L'Atelier de conception de Clichy-Batignolles

Premier bilan
d'une expérience novatrice
de conception urbaine
Septembre 2013



PARIS
BATIGNOLLES
AMÉNAGEMENT



Avant-propos d'Anne Hidalgo
Première adjointe au maire
de Paris en charge de l'urbanisme
et de l'architecture

Une expérience novatrice de conception urbaine

Il y a tout juste un an, en juin 2012, nous engagions la conception de ce secteur si particulier de Clichy-Batignolles qui, à l'ouest, domine le faisceau ferroviaire Saint-Lazare et épouse les coteaux du parc. La profession et les observateurs se souviendront que nous avions placé de nombreuses attentes dans cette consultation, fidèles en cela à l'ambition qui nous anime.

L'opération Clichy-Batignolles, en effet, est essentielle à l'effort que poursuit la Ville de Paris pour construire un grand nombre de logements pour tous, dans un tissu urbain que nous voulons résolument mixte, tant sur le plan social que générationnel et fonctionnel. Ce quartier sera également exemplaire en matière de qualité environnementale et répondra aux attentes de la société contemporaine, notamment dans tout ce qui relève des espaces publics ou partagés et de la présence du végétal. Tels sont les fondamentaux de Clichy-Batignolles, qui ont été et resteront la base des cahiers des charges sur lesquels s'engagent les opérateurs immobiliers. A ces exigences sociales, sociétales et environnementales s'ajoutait, sur le secteur ouest, l'enjeu majeur de réussir la conception architecturale d'une pièce urbaine dense comportant plusieurs immeubles de logements pouvant aller jusqu'à 50 m. C'est cette configuration particulière qui nous a conduits à inviter l'ensemble des opérateurs immobiliers et maîtres d'œuvre à participer à un travail de conception partagé. J'étais convaincue que les idées et les solutions seraient apportées par l'intelligence collective et je n'ai pas été déçue.

Non seulement l'harmonie des volumes et le dialogue des architectures n'auraient sans doute pas été possibles sans cette démarche de conception partagée, mais je tiens aussi à souligner l'attention portée aux usages car ils me tiennent particulièrement à cœur. Les bureaux fonctionneront sans climatisation. Il n'y aura quasiment pas un centimètre carré de toiture qui ne sera utilisé, par des panneaux solaires, des terrasses largement accessibles ou de la végétation. Et notre volonté d'organiser le partage de l'espace entre les différents usagers du quartier a donné lieu à de nombreuses propositions innovantes.

L'atelier, enrichi de la concertation avec les habitants, a incontestablement été source d'émulation et d'inventivité. Je tiens à saluer l'implication des opérateurs, qui ont compris qu'ils participaient à une expérience novatrice en matière de conception urbaine. Cette première session est de très bon augure pour la seconde qui a été lancée en décembre 2012 avec la consultation d'opérateurs, et permettra d'achever la conception de ce secteur de Clichy-Batignolles d'ici la fin de cette année 2013.

Nouvelle pièce urbaine de Paris, la butte des Batignolles

Entre les larges espaces ouverts du nouveau parc Martin Luther King, à l'est, et du faisceau ferré de la gare Saint Lazare, à l'ouest, les sols du projet urbain s'élèvent progressivement de dix mètres, afin de recouvrir certaines fonctions annexes du système ferroviaire. Sur cette colline artificielle, il est prévu d'installer une partie de ville singulière, dont les dimensions sont comparables à celles de l'île Saint Louis.

Au milieu de ce secteur étendu sur 600 mètres de longueur, de la rue Cardinet au boulevard Berthier, une large rue distribue les îlots bâtis riverains et donne accès au parc, ainsi qu'aux ponts et passerelles au-dessus des voies ferrées. La place et la vitesse de l'automobile y sont limitées. La déambulation des piétons est favorisée entre les soubassements des constructions qui accueillent à leurs pieds les multiples usages, étroitement liés à la fréquentation publique. Les programmes à édifier comportent en effet une grande diversité de composantes, avec dans les niveaux bas, groupes scolaires, gymnases, centre d'animation, nouveaux accès au métro, moyennes et petites surfaces commerciales, cinémas, espaces et locaux partagés et, en étages, une majorité de logements sociaux, des logements à loyer maîtrisé et en accession libre, ainsi que des immeubles de bureaux.

L'Atelier de conception en commun réunissant tous les acteurs concernés a donné la priorité au thème de l'épanouissement de la vie collective, à l'évolution et au renouveau des usages, aux relations croisées et convergentes autour des espaces publics.

L'organisation volumétrique des constructions ne résulte d'aucune disposition formaliste pré-imposée. La densité bâtie est très forte ; les implantations d'immeubles sont discontinues ; leurs hauteurs sont variées, jusqu'à atteindre 50 mètres. Le principe retenu consiste à ménager des ouvertures transversales, laissant pénétrer la lumière et les vues à travers les îlots et dans leur profondeur, vers et depuis le parc. Il en résulte une silhouette urbaine aérée, associant variété des formes et cohésion globale. Une végétation diversifiée est partout présente. Le paysage de la rue, avec arbres, arbustes et jardinières, fait écho au parc et se prolonge dans les espaces privatifs et sur les nombreuses terrasses des constructions.

À partir des fortes contraintes d'intégration des infrastructures, la démarche novatrice de l'Atelier a pour ambition de produire un fragment de ville contemporaine particulièrement significatif pour les modes de vie qu'il propose. Dans une optique exigeante d'économie du foncier, ce développement urbain exploite la verticalité avec une importante superposition de programmes, tout en procédant, sans intégration excessive, par un découpage simple et traditionnel des sols.

Sans modèle et loin des standards de l'époque, la conception de ce projet urbain est essentiellement inscrite dans les données locales du site. Mais, par son relief et sa visibilité et avec la convergence des lignes de transports, l'installation du nouveau palais de justice et la création du parc Martin Luther King, la « butte des Batignolles » concourt à l'émergence d'une polarité originale de la métropole dans le nord-ouest parisien.



Par François Grether,
architecte urbaniste,
Grand prix de l'urbanisme 2012
Architecte coordonnateur
de la ZAC Clichy-Batignolles



L'Atelier des Batignolles : une démarche collaborative

Ce dossier présente les projets immobiliers quasiment finalisés de la première tranche du secteur ouest de la ZAC Clichy-Batignolles, soit 4 lots dont un double et un lot public. Les maîtres d'ouvrage privés ont été retenus en mai 2012 à l'issue d'une consultation en vue de la cession de charges foncières lancée par Paris Batignolles Aménagement, aménageur de la ZAC[1]. Ils ont ensuite choisi leur équipe de maîtrise d'œuvre en concertation avec l'aménageur et la Ville de Paris sur appel à candidatures et audition.

De juin à décembre 2012, les équipes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, Paris Batignolles Aménagement et la Ville de Paris ont mené des séances de travail hebdomadaires puis bimensuelles au sein de ce qui s'est appelé l'Atelier de conception, dont la finalité était d'assurer une conception architecturale et urbaine cohérente et de qualité. Les échanges étaient animés par l'aménageur avec le concours de François Grether, architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC, et Dominique Alba, directrice générale de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR). De nombreuses personnes ressources ont également participé à l'atelier : experts, AMO de l'aménageur, directions de la Ville de Paris, gestionnaires des futurs équipements publics… Tout au long du processus un groupe d'habitants a été associé à la réflexion dans le cadre de la concertation.
Un atelier semblable a debuté en juin 2013 par la conception de la deuxième phase de 80 000 m².

Les projets sont exposés ici au stade d'avancement qui était le leur à l'issue de 6 mois de travail, lors de leur présentation le 11 janvier 2013[2] au comité de pilotage présidé par Anne Hidalgo.

[1] L'OPH Paris Habitat a été désigné par la Ville de Paris et il a retenu son maître d'œuvre à l'issue d'un concours sur esquisse (lot O4a)

[2] Stade APS avant finalisation pour la demande de permis de construire

1





2

Les équipes

PHASE 1
Lot 01/03 Gaëtan Le penhuel,
Saison Menu, Agence Sud,
Bouwfonds Marignan,
Mab Développement

Lot 02 Christian Biecher,
Mad - Emerige

04a Cécile Brisac & Edgar Gonzalez,
Antoine Regnault, Paris Habitat

04b AAVP (Vincent PARREIRA),
Aires Mateus, Kaufman & Broad

Lot 05 Jean-Paul Viguier, SEARCH,
Sefri Cime, AG2R La Mondiale

PHASE 2
Lot 06a Querkraft Architekten,
Sam architecture, Atelier Roberta,
GEC INGENIERIE, I3F

Lot 06b Fresh Architectures,
Itar Architectures, Base et Egis
Concept avec le groupement OGIC,
Demathieu Bard Immobilier

Lot 08 TVK, Tolila + Gilliland,
Praxys et Franck Boutté, Sodearif,
Nexity

Lot 07 Chartier-Dalix,
Brenac & Gonzalez, OLM
et Alto Ingénierie, Emerige,
BNP Paribas Cardif

Lot 09 Baumschlager Eberle,
Scape, Latz+Partner et Enbergelio,
Bouygues Immobilier, Caisse
des dépôts et consignations



3

Une démarche attentive à la qualité d'usage

Plus de 11 000 m²
d'espaces extérieurs privatifs
(balcons, terrasses, jardins ...)

Plus de 6000 m²
d'espaces extérieurs partagés
(terrasses, jardins, parvis...)

11 locaux
partagés pour les logements

2000 m²
de toitures végétalisées

Plus de 5000 m²
de panneaux photovoltaïques

4





5



6

1 Comité de pilotage
phase intermédiaire

2 Séance de travail autour
de la maquette au 1/200ème

3 Atelier de conception
présentation plénière

4 Visite de la dalle

5 Comité de pilotage
(de gauche à droite)
Brigitte Kuster, maire du 17ème,
Annick Lepetit, députée,
présidente de Paris Batignolles
Aménagement ,
Anne Hidalgo, 1ère adjointe
au maire de paris,
Julien Barjeton,
adjoint en charge des
déplacements, des transports
et de l'espace public

6 Séance de travail
lots O4A et O4B

7 Atelier séance de travail
autour de la maquette
au 1/200ème

7



6



Programme des lots o1 à o5
(phase 1)

Total (environ)
100 000 m²

Logements
58 000 m²

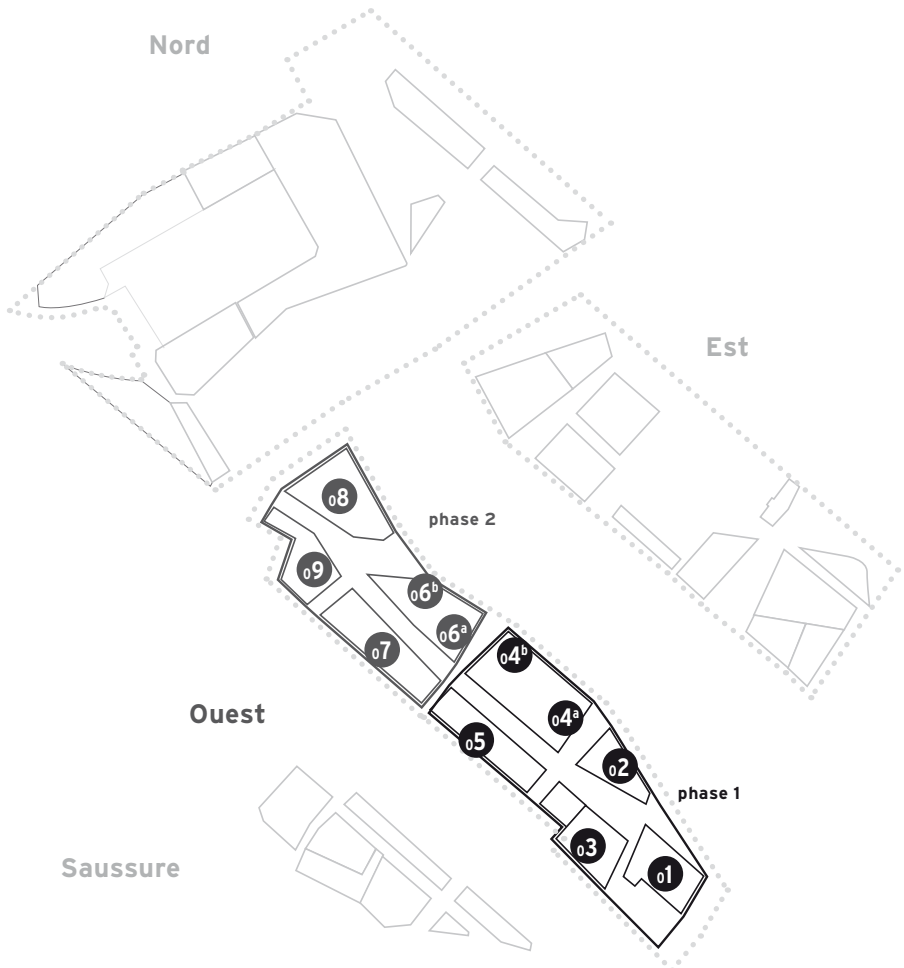
comprenant :
660 logements familiaux,
235 logements pour étudiants/
jeunes actifs et doctorants/post
doctorants

Bureaux
26 600 m²

Commerces
11 600 m²

comprenant un pôle de 9 300 m²
sur la rue Cardinet
et des commerces en pied
d'immeuble

Équipements publics
1 crèche
1 groupe scolaire de 15 classes
1 gymnase accompagné
de 2 salles de sport
2 sorties de la station
Pont Cardinet de la ligne 14,
dans les lots o1/o3 et o2
1 parc de stationnement
en entrée de voie vers la rue
Cardinet





Côté parc

Les programmes épousent le coteau du parc, absorbant un dénivelé de 5 m jusqu'à la rue haute. Les hauteurs sont graduelles, des failles laissent passer la lumière et offrent de nombreuses vues sur le parc aux immeubles qui sont situés de l'autre côté de la rue. Les émergences à 50 mètres sont implantées perpendiculairement au parc pour éviter les ombres portées sur celui-ci. Deux immeubles hauts (O2 et O4a) encadrent l'axe qui mène au nouveau pont au-dessus des voies ferrées et à l'un des deux accès au métro.

La profondeur des parcelles, qui peut aller jusqu'à 50 m, se laisse percevoir, notamment au niveau des bâtiments bas : une crèche à gauche sur l'image (O2) et une école avec gymnase à droite (O4a). Le socle des équipements publics est largement vitré pour bénéficier des vues et assurer une transparence depuis le parc.





Côté faisceau Saint-Lazare

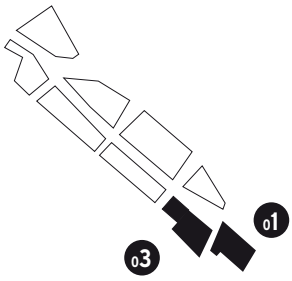
Les bâtiments sont ici sur la dalle qui recouvre les voies de service de la SNCF. Implantés en rive sud de la rue, ils restent relativement bas ou se creusent pour laisser entrer le soleil. Les immeubles de logement situés à droite sur l'image (O1/O3) abritent des cours et patios intérieurs protégés du bruit. Les toitures très découpées et le dessin des façades animent le paysage. Le socle percé de l'immeuble de bureau à gauche (O5) permet de relier visuellement le parc et le faisceau ferroviaire depuis la rue.

Situation intermédiaire,
stade APS, février 2013





Le pôle commercial surmonté de logements
en proue sur la rue Cardinet (lot O1)



Lot
01 / 03

Maîtres d'ouvrage
Bouwfonds Marignan Immobilier
et MAB Development

Maîtrise d'œuvre
Architectes : Gaëtan Le Penhuel (mandataire),
Saison Menu, Agence Sud
Paysagiste : Emma Blanc
BET environnement : Franck Boutté

Logements sociaux
7 000 m²

Logements en accession
3 300 m²

Résidence doctorante
3 000 m²

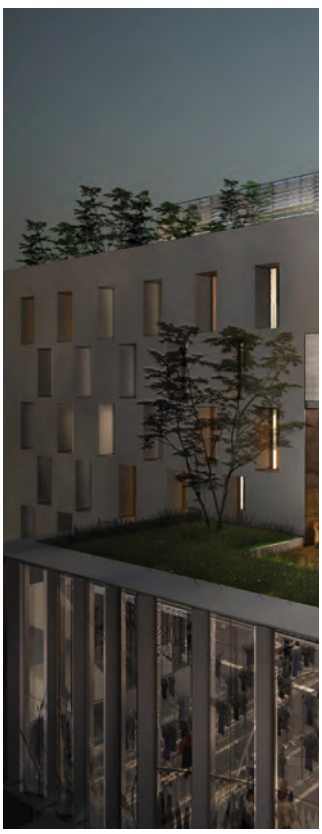
Logements à loyers maîtrisés
6 500 m²

Logements pour étudiants
4 300 m²

Pôle commercial
9 350 m²

Bureaux
5 100 m²

Accès principal
au métro ligne 14



Avant toute architecture, sur ces deux lots extraordinairement mixtes, il fallait imaginer un concept immobilier innovant qui fonctionne avec et pour le millier d'habitants qui vont y vivre comme pour les usagers du métro, des bureaux et des commerces. Une fois ce pré-requis assuré, nous avons particulièrement soigné les qualités d'usage, notamment la générosité des espaces végétalisés.

Thierry Barbier
directeur du développement grands projets
Marc Gilli
directeur du Pôle Habitat
Bouwfonds Marignan Immobilier
promoteur

La silhouette découpée des programmes de logement permet une transition douce entre le Paris haussmannien du square des Batignolles et le nouveau quartier. Les façades se déclinent selon un principe unique de double peau en béton blanc dont l'intérieur est habillé de bois, et abritent des terrasses et des loggias vitrées.

Gaëtan Le Penhuel
architecte des logements du lot 01

Nous avons pu faire entendre nos besoins en matière de hauteur, de surfaces et de fonctionnement général y compris en ce qui concerne le schéma logistique. Que la problématique commerciale ait été ainsi prise en compte en amont et de manière transversale est un vrai plus pour notre projet et pour l'animation de la future rue.

Renaud Louapre
directeur développement
MAB Development
opérateur commercial

Le commerce, tourné sur un jardin central en pleine lumière, vient se greffer sur un passage conçu pour canaliser et orienter les flux. Cet axe piéton, qui transperce le socle de l'îlot, relie naturellement un parvis d'accueil mutualisé avec la sortie de métro de la rue Cardinet à la place haute du nouveau quartier située 8 mètres plus haut.

Yannick Pascal
architecte des commerces

La résidence des doctorants, avec son volume très simple, complète la pièce architecturale du lot 01. Creusée dans le corps du volume, une terrasse intérieure/extérieure est animée par une cafétéria, une salle de fitness, une bibliothèque…

Isabelle Menu
architecte de la résidence doctorants (lot 01)

Les espaces partagés de la résidence doctorante (salle de fitness et cafétéria).



Lot o1 / o3 suite

Maîtres d'ouvrage
Bouwfonds Marignan Immobilier
et MAB Development

Maîtrise d'œuvre
Architectes : Gaëtan Le Penhuel (mandataire),
Saison Menu, Agence Sud
Paysagiste : Emma Blanc
BET environnement : Franck Boutté

Logements sociaux
7 000 m²

Logements en accession
3 300 m²

Résidence doctorante
3 000 m²

Logements à loyer maîtrisé
6 500 m²

Logements pour étudiants
4 300 m²

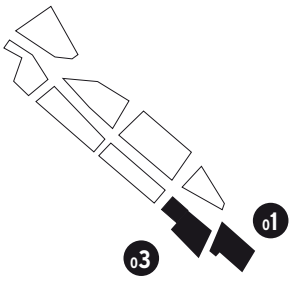
Pôle commercial
9 350 m²

Bureaux
5 100 m²

Accès principal
au métro ligne14



Toitures végétalisées
de la résidence étudiante



Les bureaux et la résidence
étudiante depuis le pont
de franchissement
du faisceau ferré. (lot O3)





La silhouette syncopée de la résidence pour étudiants et jeunes travailleurs s'étire le long des voies SNCF et se retourne autour de deux grands patios. Sur le toit, des monts végétalisés en rizières déploient le parc sous une autre forme. La volumétrie hiératique de l'immeuble de logements familiaux sociaux est à la fois sinueuse et pliée. De nombreux logements en duplex croisés (66 %) profitent des vues et des orientations nord/sud.

Isabelle Menu
Agence Saison Menu
Architecte de la résidence pour étudiants
et jeunes travailleurs et des logements sociaux (lot 03)

Dans les étages, les plateaux de bureaux se décalent deux par deux, créant ainsi un volume inédit, visible depuis les voies ferrées et le quartier Saussure et dégageant pour les usagers des terrasses panoramiques avec des vues spectaculaires sur Paris.

Gaëtan Le Penhuel
architecte des bureaux (lot 03)

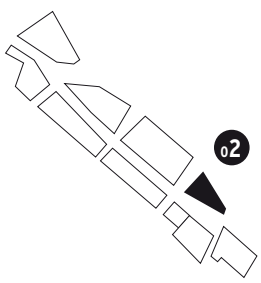


Des baies panoramiques et de généreuses terrasses ouvriront des vues exceptionnelles sur le parc et sur Paris. Une serre pédagogique sur le toit apportera un lieu de convivialité tandis qu'un supplément d'âme sera offert par une œuvre d'art à l'entrée du métro située dans notre bâtiment. Nous souhaitons réaliser un immeuble emblématique, un lieu totalement différent.

Laurent Dumas
Président d'Emerige

Deux immeubles de logement dialoguent sur la parcelle, l'un par ses lignes ondoyantes, l'autre par ses volumes facettés, les deux dans une écriture qui évoque la nature, tel un végétal posé sur un rocher. Au cœur du projet, la crèche met les immeubles de logement à bonne distance et ouvre une fenêtre urbaine sur le parc.

Christian Biecher
Yansong Ma
architectes





Lot 02

Maître d'ouvrage
Emerige

Maîtrise d'œuvre
Architectes :
Christian Biecher (mandataire), MAD
Paysagiste : Phytolab
BET Environnement : Oasiis

Logements sociaux
3 600 m²

Logements en accession
6 600 m²

Crèche
800 m²

Commerces
224 m²

Accès
secondaire au métro
ligne 14

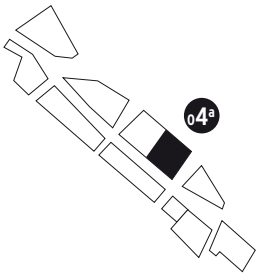


Vue du lot 02 depuis la voie intérieure
avec son accès à la ligne 14





Les logements et le gymnase largement vitré sur le parc Martin Luther King



Etiré entre ville et parc, le projet s'articule autour de la recherche de la lumière, depuis l'aménagement aéré de l'îlot à l'agencement intérieur des locaux et habitations. Il participe d'un côté à la vie de quartier par ses équipements publics - école et centre sportif - et un immeuble d'habitation ouverts sur la rue ; un second immeuble d'habitation est ancré à l'angle du parc, offrant des vues dégagées depuis l'ensemble des appartements.

Cécile Brisac et Antoine Régnault
architectes

Avec ce projet, Paris Habitat poursuit les efforts engagés depuis plusieurs années en faveur du confort, avec des logements fonctionnels, lumineux, traversants ou à double orientation, et une architecture bioclimatique qui limite les ponts thermiques et privilégie les apports solaires. La qualité d'usage passe aussi par des espaces communs partagés et un grand jardin suspendu sur la toiture de l'école.

Hélène Schwoerer
directrice adjointe
Paris Habitat





Lot 04ª

Maître d'ouvrage
Paris Habitat

Maîtrise d'œuvre
Architectes: Brisac & Gonzalez
et Antoine Regnault
Paysagiste: Aubert Minvielle
BET environnement: Inex

Logements sociaux
11 200 m²

Commerces / services
300 m²

Groupe scolaire / gymnase salles de sport
6 800 m²

La cours du groupe scolaire protégée d'une toiture végétalisée





Les logements donnant sur le parc
et le cœur d'ilot paysagé

Lot 04b

Maître d'ouvrage
Kaufman & Broad

Maîtrise d'œuvre
Architectes : AAVP Vincent Parreira
(mandataire), Aires Mateus
Paysagiste : Atelier Roberta
BET environnement : RFR Élément

Logements à loyers maîtrisés
3 800 m²

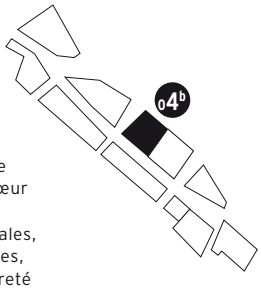
Logements en accession
8 700 m²

Commerces / services
500 m²





Une faille monumentale fragmente
le grand bâtiment



Le plan masse a été conçu autour d'un vaste espace vert qui prolonge le parc jusqu'au cœur de l'ilot. L'architecture, par la variété des épannelages, l'intégration de formes originales, les balcons terrasses et la qualité des façades, confère à ce projet une fragilité et une légèreté qui le rendront unique pour les futurs habitants.

Guy Nafilyan
président directeur général
Kaufman & Broad

Nous proposons l'écriture simple d'une mantille structurelle gainant les bâtiments: un exosquelette en béton blanc qui dévoile, en retrait, des espaces habités, des terrasses et ponctuellement de fins balcons. Une faille monumentale fragmente ce grand bâtiment, démultiplie les vues sur la ville et crée de nouvelles manières d'habiter à grande hauteur, face au ciel.

Vincent Parreira
Manuel Aires Mateus
architectes

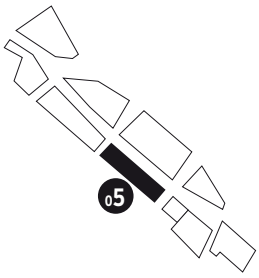
Lot 05

Maîtres d'ouvrage
Sefri Cime (promoteur) /
Ag2r La Mondiale (investisseur)

Maîtrise d'œuvre
Architectes et paysagiste : Jean-Paul Viguier
et associés (mandataire), Agence Search
BET Environnement : Green Affair

Bureaux
21 500 m²

Commerces / services
1 150 m²





Sur la voie nouvelle
les socles largement
vitrés contribuent à la vie
du quartier



Façade depuis les voies ferrées

Les activités anciennes – industrielles et ferroviaires – sont réécrites de façon moderne par des toitures en plis qui génèrent quelques volumes exceptionnels. Les terrasses plantées sont conçues comme des lieux de vie et d'invention. Le socle très poreux et en partie investi par des locaux commerciaux permet de tisser des liens particulièrement intéressants avec l'espace public.

Jean-Paul Viguier et Agence Search
architectes

Le projet présente l'ensemble des caractéristiques attendues d'un grand immeuble tertiaire tout en s'intégrant d'une façon originale au nouveau quartier. A l'échelle du piéton, la perception du soubassement qui abrite les commerces et services est celle d'un immeuble accueillant et ouvert sur la ville, loin du caractère froid et renfermé de certains grands ensembles de bureaux.

Jean-Luc Brohard
directeur général délégué
Sefri-Cime



Le secteur ouest ne pouvait être envisagé que comme un tout

Pourquoi avoir choisi cette méthode de l'atelier collaboratif ?

Ce qui peut sembler évident aujourd'hui ne l'était pas quand nous avons commencé à réfléchir à la méthode. Nous savions que la solution des concours d'architecture par lot n'était pas la bonne, parce qu'elle aurait conduit à des projets figés ne tenant pas forcément compte les uns des autres, ni des contraintes urbaines particulièrement fortes dans ce secteur. Nous voulions au contraire garder la maîtrise de la volumétrie, de l'orientation des bâtiments, et aussi d'un rapport à l'espace public qui n'allait pas forcément de soi et restait en grande partie à inventer. La densité de la ZAC Clichy-Batignolles est faible en raison de la présence du parc, mais la densité à la parcelle est proche de 5 sur le secteur ouest, ce qui implique une attention particulière aux questions d'ensoleillement, de percées visuelles ou de porosité. Ce sont là les véritables clés de réussite du projet, avec l'animation commerciale. Nous avons positionné un pôle commercial à chaque extrémité de la rue (culture/loisirs et interquartiers), reliés par des commerces de pied d'immeuble, avec un gestionnaire unique et un investisseur unique pour l'essentiel des commerces, afin d'assurer une cohérence de l'offre commerciale et une pérennité de l'animation. Pour nous le secteur ouest ne pouvait pas être traité comme une succession de lots ou de macro lots mais devait l'être comme un tout.

Comment s'est passée la coopération avec les opérateurs immobiliers ?

La règle du jeu avait bien sûr été annoncée et, autour de la mi-mai, à peine quelques jours après la sélection des opérateurs, nous les avons réunis pour le lancement des appels à candidatures de maîtres d'œuvre. Ce sont eux qui s'en sont chargés. Par la suite, nous avons veillé à ce qu'ils soient systématiquement partie prenante des réunions de l'atelier, car ce sont bien eux les maîtres d'ouvrage. Nous avons été attentifs à ce qu'ils puissent jouer pleinement ce rôle et ne s'en sentent pas dépossédés par le dispositif de l'atelier. Ils ont d'ailleurs très bien relayé nos demandes auprès des maîtrises d'œuvre et certains ont été véritablement moteurs par leurs propositions.

Pourquoi deux phases et quelles sont les prochaines étapes ?

Nous aurions techniquement pu tout lancer en même temps, mais cela aurait été prendre un grand risque que de mettre sur le marché, en 2011, près de 200 000 m² simultanément, surtout avec une part significative de tertiaire. Nous avons donc préféré le faire en deux temps, sachant que nous pouvions dégager une première phase suffisamment consistante et représentative de l'ensemble. Pour cette première phase, les demandes de permis de construire seront déposées autour d'avril et nous signerons au même moment les promesses synallagmatiques de vente. La deuxième phase est déjà engagée puisque nous avons ouvert la commercialisation des charges foncières en décembre 2012. Le calendrier sera identique, nous devrions sélectionner les opérateurs immobiliers en mai et organiser l'atelier de juin à décembre. Nous n'écartons pas, en fonction des offres, de travailler avec des opérateurs déjà présents sur la 1ère phase, en revanche les équipes de maîtrise d'œuvre seront entièrement nouvelles.





Entretien avec Didier Bailly
Directeur général de Paris Batignolles Aménagement



Entretien avec Dominique Alba
Architecte, Directrice de l'APUR

L'intelligence collective a tiré les projets vers le haut

Pourquoi avoir proposé la formule de l'atelier ?

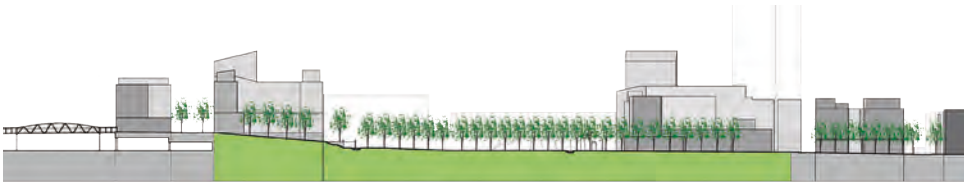
La première question à se poser, quand il s'agit de concevoir la ville, est celle-ci : quelle est la méthode la mieux adaptée aux enjeux du projet ? Il n'y a pas de réponse unique. A Clichy Batignolles, les enjeux étaient d'abord urbains. On est à la fois en plein Paris et dans un no man's land, dans un grand paysage ouvert qui n'offre quasiment aucun repère sur le plan formel. En parallèle, nous avions à traiter une grande complexité programmatique et l'ensemble des partenaires, en particulier les élus, avaient mis les usages au cœur du sujet, avec la question du plaisir d'habiter, de travailler, de partager, sans oublier le rôle de l'espace public, toujours central. Faire appel à l'intelligence collective nous a paru être la meilleure approche pour tirer les projets vers le haut sous ces différents aspects. Le dialogue entre les projets était également essentiel : l'objectif numéro 1 était de trouver les bons rapports de masse des bâtiments entre eux, et d'arriver à faire circuler l'air, le soleil et le parc. C'est d'abord cela, la qualité.

Quels résultats a-t-il apportés ?

Nous étions pratiquement dans une posture de recherche en grandeur réelle, chacun acceptant de faire bouger son projet pour améliorer les prospects, les vues, l'ensoleillement tout en assurant la constructibilité des programmes… Certaines solutions ont été trouvées au terme de longues discussions, chose qui aurait été rigoureusement impossible dans une situation de concours ; nous aurions probablement eu des îlots fermés là où nous avons au contraire réussi à faire entrer le parc dans la profondeur du bâti. A partir du moment où les architectes avaient en quelque sorte coproduit la morphologie globale au niveau macro, ils déclinaient naturellement les mêmes principes dans leur propre projet, ce qui explique que nous ayons autant d'espaces extérieurs dans les programmes par exemple. L'atelier a aussi permis de suivre les projets jusqu'au bout, de ne pas laisser les contraintes techniques et les équations financières amenuiser les qualités d'usage.

Que reste-t-il à faire ?

Il reste à préciser le rapport à l'espace public, ce qui commence par définir l'espace public lui-même. Cela sera du ressort des échanges en cours avec François Grether et Jacqueline Osty. Les choix de matériaux en façade restent également à faire, sans doute pour confirmer l'atmosphère paisible qui se dégage aujourd'hui de l'ensemble. Je le pense car c'est aussi l'un des avantages de l'atelier que d'avoir rendu inutiles les gestes ostentatoires ou exhibitionnistes : il ne s'agissait pas d'être vu mais d'être juste. Cette sobriété est également de bon augure pour l'autre aspect encore à affiner, celui des coûts. Nous devrions être à l'abri des mauvaises surprises dans ce domaine, d'une part parce qu'il n'y rien de superficiel dans les projets, mais aussi parce que les opérateurs ont fait chiffrer la construction au fur et à mesure. C'est toujours une excellente chose quand les entreprises entrent tôt dans les projets.



Maquette d'étude :
à gauche de l'image,
le faisceau ferré
à droite, le parc

