Compte-rendu de la réunion publique sur le projet MASSENA-BRUNESEAU
le 6 avril 2009. Etabli par Ville Ouverte

La réunion se tient dans la Halle aux Farines (Université Paris 7 - Paris 13ème), en présence de

- Anne Hidalgo, première adjointe au Maire de Paris, en charge de l'urbanisme et de l'architecture,
- Daniel Mayet, maire-adjoint d'Ivry, en charge du développement urbain,
- Jérôme Coumet, maire du 13ème arrondissement de Paris,
- Pierre Mansat, adjoint au Maire de Paris, en charge de Paris Métropole,
- Yves Lion, architecte coordonnateur du projet.

Anne Hidalgo. Le projet Masséna-Bruneseau est important pour Paris et pour la métropole. Il doit notamment permettre de réaliser une jonction qui fait aujourd'hui défaut : le lien avec Ivry. Le site de Masséna-Bruneseau se singularise par son ouverture sur la Seine ainsi que par les réelles opportunités qu'il offre pour construire et fabriquer la ville de demain.

Trois éléments figurent dans les partis-pris du projet.

Le lien avec Ivry : le projet doit organiser et créer une continuité urbaine entre Ivry et Paris.

Une ville mixte : la mixité urbaine doit être recherchée à la fois en termes de populations, d'activités, de types de logements, de commerces, d'équipements, d'espaces verts.

La ville de l'après pétrole, c'est-à-dire *la ville dense* : la densité permet de réduire les déplacements. Pour autant, la ville doit respirer et il s'agit ainsi de trouver les formes urbaines adéquates, qui permettront de répondre à ces enjeux. Paris s'est notamment doté d'un Plan Climat aux objectifs très précis.

Ces réflexions de « philosophie urbaine » ont été initiées dans la précédente mandature et se poursuivent aujourd'hui. La question de l'évolution des hauteurs a notamment été posée avec la création d'un « workshop ». Le conseil de Paris a souhaité ouvrir la discussion sur la grande hauteur par une délibération votée le 8 juillet 2008. La hauteur n'est pas un présupposé. Toutefois, les élus ne veulent pas s'interdire de réfléchir au dépassement du plafond actuel de 37 mètres, si cela permet d'apporter des réponses intéressantes à la question de la densité. 10% du territoire parisien sont en cours d'aménagement. Le travail et la réflexion se font site par site. L'objet de la présente réunion est l'évolution urbaine de Paris sur le site particulier de Masséna-Bruneseau.

Daniel Mayet. La ville d'Ivry est très attentive à l'évolution urbaine des limites de Paris et se félicite de l'évolution des projets. Après s'être tourné le dos pendant des années, les deux villes renouent aujourd'hui des liens. En termes de projet urbain, Masséna-Bruneseau est le pendant d'Ivry-Port, en lien avec Ivry-Confluence (150 hectares mutables à court terme). Le projet évoluera dans les 10 à 15 prochaines années et doit être mené dans le cadre d'une réflexion collective, à l'échelle métropolitaine. Les élus d'Ivry souhaitent la participation des Ivryens pour faire la ville de demain et se réjouissent de participer à cette démarche de concertation à Paris.

Jérôme Coumet. Plusieurs grandes opérations d'aménagement sont actuellement en cours dans le 13ème arrondissement de Paris : les quartiers dits *Politique de la Ville* ou en rénovation urbaine (Bédier-Boutroux, Olympiades) qui doivent être mieux reliés au reste de l'arrondissement, le projet de la Gare de Rungis, première éco-ZAC de Paris, le projet Paris-Rive-Gauche (PRG), dans lequel s'intègre le secteur Masséna-Bruneseau … La ZAC PRG, d'une surface de 130 hectares pour un objectif de 2,5 millions de m² construits, est actuellement à la moitié de sa réalisation. Le programme a très largement évolué depuis le départ, laissant progressivement moins de place aux bureaux au bénéfice des logements.

Le quartier Masséna-Bruneseau est important en superficie mais fortement contraint : emprises ferrées, bretelles d'accès au périphérique, énorme atelier d'entretien des trains à déplacer… Le projet présenté doit permettre d'engager la discussion avec trois axes de réflexion principaux : le lien avec la Seine, le lien avec le reste du 13ème arrondissement, le lien avec Ivry.

Yves Lion salue la volonté de relier Paris et Ivry, devenue l'un des principaux objectifs du projet. Le projet essaye de s'affranchir des contraintes du site et des coupures créées par les grandes infrastructures, en composant notamment avec la reconfiguration des bretelles de l'échangeur du périphérique, le déplacement des ciments Calcia, la topographie et les liens avec la Seine.

Les transports et la desserte du site sont un enjeu primordial pour la réussite du projet : arrivée du tramway, RER, prolongement éventuel de la ligne 10 du métro… Plusieurs continuités viaires vont être renforcées ou mises en place :

- L'avenue de France débouchera sur une vaste esplanade et deux rues latérales la prolongeront. Cette « fourche » s'explique par les contraintes techniques (voies SNCF) et la topographie qui imposent des passages latéraux.
- La continuité du quai d'Ivry, dans une nécessaire cohabitation et mixité d'usage avec les activités portuaires.
- La création de l'allée Paris-Ivry qui passera sous le périphérique et en permettra le franchissement, en offrant une continuité commerciale.

Les formes urbaines présentées sur les visuels *(projection d'un diaporama disponible sur le site : http://www.parisrivegauche.com/semapa/quartier_massena_bruneseau/menu_haut/le_projet/le_projet_des_ateliers_lion)* sont des outils de travail au service d'un parti pris urbain. Celui-ci doit être affiné, les images produites n'étant que des *« caricatures »* du parti architectural, jusque dans le contraste des hauteurs de bâtiment.

Echanges avec la salle

Le programme. Pourquoi avoir doublé le nombre de m² du programme et envisager des tours de grandes hauteurs ?

Anne Hidalgo répond que le programme a augmenté pour répondre aux enjeux que sont la création de logements et d'emplois dans la métropole. Il est de la responsabilité des élus de faire le choix politique de mettre en place les conditions favorables à la création de nouveaux logements.

Pour qu'une ville vive bien, il faut *« avoir envie de s'y promener ».* Or les envies, les usages sont multiples et différents et imposent la recherche d'une ville mixte qui permette la cohabitation des habitants, des activités et des logements…

Les questions liées à l'évolution architecturale et urbaine de Paris sont aujourd'hui posées clairement par le Conseil de Paris. Le dialogue et la concertation sont ouverts et doivent faire évoluer le projet, sans tabous. La question n'est pas de savoir si on est pour ou contre les tours, mais plutôt quel type de ville on veut. Si la hauteur peut permettre de résoudre un certain nombre de questions, alors il convient de ne pas se priver de cette réflexion. Il ne s'agit pas de transformer Paris en Manhattan, et à l'inverse il n'est pas souhaitable de figer la « skyline » parisienne (ligne d'horizon : découpage des immeubles parisiens sur le ciel quand ils sont observés avec un certain recul depuis un point haut).

Le lien et les continuités. Quels seront les franchissements et les continuités pour les piétons, qui leur sont aujourd'hui « interdits », notamment le franchissement du boulevard Masséna vers Leroy-Merlin ou Truffaut depuis le 13ème ? Comment faire pour humaniser les espaces du côté d'Ivry ?

Jérôme Coumet explique que, pour les piétons, un passage est en train d'être réalisé. A long terme, l'allée Paris–Ivry permettra la continuité des cheminements.

Le Tribunal de Grande Instance (TGI) : Le TGI viendra-t-il s'implanter dans le quartier ? Y a-t-il des alternatives ? Pourquoi son installation sur le site serait-elle à proscrire, puisque sa présence ferait vivre le quartier ?

Anne Hidalgo précise que le projet de TGI a bloqué la mutation des terrains (halle Sernam) sur la ZAC PRG. Dans son emplacement initialement envisagé (Tolbiac), le projet aurait créé une rupture entre le 13ème et le nouveau quartier, alors qu'un des objectifs est justement de rétablir les liens entre l'arrondissement et la Seine. Le site de Masséna-Bruneseau a été proposé par la Ville de Paris comme alternative, mais le Ministère de la Justice a refusé.

Jérôme Coumet précise qu'un travail positif est actuellement mené, en concertation notamment avec le 17ème arrondissement, avec la recherche d'une troisième solution sur le site de Clichy-Batignolles.

Les équipements et infrastructures. Peut-on tirer des enseignements des premières expériences de PRG sur la mise en œuvre du projet et de son phasage, pour éviter des décalages entre les besoins de la population et la livraison des équipements (école …) ? Le phasage de ces aménagements, infrastructures… prend-il en compte le décalage probable entre l'arrivée de la population et la mise en service des infrastructures de transports en commun ? Quelle planification prévoit-on pour les commerces et les équipements sportifs notamment, qui feront la vie de quartier ?

Jérôme Coumet explique que les retards de construction des équipements, et notamment de l'école primaire, sont dus au retard pris par la couverture des voies SNCF et par la construction de la dalle. A l'avenir, les équipements ne devraient plus être tributaires de ces contraintes (en réfléchissant à les situer hors dalle). D'une façon générale, les élus cherchent à éviter au maximum le *« transitoire qui dure »*. Pour les équipements sportifs, des espaces ont été libérés et des gymnases vont être construits, en partenariat avec l'université et si possible avec la ville d'Ivry.

Le financement du projet face à la crise. Quel sera le financement du projet ? Pèsera-t-il sur les habitants du quartier et quelles seront les incidences sur les impôts locaux ? Les bureaux permettront-t-ils le financement du projet ?

Anne Hidalgo. La crise touche l'ensemble des opérateurs parisiens. Pourtant, comme on a pu le constater au MIPIM (marché international des professionnels de l'immobilier) récemment, Paris *« fait toujours rêver »* et reste un lieu attractif malgré cette situation. La baisse des recettes n'aura pas de conséquence sur le niveau d'investissement de la ville, qui sera maintenu. Sur la mandature, les investissements représentent 8,3 milliards d'euros.

Jérôme Coumet rassure sur le fait que ces projets ne sont pas financés par les impôts et doivent avoir un bilan équilibré. Malgré la crise actuelle, les besoins demeurent. Les élus ont la responsabilité de faire un projet d'urbanisme d'ensemble.

Yves Lion rappelle que l'équilibre du budget du projet est atteint grâce à la mixité du programme et à la construction de bureaux. En effet, le logement, et notamment le logement social, est coûteux. Si les bureaux ne sont pas construits en hauteur, ils occupent l'espace consacré à la construction de logements dans le projet actuel.

L'usine du SYCTOM. Quels sont les projets la concernant ? Envisage-t-on de la déplacer ?

J. Coumet. Ivry et les Ivryéens sont les premiers concernés. L'usine doit être totalement repensée et reconstruite. Des études sont en cours.

Yves Lion. Nous avons pris connaissance des premières études rendues : les projets en cours d'étude visent à en faire une usine *« urbaine »,* intégrée dans la ville, et non une usine *« périphérique »* comme c'est le cas actuellement.

Daniel Mayet explique que la décision de reconstruire sur le site n'est pas encore prise. Les délais courent jusqu'en 2014-2015. L'usine aujourd'hui ne chauffe pas les Ivryéens ! C'est une anomalie qu'il faut corriger.

La densité. Yves Lion souhaite revenir sur cette question bien qu'elle n'ait pas été posée directement. La densité dans le centre de Paris est de 4 ou 4,5 (les surfaces bâties représentent 4 ou 4,5 fois la surface de la parcelle). Le projet actuel de Masséna-Bruneseau atteint une densité de 3, c'est-à-dire moins dense que dans le centre, en raison de la présence de nombreuses infrastructures et de la nécessité de s'affranchir de certaines contraintes techniques.

Yves Contassot, élu vert du Conseil de Paris, s'accorde avec Anne Hidalgo sur le fait qu'il ne faut pas se polariser sur des formes urbaines en particulier, et que la question est bien celle de la ville de demain : quelle ville veut-on ? Selon lui, 900 000 personnes viennent travailler dans Paris et 100 000 cherchent à s'y loger. Est-il donc opportun de construire de nouveaux bureaux à cet emplacement ? Cela conduira à développer les besoins en déplacement. Ne pourrait-on pas conditionner la construction de nouveaux m² de bureaux à la transformation de m² de bureaux en logements dans le centre ? Par ailleurs, Yves Contassot signale que le COS de Paris est de 3. Sur les questions de développement durable, il met au défi l'architecte de réaliser une tour répondant aux critères du Plan Climat.

Anne Hidalgo répond que la construction de nouveaux bureaux à PRG correspond aux besoins actuels des entreprises, aujourd'hui localisées dans le centre de Paris dans des immeubles haussmanniens inadaptés à leurs besoins. Il n'y a pas eu en Ile-de-France de sur-construction de bureaux. Les entreprises, en toute logique, sont intéressées par une offre nouvelle. Elle estime donc que la création de nouveaux bureaux permettra de libérer des immeubles entiers pour le logement dans le centre de Paris.

Fabrice Piault, représentant de l'association Tam Tam, explique que l'association participe au comité de concertation Paris Rive Gauche. Il s'interroge : que signifient les termes « densité » et « respirer » dans le projet ? Tel qu'il est présenté, le projet ne permet pas de résoudre les problèmes parisiens. Il souligne que l'association ne s'oppose pas à la hauteur si celle-ci est justifiée. Mais le projet semble faire des immeubles de grande hauteur un préalable. Il considère que la campagne en faveur des tours a commencé avec le workshop. La Ville est rentrée dans la démarche de concertation *« avec des œillères »*.

Anne Hidalgo. La réunion a pour objet de présenter une première proposition pour Masséna Bruneseau. Celle-ci constitue une première réponse aux questions de densité évoquées plus haut. Cette proposition est aujourd'hui soumise au dialogue avec la population. Le 10 mars, le Conseil de Paris a voté la possibilité de construire des immeubles de grande hauteur dans le secteur Masséna-Bruneseau : ce vote initie un principe de changement mais ne l'acte pas. Ce principe est aujourd'hui soumis au débat et il le sera encore dans un processus d'enquête publique.

Florence Lamblin, adjointe au maire du 13ème en charge des questions du développement durable, regrette qu'il n'y ait pas eu de démarche d'écoquartier envisagée comme il y en a dans toutes les métropoles d'Europe du Nord depuis longtemps déjà. La frilosité française sur ces questions est regrettable car elle permettrait d'intégrer au projet local des questions internationales et des enjeux partagés. Or, sur ce projet, on a l'impression que le préalable a été le déplafonnement des hauteurs. Par ailleurs, la limite des 50 mètres pour les immeubles de logement ne convient pas au logement social. La question posée est donc : comment faire de la densité sans hauteur ?

Yves Lion estime en effet que dans les projets urbains, on veut faire croire que le surcoût de la conception/construction écologique est la cause du retard français, alors qu'il s'agit en réalité bien de frilosité, d'une absence de volonté de changer de comportement. Selon lui, rien n'est incompatible dans le projet actuel pour en faire un écoquartier. On pourrait faire de Masséna Bruneseau un quartier exemplaire. Mais il est nécessaire que cette ambition soit portée publiquement, débattue et partagée, car elle réclame une *« énergie folle ».*

Le périphérique. Françoise Samain, de l'association ADA13 s'interroge sur la prise en compte des nuisances du périphérique, dont on ne peut croire qu'elles auront disparu dans quelques années avec l'arrivée d'une nouvelle génération d'automobiles propres.

Yves Lion répond que les nuisances sont prises en compte, même si l'on sait qu'elles diminueront du fait des progrès des techniques. Le périphérique reste l'autoroute la plus fréquentée d'Europe. Aujourd'hui, l'implantation des nouvelles constructions et leur programmation (immeuble écran, éloignement des logements …) tient compte de ces nuisances.

Le logement. La même intervenante insiste sur le fait que le cœur de la discussion est le paysage et la ville de demain. La question des logements, et en particulier celle des logements sociaux, est primordiale. Le projet ne va t-il pas conduire aux mêmes erreurs que celles commises dans les années 70 et 80, à la construction de grandes barres de logements inhospitalières ? Un autre participant demande si la possibilité de vendre aux locataires de logements sociaux les appartements qu'ils occupent est étudiée. Un étudiant demande s'il est prévu de construire des résidences de logements étudiants.

Anne Hidalgo rappelle l'importance de la question du logement, priorité de l'équipe municipale qui a pour objectif la construction de 40 000 logements sociaux au cours de la mandature. 72% des parisiens sont éligibles au logement social. La vente des logements sociaux aux occupants des appartements n'est pas envisagée, car l'équipe en place veut atteindre les 20% de logements sociaux (exigence de la loi SRU) : n'y étant pas encore parvenu, il n'est pas opportun de se débarrasser d'une partie du parc. En revanche, d'autres outils ont été mis en place pour aider à l'accession à la propriété, comme le Prêt à Taux Zéro de la Ville de Paris.

La municipalité ne souhaite évidemment pas reproduire les erreurs de l'urbanisme des années 70-80 ! Mais elle revendique le *« droit à l'invention »*.

Jérôme Coumet rappelle que le logement étudiant est une préoccupation importante car le 13ème arrondissement est devenu le premier arrondissement étudiant de Paris. Des programmes de résidences étudiantes sont prévues dans la plupart des programmes (ZAC Rungis, et ailleurs dans Paris.)

La concertation. Gwenaëlle d'Aboville, agence Ville Ouverte, en charge d'animer les ateliers participatifs de mai et juin 2009, précise que les échanges de cette réunion publique constituent la première étape d'un processus de dialogue et de débat. Elle invite les participants à s'inscrire aux ateliers participatifs qui suivront, à la sortie de la réunion ou sur le site internet : http://www.parisrivegauche.com/massena-bruneseau. Deux séries d'ateliers sont organisées : le jeudi 14 mai et le jeudi 11 juin 2009. Chacun de ces soirs, trois thèmes seront abordés simultanément :

1. Concevoir un quartier respectueux de l'environnement
2. Favoriser une vie urbaine riche et diversifiée
3. Créer un lien entre Masséna-Bruneseau, Ivry-sur-Seine, et les quartiers environnants.

Anne Hidalgo clôt la réunion en remerciant les participants.