

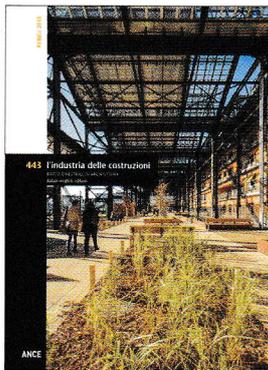
443 l'industria delle costruzioni

RIVISTA BIMESTRALE DI ARCHITETTURA

italian+english edition



ANCE



In copertina:
Riconversione della Halle Pajol
foto Axel Tichle Dahl

Editore

Edilstampa srl
www.lindustriadellescostruzioni.it
www.edilstampa.it

443 l'industria delle costruzioni

RIVISTA BIMESTRALE DI ARCHITETTURA

Direttore

Giuseppe Nannerini

Comitato scientifico

Andrea Bruno
Paolo Buzzetti
Jo Coenen
Claudia Conforti
Claudio De Albertis
Gianfranco Dioguardi
Francesca Ferguson
Bart Lootsma
Francesco Moschini
Renato T. Morganti
Carlo Odorisio
Eduardo Souto de Moura
Silvano Stucchi
Andrea Vecchio
Vincenzo Vitale

Vice Direttore

Domizia Mandolesi

Redazione

Marco Maretto
Gaia Pettena

Segreteria di redazione

Costanza Natale

Impaginazione

Pasquale Strazza

Corrispondenti

Zhai Fei, Cina
Luciana Ravel, Francia
Italia Rossi, Gran Bretagna
Norbert Sachs, Germania
Antonio Pio Saracino, Usa
Satoru Yamashiro, Giappone

Testi inglesi

Paul D. Blackmore
Sara Silvia Ferrucci

Collaboratori

Annick Bizouerne
Alessandra De Cesaris
Gaetano De Francesco
Laura Valeria Ferretti
Matthieu Gabay
Carmen Mariano
Valerio Paolo Mosco
Marco Spada

4 **Parigi, la città intensa e le grandi trasformazioni urbane**
Paris, the intense city and its great urban transformations
Laura Valeria Ferretti

14 **Parigi. Costruire la città sulla città**
Paris. Building the city on the city
Alessandra De Cesaris

24 **Intervista ad Annick Bizouerne**
Interview with Annick Bizouerne
Laura Valeria Ferretti

36 LIPSKY+ROLLET ARCHITECTES
Edificio "Rive de Parc" a Boulogne-Billancourt
"Rive de Parc" building at Boulogne-Billancourt

44 OMA / FAA+XDGA
Riconversione dell'edificio per la logistica Macdonald
Macdonald building reconversion

62 MG-AU / TVK
L'intervento di Porte Pouchet nel 17° arrondissement
The Porte Pouchet project in the 17th arrondissement

74 JOURDA ARCHITECTES PARIS
Riconversione della Halle Pajol in ostello della gioventù
Halle Pajol youth hostel

82 RUDY RICCIOTTI
Stadio per il rugby Jean Bouin
Jean Bouin rugby stadium

90 MARIO BELLINI, RUDY RICCIOTTI
Padiglione di Arti islamiche al Museo del Louvre
Department of Islamic Arts, Louvre Museum

96 GEHRY PARTNERS, LLP - FRANK GEHRY
Fondazione Louis Vuitton
Louis Vuitton Foundation

104 HAMONIC+MASSON & ASSOCIÉS / COMTE VOLLENWEIDER
Complesso residenziale "Home"
"Home" housing

110 **ARGOMENTI**
- Trasformare le aree industriali. La Fabbrica del Vapore a Milano
- Nuova luce per i Fori Imperiali a Roma
- Costruire l'immagine: Labics a Roma

120 **NOTIZIE**

124 **LIBRI**

126 **CALENDARIO**

l'industria delle costruzioni
è una rivista internazionale
di architettura con testi in
italiano e in inglese.
Le proposte di pubblicazione
sono sottoposte alla
valutazione del comitato di
redazione che si avvale
delle competenze specifiche
di referee esterni secondo
il criterio del blind-review

Edilstampa Via Guattani, 24 - 00161 Roma. Direzione, Redazione, Amministrazione: Via Guattani 24 - 00161 Roma tel. 0684567403, 0684567323 fax 0644232981 e-mail: edilstampa@ance.it - Bimestrale - Spedizione in abbonamento postale art. 2, comma 20/B L662/96 - Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 11804, 25.10.67 - Direttore responsabile Giuseppe Nannerini, proprietà ANCE, Associazione Nazionale Costruttori Edili, Roma. Le opinioni espresse dagli autori non impegnano la rivista
Pubblicità Edilstampa - Via Guattani, 24 - 00161 Roma tel. 0684567403 e-mail: natalec@ance.it **Abbonamenti 2015** Italia: 1 numero € 12,00; abbonamento annuo € 65,00. Versamento su c/c n. 778019 intestato a: Edilstampa srl, Via Guattani 24 - 00161 Roma. Acquisto on line www.lindustriadellescostruzioni.it. Abroad: subscription fee (air mail): Europe € 110,00 per year; extra European countries: € 145,00 **Stampa** Arti Grafiche Boccia spa, Salerno **La rivista è in vendita anche in formato digitale** www.lindustriadellescostruzioni.it

ISSN 0579-4900

Intervista ad Annick Bizouerne

Interview with Annick Bizouerne

Chef de projet Paris Rive Gauche - Sous-Direction de l'Aménagement- Direction de l'Urbanisme

24

di Laura Valeria Ferretti

L'ultima fase del progetto Paris Rive Gauche ha rappresentato un importante cambiamento nelle strategie urbane della città di Parigi. Vorremmo capire meglio questo progetto cominciando con una breve descrizione.

Paris Rive Gauche, o più esattamente la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) Paris Rive Gauche è un'operazione pubblica di sviluppo urbano condotta dal Comune di Parigi, nel 13° arrondissement, attraverso una società di economia mista, la SEMAPA. Lanciata nel 1991, su aree industriali e ferroviarie dismesse per la maggior parte di proprietà pubblica, l'operazione si estende dalla stazione di Austerlitz, ai margini del centro più antico, fino al confine comunale con Ivry sur Seine, che trova al di là del Periphérique (Fig. 1).

Il progetto, cominciato dall'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) negli anni '80, si basava sulla copertura della ferrovia, in modo da consentire al 13°arrondissement di arrivare fino alla Senna, e su una nuova trama viaria disegnata in relazione ai ponti e alle strade adiacenti, attraversata da un nuovo grande asse ortogonale (Fig. 2-3). Promossa dopo le operazioni effettuate sulla riva destra della Senna e a nord¹, l'operazione perseguiva l'obiettivo, definito negli anni '70, di un riequilibrio Est-Ovest.

Nel corso del tempo, per le contestazioni dei cittadini e per i cambiamenti voluti dall'amministrazione, il programma originario è cambiato, sono aumentati gli alloggi e sono state inserite delle nuove funzioni. Il programma attuale ha come obiettivo la costruzione di uno spazio urbano ricco di funzioni diverse e prevede 2.455.000 mq di SUL di cui 745.000 destinati a uffici, 585.000 a abitazioni e 665.000 a grandi attrezzature, di questi ultimi 210.000 per funzioni l'universitarie e 250.000 per la BNF.

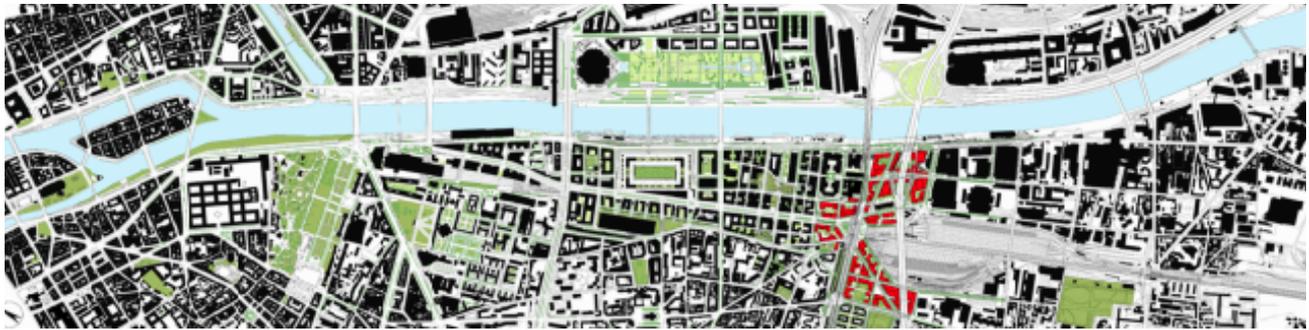
Il progetto urbano di Paris
Rive Gauche
[The Paris Rive Gauche urban project](#)



Il progetto urbano di Paris Rive Gauche. In rosso il settore Bruneseau Massena

Credits: SEMAPA

2



25

3



Paris Rive Gauche: al centro la Biblioteca Mitterand, in alto a sinistra la Tour Montparnasse e in basso a sinistra il settore, non ancora costruito, di Bruneseau Massena

Credits: P. Guignard/Air Images

I due terzi dell'operazione sono già stati realizzati e il programma è destinato a continuare fino al 2023 (Fig. 4-5-6).

L'intera area è stata suddivisa in otto settori la cui tempistica è stata decisa in relazione alla disponibilità delle aree e alla costruzione della copertura del fascio ferroviario. Il progetto di ogni settore è stato oggetto di un concorso che prevedeva anche la scelta di un architetto coordinatore.

Alla costruzione degli otto settori si sono candidati gruppi famosi che hanno lavorato affiancando SEMAPA; tra questi l'Atelier Jean Nouvel, Christian de Portzamparc, l'Atelier Lion. Grazie a questa procedura la Paris Rive Gauche offre una testimonianza dell'evoluzione del design urbano negli ultimi decenni.

La zona universitaria

The University area

Credits: photo Ville de Paris, DU,
SCC, J. Leroy



4

Il parco del settore Massenà
davanti all'Università

**The park of the Massenà area
in front of the University**

Credits: photo Ville de Paris, DU,
SCC, J. Leroy



5

Gli edifici realizzati nel
settore Massenà, coordinato
da Christian de Portzamparc
**The buildings of the Massenà
area, designed by Christian
de Portzamparc**

Credits: photo Ville de Paris, DU,
SCC, J. Leroy



6

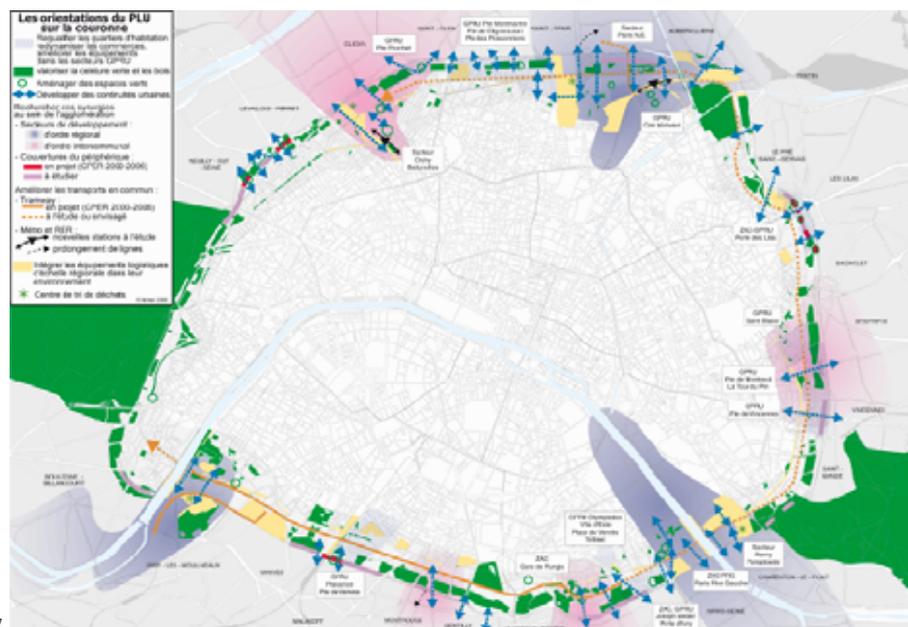
Gli elementi di innovazione del progetto per il settore Masséna Bruneseau rispetto alle fasi precedenti sono dovuti soprattutto a due ragioni: si tratta di intervenire in un territorio di interfaccia tra il comune di Parigi e uno dei comuni della corona e, per la prima volta dopo circa 50 anni, a Parigi si costruiranno delle torri.

Questo cambiamento è stato avviato nel 2001 con l'arrivo della nuova squadra comunale guidata da Bertrand Delanoë. Per comprenderne il significato è necessario guardare al passato. Le relazioni tra Parigi e comuni periferici fanno parte di una storia politica e istituzionale complessa, contrassegnata da diffidenza reciproca. Grazie alle leggi sul decentramento del 1983 e del 1985 i Comuni avevano ottenuto nuovi poteri in materia di pianificazione urbanistica che volevano esercitare pienamente anche nei confronti del gigante parigino. La de-industrializzazione aveva generato una grande disponibilità fondiaria alla periferia di Parigi, e molti comuni della prima corona hanno intrapreso operazioni di investimento su questi territori. Alcuni hanno permesso che i promotori immobiliari si impadronissero dei terreni migliori, quelli vicini a Parigi, scelta che ha generato intorno alla città una sorta di "muro di cinta" di alberghi di modesta qualità, edifici per uffici e centri commerciali lungo il Periphérique. Altri comuni, come Saint Denis e Aubervilliers, situati a nord di Parigi, si sono accordati per definire nelle aree condivise una strategia urbana coerente: il progetto urbano della Plaine Saint-Denis ha coinvolto più 800 ettari. In precedenza questi comuni della "periferia rossa" avevano sofferto per la vicinanza alla

Le indicazioni del Piano sulla Couronne

The indications of the Plan on the Couronne

Credits: APUR



7

capitale, perché costretti a ospitare grandi servizi urbani (centrali elettriche, impianti a gas, centrali di trattamento e di incenerimento dei rifiuti, centrale di riscaldamento urbano) e a subire un grande aumento di abitanti causato dalla gentrificazione dovuta agli interventi di riqualificazione urbana della capitale. Non appena il quadro legislativo-istituzionale lo ha consentito, tutti i comuni di prima cintura hanno quindi cercato di delineare il proprio futuro in modo indipendente rispetto alla capitale. L'arrivo di un'amministrazione comunale di sinistra con una nuova visione urbana ha modificato la situazione. Il Comune di Parigi ha delegato un apposito Assessore allo sviluppo dei contatti e dei progetti con le comunità

limitrofe; è stata creata un'unità tecnica per sviluppare protocolli su tutti i temi condivisibili, dall'urbanistica alla cultura e alla sicurezza. L'APUR è stato incaricato di redigere una mappa dei progetti urbani dei comuni periferici e della periferia di Parigi. Questa cartografia inedita è servita da sfondo per il dialogo intrapreso nel 2003 dal Comune di Parigi con i comuni vicini sul nuovo PLU (Plan Local d'Urbanisme) di Parigi. Il progetto urbano Massena-Bruneseau ha beneficiato di questo nuovo contesto che annunciava la visione della Grande Parigi metropolitana (Fig. 7).

Come è nata la proposta di costruire delle torri?

La proposta di costruire torri fu inizialmente fatta dall'Atelier Lion che, nella consultazione organizzata da SEMAPA per definire l'impianto urbano dell'area, aveva presentato un

28

Localizzazione del settore
Brunesau Massena
The position of the Bruneseau
Massena area
Credits: SEMAPA



8



9

Piano per il settore Bruneseau
Massena
Project for the Bruneseau
Massena area
Credits: Atelier Lion

Primi studi dell'Atelier Lion
Preliminary studies by Atelier
Lion

Credits: SEMAPA



10

progetto che integrava “dei grattacieli di altezza moderata all’articolazione dei territori di Ivry e di Parigi”, mentre altri concorrenti avevano optato per uno spazio non costruito: un parco o grandi attrezzature sportive. La soluzione proposta dall’Atelier Lion è piaciuta alla nuova amministrazione che voleva attenuare l’immagine di Parigi città-museo e dimostrare che degli edifici a torre potevano essere adatti ad alcune parti di della città. Nel momento in cui Londra, Barcellona e molte altre capitali vantavano progetti audaci di architetti di talento, Parigi non voleva essere da meno (Fig. 8-9-10).

29

C’è stata opposizione al progetto delle torri, un dibattito, un processo partecipativo?

A Parigi la costruzione di torri era una questione complicata a causa dei precedenti poco convincenti realizzati degli anni '60-'80, come la Tour Montparnasse, le torri del quartiere

Le torri di Place d'Italie
The towers of Place d'Italie

Credits: photo Ville de Paris, DU,
SCC, J. Leroy



11



12

Le torri del Front de Seine
The towers of Front de Seine

Credits: photo Ville de Paris, DU,
SCC, J. Leroy

Italia e le torri del quartiere Front de Seine (Fig. 11-12). Questi edifici erano parte di un Piano urbanistico del 1961, molto permissivo e di rottura con l'urbanistica tradizionale parigina, che abbandonava le norme di allineamento, la gradazione di altezze e, più in generale, l'obiettivo di integrazione degli edifici nella città storica. Anche se il Piano prevedeva un'altezza massima di 37 metri, all'epoca era molto facile derogarvi; era infatti sufficiente che i progetti di insieme tendessero "a una sistemazione o a una riqualificazione razionale". Quelle torri sono state avviate nel momento in cui le grandi scelte della pianificazione urbanistica di Parigi erano fatte dallo Stato – rappresentato dal Prefetto della Senna – all'interno di un territorio che includeva i tre dipartimenti della Petite Couronne; Parigi è divenuta comune autonomo solo con l'elezione diretta del sindaco nel 1975.

Così, con l'approvazione e l'incoraggiamento dello Stato, nonostante l'opposizione che suscitavano, sono state costruite molte torri di scarsa qualità architettonica e urbana, generando un'avversione durevole per questa tipologia e portando a un nuovo Piano contrassegnato molto conservatore. Il Piano, approvato dal comune guidato da Jacques Chirac nel 1977, ha reintrodotta un'attenzione alla continuità delle forme urbane e a un'elevata omogeneità del costruito attraverso le sagome di massimo ingombro e i fili fissi tradizionali su strada. Nonostante due revisioni e varie modifiche il Piano è rimasto fermo su questi fondamenti fino al 2001, quando l'arrivo di una nuova amministrazione ha creato un ambiente favorevole a nuove riflessioni. La revisione generale del PLU per dare nuovi obiettivi alla città in termini di occupazione del suolo, paesaggio e solidarietà sociale, è l'occasione per rimettere in discussione il tema delle torri.

Nel 2004 i parigini sono stati invitati a rispondere a un questionario sui diversi aspetti del PLU tra i quali la questione delle torri a Parigi. Registrata la perplessità dei cittadini su questo tema, il consiglio comunale rinuncia, all'epoca, a mettere in discussione l'altezza massima degli edifici ma annuncia che le riflessioni su questo tema continueranno per alcune aree specifiche della periferia. Pochi anni dopo vengono organizzati workshop su siti diversi, tra i quali il sito di Masséna Bruneseau, chiamando degli architetti famosi per approfondire a quali condizioni le torri potessero essere una risposta adeguata per il paesaggio parigino alla grande scala, alla scala del pedone e per la vitalità urbana, ma anche per produrre delle immagini, per discutere.

Nel 2008 il Comune di Parigi ha infine adottato una decisione a favore di edifici di grande altezza limitata a 200 metri per uffici e attività non residenziali; le torri residenziali comportavano costi elevati e quindi incompatibili con l'edilizia sociale e la città di Parigi non voleva favorire le sole abitazioni di lusso. La costruzione delle torri doveva rispondere a serie di raccomandazioni: le loro sagome e le parti sommitali dovevano essere oggetto di un trattamento architettonico accurato; il piano terra doveva essere costruito in continuità con lo spazio pubblico e proporre funzioni portatrici di animazione; gli ultimi piani dovevano essere accessibili al pubblico per consentire a tutti l'accesso a nuove vedute della città; gli edifici dovevano essere performanti da un punto di vista ambientale e rispettare il Piano Clima di Parigi per ridurre il consumo energetico degli edifici.

L'Ateliers Lion riprende quindi gli studi e propone su di entrambi i lati del Périphérique quattro torri, la più alta delle quali poteva raggiungere i 180 metri (Fig. 13). Su questa proposta sono state fatte esposizioni, incontri pubblici, workshop sul tema della densità, dell'animazione urbana e del legame con la città di Ivry; sostenitori e oppositori delle torri hanno potuto ampiamente esprimersi.

Tutto questo ha portato a un'inchiesta pubblica, che è parte del procedimento di partecipazione, nella quale il Commissario garante ha giudicato che le obiezioni fossero dettate da posizioni ideologiche e che il progetto fosse nell'interesse pubblico poiché permetteva di rispondere alla forte domanda di abitazioni di Parigi, rafforzava il riequilibrio occupazionale est-ovest, creava nuove centralità e nuovi collegamenti tra Parigi e la sua periferia.

Come ha partecipato a questo processo il Comune di Ivry?

La città di Ivry è stata invitata a partecipare a tutte le fasi del processo nel 2002; il Sindaco di Ivry è stato un membro della giuria che ha selezionato l'Atelier Lion; i rappresentanti del Comune di Ivry sono anche i membri del Comitato Permanente per la Consultazione di Paris Rive Gauche. Il comitato riunisce tutti i partner del progetto, le associazioni e i comitati di quartiere sulla definizione di progetti.

La città di Ivry è stata invitata a seguire anche i passi di approfondimento del progetto realizzati nel quadro della revisione del PLU e il sindaco di Ivry è anche parte della giuria che



Planimetria del settore
Bruneseau Masséna
Site plan of the Bruneseau
Masséna area
Credits: SEMAPA

ha selezionato il progetto Duo2 presentato dal gruppo Ivanhoe Cambridge-Hines-Atelier Jean Nouvel sul primo isolato dedicato alle torri. Il Sindaco di Ivry, inoltre, attraverso i suoi uffici, ha potuto seguire tutto lo sviluppo del progetto dalla fase preparatoria ai permessi di costruzione.

Chi ha preso la decisione definitiva di realizzarle? Quale è stato il processo che ha portato al concorso e che ruolo ha avuto l'amministrazione?

La questione è complessa. La parte politica apre una possibilità, l'Amministrazione provvede a delle condizioni favorevoli attraverso un progetto coerente, assegnato a un progettista e realizzando bene le procedure appropriate senza dimenticare la concertazione pubblica. Poi però ci vuole anche un mercato, un investitore, un promotore, degli architetti di talento e

La torre Duo2 dell'Atelier
Jean Nouvel
[The Duo2 tower by Atelier
Jean Nouvel](#)
Credits: www.jeannouvel.com

31

14

delle imprese di costruzione dalle competenze elevate e – da parte di tutti gli attori – una forte convinzione, una capacità di dialogo degli uni e degli altri e un'incrollabile volontà. Nella primavera del 2011, SEMAPA ha lanciato un bando con linee guida per il lotto B3A del masterplan definito e coordinato dall'Atelier Lion². Il bando aveva per oggetto la cessione del terreno, dei volumi e del permesso di costruire collegato, con un programma, requisiti architettonici, urbani e ambientali stabiliti da SEMAPA e dall'Atelier Lion.

Il concorso è stato fatto in due fasi: la prima fase era un invito a presentare candidature con l'obiettivo di selezionare da quattro a sei gruppi; ogni gruppo doveva essere formato dal promotore, da un'equipe di progettisti composta da più figure specialistiche, e eventualmente da partner finanziari. Sette squadre hanno presentato la loro candidatura e cinque sono state selezionate per la seconda fase. Nell'aprile 2012 la giuria³ ha deciso a favore del progetto presentato dal gruppo Ivanhoe Cambridge, Hines, Ateliers Jean Nouvel, ritenuto il più interessante sul piano urbano, architettonico e finanziario (Fig. 14). Il dossier definitivo è stato presentato nel marzo 2015 e il rilascio della licenza da parte del sindaco di Parigi è condizionato dal parere del Commissario della concertazione pubblica che, alla luce delle osservazioni dei cittadini, può dare un parere favorevole accompagnato o no da raccomandazioni che inducono dei cambiamenti, o dare un parere negativo.

Il processo per la costruzione dei grattacieli nel quartiere Masséna-Bruneseau è stato avviato nel 2001, siamo nel 2015 e, se tutto procede favorevolmente, la prima torre sarà consegnata alla fine del 2019. Tantissime persone hanno lavorato per la realizzazione del progetto senza dimenticare il lavoro condotto dalla proprietà che deve ancora affrontare le sfide del marketing e dell'organizzazione del cantiere. Nella fase di costruzione la torre dovrebbe mobilitare molte imprese e molte aziende.

Al di là degli aspetti architettonici e urbani, questo progetto rappresenta una sfida economica, ma anche un'opportunità per molte aziende per mostrare le loro competenze e la loro capacità di innovazione in particolare nel campo della performance energetica, che è la vera sfida per gli edifici a torre accusati di essere molto energivori. Con il basso consumo di energia primaria che è stato annunciato, le torri di Jean Nouvel dovrebbero realizzare da questo punto di vista un punteggio molto rispettabile.

¹ Sulla riva destra della Senna erano stati già costruiti lo stadio di Bercy, il Ministero delle Finanze e il progetto urbano di Bercy; a nord il Parc de la Villette e la Città della Scienza.

² Sul lotto, situato a nord del fascio ferroviario, di circa 8.800 mq, si trattava di realizzare un edificio di 90.000 mq di SUL di cui 63.000 per uffici, 15.000 di ricettivo, 2.000 di commercio e 10.000 di attività e parcheggi interrati.

³ La giuria, sotto la presidenza di Anne Hidalgo, Assessore della pianificazione urbana di Parigi, riuniva: il sindaco del 13° arrondissement, il sindaco di Ivry, i rappresentanti di SEMAPA, della direzione dell'urbanistica, un rappresentante della concertazione permanente, architetti e membri della società civile tra cui il regista Cédric Klapisch.

The last phase of the Paris Rive Gauche project represented a major shift in urban strategies for the city of Paris. We would like to understand this project better, starting with a brief description.

Paris Rive Gauche, or more exactly the ZAC (Zone d'aménagement Concerté) Paris Rive Gauche (Development zone Paris Rive Gauche) is a public intervention for urban development conducted by the City of Paris in the 13th *arrondissement* and carried out by SEMAPA, a semi-public company. Launched in 1991, on disused, mostly publicly-owned industrial sites and railway grounds, the operation extends from the Gare d'Austerlitz, to the edges of the most ancient city center, to the municipal boundary with Ivry sur Seine, located on the other side of the *Périphérique*. (Fig. 1)

The project, initially developed by APUR (*Atelier Parisien d'Urbanisme* - Urban Planning Agency) in the 1980s, was based on building a covering for the railway in order for the 13th *arrondissement* to reach the Seine, and on a new network of roads designed in relation to adjoining bridges and roads, crossed by a great new orthogonal axis (Fig. 2-3). Set in motion after interventions performed on the right bank of the Seine and towards the North¹, the objective of the operation, as defined in the 1970s, was to create a new East-West balance. Over time, due to community protests and alterations required by the administration, the original program has changed: housing has increased and new functional features have been included. The program's current objective is to construct a multifunctional urban space which entails 2.455.000 square meters of gross surface area, of which 745,000 sqm for offices, 585,000 sqm for housing and 665,000 sqm for large facilities, including 210,000 sqm for university buildings and 250,000 for BNF. Two-thirds of the development have already been completed and the program is expected to continue up to 2023 (Fig. 4-5-6).

The whole area has been divided into eight sectors and timing has been decided in relation to the areas' availability and the construction of a cover over the railway tracks. The design of each sector was subject to a competition which included the selection of an architect-coordinator. Candidates for building the eight sectors are famous teams who worked alongside SEMAPA; they include the Atelier Jean Nouvel, Christian de Portzamparc, the Atelier Lion. Thanks to this procedure, Paris Rive Gauche will bear witness to the evolution of urban design in recent decades.

The last phase of the Rive Gauche project determined a change compared to the previous phases, in two respects: the intervention will take place in an area, the Massena Bruneseau district, which acts as interface between the City of Paris and one of the municipalities of the couronne (crown) and, for the first time after about 50 years, towers will be built in Paris.

This change was initiated in 2001 with the arrival of the new municipal team led by Bertrand Delanoë. To understand its meaning it is necessary to look back at the past. Relations between Paris and outskirt municipalities are part of a complex political and institutional history, marked by mutual distrust. Following the decentralization laws of 1983 and 1985, municipalities obtained new power in the field of urban planning, which they intended to fully exercise even in relation to "Paris the giant". De-industrialization generated a large supply of land on the outskirts of Paris, and many first belt municipalities invested in these areas. Some have allowed property developers to get a hold of the best locations, situated near Paris, a choice that has generated around the city a sort of "perimeter wall" made up of low-quality hotels, office buildings and shopping centers, along the *Périphérique*. Other municipalities, like Saint Denis and Aubervilliers, situated North of Paris, have agreed to define a consistent urban strategy for shared areas: the Plaine Saint-Denis urban project has involved more than 800 hectares.

Previously these “red belt” communities suffered their proximity to the capital, since they were forced to accommodate large urban facilities (power and gas plants, waste treatment and incineration facilities, a district heating plant) and they underwent a great increase in population due to gentrification, the result of urban regeneration in the capital. As soon as the legislative and institutional framework made it possible, all first belt municipalities have therefore tried to outline their future independently from the capital.

The situation has changed with the arrival of a left wing municipal administration with a new urban vision. The City of Paris has delegated to a special Councillor the development of contacts and projects with outskirt communities; a technical unit has been created to develop protocols on all shared issues, from urbanism to culture and security. The APUR was instructed to draw up a map of urban projects regarding outskirt municipalities and the suburbs of Paris. This unprecedented mapping has served as a framework for the dialogue initiated in 2003 by the City of Paris with neighboring municipalities on the new PLU (*Plan Local d'Urbanisme*) of Paris. The Massena-Bruneseau urban project benefited from this new context which preconized a new vision of metropolitan Greater Paris (Fig. 7).

How did the proposal to build the towers emerge?

The proposal to build the towers was initially made by the Atelier Lion that presented, during consultations organized by SEMAPA to define the urban layout of the area, a project integrating “skyscrapers of moderate height with the topography of Ivry and Paris”, while other competitors had opted for unbuilt areas: a park or large sports facilities.

The solution proposed by the Atelier Lion was appreciated by the new administration, who wanted to soften the image of Paris as a city-museum and demonstrate that tower buildings could be appropriate in various parts of the city. London, Barcelona and many other capitals at the time were boasting daring projects by talented architects and Paris did not want to lag behind (Fig. 8-9-10).

Was there any opposition to the project of the towers, a debate, a participatory process?

In Paris, the construction of towers was a complicated issue due to unconvincing precedents built in the 1960s and 1980s, such as the Tour Montparnasse and the towers in the Italian and Front de Seine districts (Fig. 11-12). These buildings were part of a 1961 urban plan, which was very permissive and represented a break with traditional urban planning in Paris; it discarded the rules of alignment and gradation in height, and more generally abandoned the goal of integrating buildings in the historic city. Although the Plan allowed a maximum height of 37 meters, it was fairly easy at the time to overlook such rule; in fact, it was sufficient for the overall projects to be aimed at “a rational systematization or renewal”. The mentioned towers were started at a time when the major choices on urban planning in Paris were made by the State – represented by the Prefect of the Seine – in a territory that included the three Petite Couronne departments; Paris became an independent municipality only with direct election of the Mayor, beginning in 1975. Hence, with the approval and encouragement of the State, despite the opposition they aroused, many towers lacking architectural and urban quality were built, which created a lasting aversion to this building typology and led to a new Plan considered very conservative. The plan, approved by the municipality headed by Jacques Chirac in 1977, focused once again on continuity of urban forms and high homogeneity of buildings, through maximum footprint envelopes and traditional grid lines in street layout. Despite two revisions and a number of alterations, the Plan fundamentally stayed the same until 2001, when the arrival of a new administration created an environment conducive to new ideas. The general review of the PLU in order to

offer the city new objectives in terms of land occupation, landscape and social solidarity, is an opportunity to resume the debate on the issue of building towers.

In 2004, Parisians were invited to fill out a questionnaire on various aspects of the PLU, including the topic of new towers in Paris. Once the concerns of citizens regarding the matter were registered, the city council gave up the debate on maximum height of buildings but announced that the issue would still be given careful consideration in the case of specific suburban areas. A few years later, workshops were organized on different locations, including the Massena Bruneseau site, with the participation of famous architects, in order to examine in depth what conditions would make the towers an appropriate contribution to the Parisian landscape on a large-scale and on a pedestrian scale, how they could positively effect the city's vitality, while also producing striking images and initiating a debate.

In 2008, the Paris City Council finally made a decision in favor of high-rise buildings, limited to 200 meters, for offices and non-residential facilities; residential towers involved high costs and therefore were incompatible with social housing, and the city of Paris did not want to exclusively benefit luxury residences. The construction of the towers had to meet several requirements: their shape and top parts were to be subject to careful architectural design; the ground floor was to be built in continuity with public spaces and propose functional features for urban animation; the top floors were to be accessible to the public for everyone to enjoy new views of the city; key elements were environmental performance and adherence to the Paris Climate Plan aimed at cutting down energy consumption in buildings.

Ateliers Lion therefore did further research and proposed a project on both sides of the Périphérique for four towers, with the tallest one reaching up to 180 meters (Fig. 13). The proposal was the subject of exhibitions, public meetings and workshops on the theme of density, urban animation and the link to the city of Ivry; supporters and opponents of the towers were able to fully express their point of view. These steps led to a public inquiry, an integral part of the participation process, in which the City Commissioner ruled that objections were dictated by ideological positions, and the project was indeed in the public interest since it allowed to fulfill the strong demand for housing in Paris, it strengthened the rebalancing of East-West employment and it created new urban centralities and new connections between Paris and its suburbs.

How has the Municipality of Ivry participated in this process?

The city of Ivry was invited to participate in all stages of the process in 2002; the Mayor of Ivry was a member of the jury that selected Atelier Lion; representatives of the Municipality of Ivry are also members of the Permanent Consultation Committee for Paris Rive Gauche. The committee brings together all project partners, associations and neighborhood committees for the definition of projects.

The city of Ivry was also invited to participate in the in-depth analysis of the project which occurred within the framework of PLU reviews, and the Mayor of Ivry is also part of the jury that selected the DUO2 project presented by the Ivanhoe Cambridge-Hines-Atelier team and architect Jean Nouvel regarding the first block assigned to the towers. Moreover, the Mayor of Ivry, with the assistance of his offices, has been able to follow the entire development of the project, from the preparatory phase to obtaining building permits.

Who made the final decision to build the towers? What process led to the competition and what was the administration's role?

It is a complex issue. A political camp opens up a possibility, the Administration provides favorable conditions through a coherent project, awarding it to a planner and establishing

proper procedures, including public consultation. The next necessary step however is finding a market, an investor, a promoter, as well as highly skilled and talented architects and construction companies, while all players involved must share a firm conviction, a capacity for dialogue and an unshakable will.

In spring 2011, SEMAPA launched competition guidelines for lot B3A regarding the master plan, outlined and coordinated by Atelier Lion. Competition requirements included assignment of land, volumes and relative building permits, on the basis of a program and a number of architectural, urban and environmental specifications established by SEMAPA and the Atelier Lion².

The contest was carried out in two phases: the first phase was a call for applications, in order to select four to six teams; each team was to include a promoter, a design team composed of a number of experts, and possibly financial partners. Seven teams submitted their applications, five of which were selected for the second phase. In April 2012, the jury³ decided in favor of the project submitted by Ivanhoe Cambridge Group, Hines, Ateliers Jean Nouvel, considered the most interesting from an urban, architectural and financial point of view (Fig. 14). The final dossier was presented in March 2015; the Mayor of Paris' decision to issue a license is dependent on the opinion of the Commissioner for Public Consultation who, following comments by citizens, can issue a favorable opinion with or without recommendations for changes to be made, or alternatively issue a negative opinion.

The skyscrapers construction process in the district Massena-Bruneseau started in 2001; it is now 2015 and, if all goes well, the first tower will be completed in late 2019. A great number of people have worked towards realizing the project, not to mention the work done by the property, that still faces the challenges of marketing and organization of the construction site. During the construction phase the tower will involve many companies and many businesses. Apart from the architectural and urban aspects, this project represents an economic challenge but also an opportunity for many companies to showcase their skills and their capacity for innovation, particularly in the field of energy performance, which is the real test for the tower buildings, accused of being very energy-intensive. Low consumption of primary energy has been announced, which should allow Jean Nouvel's towers to score quite well for energy efficiency.

¹ On the right bank of the Seine, the Bercy stadium, the Ministry of Finances and the Bercy urban plan have already been built; to the North, the Parc de la Villette and the City of Science.

² On the 8,800 square meter lot north of the railway tracks a 90,000 square meter building (gross surface area) will be constructed, with 63,000 sqm dedicated to office space, 15,000 sqm to accommodations, 2,000 sqm to retail spaces and 10,000 sqm to facilities and underground parking.

³ The jury, presided by Anne Hidalgo, Councillor for Urban Planning in Paris, was composed of the Mayor of the 13th arrondissement, the Mayor of Ivry, representatives of SEMAPA and of the Direction for Urban planning, a representative of the permanent committees for public consultation, architects and members of civil society, including the director Cédric Klapish.