

Tour Triangle – enquête publique du 17 novembre au 20 décembre 2011

Selon la délibération 2009 DU 196 du Conseil de Paris, l'opération Triangle présente un intérêt général

« Considérant que le projet Triangle permettra de favoriser le développement de l'activité économique en accueillant environ 5.000 emplois sur un pôle desservi par les transports en commun (métro, bus, deux lignes de tramway) »

Sur le plan international, le marché du tourisme d'affaires et des Foires Salons Congrès est fortement concurrentiel.

Le Parc des Expositions de la Porte de Versailles est l'un des derniers parc de congrès-expositions situé dans une grande capitale mondiale.

Avec une fréquentation de 7 millions de visiteurs, l'activité principale du Parc des Expositions est l'activité de salons.

Afin de consolider sa place de leader, la Ville de Paris a mandaté la Société KPMG pour réaliser une mission d'Audit stratégique et technologique du contrat de délégation du service public du Parc des expositions de la Porte de Versailles conclu avec la Société VIPARIS pour une durée de 30 ans, ce contrat arrivant à échéance le 31 décembre 2026.

L'analyse comparative du Parc des Expositions de la Porte de Versailles avec ses principaux concurrents européens est l'objet du rapport de l'audit 2010 réalisé par KPMG.

Cette analyse prend en compte notamment « les installations immobilières et les fonctionnalités » et propose des préconisations en termes d'investissements immobiliers et techniques, de positionnement commercial et de business plans.

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l' « opération Triangle », je note que le rapport d'audit réalisé en 2010 par la société KPMG n'est pas proposé au Public pour consultation dans les locaux de la Mairie de 15^{ème} arrondissement, ni aucun autre document apportant des informations précises et réalisé par un organisme indépendant.

Or, dans la mesure où l' « opération Triangle » est une opération à financement privé, ce projet doit « présenter » un intérêt général manifeste pour la collectivité,

sans quoi la procédure préalable de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (ou PLU) nécessaire à la construction de cet immeuble de bureaux de 180 mètres de haut (par conséquent, au-delà des 37 mètres prévus au PLU en vigueur), ne serait pas valable.

Les informations mentionnées dans le rapport d'audit 2010 KPMG semblent particulièrement importantes :

Ce rapport indique en page 17 : « Paris occupe la première place européenne en matière d'accueil de salons internationaux sur tous les critères : le nombre de salons, la superficie nette de salons accueillis, le nombre d'exposants et le nombre de visiteurs.

Par ailleurs, ce rapport indique en page 19 à propos des principales évolutions à l'échelle européenne : « les salles de grande capacité sont de plus en plus nombreuses sur le marché. En effet, le nombre de salles pouvant accueillir entre 1000 et 3000 personnes a été multiplié par cinq entre 1995 et 2007... les clients sont plus exigeants dans leur choix de destination (rapport qualité-prix, environnement socio-économique, sécurité, qualité de l'hébergement...) la tendance s'oriente essentiellement vers un parc en centre-ville, facilement accessible et à proximité d'une offre hôtelière haut de gamme et de grande capacité... le nombre de participants augmente chaque année... le budget moyen des entreprises diminue...

Cette même étude mentionne en page 31, les faiblesses de l'équipement :

« vieillissements de certains halls qui sont qualifiés d'obsolètes (comparés à Villepinte par exemple)... le hall 7 est « vétuste » et trop sombre « puisqu'il n'y a pas assez d'ouvertures vers l'extérieur »... les poteaux des halls qui n'ont pas été rénovés rendent difficiles l'aménagement des espaces aussi bien pour les organisateurs que pour les exposants ».

Enfin, l'absence de Palais de congrès pénalise ce site parisien qui n'apparaît pas comme une « destination complète ».

Enfin, en page 44, on peut relever :

« ... un produit vieillissant par rapport aux autres sites européens et donc plus complexe à commercialiser... des contraintes techniques... des espaces dont la qualité n'est pas homogène... un site peu adapté à la réalisation de congrès

Selon KPMG : « pour conserver son avance concurrentielle en France et en Europe, le site devra renforcer son offre pour capter, en plus de la demande existante, une nouvelle clientèle... l'objectif est désormais d'attirer une population internationale permettant des retombées économiques plus conséquentes. **Cet apport d'Équipement impliquera la création de capacités hôtelières suffisantes à proximité immédiate pour répondre aux attentes des congressistes... il est**

aujourd'hui indispensable de disposer d'espaces multiples et modulables (amphithéâtres, salles plénières, salles de réunions et espaces d'expositions).

Ces préconisations rejoignent celles réalisées également par KPMG dans son Etude Industrie Hôtellerie Française 2009 où l'on note : « **il est indispensable de prévoir une bonne accessibilité aéroportuaire, ferroviaire et routière... des équipements alliant fonctionnalité, polyvalence et convivialité. Il est indispensable de disposer d'espaces multiples et modulables... des infrastructures d'hébergements conséquentes en moyen et haut de gamme** ».

A présent, mes observations :

L'« opération Triangle » ne prévoit plus la réalisation d'un hôtel de standing, ni celle d'un centre de congrès et de convention d'entreprise, ni de grandes salles de réunion, options pourtant prévues dans le projet initial.

Cette opération immobilière ne répond donc pas aux besoins formulés initialement par les exploitants du Parc, ni aux préconisations KPMG.

Cette tour va couper le Parc des Expositions en deux zones bien distinctes, ce qui ne manquera pas de compliquer son fonctionnement, voire, ne manquera pas de nuire au développement futur du Parc, car celui-ci devra tenir compte alors, de la présence des contraintes urbanistiques liées à la présence cette tour de bureaux construite en plein milieu du site.

Cette tour va amputer le Parc des Exposition de 7000 m², plus précisément au niveau du Hall n°1 qui offre une surface importante sans poteaux, contrairement au Hall n°7 par exemple.

Or, selon l'audit KPMG, les salons les plus générateurs de recettes restent les salons grand public, notamment le Mondial de l'Automobile, la Foire de Paris, le Salon de l'Agriculture.

Par ailleurs, lors des salons en question, les exposants se plaignent du manque de place et le Parc des Expositions ne peut pas faire face à toutes les demandes.

Par conséquent, la réalisation de cette tour de bureaux et la perte de 7000 m² ne peut qu'aggraver ce manque de place.

Par ailleurs, le secteur Porte de Versailles est paralysé les jours de salons (plus de 60 jours par an), au point de décourager certains candidats exposants.

L'afflux de 5000 salariés dans la tour Triangle et les 9000 (5000 et 4000) nouveaux salariés relatifs à l' « opération Balard » ne peut que majorer le phénomène de saturation, les solutions de transport en commun actuelles étant insuffisantes les jours en question et les marges de progrès non démontrées à ce jour.

Pour exemple, l'acheminement de malades vers l'Hôpital Georges Pompidou s'avère déjà très difficile les jours de salons, des rapports de Pompiers en faisant état.

En cas d'incendie, quels plans d'actions seront mis en place pour permettre au Pompiers de passer malgré tout...

Tous ces facteurs démontrent que la réalisation de la Tour Triangle risque de fragiliser le développement économique du Parc des Expositions, et peut-être à termes, provoquer le transfert de salons sur le site de Villepinte, ce qui serait préjudiciable :

- aux Parisiens très attachés au Mondial de l'Automobile, la Foire de Paris, le Salon de l'Agriculture,
- à la Ville de Paris, pour qui ces salons remplissent indéniablement une fonction d'intérêt général.

Manifestement, la réalisation de la Tour Triangle, tour de bureaux de 180 mètres de haut, ne va bénéficier qu'à Unibail-Rodamco et non au développement économique du Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

C'est pourquoi, je mets en doute l'intérêt général d'une telle opération et conteste le choix de révision simplifiée du PLU pour réaliser cette opération privée sans intérêt général manifeste que ce soit pour la clientèle du Parc des Expositions, ou pour les Parisiens.

(document de 4 pages).

Fait à Paris, samedi 10 décembre 2011.

Olivier RIGAUD
Vice-président

Association Loi 1901 « JEUNES PARISIENS DE PARIS », chez Monsieur Philippe PRINCE, Président, 5 rue de l'Harmonie – 75015 Paris.