

INTRODUCTION

B3A, premier immeuble de grande hauteur

Située au cœur de l'agglomération parisienne, à la jonction entre Paris et Ivry-sur-Seine, la tour BA3, dans la perspective de l'avenue de France, sera le premier projet du secteur Bruneseau, « quartier des grandes hauteurs » amené à accueillir les projets les plus ambitieux.

Se développant en bord de Seine, parfaitement desservi par les Maréchaux, le périphérique et dès 2012, par le tramway T3, ce secteur attractif va étendre le dynamisme de Paris Rive Gauche jusqu'aux portes de la capitale. Bien au-delà, il offrira un ancrage parisien au projet Seine Amont (regroupant aujourd'hui Alfortville, Choisy-le-Roy, Ivry-sur-Seine, Orly et Vitry-sur-Seine) qui représente un potentiel exceptionnel pour le développement économique et urbain de la métropole.

Perceptible à l'échelle du grand paysage parisien, B3A contribuera à donner une identité dynamique et contemporaine au quartier.

1. Présentation du lauréat

Le projet architectural

"Duo" - projet Ivanhoé Cambridge / Ateliers Jean Nouvel / Hines

Deux bâtiments forment le projet. Deux édifices distincts mais conçus pour se répondre l'un à l'autre, pour former un dialogue entre eux, et avec leur environnement. Pour mettre en scène ce dialogue, Jean Nouvel s'appuie à la fois sur des jeux d'inclinaison des façades, et sur leurs rythmes et matérialités. L'ensemble, par son expressivité, acquiert un statut de repère en totale résonance avec le site et annonce le développement urbain du quartier qui doit être mis en œuvre lors des 10 prochaines années.

Le bâtiment le plus haut est placé côté boulevard périphérique. D'une hauteur de 175 m, il s'incline doublement: vers l'axe de l'avenue de France d'une part, et vers le périphérique d'autre part. Ce déhanchement le rend visible dans la perspective de l'avenue de France, tout en laissant largement ouverte la vue vers Ivry ainsi que le préconisent les directives urbaines. Il est également l'occasion de renvoyer, par des jeux de façades, le reflets des voies ferrées et de leurs mouvements.

Le second bâtiment, côté boulevard du Général Jean Simon, est plus bas (115 m) et assure ainsi une transition avec les immeubles en vis à vis. Depuis sa base, il s'écarte de la première tour par des retraits successifs qui forment autant de terrasses arborées. L'écart ainsi obtenu entre les deux bâtiments, qui augmente à la façon d'un "V" au fur et à mesure que l'on monte, permet de laisser passer la lumière du sud et de l'ouest vers l'hôtel industriel Berlier (conçu par Dominique Perrault), et au-delà vers le futur quartier d'habitation.

Les bâtiments s'implantent de façon classique le long des espaces publics, sur lesquels s'ouvrent des commerces et les halls des autres composantes du programme: bureaux, activités, hôtel. Entre les deux tours, un passage permet de relier la rue Bruneseau à un large belvédère paysager en balcon sur les voies ferrées, également accessible depuis le boulevard des Maréchaux.

En partie haute, des jeux d'obliques affirment l'identité de la silhouette générale, et signalent des lieux privilégiés par leur panorama: un espace de rencontre dédié au programme tertiaire et un restaurant panoramique ouvert au public.

Programme

- Bureaux : 91.225 m² avec auditorium
- Hôtel : 7.737 m² – 237 chambres (4 étoiles)
- Activités : 4.456 m²
- Commerces : 1.832 m² dont un restaurant panoramique

2. Présentation générale de Paris Rive Gauche

Les fondements du projet

Paris Rive Gauche est une opération d'aménagement urbain importante engagée il y a près de vingt ans, à partir de grandes friches ferroviaires ou industrielles, pour la plupart publiques, situées dans le 13^{ème} arrondissement en bord de Seine. Le site, occupé depuis la première moitié du XIX^{ème} siècle par les voies ferrées qui s'y sont ensuite développées jusqu'au milieu du XX^{ème}, était en quasi-totalité voué à l'activité ferroviaire. La coupure générée par cette présence a conduit à isoler les bords de Seine du reste de l'arrondissement, arrondissement dont la rue du Chevaleret constitue encore une frontière pour de nombreux habitants.

Le choix urbanistique a donc été guidé par la volonté de relier les abords du 13^{ème} arrondissement à la Seine, en établissant une vaste continuité urbaine entre anciens et nouveaux quartiers et en mettant ainsi fin à la coupure imposée par les voies ferrées. Cette continuité s'opère par la mise en place d'un nouveau relief qui enjambe le faisceau ferroviaire, et d'un réseau de voies nouvelles prolongeant les rues du 13^{ème} arrondissement jusqu'aux quais de Seine. Le projet porte également sur une autre ambition, métropolitaine ; celle qui consiste à relier Paris à sa commune voisine d'Ivry, en réinvestissant les territoires limitrophes aujourd'hui affectés majoritairement aux infrastructures routières et ferroviaires.

Les premières études ont été lancées en 1988 et ont abouti à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) en 1991, qui porte sur un territoire d'environ de 130 hectares. Ce dernier comprend quatre quartiers principaux, ayant chacun leur identité propre : Austerlitz, Tolbiac, Masséna et Bruneseau.

La mise en œuvre - l'avancement

La dimension du territoire de Paris Rive Gauche et son étirement en bordure de Seine sur près de 3 km entre le jardin des Plantes et la limite d'Ivry-sur-Seine induisent une mise en œuvre de longue durée et une réflexion urbaine basée sur la constitution progressive de quartiers reliés entre eux, mais aux fonctions et aux identités différenciées.

Des territoires de projets sont donc successivement identifiés et donnent lieu à des consultations d'urbanisme qui permettent de développer une organisation urbaine, quartier par quartier, s'inscrivant dans le projet d'ensemble. Ce processus de mise en œuvre enrichit progressivement, dans la durée, le projet urbain.

Le quartier Austerlitz, essentiellement voué aux activités tertiaires autour de la gare, a été divisé en deux secteurs. Le premier, au nord-est, est pratiquement achevé (Architecte coordonnateur : Christian Devillers). Le second, entre l'avenue Pierre Mendès-France et l'hôpital de la Salpêtrière en est au stade des études (Architecte coordonnateur : Bernard Reichen).

Le secteur Austerlitz Gare, a fait l'objet d'une consultation portant à la fois sur la reconfiguration de la gare et sur le réaménagement de ses abords immédiats. C'est le groupement AREP / Architectures Jean Nouvel / Michel Desvignes qui en assurera la coordination architecturale.

Le quartier de la Bibliothèque nationale de France, premier quartier achevé, regroupe de part et d'autre de la Bibliothèque autour de deux jardins, 833 logements, des équipements de quartier (école, crèche, église, halte-garderie...), 110.000 m² de bureaux, activités et commerces, un multiplexe de 14 salles de cinéma et restaurants MK2, la piscine flottante « Joséphine Becker » et une passerelle piétonne qui relie le parvis de la Bibliothèque, le quai et la berge à la terrasse du jardin de Bercy. (Architecte coordonnateur : Roland Schweitzer).

Le quartier Tolbiac-Chevaleret, situé entre la BnF et la rue du Chevaleret entre en phase opérationnelle (Architecte coordonnateur : Pierre Gangnet).

Le quartier Masséna nord dit des Grands Moulins, situé en bord de Seine entre la rue Neuve Tolbiac et le boulevard du Général Jean Simon (Ex Boulevard Masséna) est pratiquement achevé pour sa moitié nord-ouest qui se développe autour des jardins de l'Abbé Pierre et des bâtiments de l'université Paris7. La coordination de ce secteur est assurée par Christian de Portzamparc et le paysagiste Thierry Huau. La moitié sud-est du quartier (allant de la rue Watt au boulevard) dont la coordination architecturale est assurée par Ateliers Lion associés, a vu ses premiers immeubles livrés et est pour partie en étude et pour partie en travaux.

Le quartier Masséna-Chevaleret, situé dans la partie sud de la ZAC entre les rues de Tolbiac, du Chevaleret, l'avenue de France et le Boulevard du Général Jean Simon, est subdivisé en 2 secteurs opérationnels. Le premier (îlots M7 et M8), compris entre la rue de Tolbiac et la rue des Grands Moulins, est achevé. Il comprend des bureaux et commerces, des logements, le collège Thomas Mann, le jardin Cyprian Norwid et, en infrastructure, la station de métro et RER Bibliothèque François Mitterrand. Le second (îlots M9 et M10) entre en phase opérationnelle. La coordination est assurée par Bruno Fortier pour l'îlot M9 et par Ateliers Lion associés pour l'îlot M10, ces derniers ayant préalablement défini ensemble les tracés des espaces publics.

A l'est de l'opération, les études urbaines du quartier Bruneseau - situé entre le boulevard du Général Jean Simon et la limite de Paris – sont assurées par Ateliers Lion associés. Ce quartier accueillera B3A, objet de la présente consultation.

Le programme

Aujourd'hui, la ZAC Paris Rive Gauche est à peu près à mi-parcours de sa réalisation. Son programme qui s'articule autour de la mixité des fonctions comprend :

- 7 500 logements dont 1 500 logements étudiants avec un objectif de moitié de logements sociaux, soit environ 22.000 habitants
- 750 000 m² H.O de bureaux, essentiellement destinés à des activités tertiaires qui généreront plus de 50.000 emplois

- 405 000 m² H.O dédiés à des activités, commerces et services divers, et équipements privés,
- la Bibliothèque de France François Mitterrand (250 000 m²),
- des locaux d'enseignement supérieur pour 210 000 m², regroupant, dans les quartiers des Grands Moulins et Masséna Chevaleret, le pôle universitaire de Paris 7 – Denis Diderot, l'école d'architecture Paris Val de Seine, et l'Inalco,
- des programmes hospitaliers liés à l'hôpital de la Pitié Salpêtrière,
- des équipements ferroviaires, notamment la restructuration de la Gare d'Austerlitz,
- des équipements de proximité : six écoles, deux collèges, dix équipements dédiés à la petite enfance, un centre d'animation, un centre de PMI, trois gymnases, un terrain de sport, une piscine , un théâtre
- 100 000 m² d'espaces verts publics

3. Présentation du quartier Bruneseau

État des lieux

Situé à la limite de la commune de Paris, Bruneseau appartient à l'ancienne zone dite des fortifications (enceinte de Thiers) qui ceinture Paris sur une largeur de 250 m. Ce secteur compris entre le boulevard du Général Jean Simon et Ivry-sur-Seine accueille de nombreuses infrastructures qui le cisailent (boulevard périphérique et ses bretelles, voies ferrées du faisceau Austerlitz). Il est peu construit et se distingue ainsi des quartiers parisiens denses et continus.

Il se décompose en deux secteurs qui se différencient par leur relief et leur occupation actuelle. La libération des terrains conditionne la réalisation du projet qui se fera en plusieurs phases.

Le secteur «Bruneseau nord » compris entre le boulevard du Général Jean Simon et Ivry-sur-Seine, s'étend entre les quais de Seine et la rue Bruneseau. Ce site à 8 mètres en contrebas du boulevard est très largement occupé par le diffuseur du périphérique. Il comporte diverses activités : PC de régulation du périphérique, silos des ciments Calcia, hôtel industriel Berlier, bâtiments municipaux.

Le secteur «Bruneseau sud » accueille actuellement les ateliers de maintenance des trains Corail. Les deux secteurs sont séparés par le faisceau ferroviaire.

Sur ce site qui se donne à voir depuis l'autre rive de la Seine et depuis le boulevard périphérique, la Ville de Paris a décidé l'intégration d'immeubles de grande hauteur parmi les constructions nouvelles créant un paysage porteur d'une identité dynamique et contemporaine. Ces grands immeubles permettent d'absorber visuellement les infrastructures routières et ferroviaires et de s'en protéger. Ils permettent, par la constructibilité supplémentaire qu'ils génèrent de créer une nouvelle centralité à la jonction de Paris et d'Ivry, où se mêleront logements, équipements et activités économiques diversifiées.

Les immeubles de 180 m maximum, dédiés majoritairement aux bureaux et activités économiques sont implantés à proximité du périphérique. Les immeubles de 50 m dédiés principalement aux logements se répartissent le long du boulevard du Général Jean Simon, au débouché de l'avenue de France et dans Bruneseau sud dans la continuité du quartier Bédier-Boutroux. Les implantations commerciales privilégient l'allée Paris-Ivry qui rejoint les équipements commerciaux présents sur la commune d'Ivry-sur-Seine, le débouché de l'avenue de France, le boulevard du Général Jean Simon et l'avenue de la porte de Vitry. Les services et activités créatrices prennent place dans les premiers niveaux des constructions qui marquent la continuité de l'alignement des rues, les équipements se répartissent à proximité des programmes de logements et à l'abri des nuisances du boulevard périphérique.

Afin de permettre la réalisation de Bruneseau, trois procédures ont été nécessaires :

- la modification de la ZAC Paris Rive Gauche,
- la révision simplifiée du PLU sur le secteur Masséna-Bruneseau,
- une enquête Bouchardeau sur le programme des voies nouvelles.

La concertation préalable s'est engagée en avril 2009 et a été suivie par une enquête publique qui s'est déroulée de février à mars 2010.

Le Conseil de Paris a approuvé en novembre 2010, la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris, autorisant le déplafonnement des hauteurs dans ce quartier et en février 2011 la déclaration de projet de travaux d'investissement routier de Bruneseau nord.

Programme du quartier Bruneseau :

Surface totale : 480 000 m²

- Bureaux et activités : 244 000 m²
- Logements : 178 000 m²
- Commerces : 18 000 m² SHON minimum
- Equipements publics : 20 000 m²

4. Déroulement de la consultation

Cette consultation s'est effectuée en 2 étapes :

1° étape : Appel à candidatures d'équipes constituées d'un promoteur/architecte/investisseur pour la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 90.000m² comportant des bureaux, un/des hôtels, des locaux d'activités et des commerces.

- Mars 2011(MIPIM) Lancement de l'appel à candidature
- Juin 2011 Remise des candidatures
- Juillet 2011 Choix des Candidatures :
 - . BUELENS + NeutelingsRiedijk
 - . ATAREA COGEDIM + Diller Scofidio et Renco avec SRA architectes
 - . IVANOHE CAMBRIDGE (investisseur) + Hines + Ateliers Jean Nouvel
 - . TISHMAN SPEYER + Arquitectonica
 - . CARLYLE Group (investisseur) + Bouygues Immobilier + Atelier Christian de Portzamparc

2° étape : Concours avec les équipes retenues portant sur le projet architectural, la programmation, l'offre financière pour l'achat des charges foncières.

- Juillet 2011 : Lancement de la 2° étape
- Janvier 2012 : Remise de 4 projets, COGEDIM s'est retiré de la consultation
- Février 2012 : 1° présentation au Jury des projets architecturaux
- Avril 2012 : 2° présentation au Jury des projets architecturaux
- **24 Avril 2012 : Jury et désignation du lauréat.**

Mise en œuvre du projet

- Été 2012 : Signature d'une promesse de vente des charges foncières
- 1° trimestre 2013 : Mise au point et dépôt du permis de construire
- 1° trimestre 2014 : Obtention et purge du permis de construire
- Mai – juin 2014 : Signature de l'acte de vente du terrain
- Été 2014 : Ouverture du chantier
- 4° trimestre 2017 : Fin des travaux
- 1° semestre 2018 : Livraison de l'ensemble immobilier et paiement du solde des charges foncières.

5. Composition du jury

Anne HIDALGO, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme et de l'Architecture

Christian SAUTTER, Adjoint au Maire chargé de l'Emploi, du Développement économique et de l'Attractivité internationale

Pierre MANSAT, Adjoint au Maire chargé de Paris Métropole et des Relations avec les collectivités territoriales IDF

Jérôme COUMET, Maire du 13^{ème} arrondissement de Paris, Président de la SEMAPA

Pierre GOSNAT, Maire d'Ivry-sur-Seine

Elisabeth BORNE, Directrice de l'Urbanisme – Ville de Paris

Jean-François GUEULLETTE, Directeur Général de la SEMAPA

Dominique ALBA, Directrice de l'Atelier Parisien d'Urbanisme

Yves LION, Ateliers Lion Associés

Marc MIMRAM, Agence Mimram Architecture

Benedetta TAGLIABUE, E.M.B.T.

Cédric KLAPISCH, représentant société civile

Fabiola CANARD, représentante du Conseil Parisien de la Jeunesse

André MESAS, représentant de la concertation de Paris Rive Gauche

Contacts presse :

SEMAPA

Nathalie GRAND

Directrice de la Communication

01 44 06 20 12 / ngrand@semapa.fr

SEMAPA

MAIRIE DE PARIS

Service Presse

01 42 76 49 61 / service.presse@paris.fr

MAIRIE DE PARIS 