

ASSEMBLÉE CITOYENNE DU CONSEIL DE QUARTIER COURCELLES WAGRAM

Présentation du projet Mondo

145 rue du Courcelles

8 juin 2022, à 19 h 00

UGAB Paris – 118 rue de Courcelles

Élus et acteurs présents :

- Geoffroy BOULARD, Maire du 17^e arrondissement de Paris
- Hélène JACQUEMONT, conseillère de Paris, déléguée au conseil de quartier Courcelles-Wagram
- Romain VEBER, directeur exécutif Investissement et Développement - GECINA
- Alexandre OUVRIER-BUFFET, responsable de développement - GECINA
- Noémie LAGOUTTE - GECINA
- Tomea JORNEA, architecte - AAAB
- Christophe EYRAUD - Bouygues construction
- Alexandre FEVE – Bouygues construction

Introduction :

Hélène JACQUEMONT ouvre la séance en remerciant les participants pour leur présence et rappelle brièvement le fonctionnement des conseils de quartier. Il s'agit de traiter des thématiques qui intéressent le quartier et qui impactent les riverains au quotidien, comme la propreté et la sécurité, mais également les problématiques liées aux grands chantiers urbanistiques.

L'objet de cette réunion est d'effectuer une présentation du chantier Mondo, localisé 55-59 rue Pierre Demours et 143-153 rue de Courcelles. Cette présentation portera sur le projet lui-même, mais également sur son calendrier et ses conséquences à court et moyen terme pour le quartier.

Geoffroy BOULARD ajoute qu'il s'agit d'un projet majeur et estime important que les voisins et les riverains soient pleinement associés à ce chantier et bénéficient d'une information optimale. Plusieurs réunions seront organisées concernant ce projet qui bénéficiera d'un suivi régulier, comme tous les chantiers qui ont un impact sur la vie des riverains.

1- Présentation du projet Mondo par GECINA.

Romain VEBER salue les participants et se propose d'effectuer une présentation générale du projet. Le procédé constructif, l'organisation du chantier et les divers impacts seront détaillés par Bouygues construction, représenté ce soir par Christophe EYRAUD et Alexandre FEVE.

Enfin, la parole sera laissée aux habitants du quartier afin de répondre à leurs interrogations.

Situé au 145 rue de Courcelles, au cœur du 17^e arrondissement, Mondo est un lieu de vie qui proposera bientôt une toute nouvelle expérience et une offre complète de services aux parisiens et aux collaborateurs des entreprises qui viendront y travailler.

Il s'agit d'un vaste complexe de 30 000 m² avec 2 300 m² d'espaces extérieurs et de terrasses accessibles. Il comprendra un *meeting hub* ou un *business center*. Il s'agit d'un lieu accessible aux locataires des bureaux, mais également au public ; une société du quartier pourra y accéder pour organiser des séminaires ou des réunions.

En outre, l'immeuble comprendra un café, un fitness, une conciergerie et un espace de restauration qui donnera sur la rue Pierre Demours.

En outre, l'immeuble sera équipé de nombreux emplacements de stockage pour les vélos et de 450 places de

parking en sous-sols, ce qui constitue un socle largement suffisant pour satisfaire les utilisateurs.

Une attention toute particulière a été apportée aux aspects environnementaux et sociaux, notamment par l'acquisition de labels *bâtiment durable* et *bâtiment bas carbone*.

Un important travail a été mené pour diminuer l'empreinte carbone de cette restructuration et pour favoriser l'économie circulaire. Il s'agit d'un nouveau modèle économique, fonctionnant en boucle et abolissant la notion de déchet. Son objectif est de produire des biens et services tout en limitant fortement la consommation et le gaspillage des matières premières et des sources d'énergies non renouvelables.

À titre d'exemple, Romain VEBER rappelle que l'immeuble précédent a été partiellement détruit, mais précise qu'une grande partie de ces matériaux ont été réemployés.

Il évoque notamment la pierre de façade et le marbre qui constituaient certaines parties de l'immeuble et qui seront réutilisés.

Concernant les surfaces végétalisées, Romain VEBER évoque l'installation de panneaux photovoltaïques sur certaines terrasses qui ne seront, par conséquent, pas accessibles. Par ailleurs, l'aile Courcelles sera constituée exclusivement d'une charpente de bois et de métal, ce qui réduit considérablement les nuisances sonores inhérentes à la reconstruction.

Décrivant l'intérieur du bâtiment, Romain VEBER évoque notamment l'installation d'un puits de lumière au centre d'un vaste atrium afin d'apporter de la luminosité dans un bâtiment qui était, auparavant, un parking.



2- Présentation des travaux par Bouygues.

Christophe EYRAUD débute sa présentation en évoquant le planning prévisionnel de l'opération. Bouygues construction est présent sur le site depuis le mois de janvier 2022 pour procéder aux opérations d'installation de chantier, rue de Courcelles et rue Pierre Demours. Il précise qu'il n'y aura pas de bungalows et de portiques dans ces deux rues, les installations ayant été effectuées à l'intérieur du bâtiment.

Cette phase préliminaire s'est achevée au début du mois de mai.

Les opérations de démolition ont débuté à la mi-mai et cette phase de travaux durera huit mois sur la partie Courcelles et inclut la restructuration de l'immeuble Banville, côté Pierre Demours.

À l'issue de la phase de démolition débutera la phase de reconstruction. Elle sera initiée dès le mois de septembre 2022 et s'achèvera en juin 2023.

La part la plus importante de ces opérations concerne la partie Courcelles, étant donné que le bâtiment est entièrement démoli. La totalité des niveaux sera reconstruite en charpente métal et bois, à partir du rez-de-chaussée.

Puis débutera la phase dite « clos et couvert », soit l'ensemble d'éléments assurant l'étanchéité à l'eau et à l'air d'un bâtiment. Il s'agit de l'ensemble des matériaux qui constitue l'enveloppe de la construction.

Cette phase importante concerne la réalisation de façade, l'étanchéité et les espaces paysagers et sera assez longue. Elle débutera en janvier 2023 pour s'achever en mars-avril 2024. En parallèle du clos et couvert, Christophe EYRAUD évoque le démarrage des opérations sur les corps d'état techniques (luminaires, ventilateurs, centrales de traitement d'air) et architecturaux (cloisons, peintures, moquettes et création des espaces de vie). Cette phase s'achèvera en juin 2024.

Christophe EYRAUD poursuit en effectuant un bref focus sur le détail des travaux. Outre la partie Courcelles évoquée précédemment, la façade de la partie Pierre Demours sera entièrement restructurée. Des ouvertures plus importantes seront créées et les quatre patios octogonaux existants seront modifiés pour devenir un grand atrium qui optimisera la luminosité de l'ensemble des bureaux.

Les structures de la partie Courcelles sont actuellement désolidarisées manuellement, afin de limiter les nuisances sonores. Lorsque cela sera techniquement possible, des pinces de démolition seront utilisées pour « croquer » la structure existante. Christophe EYRAUD précise que ces équipements électriques, maniables et légers, ont l'avantage d'être très peu bruyants. En outre, ils génèrent très peu de vibrations sur les bâtiments situés aux alentours.

Il évoque également la mise en place, aux pourtours du bâtiment, de bâches acoustiques qui atténuent les nuisances sonores à hauteur de 15 dB. En outre, ces bâches limitent les projections de poussières et de cailloux.

Évoquant à nouveau la construction de la superstructure, il rappelle que la charpente est composée exclusivement de métal et de bois issu des forêts françaises. Ce choix permet de limiter le poids du bâtiment et de diminuer ses fondations.

Concernant les horaires de chantier, Christophe EYRAUD évoque une amplitude de 9 h à 18 h en semaine et de 8 h à 16 h, le samedi. Il mentionne des aires de livraison parfaitement autonomes, alimentées par deux grues, ce qui ne génèrera aucun impact sur la circulation. Il précise que le montage de ces deux grues aura lieu le week-end. Concernant les livraisons, celles-ci n'interviendront pas avant l'ouverture du chantier, à 7 h du matin, et seront régulées par une plateforme logistique installée à Fleury-Mérogis.

Il s'agit de cadencer et de réguler le flux des camions pour limiter, au maximum, les nuisances éventuelles. Si l'afflux est trop important, les horaires seront redéfinis pour éviter d'engorger les voies et limiter les stationnements sauvages.

Enfin, une surveillance vibro-acoustique a été mise en place autour de la parcelle pour surveiller les nuisances. En cas de dépassement des seuils, ces systèmes vibratoires se déclenchent et génèrent une alerte sur les smartphones de Christophe EYRAUD et d'Alexandre FEVRE.

Par ailleurs, le numéro de téléphone et l'adresse électronique d'Alexandre FEVE sont affichés sur le chantier. Les riverains auront la possibilité de le contacter pour poser des questions ou effectuer des propositions. En outre, des astreintes sont en place 7 jours sur 7, 24h sur 24h, qu'il s'agisse d'incendie, d'intrusion ou de dégradation.

Geoffroy BOULARD remercie GECINA et Bouygues pour l'important travail réalisé et les diverses mesures mises en place pour limiter les impacts négatifs sur la vie des riverains, ce qui est hélas fréquent avec les chantiers en milieu urbain. Certaines phases de ce chantier seront difficiles, mais il précise que GECINA et Bouygues ont

apporté une attention toute particulière pour limiter ces nuisances.

Il propose d'ouvrir la séance de questions-réponses en cédant la parole aux participants.



3- Échanges avec les participants.

À terme, combien de salariés intégreront les 30 000 m² de bureaux ?

- Sur le plan capacitaire, la norme prévoit d'accueillir 1 salarié pour 10 m². Il sera donc possible d'accueillir jusqu'à 2 700 salariés. **Romain VEBER** précise que cela dépendra de la typologie des utilisateurs. Certains travaillent de manière très compacte, en open-spaces. D'autres, comme les cabinets d'avocats, privilégient les bureaux individuels.

Avec le développement du télétravail, cette vaste surface de bureaux correspond-elle à un réel besoin ?

- **Romain VEBER** indique que s'il est exact que la crise sanitaire a modifié certaines habitudes de travail, la sédentarité demeure très présente. Les salariés et leurs managers souhaitent toujours évoluer dans des bureaux, mais ceux-ci doivent être centraux et certains arrondissements, comme le 17^e, le 8^e et le 9^e, sont clairement privilégiés. Pour attirer et conserver les talents, les entreprises préfèrent réduire le nombre de m² de leurs espaces de travail et opter pour des sites situés au cœur de Paris, à proximité des zones d'activités et des gares. À l'inverse, les bureaux proposant de vastes surfaces en périphérie (Nanterre, Bois-Colombes ou La Plaine Saint-Denis) ont du mal à se remplir.

Concernant la façade de la rue de Courcelles, pourquoi ne pas avoir opté pour le bois, ce qui donne un « cachet » plus actuel ?

- L'utilisation de certains matériaux pour les façades est limitée par les ABF qui privilégient systématiquement l'homogénéité et la continuité architecturale. Par ailleurs, le bois en extérieur a tendance à mal vieillir, surtout le bois massif. Il s'agit d'une matière vivante qui se fonce et se déforme à l'épreuve du temps. En quelques années, le bâtiment peut changer complètement de visage.

Geoffroy BOULARD intervient pour préciser que les pompiers de Paris sont très réservés concernant les constructions adossées à une structure en bois. Ils mettent régulièrement en garde les architectes sur les enjeux de sécurité incendie inhérents à ce type de structure.

Ce bois qui provient des forêts françaises est-il également débité en planches dans des scieries françaises ?

- Le bois est bien envoyé dans des scieries françaises. La société Piveteaubois, fabricant de solutions bois pour la construction, l'aménagement extérieur et le bois énergie, traite les grumes issues de forêts locales gérées durablement (PEFC). Le bois est ensuite acheminé sur le chantier par un transporteur, également français.

Au vu des besoins criants du quartier en la matière, pourquoi ne pas aménager un espace crèche à l'intérieur du bâtiment ?

- **Romain VEBER** convient qu'il est important d'intégrer un certain nombre de services et d'espaces flexibles dans les immeubles, pour attirer les entreprises. Concernant les crèches, il est nécessaire de faire correspondre la forme du bâtiment au séquençage des zones. Or, il était difficile d'inclure une structure d'accueil pour les enfants en bas âge au rez-de-chaussée de ce bâtiment, même au cœur de l'îlot. Une telle initiative ne s'intégrait pas correctement dans le schéma retenu.

L'ancien président de l'association des commerçants tient à féliciter GECINA pour cet ambitieux projet. Évoquant la vie commerçante du quartier, il rappelle que celle-ci a été fortement touchée depuis le début des travaux qui impactent la porte de Champerret. Il souhaite souligner la nécessité de fluidifier la circulation de la rue de Courcelles afin de ne pas entraver le commerce du quartier. Il est important que ce projet s'associe dans la vie quotidienne des commerçants et des riverains. À ce titre, il souligne l'importance des illuminations de Noël et suggère d'inclure un crochet de façade pour pouvoir accrocher ces décorations lors des fêtes de fin d'année.

- **Romain VEBER** confirme que GECINA et Bouygues sont très attentifs à ces problématiques. Le point des illuminations de Noël est pris et le nécessaire sera fait.

Les règles en matière de nuisance lumineuse seront-elles respectées ?

- **Romain VEBER** confirme que cette notion figure parmi les éléments environnementaux sur lesquels GECINA est particulièrement impliqué. L'opération se scinde en deux phases : la construction et l'exploitation. Si les parties communes demeurent sous la responsabilité du bailleur, l'exploitation relève des locataires. Toutefois, elle est encadrée par des baux dits verts, comportant une annexe environnementale. Cette annexe engage le locataire à faire preuve de responsabilité sur le plan environnemental, notamment par une régulation de sa consommation d'énergie.

Geoffroy BOULARD souhaite rebondir sur la question de la pollution lumineuse. Pendant les travaux, les normes de sécurité imposent de maintenir un certain éclairage du chantier. Toutefois, après la livraison et lors de l'exploitation, la mairie sera particulièrement vigilante concernant ces problématiques de gestion lumineuse. Il assure que les entreprises qui ne respectent pas la réglementation en la matière seront verbalisées.

Concernant la continuité architecturale souhaitée par les ABF, pourquoi ne pas avoir retenu le style haussmannien pour la façade de la rue de Courcelles ?

- **Tomea JORNEA**, architecte du projet, indique que l'architecture ne tend plus, actuellement, à faire du « faux vieux ». Il est nécessaire de s'inscrire dans l'air du temps en insistant sur la responsabilité écologique et environnementale.

Concernant le pôle restauration, quels types de restaurants seront implantés sur le site ?

- Un immeuble de bureau de cette taille se doit de proposer une offre de restauration variée. Elle couvrira un spectre très large, allant de la cantine interne accessible aux seuls employés aux restaurants dits bistrotts voire gastronomiques. **Romain VEBER** évoque également un format assez moderne dit *Food Hall*, à savoir un espace ouvert de 1 300 m² équipés d'une dizaine de kiosques proposant divers produits :

croissanterie et boulangerie, poissons, cuisine du monde, fruits et légumes, etc.

Quels seront les horaires d'ouverture du Food Hall ?

- Les horaires d'ouverture n'ont pas encore été définis. Toutefois, si ce projet éventuel de *Food Hall* se confirme, il est vraisemblable que cet espace sera ouvert toute la semaine, y compris le samedi, avec un spectre horaire assez large, incluant la soirée.

4- Conclusion.

Geoffroy BOULARD et Hélène JACQUEMONT remercient l'ensemble des intervenants pour la richesse de ces échanges. La prochaine réunion se tiendra à l'automne, après les chantiers de démolition.

La séance est levée à 21 h 08.