pauline COHADON précise que des phases de test et de retour d'expérience sont prévues.

Claude BIRENBAUM demande que la maîtrise d'ouvrage prenne cet engagement écrit.

Frédéric LUCCIONI indique que c'est d'ores et déjà le sens des engagements écrits pris par le groupement dans le cadre de la réponse à la consultation et que ces éléments sont contractuels.

Il semble assez naturel sur ce type de démarche de mener des phases de test, d'expérimentation, de les mesurer et d'adapter, de prendre en compte des besoins nouveaux, à l'image de ce qui a pu être mis en œuvre sur l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul en matière de construction progressive des usages temporaires.

Claude BIRENBAUM indique habiter Denfert-Rochereau, en face de Saint Vincent de Paul ; il dit constater, selon lui, la présence d'un parc d'attraction pour occuper le peuple, et que pendant ce temps les décisions se prennent ailleurs.

Christine NEDELEC estime que le projet d'urbanisme temporaire paraît intéressant. Néanmoins, elle rappelle que de nombreuses associations sont opposées à la densification massive du quartier et à l'implantation d'une méga-tour en bord de Seine. Le programme de la ZAC a évolué à l'insu du public et même peut-être du Conseil de Paris. Christine NEDELEC espère donc que les choses pourront se faire différemment à l'avenir et que les Parisiens et Ivryens auront à leur mot à dire.

Frédéric LUCCIONI souligne que la SEMAPA a inscrit le cahier des charges de l'appel à projets dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Paris, modifié par vote du Conseil de Paris en juillet 2016 après enquête publique tenue en juin et juillet 2015 et avis favorable de la commission d'enquête.

Francis COMBROUZE observe que les lauréats du concours ont dédié un montant de 7 millions d'euros à la préfiguration. Il sera d'autant plus important de peser sur les usages. Ensuite, le 13<sup>e</sup> arrondissement compte plusieurs milliers d'associations. La préfiguration ne peut toutes les rencontrer, mais s'appuiera sur les « têtes de pont réseaux » qui ont déjà été citées pour identifier celles qui présentent le plus d'intérêt pour le projet. Francis

COMBROUZE souligne que le projet est tributaire de la libération de la cité Kagan par les services de la Ville. En tout état de cause, la concertation Paris Rive Gauche se poursuivra.

Paul CITRON précise que les maîtres d'ouvrage ont accepté de mobiliser un montant pour la préfiguration avant d'avoir la certitude de réaliser le projet. Ce montant paie le travail d'études et de réflexion, mais aussi les investissements pour acheter les modules et financer quelques événements. Le montant de 7 millions d'euros qui a été cité sera employé notamment par la SCIC pour acheter les murs des immeubles, notamment ceux de la cité Kagan. Il financera également les projets. Les associations qui répondront à l'appel à candidatures se verront demander une participation aux charges pour payer l'eau, l'électricité et l'animation.

Françoise SAMAIN demande si toutes les activités devront s'autofinancer à terme.

Samuel TOPOLANSKI acquiesce, si ce n'est que la SCIC aura acquis les murs de la cité Kagan. Les associations n'auront donc pas de loyer à acquitter, mais seulement des charges de fonctionnement.

Samuel TOPOLANSKI précise que les locaux dont il s'agit sont les rez-de-chaussée d'immeubles en cours de construction. Le groupement de promoteurs achètera ces locaux commerciaux déjà présents sur site.

Paul CITRON explique que les espaces bâtis sont aujourd'hui très peu nombreux. Pouvoir utiliser ces pieds d'immeubles pendant quelques années permet une intensification des projets. Ces usages seront transitoires, en attendant leur transfert vers le bâtiment Kagan.

Frédérique LECOCQ relève que les usages prévus dans ces locaux ne devront pas gêner les occupants des logements, le cas échéant.

Paul CITRON assure que ce point sera pris en compte.

Claude BIRENBAUM s'enquiert des marges de manœuvre laissées aux associations pour influencer sur le projet global.

François HÔTE souligne que la SEMAPA applique les décisions du Conseil de Paris.

Christine NEDELEC objecte que le programme initial de la ZAC portait sur des immeubles de bureau et non des immeubles de logement. Son contenu a donc évolué pour aboutir à une densification supplémentaire de la zone, avec des surfaces d'espaces verts réduites à peau de chagrin.

François HÔTE rappelle que la loi prévoit des procédures dans lesquelles tous les acteurs peuvent s'exprimer, au-delà des lieux de dialogue où chacun s'exprime depuis longtemps. Néanmoins, des échanges ont eu lieu. L'aménageur n'a pas fait ce projet en chambre. La SEMAPA a répondu à toutes les demandes et suggestions.

François HÔTE assure que l'objectif est bien de concevoir un quartier où il fait bon vivre.

Christine NEDELEC objecte qu'une tour ne peut pas créer du lien social. Elle n'est qu'une impasse en hauteur.

Frédérique LECOCQ revient sur la SCIC à constituer. Le périmètre d'action se discutera-t-il avec ceux qui constitueront la SCIC ou en amont ?

Paul CITRON répond que certains points juridiques restent à éclaircir. Il n'est par exemple pas certain que la SEMAPA puisse figurer dans la SCIC. Néanmoins, la SCIC peut tout à fait démarrer dans une certaine configuration et accueillir de nouveaux participants par la suite.

La SCIC est un dispositif hybride entre la société et l'association. Sa gouvernance associe autour de la table des acteurs variés. Elle est à but non lucratif et la rémunération des acteurs qui la constituent est plafonnée par la loi à un taux inférieur à celui du livret A. Le poids dans la gouvernance ne dépend pas de la part dans le capital. La SCIC sera un outil légué aux futurs acteurs du quartier. Elle est en capacité de lever des fonds.

Claude BIRENBAUM demande si les statuts seront élaborés en commun.

Paul CITRON répond qu'un premier projet de statuts a été rédigé et qu'il sera à discuter.

Françoise SAMAIN s'enquiert du rôle dévolu à Julien Beller.

Paul CITRON précise que Julien Beller est un architecte, spécialisé dans l'urbanisme transitoire. Il est lui-même président de SCIC.

Pauline COHADON ajoute qu'elle travaillera avec les habitants et leurs futurs usagers. Julien Beller signera par ailleurs les plans.

Françoise SAMAIN demande si de petites activités productives sont prévues parmi les projets de la préfiguration.

Paul CITRON confirme que le groupement de maîtrise d'ouvrage souhaite attirer des activités productives, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les autres usages. Par exemple, un tailleur de pierres ne peut pas partager l'espace d'une association, surtout si l'immeuble comporte des habitants.

Enfin, Pauline COHADON indique que les modules pourront comprendre un ouvrage architectural qui offrira un point de vue sur le périphérique et sur les alentours. Ce module vertical resterait en dessous de 26 mètres à partir du sol : il dépasserait le périphérique de trois ou quatre niveaux.

Frédéric LUCCIONI rappelle que le projet d'urbanisme temporaire doit comprendre aussi des petits bâtiments.

Françoise SAMAIN estime que la priorité est de réfléchir à l'allée Paris-Ivry.

Paul CITRON assure que le groupement de maîtrise d'ouvrage partage ce diagnostic.

François HÔTE demande si le groupement a pris contact avec Leroy-Merlin et Truffaut dans le cadre de la préfiguration.

Mathilde POUJADE acquiesce. Contact a également été pris avec Pathé, et les sièges sociaux présents aux alentours, comme Darty et Leclerc, de même qu'avec l'école d'architecture.

*La séance est levée à 19 heures 50.*