

Intervention de l'Association Loi 1901 « JEUNES PARISIENS DE PARIS », au nom du C.I.C.A. du 15<sup>ème</sup> arrondissement

Intervenant : Monsieur Olivier RIGAUD, Vice-président.

Assisté par : Monsieur Philippe PRINCE, Président.

-----

### **Remerciements :**

**Bonsoir** Monsieur le Maire, bonsoir Mesdames et Messieurs les Conseillers.

**Monsieur le Maire**, vous donnez au Comité d'Initiative et de Consultation du 15<sup>ème</sup> Arrondissement, l'opportunité de s'exprimer sur le projet « Tour Triangle » et nous vous en remercions.

Pour ma part, je me présente : Olivier RIGAUD, Vice-président de l'Association « JEUNES PARISIENS DE PARIS », association de défense des intérêts des riverains, basée dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement.

A mes côtés : Philippe PRINCE, Président de « JEUNES PARISIENS DE PARIS ».

Je vais donc animer l'introduction de ce débat et mon intervention devrait durer vingt cinq minutes environ.

A l'issue d'une présentation de la situation, nous poserons quelques questions qui seront complétées au cours des débats, par celles du public.

## **A présent, place à notre exposé :**

### **A1/ En premier lieu, il nous apparaît important d'exposer la situation, rappel des faits en quelque sort**

Qualifié de « pharaonique », ce projet urbain déchaîne encore aujourd'hui les passions.

Indéniablement, le **déplafonnement du plan local d'urbanisme** (ou P.L.U.) qui limitait depuis 1977 les hauteurs à 37 mètres, nourrit depuis 2009 les inquiétudes des Parisiens, inquiétudes mises en relief par de nombreuses associations, certaines comme « Monts 14 », s'étant mobilisées sur le sujet depuis 2008.

**A propos de déplafonnement**, la Mairie de Paris a annoncé néanmoins, que les autorisations qui seront accordées, seront encadrées et localisées en périphérie de la capitale.

**La Porte de Versailles** fait donc partie des 6 sites retenus par la Ville de Paris dans la cadre de sa réflexion sur la construction en hauteur

(, à savoir :

- Bercy-Charenton (XI<sup>e</sup>),
- Masséna Bruneseau (XIII<sup>e</sup>),
- Porte de Versailles (XV<sup>e</sup>),
- Batignolles (XVII<sup>e</sup>),
- Porte de la Chapelle (XVIII<sup>e</sup>)
- et Porte de Montreuil (XX<sup>e</sup>)).

**Objectifs** annoncés par la Mairie de Paris, **moderniser l'image de Paris**, et surtout, **trouver de la place, en priorité pour le logement**.

En effet, selon la mairie, construire des tours jusqu'à 50 mètres de hauteur, soit 15 étages, permettrait d'augmenter de 20 à 30 % la constructibilité de logements sociaux.

**Mais, aujourd'hui encore**, cette politique urbaine est loin de faire l'unanimité :

- de façon constante, les Verts revendiquent leur opposition à toute construction de tours, critiquant une architecture énergivore qui selon eux, ne fait pas gagner de densité,

- pour sa part, l'UMP ne veut pas de logement dans les tours de 50 mètres, qu'elle souhaite voir occupées seulement par de grands équipements et des activités économiques,
- enfin, les sondages disent clairement que les « Parisiens sont réticents à l'idée même d'immeubles de très grande hauteur » : la population locale s'y dit opposée à 63% à l'occasion d'une enquête publique mobilisant 120.000 personnes (2009).

### Pourquoi ces réticences ?

**Des réalisations récentes** dont l'architecture s'intègre bien peu à celle d'immeubles avoisinants, participent très certainement à cette perte de confiance des administrés.

(par exemple, celle du Cabinet Herzog & de Meuron au 17-19 rue des Suisses à Paris 14<sup>ème</sup> arrondissement)

**Par ailleurs, bien souvent l'exception à la règle fragilise la règle**, et de toute évidence, les Parisiens craignent de voir pointer dans les années à venir, y compris en plein cœur de Paris, des immeubles d'habitations de 50 mètres et plus (soit au moins, 15 étages) et des gratte-ciels des très grandes hauteurs, ces constructions risquant à termes, à l'image de la Tour Montparnasse (210 mètres), de détruire les perspectives et de fragiliser gravement l'harmonie architecturale de Paris, harmonie qui contribue au charme de la Capitale, à son image et à son attrait touristique au point d'être la ville la plus visitée au monde.

### **Mais peu importe.**

Selon Monsieur Delanoë « l'enjeu c'est de trouver de la place » pour répondre manifestement, à des engagements électoraux prônant la construction de logements sociaux dans la capitale.

Selon les dires du Maire de Paris :

- « nous ne pouvons pas nous interdire de regarder vers le haut »,
- par ailleurs, « le devoir d'un responsable public est de se laisser guider par le sens de l'intérêt général plutôt que par les sondages ».

**Pour essayer de « lever les préjugés » et les « résistances »**, la Mairie de Paris va alors multiplier les réunions publiques dont une « **conférence citoyenne** » (!) de concertation (!) avec les Parisiens.

Cela dit et sauf erreur de notre part, **se concerter** ce n'est pas seulement prendre l'avis (consultation) mais "projeter de concert", s'entendre pour agir ensemble.

Le fait de se concerter, c'est donc prendre mutuellement l'avis des uns et des autres en vue d'un projet commun.

Peut-on alors parler de concertation en ce qui concerne la construction des tours à venir, projets que la Mairie de Paris semble vouloir imposer aux Parisiens ?

Le projet « Tour Triangle » fera-t-il l'objet d'une concertation ?... ou d'une information ?... cette dernière donnant l'illusion d'une réelle concertation ? La Ville de Paris prendra-t-elle en compte l'avis des Parisiens ?

## **A2/ après ces quelques généralités, revenons au projet « Tour Triangle »**

Avant de poser nos questions, il nous semble nécessaire également de rappeler brièvement quelques données, afin de faciliter la compréhension de ce dossier.

### **1/ Quelques données techniques pour mieux visualiser le projet :**

D'ici 2017, le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris devrait se doter d'un gratte-ciel de :

- **180** mètres de **hauteur**,
- **160** mètres de **longueur**, implanté le long de l'avenue Ernest Renan (200 mètres de long dans sa plus grande dimension),
- et **35** mètres de profondeur, sa forme effilée voyant ce dernier chiffre diminuer jusqu'à **18** mètres au sommet.

La silhouette générale du bâtiment évoque non pas une tour, mais une pyramide... **un triangle plat, plus précisément...** qui offrira **88.000 mètres carrés de bureaux** et **1.500 mètres carrés de commerces** en rez-de-chaussée :

Orientée perpendiculairement au périphérique et au Boulevard Victor, la « Tour Triangle » sera **partiellement ouverte au public**.

En effet, un « atrium » de **600 m<sup>2</sup>** est prévu vers la porte de Versailles et celui-ci débouchera sur des **ascenseurs inclinés le long de l'arrêt du bâtiment faisant face à Paris**, lesquels mèneront à un **belvédère doté d'un restaurant**.

En complément de cette construction, la Ville de Paris prévoit l'aménagement d'un **jardin public d'environ 8.000 mètres carrés** le long du boulevard Victor.

### 2/ à propos des partenaires :

Conçue par l'agence d'architecture suisse **Herzog & de Meuron**, la « Tour Triangle » est une **initiative privée** portée **Unibail Rodamco**, en lien avec la **Chambre de Commerce de Paris** et avec l'actuel concessionnaire du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, la **société Viparis**, filiale d'Unibail Rodamco.

### 3/ à présent, le coût de l'opération et les modalités financières :

Selon Unibail, le coût hors taxes de l'opération serait de 535 millions d'euros.

Par ailleurs, la ville a opté pour un bail à construction de 80 ans, lui permettant de conserver la propriété du terrain et de retrouver la propriété du bâtiment au terme du contrat.

### 4/ à propos du calendrier des opérations :

Selon la mairie de Paris, « si tout se passe bien », le chantier de ce nouveau gratte-ciel devrait commencer en 2012, pour une livraison à partir de 2017.

Le conseil de Paris a voté mardi 29 mars 2011 un protocole d'accord avec Viparis, filiale d'Unibail, et la Chambre de commerce de Paris, pour la construction de cet immeuble géant.

Le chantier démarrera après :

- la révision du plan local d'urbanisme fin 2011,
- le dépôt du permis de construire en 2012,
- la signature du contrat final quand les permis de construire seront "purgés" des recours,
- et une fois la démolition du hall 1 du Parc des Expositions finalisée.

5/ à propos de l'information du public et des inquiétudes de celui-ci :

**Plusieurs réunions d'informations** ont été organisées à l'initiative de la Mairie de Paris et de la Mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement, ces réunions visant à donner la parole aux habitants pour poser des questions ou exprimer des observations.

A l'exception des écologistes du **groupe Europe Ecologie Les Verts**, on note aujourd'hui un consensus entre Gauche et Droite sur ce projet.

Néanmoins, l'analyse des questions posées au cours des assemblées ouvertes au public, le conseil de quartier Citroën / Boucicaut & Vaugirard / Parc des Expositions du 02 décembre 2008 et du 30 juin 2010 notamment, laisse à penser que les parisiens ne partagent toujours pas l'enthousiasme de nos Elus.

La récurrence des questions posées au fil de ces réunions indique que les réponses apportées n'ont pas donné pleinement satisfaction.

C'est pourquoi, il nous semble pertinent de revenir sur les points suivants :

Bien entendu, à l'issue des débats, nous invitons le public à prendre la parole pour poser des questions venant compléter les nôtres.

---

**B/ après ce rappel de données sur la « Tour Triangle », voici à présent nos questions :**

Nous allons aborder plusieurs thèmes dont voici le plan :

- **l'intérêt du projet pour Paris et ses habitants,**
- **les conditions consenties au groupe privé Unibail, en termes de loyer et de montage financier,**
- **les impacts énergétiques et environnementaux du projet,**
- **l'impact du chantier sur le quartier et sur les quartiers avoisinants,**
- **les moyens de transports,**
- **et enfin, l'impact psychologique du projet et ses enjeux politiques.**

**1/ en premier lieu : l'intérêt du projet pour Paris et ses habitants**

Avec ses 228.000 mètres carrés de surface de halls d'expositions, le Parc des Expositions est l'un des premiers parcs européens en termes d'activité :

A titre de repères, on enregistrait en 2009 :

- 160 manifestations,
- 45.000 exposants,
- et 7 millions de visiteurs.

**Néanmoins**, dans le domaine des salons, la concurrence européenne serait très forte et Paris serait en recul par rapport aux grandes capitales européennes, certains pays comme l'Allemagne, l'Italie et l'Espagne ayant consacré des investissements importants pour restructurer, agrandir et moderniser leurs sites d'expositions.

Pour **faire face à cette concurrence**, et renforcer l'attrait du Parc des Expositions, le projet initial (celui présenté en 2008) proposé par Unibail-Rodamco et Viparis consistait notamment, à renforcer l'attractivité du site par l'adjonction d'un hôtel de grande capacité, et un ensemble économique et tertiaire venant conforter et élargir l'activité du Parc des Expositions.

**Selon Unibail, l'ambition d'un tel projet était de conforter Paris comme leader européen de l'accueil des salons et congrès.**

**Or**, depuis, la réalisation d'un centre de congrès et d'un hôtel ont été abandonnés, au prétexte que ces installations abondamment éclairées, sont très énergivores et ne répondent pas aux exigences du **plan climat de la capitale**, qui préconise une consommation inférieure à **50 kWh/m<sup>2</sup>** pour les futurs bureaux.

Par ailleurs, tenant compte des demandes formulées à l'occasion de réunions publiques, il était question que ces mètres carrés de bureaux puissent accueillir une « pépinière d'entreprises » et des infrastructures publiques permettant de répondre aux besoins des riverains, notamment en termes de crèches.

Ce projet de création d'une pépinière d'entreprises semble également abandonné.

Certes, la Mairie de Paris annonce que ce projet devrait créer 5.000 emplois.

+++ **Mais**, vidé de ces objectifs premiers, nous aimerions comprendre en quoi le projet actuel répond aux **besoins** de Paris et ceux de ses habitants ?

+++ Sur quoi repose cette annonce de création d'emplois ?

+++ Sur les 5.000 emplois annoncés, combien correspondront à des relocalisations d'entreprises ?

**A propos d'emplois**, Les commerces de la Porte de Versailles, notamment ceux implantés au début de la rue de Vaugirard, semblent avoir des difficultés à s'inscrire dans la durée : le turn-over y est important.

La crise économique, des baux élevés, une forte concurrence et le manque de places de stationnement expliquent cette situation.

Or, le projet « Tour Triangle » prévoit notamment, la réalisation de 1.500 mètres carrés de commerces le long de la rue Ernest Renan, ce qui va indéniablement accroître l'offre et par conséquent, la concurrence.

+++ Selon vous, quel sera l'impact des nouveaux commerces pour les commerces déjà en place, la Porte de Versailles ?

+++ A-t-on réalisé une étude à ce sujet ?

+++ Si c'est le cas, peut-on la consulter et à quel endroit ?

+++ Par ailleurs, **est-il pertinent de vouloir construire 88.000 mètres carrés de bureaux Porte de Versailles ?**

La tour Olivier de Serres proposée à la location depuis près de 2 ans, est restée vide de nombreux mois.

France Telecom projetait d'y occuper 30.000 mètres carrés.

+++ **Est-ce le cas à présent ?**

**De plus**, à l'occasion de la création du nouveau Ministère de la Défense sur le site Balard, il est prévu de construire sur une parcelle de trois hectares, 90.000 mètres carrés de bureaux devant accueillir environ 5.000 salariés d'entreprises privés.

+++ A propos de la situation du marché immobilier d'entreprise à Paris, si nous prenons en compte le taux de vacances des bureaux, taux qui serait de 5 % à Paris, et surtout, l'importance de l'offre en banlieue, notamment à Issy-les-



Moulineaux, banlieue où les prix des locations sont moins importants que dans la Capitale, ne risque-t-on pas de se retrouver localement avec une offre dépassant la demande, au point de fragiliser la rentabilité du projet « Tour Triangle » ?

+++ Sur le plan financier, que ce passera-t-il pour les Parisiens, si Unibail n'arrive pas à financer jusqu'à sa livraison en 2017, la construction de la « Tour Triangle », puis une fois construite, si Unibail n'arrive pas à rentabiliser cette opération, faute de locataires en nombre suffisant ?

## **2/ à présent, abordons les conditions consenties au groupe privé Unibail, en termes de loyer et de montage financier**

En effet, ces conditions font débat.

Propriétaire du sol, la Ville ne le vendra pas aux investisseurs et leur consent un bail à construction de 80 ans, ce dernier lui permettant de conserver la propriété du terrain et de retrouver la propriété du bâtiment au terme du contrat.

En contrepartie, pour la location du terrain, les investisseurs paieront à la Ville un loyer « avec une part fixe de 2 millions d'euros par an, et une part variable de 2,5 à 4 millions d'euros » ;

Cette variation sera liée au montant des loyers que régleront les occupants.

Les écologistes du groupe « Europe Ecologie Les Verts » dénoncent le "cadeau royal" fait à Unibail pour un "projet pharaonique", ainsi que l'ensemble du montage juridico-financier de l'opération.

Reprenant leurs propos, Monsieur Yves Contassot, Elu Vert et Conseiller de Paris, mentionne sur son blog : « le Maire de Paris ne recule devant rien pour séduire Unibail qui veut construire sa tour de 180 m de haut le long du parc des expositions ».

S'interrogeant sur l'évaluation faite par France Domaine (un service du ministère du Budget) sur laquelle la ville de Paris s'appuie, Monsieur Contassot a déclaré également :

- « Ce service se contente de reprendre ni plus ni moins des évaluations faites par Unibail »,
- « Manifestement, Unibail décide et la ville applique ».

Cette prise de position nous interpelle !

+++ C'est pourquoi, nous souhaiterions que vous nous fassiez l'exposé du montage financier de cette opération immobilière et nous dire en quoi, il répond aux intérêts des Parisiens ?

+++ Par ailleurs, sera-t-il judicieux de récupérer à l'issue d'un bail de 80 ans, un bâtiment de 180 mètres de haut, offrant 88.000 mètres carrés de bureaux ?

+++ Le bâtiment en question ne sera-t-il pas alors obsolète, nécessitant une remise à niveau coûteuse, alors à la charge des Parisiens ?

+++ Le bail ne pourrait-il pas prévoir une remise à neuf des locaux de la « Tour Triangle » à son échéance ?

+++ A-t-on l'expérience de ce type de bail pour des constructions de très grande hauteur ?

+++ Pourriez-vous nous citer quelques exemples ?

### **3/ à présent, abordons les impacts énergétiques et environnementaux du projet**

**Selon Le Maire de Paris** : « les immeubles de grande hauteur seront réalisés selon une démarche exemplaire de développement durable » et « les constructions au-delà de 37 mètres ne seront autorisées que si elles sont parfaitement conformes au plan climat ».

Notons au passage, que Monsieur Bertrand Delanoë, Maire de Paris, n'avait pas réussi à réunir une majorité sur la construction de tours dans la capitale, lors de son premier mandat.

Malgré cela, les Verts restent opposés aux Immeubles de Grandes Hauteurs, les jugeant énergivores et antinomiques avec les résolutions du Grenelle de l'environnement.

**Monsieur Yves Contassot**, conseiller Europe Ecologie-Les Verts, élu du 13<sup>ème</sup> arrondissement est catégorique.

Selon ses dires :

- « toutes les études un peu sérieuses montrent que ces tours sont une hérésie »,
- « c'est une forme architecturale du passé. Il y a très peu de villes qui continuent à construire des tours dans le monde »,

- « Une tour n'est pas écolo, pour la construire il faut une quantité d'énergie totalement démesurée par rapport à un bâtiment traditionnel ».
- « les ascenseurs : pour monter 20 ou 30 étages, pour une personne il faut 5 fois l'énergie qu'il faut pour monter une personne au 4e étage. Il faut aussi de la surpression pour monter l'eau, doubler les systèmes pour des raisons de sécurité.  
On atteint au minimum 5 à 6 fois les normes du plan climat parisien, alors que la ville affirme le contraire ».

Manifestement, ces contradictions nécessitent des explications de la part de la Mairie de Paris, pour justifier son choix d'Immeubles de très Grandes Hauteurs.

+++ A propos de la « Tour Triangle » et compte tenu de l'état d'avancée de ce projet urbain, une étude d'impacts énergétiques et environnementaux a très certainement été réalisée dernièrement ?

+++ Pourriez-vous nous faire l'exposé du résultat de cette étude ?

+++ A-t-elle été réalisée par un organisme indépendant ? **Lequel ?**

+++ Quelles démarches devront faire les Parisiens et les représentants d'associations pour consulter l'étude en question ?

Evoquons à présent le problème des **ombres portées** qui seront générées par cette construction de très grande hauteur, problème au cœur des préoccupations des riverains.

A ce propos, certains se demandent s'il était bien nécessaire de bouleverser le paysage pour proposer aux riverains des terrasses, un espace vert et des restaurants.

Lors du Conseil de Quartier Citroën / Boucicaut et Vaugirard / Parc des Exposition du 30 juin 2010, un riverain affirmait que le 21 décembre, le soleil n'est qu'à 17 degrés au-dessus de l'horizon et qu'un bâtiment de 180 mètres projettera une ombre de 600 mètres, allant dans le cas présent jusqu'au croisement des rues Lecourbe et Croix Nivert.

Monsieur Raymond Gaëtan, architecte, chef de projet, agence Herzog & de Meuron, n'a nullement nié leur existence, expliquant que des simulations ont été faites. Selon lui, en dehors des toutes premières heures du jour, quelle que soit la date, aucune ombre portée ne durera plus de deux heures ; la plupart du temps, l'ombre ne dépassera pas le Boulevard Victor.

Monsieur Raymond Gaëtan faisant allusion à des simulations, nous aimerions prendre connaissance des rapports correspondants.

+++ Quelles démarches doit-on entreprendre pour prendre connaissance de ces rapports ?

+++ Ces rapports seront-ils consultables à la Mairie de Paris et/ou à la Mairie du 15<sup>ème</sup> arrondissement ?

+++ A partir de quand ?

#### **4/ à présent, abordons l'impact du chantier sur le quartier et sur les quartiers avoisinants**

Au cours des années à venir, plusieurs chantiers d'envergure vont se mettre en place sur ce secteur sud du 15<sup>ème</sup> arrondissement, à savoir :

- la restructuration de l'école Olivier de Serres,
- celle de l'Ecole des Ponts et Chaussées,
- celle de l'Hôpital Saint Michel,
- le projet de nouveau Ministère de la Défense sur le site Balard (chantier de 2011 à 2014, voire au-delà),
- le projet « Tour Triangle » (chantier de 2012 à 2017)
- le projet de création de la ligne de minibus qui desservira la rue de la Convention et le Boulevard Lefebvre.

L'ensemble de ces chantiers risque de paralyser DURABLEMENT un secteur déjà très fragile, notamment en raison des regains d'affluence occasionnés par les salons du Parc des Expositions (pour rappels : 160 manifestations en 2009 et 7 millions de visiteurs).

+++ Qu'à prévu la municipalité pour limiter l'impact de ces chantiers sur la vie de ce quartier et celle des quartiers avoisinants ?

+++ A-t-on prévu des Comités de Pilotage pour chaque chantier ?

+++ Y aura-t-il également un Comité de Pilotage Commun supervisant l'ensemble des chantiers ?

+++ Quelles démarches doivent entreprendre les associations de riverains et/ou les riverains, pour faire partie de ces Comités de Pilotages ?

+++ Quelles contraintes seront imposées par la Municipalité sur ces chantiers, pour en limiter les nuisances (bruits, poussières, accès et déplacements des véhicules de chantiers, horaires et respects des horaires, stationnement ...)?

*(Actuellement, la Ville procède à la mise à jour d'une carte du bruit à Paris.)*

Les habitants du secteur, déjà échaudés par les aléas du chantier Beaugrenelle, attendent de telles initiatives de la Mairie de Paris qui peut imposer des règles

lors de l'élaboration du cahier des charges d'un chantier, son autorisation de Permis de Construire étant alors assujettie de conditions.

## **5/ à présent, abordons le thème des moyens de transports**

De part sa nature, notamment en raison de la création de 88.000 mètres carrés de bureaux, le projet « Tour Triangle », va se traduire par une augmentation significative des flux humains sur le secteur sud du 15<sup>ème</sup> arrondissement.

+++ Quelles solutions compte mettre en place la Municipalité pour répondre à l'accroissement de la demande de transports ?

+++ Le projet prévoit-il la création de parkings sous la « Tour Triangle » ?

+++ Combien ?

## **6/ pour conclure notre intervention, nous souhaitons aborder enfin l'impact psychologique du projet et ses enjeux politiques.**

Les déplafonnements envisagés par la Mairie de Paris prévoient que la hauteur des immeubles d'habitation pourra atteindre 50 mètres, celle des immeubles de bureau, 180 mètres.

Certes, il existe déjà des immeubles plus hauts, mais ces derniers ont été construits avant la création du Plan Local d'Urbanisme.

C'est le cas de la Tour Montparnasse dont le sommet culmine à 210 mètres.

Comme nous l'avons vu en introduction, « **les Parisiens sont réticents à l'idée même d'immeubles de très grande hauteur** » : les sondages le disent assez clairement.

L'impact de ce type de constructions sur leur cadre de vie et sur le charme de Paris, ville la plus visitée au monde, expliquent très certainement cette prise de position.

Par ailleurs, bon nombre de parisiens ont le sentiment que cette opération vidée de ses objectifs premiers (création d'un grand hôtel, de salles de congrès et d'une pépinière d'entreprises), est à présent une opération de prestige souhaitée malgré tout par Monsieur Bertrand Delanoë, pour conforter son image et non celle de la capitale.

Dans de cas, le déplafonnement accordé Porte de Versailles, pour la réalisation de ce gratte-ciel de 180 mètres de haut, serait-il le prix à payer par les parisiens ?

Nous espérons que les éléments de réponse qui seront apportés à l'issue de notre intervention, lèveront également ce doute.

(Calendrier des réunions à venir, celles-ci concernant la révision du PLU)

Nous vous remercions pour votre attention.