

La tour triangle

décembre. 2011

ENQUETE PUBLIQUE

M. le Commissaire enquêteur,

Je viens vous faire part du résultat de l'étude détaillée des documents proposés au public pour l'opération TRIANGLE que j'ai menée.

Pour procéder à l'analyse présentée ci-après j'ai utilisé les éléments suivants :

- 1/ ce qui a été rapporté de l'audit commandé par la Ville de PARIS (citée ci-après par « la Ville ») à la société de renommée internationale KPMG (citée ci-après par « KPMG »), au cours de la concertation préalable,
- 2/ les documents présentés au public pendant la longue période de consultation et concertation,
- 3/ le rapport de l'étude commandée par la Ville au GRIDAUH sur les modes d'évolution des PLU des grandes villes, datée de septembre 2009 (citée ci-après par « Gridauh », voir le site gridauh.fr)
- 4 / les délibérations du Conseil de Paris intitulées DU 2008-0142, 2009 DU 196, 2011 DU 77, 2011 DU 217 (citées ci-après « 142 », « 196 », « 77 », « 217 »)
- 5 / la réglementation dite Grenelle I et II, (citée ci-après par « Grenelle »)
- 6 / le Plan Climat voté par la Ville
- 7/ la Directive n° 2001/42 du Parlement européen et du Conseil (citée ci-après par « Directive »)

Et j'ai tenu compte de:

- mon expérience personnelle d'ancien élu de la Communauté Urbaine de Lyon (COURLY, devenue Grand Lyon), d'ancien administrateur de l'Agence d'Urbanisme de Lyon, d'ancien responsable du Secteur Nord-Ouest du POS de la COURLY, d'ancien élu responsable de 26 ZAC dans le périmètre de la COURLY,
- ma formation d'Ingénieur Civil des Ponts et Chaussées,
- mon expérience de l'immobilier de bureaux et d'immeubles de grande hauteur acquise au cours de ma vie professionnelle d'ingénieur du bâtiment dans 2 des plus grandes sociétés d'ingénierie françaises (SERETE et SOGELERG), puis de Directeur Immobilier international du Groupe ALCATEL pendant 10 ans.

Je suis tout à fait dans mon rôle de Président de l'Association pour le Développement et l'Aménagement Harmonieux du Parc des Expositions et de ses environs (**ADAHPE**) en intervenant dans cette enquête pour défendre la pérennité du Parc des Expositions.

Et je suis légitime à intervenir dans le débat en tant que riverain qui va subir la dégradation de l'environnement sur une longue période à cause de cette opération.

Les développements ci-dessous montreront que cette Enquête est nulle et non avenue, car elle n'est pas conforme au Code l'Urbanisme (citée ci-après par « le Code ») ni à la « Directive ».

La procédure de révision simplifiée ne peut pas être mise en œuvre pour ce projet TRIANGLE tel qu'il est présenté.

Tout d'abord, les documents et textes proposés à l'enquête sont incomplets et de nombreux éléments sont absents. **C'est la 1^{ère} raison de nullité.**

Ensuite la justification de « l'intérêt général de la construction » n'est pas solide en regard du préjudice causé à l'intérêt général que fournit la délégation de service public confiée à la société VIPARIS, exploitant du Parc des Expositions (cité ci-après par « le Parc »).
La procédure simplifiée n'est donc pas applicable. **C'est la 2^{ème} raison de nullité.**

Enfin l'unicité de « l'opération » TRIANGLE et Jardin public, au sens du Code, n'existe pas.
C'est la 3^{ème} raison de nullité.

Ensuite le projet décrit ne permet pas de dire que cette opération est « mineure » au sens de la « Directive ». En conséquence une étude environnementale détaillée aurait du être faite et jointe au dossier d'enquête. **C'est la 4^{ème} raison de nullité.**

Comme vous pouvez le constater, **chacune des raisons ci-dessus est suffisante** pour prononcer la nullité de cette procédure. Les Tribunaux Français d'une part, et la Cour Européenne d'autre part, si nécessaire, sauront le confirmer.

En conséquence, je vous prie, M. le Commissaire, de déclarer cette procédure illégale et de conseiller à la Ville de reprendre ce dossier en appliquant les recommandations préconisées par les experts qu'elle a elle-même consultés, et dont elle n'a pas cru devoir prendre en compte les avis, au mépris du citoyen.

Veuillez croire, M. le Commissaire, à l'assurance de ma haute considération.

Bertrand Sauzay
15 Bd Lefèbvre
75015 Paris

Préambule :

Des acteurs :

Il est important de garder en mémoire tout au long de l'analyse qui va suivre, que cette affaire comporte deux acteurs principaux : la société VIPARIS et la SCI TRIANGLE.

L'un se voit contraint d'abandonner, au bénéfice de l'autre, une emprise foncière non négligeable et mettant en péril sa Délégation de Service Public, est-ce vraiment son intérêt ?

Il faut aussi remarquer que ces deux acteurs sont **contrôlés tous les deux**, directement ou indirectement, par UNIBAIL-RODAMCO et la CCIP. (Cela est répété plusieurs fois dans le texte des délibérations citées plus haut.)

Peut-on être juge et partie dans une affaire de plus de 500 millions d'euros sans éveiller des soupçons ?

Par ailleurs, il faut chercher la raison pour laquelle la CCIP se trouve impliquée dans une opération immobilière privée ayant pour but de construire, puis louer et vendre, une tour de bureaux destinés à une grande entreprise privée.

Le rôle de promoteur, pur et dur, est-il dans la mission de la CCIP ?

Cette question sera prochainement posée au bureau de cet Organisme et à son Président.

Enfin et surtout, il faut garder en mémoire que la société VIPARIS, délégataire de la Ville pour l'exploitation du Parc, exerce un rôle unique d'intérêt général très important pour la Ville. Il suffit de lire les délibérations citées plus haut pour s'en persuader. (« 77 » tout particulièrement)

De la concertation :

Tout au début du dossier, c'est-à-dire en 2008, au cours des réunions d'information et de présentation du projet élaboré par l'agence d'architectes Herzog et Meuron, il a été expliqué que la concurrence internationale imposait au Parc d'évoluer rapidement si la Ville voulait conserver sa place de leader sur ce marché des salons et expositions.

KPMG avait souligné une faiblesse qui deviendrait critique dans un futur proche : il manquait des équipements dont l'absence interdisait tout développement dans le marché des conventions d'entreprise et des congrès, marché lié à celui des salons.

Pour être précis, il manquait :

- **Un palais des congrès comprenant une grande salle de 2000 personnes, des salles de réunion en commission, des bureaux attenants pour les intervenants et les gestionnaires, et les locaux annexes indispensables.**
- **Un hôtel de luxe 4* de 4 à 500 chambres et un hôtel 3* à proximité.**

Voir «142 » pages 14 et 15.

Je dois dire que ce programme me paraissait cohérent et correspondant bien au marché international des Salons et Conventions.

En effet chaque année, j'avais eu de grandes difficultés à organiser la Convention Européenne d'ALCATEL à Paris. Il s'agit de réunir pour 24 h les 1000 cadres supérieurs de la société qui travaillent en Europe.

Les Conventions Asiatique et Américaine ont lieu chacune sur leur continent.

Il est très difficile de trouver des salles de travail et une salle de réunion générale offrant les capacités souhaitées, à proximité d'hôtels de qualité proches, voire très proches, des lieux de réunion, le but étant de diminuer les pertes de temps et la dilution des personnels dans la Ville.

Au cours de l'atelier de travail de février 2009 (« 196 » page 6) auquel je participais, j'ai approuvé ce projet mais en faisant remarquer qu'il était inutile de prévoir un IGH pour cela. J'ai indiqué qu'au contraire les contraintes de sécurité et de coût de construction rendraient ce projet non viable économiquement. J'ai aussi fait remarquer que l'emplacement choisi était inadéquat car très pénalisant pour le développement futur du Parc parce qu'il nécessitait la démolition partielle du Hall n° 1, le meilleur et le plus rentable du Parc. (voir KPMG sur ce point)

Evidemment je n'étais pas le seul de cet avis. (voir les comptes-rendus de ces réunions)

Quelle surprise de constater (« 196 » p.3) que le projet retenu ne prenait plus du tout en compte les besoins du Parc pour son développement futur et qu'il s'agissait maintenant d'un immeuble de bureaux à destination d'entreprises privées sans lien aucun avec l'exploitation du Parc.

La concertation a donc abouti à une évolution très curieuse du projet : d'un projet qui avait pour vocation l'amélioration du service d'intérêt général délivré par le délégataire, on est passé à une opération immobilière privée, classique, au détriment du Parc.

La Ville donne des arguments surprenants pour expliquer ce phénomène : Il a été dit en réunion publique qu'il n'était pas possible de mettre un hôtel dans la tour car cela revenait trop cher, et que les contraintes de sécurité empêchaient d'y implanter des salles de réunion d'envergure ! De même pour le centre de congrès et de convention !

Il ne reste que des bureaux qui ne répondent à aucun besoin du Parc.

Toutes ces réunions, ces comptes-rendus, ces discussions pour distordre le projet initial pour aboutir à cet immeuble de bureaux IGH.

Dans l'intérêt de qui ?

Sûrement pas de l'intérêt général.

Le législateur a instauré les procédures de concertation sur les projets urbains dont le but est de prendre en compte, au mieux, les remarques faites par les personnes concernées et le public. C'est là l'esprit de la loi.

Dans le cas présent, le projet après concertation n'a plus la même finalité (« 142 »), il est complètement modifié dans sa programmation, seule l'enveloppe du bâtiment est identique. Peut-on considérer que cette façon de mettre en œuvre la concertation soit conforme à l'esprit de la loi ?

Procédons maintenant à l'étude du dossier soumis à l'enquête publique.

Le document à l'origine de ce dossier est la Délibération 196, qui elle-même fait suite à la délibération 142 (dont le but est de démarrer des études sur la Porte de Versailles).

La présentation du projet est faite en 196 page 2.

Notons déjà ici qu'il est précisé que « *Par ailleurs, à cette occasion, la Ville prévoit l'aménagement d'un jardin public.....* »

En page 3 c), vient la justification de l'intérêt général du projet qui comporte 7 points et nous notons qu'il est écrit que «*Par ailleurs, ce projet permet la réalisation par la Ville d'un jardin public...* ».

Avant de passer à l'analyse de la note de présentation et des documents joints et de voir s'ils correspondent bien à la délibération 196, nous commencerons par analyser les 7 points cités plus haut.

Le thème « Justification de l'intérêt général »

Page 4, délibération 2009 DU 196

La tour présente un intérêt général,

1/ par sa dimension économique :

La création de 88.000 m² de bureaux destinés à des entreprises privées permettra de retenir dans Paris près de 5000 emplois.

Mais, hélas, la réduction de la surface mise à disposition de l'exploitant du Parc, de 7000 m² correspondant à l'emprise de la tour, augmentée des 1700m² environ pour la création de la voirie arrière, va générer de nombreuses difficultés pour l'exploitation du site.

Site déjà trop petit actuellement en comparaison des grands sites internationaux de salons et congrès, comme l'indique, le rapport de KPMG.

« 217 » précise que le Parc est le 8^{ème} en superficie des Parcs Européens.

La démolition de 6800 m² du Hall n°1, est la pire des idées. Ce Hall est celui qui abrite les grands salons et c'est lui qui assure la majeure partie de la marge de l'exploitant.

De plus c'est le seul qui présente une surface importante d'un seul tenant sur le même niveau, sans poteaux ; point capital pour l'implantation des stands souvent grands des exposants (salon de l'automobile et salon nautique tout particulièrement).

L'atteinte à l'économie du Parc est trop importante en regard de l'avantage qu'offre les bureaux prévus, bureaux qui pourraient très bien être implantés ailleurs dans un lieu qui ne pénalise pas le Parc.

La muraille que va constituer la tour va couper le Parc en 2 entités distinctes non visibles l'une de l'autre, et donc compliquer son fonctionnement. Les visiteurs n'auront plus la perception de l'ampleur du Parc actuel, ce qui sera mauvais pour son image. La passerelle piéton de liaison devra traverser la rue E. Renan, la tour et la voie arrière. Cela doublera le cheminement actuel, ce qui pénalisera les visiteurs.

La tour, par son implantation, non seulement pénalisera l'exploitation du Parc, mais en empêchera la modernisation et donc son développement.

Cette opération immobilière privée ne répond à aucun des besoins formulés par les exploitants du Parc, à savoir un hôtel de niveau international de grande capacité, un centre de congrès et de convention d'entreprise et des grandes salles de réunion.

Cette construction entrainera un risque économique certain pour l'avenir du Parc qui remplit par la délégation de service public qui lui a été confiée, une fonction d'intérêt général évident pour la Ville de Paris, au regard de la compétition internationale.

2/ par son libre accès au public :

Il est prévu 2 points de vue accessibles au public :

-L'un au niveau des toits de Paris. Or il n'est pas utile de déroger au plafond actuel pour obtenir ce résultat.

-L'autre au sommet, c'est-à-dire un peu plus haut que la montgolfière captive du parc Citroën (qui monte à 150m de haut), située à quelques encablures de la future tour. (On peut émettre des doutes sur la pérennité de ce service. Que l'accès soit payant ou non, qui en assurera la gestion et les coûts d'exploitation ? la Ville, le locataire de la tour, le propriétaire de la tour ?)

Y a-t-il un apport réel à l'intérêt général en dupliquant, à cet emplacement, ce service proposé au passant ?

3/ par l'animation rue E. Renan.

Il n'est nul besoin de construire un immeuble de grande hauteur ni de modifier la hauteur autorisée par le PLU actuel pour aboutir au même résultat : Il suffirait de construire un immeuble classique avec des commerces en rez de chaussée.

Cet argument est fallacieux.

4/ par la couture urbaine

Comme le point précédent, la couture urbaine peut très bien être réalisée par un bâtiment d'une hauteur conforme au PLU.

« un signal fort qui accompagne la liaison entre Paris et les communes limitrophes » : Ceci est un verbiage d'architecte incompréhensible par le parisien normal :