



**CONSEIL DU 15^{ème} ARRONDISSEMENT
EN PRESENCE DU CICA
MERCREDI 22 JUIN 2011**

- Transcription des débats -

Sont présents :

Mesdames et Messieurs Claude Barrier, Pascale Bladier-Chassaigne, Catherine Bruno, Anne-Charlotte Buffeteau, Joëlle Chérioux, Gérard d'Aboville, Claire de Clermont-Tonnerre, Pascale de Zordi, Jean-Raymond Delmas, Ghislène Fonlladosa, Gérard Gayet, Jean-François Lamour, Franck Lefevre, Corinne Lucas, Françoise Malassis, Jacqueline Malherbe, Catherine Margueritte, Jean-Baptiste Menguy, Philippe Mouricou, Géraldine Poirault-Gauvin, Gérard Sarracani, Anne Tachène, Marie Toubiana.

Sont absents et excusés :

Mesdames et Messieurs Gilles Alayrac, José Baghdad, Catherine Bessis, Mathieu Blin, Jean-Marc Boulenger-de-Hauteclocque, Grégory Canal, Sylvie Ceyrac, Guy Coudert, Daniel-Georges Courtois, Claude Dargent, Agnès de Fressenel, Alain Destrem, Louisa Ferhat, Vincent Flouquet, Valérie Giovannucci, Anne Hidalgo, Jean-Manuel Hue, Fatima Lalem, Jérôme Loriau, Grégoire Lucas, Hélène Mace de Lepinay, Hubert Martinez, Marie-Hélène Piétranico, Fabrice Rousseau, Isabelle Roy, Véronique Sandoval, Anne Tachène.

Absent :

Pierre Charon.



Monsieur le Maire : Mes chers collègues, si vous voulez bien prendre place, nous allons commencer nos travaux.

Je suis heureux d'ouvrir ce 10^{ème} CICA - Comité d'Initiative et de Consultation d'Arrondissement - de la mandature. Comme le précédent, je le dis surtout pour les associations, ce CICA va se dérouler dans la salle du Conseil en raison des travaux de rénovation de la Salle des Fêtes qui vont durer toute l'année, ce qui ne nous permet évidemment pas d'y siéger.

L'ordre du jour de notre séance ce soir porte sur la question posée par Monsieur Rigaud, Président de l'association « Jeunes Parisiens de Paris » : **Projet Triangle - révision simplifiée du PLU du secteur de la Porte de Versailles**. Ce thème a été adopté par notre Conseil d'arrondissement, le 6 juin dernier, rapporté par notre collègue Gérard Sarraçani en charge des associations.

Il n'était évidemment pas possible qu'un projet d'une telle ampleur ne soit pas débattu au sein de notre conseil d'arrondissement en présence des associations et notamment dans des délais qui permettent utilement d'en débattre, c'est la raison pour laquelle je voudrais remercier également le CICA et son bureau d'avoir bien voulu intégrer cette affaire d'urgence, telle qu'elle nous a été signalée par la mairie de Paris et évidemment les assurer qu'un des thèmes initialement proposés sera inscrit lors de notre prochaine séance du CICA.

Je voudrais vous donner un certain nombre d'informations concernant la procédure de concertation qui se poursuivra la semaine prochaine avec l'organisation d'ateliers participatifs :

- ▶ Mardi 28 juin à 19 heures dans le Parc des Expositions. Notez-le, parce que vous pourrez ainsi vous exprimer de façon moins solennelle et moins formelle qu'aujourd'hui, dans la salle Espace 2000 - pavillon 1 - niveau 1.
- ▶ Jeudi 1^{er} septembre à 19 heures. Notez également la date, se tiendra une réunion publique qui sera coprésidée par Madame Hidalgo et moi-même au Parc des Expositions, cette fois-ci dans la salle Europe - pavillon 4 - rez-de-chaussée. Ce sera une réunion de concertation avec la population, cette fois-ci, sur la tour Triangle.

► Lundi 5 septembre à 19 heures, je réunirai ici-même nos 240 conseillers de quartier du 15^{ème} dont je rappelle qu'ils seront renouvelés dans le cadre d'un tirage au sort organisé le 30 juin prochain à 19 heures au gymnase Saint-Lambert puisque nous avons décidé, en début de mandature, d'organiser les conseils de quartier de façon à avoir le maximum de renouvellement parmi nos concitoyens et donc de refaire les conseils de quartiers, notamment les collègues habitants, à mi-mandature. Donc le 30 juin, le tirage au sort sera réalisé à partir des candidatures qui ont été reçues en Mairie d'arrondissement.

La concertation que nous conduisons avec les conseillers de quartier sur le projet Triangle sera la seconde réunion plénière, puisque nous en avons déjà eu une qui s'est tenue en mai 2010, nonobstant d'ailleurs les réunions de concertation qui se sont tenues en 2009 déjà, au sein même des conseils de quartier les plus directement concernés, à savoir ceux de Citroën/Vaugirard/Parc des Expositions ainsi qu'un questionnaire qui a été distribué à plusieurs milliers d'exemplaires dans le quartier de la Porte de Versailles à l'époque. C'était la concertation préalable en tout cas dans sa première phase assez ancienne maintenant.

Encore une ou deux informations. C'est vrai que la procédure est assez complète et c'est ce que nous souhaitons, qu'il y ait le maximum d'informations et de concertation sur ce projet. Parallèlement aux réunions organisées, que je viens d'évoquer, sera présentée dans le hall de la Mairie du 15^{ème} une exposition constituée de 5 panneaux et de la maquette du projet entre le mardi 28 juin et le vendredi 2 septembre. Evidemment, un registre sera mis à la disposition de tous ceux qui le souhaitent dans le hall, de façon à recueillir leurs commentaires sur le projet.

Enfin, une enquête publique, comme la loi l'y oblige d'ailleurs, sera organisée en Mairie entre le 25 novembre et le 22 décembre prochains.

Avant de passer la parole à Monsieur Rigaud qui va nous exposer le plus brièvement possible, sa question, je voudrais saluer la présence des personnes qui m'entourent :

- Vincent Férat, Directeur des grands projets urbains à Unibail que nous avons eu l'occasion de rencontrer très souvent depuis l'origine du projet.
- Raymond Gaëtan, Chef du projet Triangle au sein de l'agence Herzog et de Meuron - ces deux architectes mondialement connus dont vous vous souvenez qu'ils étaient les concepteurs du Nid d'Oiseau à Pékin, projet mondialement connu lui aussi - que je remercie d'être là parce qu'il devait se trouver ce soir à Hong-Kong et il a préféré être à Paris pour la tour Triangle.

Merci d'avoir choisi le 15^{ème} par rapport à Hong-Kong et merci d'avoir accepté de reporter votre déplacement. Nous avons déjà eu quelques réunions de travail et de présentation de la tour depuis l'origine.

- Monsieur Arnaud Billard, Ingénieur chez Transsolar qui, effectivement, évoquera aussi des sujets avant la concertation,
- Françoise Souchay, Sous-directrice à la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris et Monsieur Christophe Tébol, Chef de projet urbain dans cette direction.

Merci aux associations qui sont présentes et très impliquées dans notre arrondissement et dans le projet Triangle, en pour et en contre d'ailleurs, ce qui donnera l'occasion d'avoir un débat, c'est ce que nous souhaitons, avec une confrontation de tous les points de vue.

Je rappelle également que la présente séance est filmée, comme le sont d'ailleurs toutes les séances du Conseil d'arrondissement et du CICA du 15^{ème}. Les internautes pourront le découvrir en ligne sur le site Internet de la Mairie.

Monsieur Olivier Rigaud va maintenant s'exprimer au nom du CICA sur la tour Triangle. Après quoi, j'évoquerai quelques positions de la Mairie du 15^{ème}. Ensuite nous projeterons un film de 3 minutes pour présenter la tour Triangle, suivi par une intervention de Monsieur Férat d'Unibail, de la présentation du projet architectural par Monsieur Gaëtan, de l'intervention de Madame Souchet pour l'urbanisme et ensuite nous entamerons le débat une fois que nous aurons été éclairés par toutes ces interventions. Merci. Monsieur Rigaud a la parole.

Olivier Rigaud, Président de l'association « Jeunes Parisiens de Paris » :
Bonsoir Monsieur le Maire. Bonsoir Mesdames et Messieurs les Conseillers. Nous tenons également à saluer le public et les associations présentes.

Monsieur le Maire, vous donnez au Comité d'initiative et de Consultation du 15^{ème} arrondissement l'opportunité de s'exprimer sur le projet Tour Triangle et nous vous en remercions. Pour ma part, je me présente, vous l'avez fait, Olivier Rigaud, Vice-président de l'association « Jeunes Parisiens de Paris », une association loi 1901 dont la vocation première est de défendre les intérêts des Parisiens. « Jeunes Parisiens de Paris » est basée dans le 15^{ème} arrondissement au 5 rue de l'Harmonie. A mes côtés, Philippe Prince, de l'association « Jeunes Parisiens de Paris ».

Je vais donc animer l'introduction de ce débat et mon intervention devrait durer environ 15 minutes. A l'issue d'une présentation de la situation, nous poserons quelques questions qui seront complétées au cours des débats par celles du public.

En premier lieu, il nous apparaît important d'exposer la situation, un rappel des faits en quelque sorte.

Qualifié de pharaonique, ce projet urbain déchaîne encore aujourd'hui les passions. Indéniablement, le déplafonnement du Plan Local d'Urbanisme, ou PLU, 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 le cadre de sa réflexion sur la construction en hauteur, à savoir :

- * Bercy-Charenton : 12^{ème} arrondissement,
- * Masséna-Brussereau 13^{ème} arrondissement,
- * Porte de Versailles : 15^{ème} arrondissement,
- * Batignolles : 17^{ème} arrondissement,
- * Porte de la Chapelle : 18^{ème} arrondissement,
- * et la Porte de Montreuil : 20^{ème} arrondissement.

Les objectifs annoncés par la Mairie de Paris sont de moderniser l'image de Paris et surtout de 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 encore aujourd'hui cette politique urbaine est loin de faire l'unanimité. De façon constante, les Verts revendiquent leur opposition à toute construction de tour, critiquant une architecture énergivore qui selon eux, ne fait pas gagner de densité. Pour sa part, l'UMP ne veut pas de logements dans les tours de 50 mètres, qu'elle souhaite voir occupées seulement par de grands équipements et des activités économiques.

Enfin, des 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.

Pourquoi ces réticences ? Des réalisations récentes dont l'architecture s'intègre bien peu à celle d'immeubles avoisinant participent très certainement à cette perte de confiance des administrés.

Je vais paraître peut-être un peu désobligeant, mais une réalisation, 17/19 rue des Suisses à Paris 14^{ème}, réalisation sous l'égide du Cabinet Herzog et de Meuron pose question quant à son intégration dans le milieu urbain par rapport aux habitations voisines.

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'habitation de 50 mètres et plus, soit au moins 15 étages et des gratte-ciel de très grande hauteur.** Ces constructions, risquant à terme, à l'image de la Tour Montparnasse de 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 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 et organiser notamment 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, c'est-à-dire la consultation, mais projeter de concert, s'entendre pour agir ensemble.**

Le fait de se concerter c'est de 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 ? Nous allons aborder tout à l'heure la tour Triangle, projet que la Mairie de Paris semble vouloir imposer aux Parisiens.

Le projet tour Triangle fera-t-il l'objet d'une réelle concertation ou seulement d'une information ?, cette dernière donnant l'illusion d'une réelle concertation. En résumé, la Ville prendra-t-elle en compte l'avis des Parisiens ?

Nous ne ferons pas la présentation de la tour triangle car celle-ci sera faite par d'autres intervenants. Nous nous contenterons à présent, de poser un certain nombre de questions.

Pour les présenter, 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 loyers et de montages financiers,
- les impacts énergétiques et environnementaux du projet,
- l'impact du chantier sur le quartier et les quartiers avoisinants,
- les moyens de transport,
- enfin, l'impact psychologique du projet et ses enjeux politiques.

↳ En premier lieu donc, l'intérêt du projet pour Paris et ses habitants. Avec ses 228 000 m² de surface de hall d'exposition, le parc des expositions est l'un des premiers parcs européens en termes d'activité. A titre de repère, 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 ont 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 kw par m² pour les futurs bureaux.

Par ailleurs, tenant compte des demandes formulées à l'occasion de réunions publiques, il était question que ces m² de bureaux puissent accueillir une pépinière d'entreprises et des infrastructures publiques permettant de répondre aux besoins des riverains, notamment en termes de crèches. Mais ce projet de création de pépinière d'entreprises semble lui aussi, abandonné.

Certes, la Mairie de Paris annonce que le projet tour triangle devrait créer 5 000 emplois. Mais, vidé de ses objectifs premiers, nous allons mieux comprendre en quoi le projet actuel répond aux besoins de Paris et à ceux de ses habitants.

Sur quoi repose cette annonce de créations d'emplois ? **Sur les 5 000 emplois annoncés, combien correspondront à des relocalisations d'entreprises ?** Toujours à propos d'emplois, les commerces de la Porte de Versailles, notamment ceux implantés au début de la rue de Vauginard, semblent avoir des difficultés à s'inscrire dans la durée. Le turnover y est important. La crise économique, des baux élevés, une forte concurrence et le nombre de places de stationnement expliquent certainement cette situation.

Or le projet tour triangle prévoit la réalisation de 1 500 m² 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 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 m² de bureaux Porte de Versailles. En effet, la tour Olivier de Serres proposée à la location depuis près de deux ans est restée vide depuis de nombreux mois. France telecom projetait d'y occuper 30 000 m², est-ce le cas à présent ? Combien reste-t-il de m² libres dans cette tour de bureaux ?**

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 3 hectares, 90 000 m² de bureaux devant accueillir environ 5 000 salariés d'entreprises privées.**

A propos de la situation du marché immobilier d'entreprises à Paris, si nous prenons en compte le taux de vacance des bureaux qui serait de 5% à Paris et surtout l'importance de l'offre en banlieue, notamment à Issy-les-Moulineaux, 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 se 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 ? De même, sur le plan financier, que se passerait-il, pour les Parisiens, si une fois le chantier terminé, Unibail n'arrivait pas à rentabiliser cette opération faute de locataires en nombre suffisant.

► Deuxième thème abordé sur les conditions consenties par le groupe privé Unibail en termes de loyers et de montages financiers.

En effet, ces conditions font débat. Propriétaire du sol, la Ville ne les 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 par an. 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 des montages juridico-financiers de l'opération. Reprenons leurs propos : Monsieur Yves Contassot, élu 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 mètres 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 des montages financiers 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 m² 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 ?** A ce propos, 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 ?

↳ A présent nous abordons les impacts énergétiques et environnementaux du projet. Selon la Mairie de Paris, les immeubles de grande hauteur seront réalisés selon une démarche exemplaire de développement durable et les constructions au-delà de 37 m ne seront autorisées que si elles sont parfaitement conformes au plan climat.

Notons au passage que Monsieur 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 grande hauteur, les jugeant énergivores et antinomiques avec les résolutions du Grenelle de l'environnement.

Toujours Monsieur Yves Contassot, élu du 13^{ème} arrondissement, celui-ci est catégorique. Selon ses dires, toutes les études un peu sérieuses montrent que ces tours sont une hérésie, c'est une forme architecturale dépassée et 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. A propos des ascenseurs, pour monter 20 ou 30 étages pour une personne, il faut cinq fois l'énergie qu'il faut pour monter une personne au 4^{ème} étage. Je reprends ses termes : « 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 grande hauteur. 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. Pouvez-vous nous faire l'exposé du résultat de cette étude ? A-t-elle été réalisée par un organisme indépendant et lequel ? Quelles démarches devront faire les Parisiens et les représentants d'associations pour consulter l'étude en question ?

↳ Évoquons 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 d'entre eux se demandent s'il était bien nécessaire de bouleverser le paysage parisien pour proposer aux riverains des terrasses, un espace vert et des restaurants.

Lors du conseil de quartier Citroën - Boucicaut et Vaugirard - Parc des Expositions du 30 juin, un riverain affirmait que le 21 décembre le soleil n'était qu'à 17° au-dessus de l'horizon et qu'un bâtiment de 180 m projetera une ombre de 600 m, allant, dans ce cas présent, jusqu'au croisement des rues Lecourbe et Croix-Nivert.

Monsieur Raymond Gaëtan, Architecte et chef de projet agence Herzog et de Meuron n'a nullement nié leur existence, expliquant que les simulations avaient 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 Gaëtan faisait alors allusion à des simulations. A présent, nous aimerions prendre connaissance des rapports correspondants.

Quelles démarches doit-on entreprendre pour prendre connaissance de ces rapports ? Seront-ils consultables à la Mairie de Paris ou à la Mairie du 15^{ème} arrondissement et à partir de quand ?

↳ Quatrième point abordé : 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^{ème} arrondissement, à savoir la restructuration de l'école Olivier de Serres, celle de l'école des ponts et chaussées, celle de l'hôpital Saint-Michel, le projet du 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 rappel : 160 manifestations en 2009 et 7 millions de visiteurs.

Qu'a prévu la municipalité pour réduire 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 pilotage ? Quelles contraintes seront imposées par la municipalité sur ces chantiers pour en limiter les nuisances, le bruit, la poussière, les accès et déplacements des véhicules de chantiers, les horaires et respect de ceux-ci, le stationnement.

Pour rappel, 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 assujéti de conditions.

↳ Cinquième point : maintenant, abordons le thème des moyens de transport. De par sa nature, notamment en raison de la création de 88 000 m² de bureaux, le projet tour triangle va se traduire par une augmentation significative des flux humains sur le secteur sud du 15^{ème} 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 et, si c'est le cas, combien ?

↳ Sixième et dernier point : 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 bureaux, 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 construction sur leur cadre de vie et sur le charme de Paris, ville la plus visitée au monde, explique très certainement cette prise de position.

Par ailleurs, bon nombre de Parisiens ont le sentiment que cette opération vidée de ses objectifs premiers (la création d'un hôtel de grande capacité, de salles de congrès, 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 ce 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. Vous avez parlé des réunions à venir, celles-ci concernant la révision du PLU.

Effectivement, nous, riverains trouvons très étonnant que ces réunions soient programmées en pleine période de vacances avec une réunion publique qui est très importante au 1^{er} septembre. Je pense que les familles seront plus préoccupées par les rentrées scolaires que par ce thème et si peu personnes sont présentes dans l'assemblée, peu de questions seront posées.

Voilà, je vous remercie pour votre attention et espère que les réponses seront nourries, détaillées et argumentées avec des études à l'appui.

Monsieur le Maire : Merci Monsieur Rigaud. Nous sommes en conseil d'arrondissement, il n'y a donc pas d'applaudissement dans la salle.

Merci donc de ne pas manifester ni désapprobations ni approbations. Pour la suite de nos débats, l'intervention de Monsieur Rigaud a été tout à fait exhaustive même au-delà du sujet, la parole étant libre, il va être répondu par les différents intervenants qui sont autour de cette table de la manière, je le souhaite et c'est ainsi qu'ils le conçoivent, de la façon la plus approfondie possible.

Quelques mots en introduction pour dire qu'il est vrai que le lancement de ce projet, en septembre 2008, ce qui est déjà ancien, a été plutôt laborieux et la concertation bancale. Je parle des préliminaires en quelque sorte. Les choses se sont depuis, nettement améliorées en ce qui concerne l'information et la concertation avec la Mairie du 15^{ème} en tout cas, ce qui n'a pas toujours été le cas, mais quand c'est le cas, il faut le reconnaître et qu'au-delà de cette concertation, des réunions techniques ont eu lieu entre la Mairie d'arrondissement, la Mairie centrale, Unibail et les différents responsables ; réunions ici, réunions de concertation et pas simplement d'information qui ont permis de faire évoluer progressivement le projet en prenant en compte un certain nombre de demandes que nous-mêmes avons formulées dans ce que nous pensions être l'intérêt des habitants et que nous avons recueillies principalement auprès des riverains, plus largement de l'ensemble des habitants de l'arrondissement.

Bien sûr, on peut toujours engager un débat pour ou contre les tours, je pense qu'aujourd'hui nous devons aller plus précisément au fond des choses pour ce qui concerne la tour triangle de façon spécifique même s'il ne faut pas sous-estimer et vous l'avez dit d'ailleurs, le traumatisme né des aberrations urbanistiques des années 70 dont notre arrondissement a souffert et souffre encore. Cela ne me gêne pas du tout de citer soit la Tour Montparnasse soit le Front de Seine qui sont pour moi des catastrophes urbanistiques, des erreurs profondes, une certaine conception d'une autre époque. C'est comme ça.

C'est la raison pour laquelle les opérateurs de la tour triangle doivent nous fournir la preuve absolue de la volonté de créer autre chose et de permettre de penser qu'au 21^{ème} siècle, la réalisation d'une tour peut se faire dans des conditions extrêmement différentes de ce qui s'est produit à l'époque et, pourquoi pas, lever le tabou des tours à Paris.

Pour ma part, je n'ai pas de position et nous en avons discuté souvent au sein de ce Conseil puisque nous avons eu au moins trois projets de délibérations au minimum pour évoquer ce sujet depuis son introduction dans les circuits administratifs et ce débat a été abordé à de nombreuses reprises.

Nous considérons que nous pouvons effectivement voir ce que peut apporter une tour dans ce quartier, pour quoi faire, dans quelles conditions, est-elle utile, pour remplir quelles fonctions ? C'est l'angle sous lequel nous avons voulu aborder ce sujet.

Oui, mais on le dira mieux que moi, nous pensons que la tour de bureaux puisqu'il ne s'agit que de bureaux qu'Unibail se propose de construire répondra à un manque de bureaux dits « intelligents » à Paris, car c'est le sujet. Nous avons une Capitale avec beaucoup de bureaux anciens qui ne trouvent pas forcément preneurs, qui peuvent être utilement transformés en logements à partir du moment où l'on sait bien que les entreprises préfèrent s'implanter dans des bâtiments et constructions nouvelles avec la possibilité d'utiliser toutes les techniques modernes.

Cette offre qui est actuellement limitée à Paris et je le maintiens, incite les entreprises importantes à se tourner vers la banlieue ou d'autres villes. Il n'y a qu'à voir nos voisins immédiats à Issy et son quartier d'affaires en sont la parfaite illustration avec la création de 15 000 emplois quasiment aux portes du 15^{ème} sur une multitude de sièges d'entreprises soit nationales soit multinationales qui ont préféré s'installer en dehors de Paris. Je parle d'Issy mais je pourrais parler de Boulogne et autres villes encore. Il y a là un vrai sujet d'appauvrissement économique de Paris qui commence à être inquiétant et on trouve le même phénomène vers la Plaine Saint-Denis comme vous le savez.

Il me semble que répondre à ce besoin de bureaux modernes est important en termes d'emplois et de compétitivité économique. Le projet présenté par Unibail répond, je l'ai dit, en partie aux exigences que nous avons formulées notamment Jean-François Lamour qui est Député de la circonscription et moi-même et qui constituait pour la municipalité du 15^{ème}, une condition indispensable à un premier accord de principe et on verra comment le projet évolue.

D'abord l'insertion du bâtiment dans son environnement immédiat de la Porte de Versailles avec un certain nombre de travaux, de requalification dans le secteur, de modernisation, un espace vert de 8 000 m² à la place de la station BP, la création d'équipements collectifs et notamment nous y tenons particulièrement, cela a été évoqué et voté dans un certain nombre de documents au Conseil de Paris, l'ouverture d'une structure de petite enfance aux familles du quartier, une ouverture de cette tour sur l'extérieur pour qu'il ne s'agisse pas d'implanter un bâtiment, aussi monumental soit-il, comme dans un désert.

Il faut qu'il y ait des échanges entre la tour et le quartier et bien au-delà d'ailleurs, c'est l'objectif de l'atrium en pied d'immeuble qui accueillera des activités culturelles ainsi que les belvédères qui sont prévus dans cette tour, l'installation de commerces, nous sommes dans un secteur assez compliqué, en pied de tour, et vous savez que 1 200 m² seront consacrés à des activités de service à quelques restaurants. Le renforcement des places de parking qui est quelque chose sur lequel nous avons insisté même s'il s'agit de réduire la place de l'automobile dans la ville, le nombre de places de parking qui nous sera confirmé, je l'espère d'après les informations dont je dispose, ont été doublées par rapport au projet initial en passant à plus de 300 et avec peut-être la mise à disposition de places à certaines périodes pour les riverains.

Et puis, l'engagement de faire de cette tour un bâtiment précurseur en termes de respect de l'environnement. C'est toujours plus compliqué de faire des bâtiments à basse consommation avec des tours, néanmoins, il est absolument indispensable que les spécifications les plus récentes soient respectées pour cette tour. Quand je vois ce que le Ministère de la Défense va faire à Balard avec une ventilation naturelle, sans climatisation avec la couverture de 80% des besoins de chauffage par exemple par des méthodes naturelles, là, il ne s'agit pas de tour, au contraire, c'est un bâtiment qui est étendu sur plusieurs hectares, sur 5 hectares pour le bâtiment central en tout cas les choses sont bien différentes, mais il y a un effort que fait le Ministère de la Défense que, je pense, peuvent consentir aussi, même si les choses sont différentes, les concepteurs de la tour.

Nous avons aussi souhaité qu'il n'y ait pas deux quinzièmes, un quinzième qui se moderniserait à marche forcée entre le Ministère de la Défense, le parc des expositions dont la concession sera anticipée, la tour triangle et puis aussi le laboratoire des ponts et chaussées et un quinzième à l'urbanisme vieillissant.

Il faut que le 15^{ème} , avance d'un même pas. C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité, même si cela ne concerne pas les riverains et les voisins immédiats, qu'un certain nombre de quartiers dégradés du 15^{ème} soient l'objet de rénovation, parallèlement à la tour et ce, par la Ville de Paris et les bailleurs sociaux et tous les opérateurs concernés.

Je dois dire que la Ville qui a accepté cet amendement que nous avons déposé, a commencé ce travail, notamment pour le quartier Bargue/Falguière/Kandinsky où nous avons déjà eu des réunions de travail à l'Hôtel de Ville avec la Direction de l'Urbanisme, Madame Hidalgo pour que les choses puissent aussi se moderniser dans des secteurs plus compliqués, il y en a d'autres d'ailleurs dans la liste.

L'acceptation, par Unibail, les constructeurs, de recruter des demandeurs d'emplois du 15^{ème} pour mener à bien les travaux. Nous y tenons aussi beaucoup d'ailleurs et c'est ce que nous demandons à tous les opérateurs pour le Ministère de la Défense qui lui-même participe à notre régie de quartier, que nous avons préfigurée, qui n'est pas encore totalement au point puisqu'il faut encore un vote du Conseil de Paris mais une régie de quartier a été préfigurée et avec l'ensemble des partenaires concernés qui sont aussi bien des entreprises privées que des administrations autres, doit faire en sorte que les demandeurs d'emploi, notamment les jeunes du quartier puissent être embauchés prioritairement.

Nous avons, je cite un exemple, je ne sais pas les chiffres sur la tour triangle, mais ils doivent aussi être très importants, le chantier Balard/Ministère de la Défense permettra de créer sur le site, 2 500 emplois pendant la période des travaux pour exécuter ceux-ci, ensuite, pour le fonctionnement des bâtiments.

Toutes ces avancées ne peuvent pas nous faire ignorer, vous avez eu raison de le rappeler, les difficultés que représentait la construction d'un bâtiment de cette ampleur, difficultés temporaires d'ailleurs, il faut absolument que nous ayons, mais les choses, je l'espère, vont être expliquées maintenant, des assurances, comme nous les avons eues mais il faut les exposer publiquement sur les ombres portées sur les immeubles des boulevards Victor et Lefebvre, la saturation de la ligne 12 qui est déjà surchargée pour les transports en commun et qui impose de renforcer la cadence des rames, peut-être celles du tramway. Nous avons là aussi des discussions, avec la Ville et les opérateurs, avec la RATP. Il y a aussi les aspects financiers et budgétaires que vous invoquez mais que je ne vais peut-être pas redévelopper. Je pense qu'il y aura des réponses données ici même si c'est important pour la Ville et les contribuables que nous sommes et pour les finances de la Ville, des réponses vous seront également apportées.

Cette réflexion débouchera sur un projet de délibération qui sera soumis cet automne au Conseil de Paris qui proposera l'intégration des équipements qui devaient prendre place dans la tour triangle mais pour le moment, nous étions écartés pour des raisons administratives, techniques et financières, hôtel d'affaires, vous en avez parlé, l'espace de congrès, pépinière d'entreprises innovantes ou en lien avec l'activité des salons et des congrès.

Il y a des choix qui sont faits par Unibail qui, après tout, sont sans doute ce qui convient le mieux pour son développement et celui du parc, mais il y a des projets en perspective de ce point de vue.

Nous continuerons la concertation, comme je l'ai dit tout à l'heure avec les organes de démocratie locale et les conseils de quartier qui seront de nouveau réunis, comme je l'ai dit, ou les commissions extra-municipales concernées, etc...

Dernier point : compte tenu du nombre de projets d'urbanisme majeurs sur le secteur, de la Seine jusqu'à la Porte Brancion, en quelque sorte, tout ceci va nous faire beaucoup de gros chantiers : Triangle, Ministère de la Défense, le parc des expositions modernisé avant l'heure, le groupe scolaire 99 rue Olivier de Serres qui est la grande restructuration dans le domaine scolaire de la mandature, le laboratoire des ponts et chaussées, etc... C'est la raison pour laquelle j'ai demandé, lors d'une réunion récente à la Ville, la création d'un comité de sites. Il y aura, je le souhaite, un comité de pilotage pour la tour triangle comme on le fait maintenant pour la plupart des constructions et réalisations importantes, pour Necker par exemple qui permet dans les meilleures conditions possibles, la reconstruction par rapport aux riverains.

Il devra y avoir, en plus de ce comité de pilotage pour la tour, un comité de sites qui a été accepté par la Ville de façon à coordonner, d'assurer une cohérence afin que les riverains connaissent le moins de nuisances possibles, de l'ensemble des projets parce qu'il faudra tout faire pour rendre la vie des habitants la moins difficile possible à partir du moment où ces projets, même s'ils ne vont pas se réaliser tous ensemble, peuvent se chevaucher et créer pas mal de perturbations, pour le quartier.

Je voudrais dire, pour terminer, que nous aurons un nouveau quartier parisien, contesté à telle ou telle réalisation. Certains contestent Balard, d'autres la tour, d'autres le parc, certains, la totalité. Néanmoins, je pense que dans ce secteur qui est assez délaissé finalement, sur le secteur Balard/Ministère de la Défense, on avait une friche, un terrain vague pratiquement.

Le parc des expositions, malgré les travaux de modernisation d'Unibail est encore un parc très ancien par rapport à ses concurrents de Milan, Francfort etc..

Quant à la Tour, c'est un autre projet et un monument architectural, nous aurons la création d'un nouveau quartier qui permettra une meilleure liaison et je me situe sur l'ensemble, on parle de hauteur, avec la tour, on en atteint peut-être trop pour certains, nous aurons une continuité urbaine entre Paris et sa banlieue et dans le cadre aussi du grand Paris qui a été évoqué par le Président de la République et qui permettra d'avoir des liaisons avec Issy-les-Moulineaux qui est notre voisin le plus proche, que ce soit par Balard puisqu'il y aura une voie végétalisée traversante sur le Ministère, séparant le bâtiment principal de la corne Ouest où seront les 3 hectares de bureaux privés et qui reliera directement le 15^{ème} à Issy-les-Moulineaux, reliant ainsi l'ensemble Citroën à la partie rénovée d'Issy-les-Moulineaux et du côté de la Tour aussi, la rue Ernest Renan qui n'existe pas aujourd'hui pour tout dire, c'est un passage de tramway et de voitures qui sera une rue commerçante puisque toute la base de la Tour sera consacrée aux commerces de proximité, ce qui permettra d'établir un lien, un pont entre Paris et banlieue, entre le 15^{ème} et Issy-les-Moulineaux.

C'est donc la naissance d'un nouveau quartier parisien qui sera assez emblématique, peut-être la plus grosse opération d'urbanisme ou presque. Il y a les Batignolles aussi, et je pense que c'est une chose importante pour notre arrondissement de l'accompagner vers le 21^{ème} siècle.

C'est ce que je souhaitais vous dire pour ce qui concerne la position qui a été déjà longuement débattue dans ce Conseil d'arrondissement. Après la présentation par les uns et les autres, de façon plus technique, vous aurez la parole. Nous allons maintenant projeter un film très court réalisé par l'Agence Herzog et de Meuron et Unibail et ensuite, Monsieur Vincent Férat, Directeur des grands projets urbains chez Unibail nous fera une présentation générale du projet Triangle. Je vous remercie.

Monsieur le Maire : Bien sûr, c'est un film de présentation du projet sous un jour favorable. Maintenant, le chef de projet, Vincent Férat va nous présenter son œuvre.

Vincent Férat : Merci Monsieur le Maire. Je vais essayer de vous faire une introduction générale du projet du contexte dans lequel celui-ci a été conçu, développé et imaginé avec l'agence Herzog et de Meuron et Raymond Gaëtan rentrera dans le détail de l'architecture et du bâtiment lui-même.

Cette présentation permettra également à chacun d'avoir un niveau d'information aussi approfondi que celui de Monsieur Rigaud et j'apprécie la connaissance qu'il peut avoir sur le dossier.

Le projet triangle est localisé à l'une des portes de Paris identifiée comme un lieu d'implantation d'une tour. Il s'agit d'un des sites majeurs identifiés par la Ville de Paris en 2008. L'un de ces six sites pour la partie sud-ouest. La question est : pourquoi créer des tours, car nous ne sommes pas aujourd'hui sous la position politique en ce qui concerne la SCI de la tour triangle, mais pourquoi faire des tours aujourd'hui à Paris alors que les Parisiens y seraient défavorables.

Ils ont aujourd'hui peut-être une vision et une image des tours que sont les tours bâties dans les années 1970, des tours sur dalles et celles que l'on peut connaître à Beaugrenelle, Olympiades ou Montparnasse. C'est peut-être cette image qui est encore dans les esprits. Sachant que la tour triangle et je reprendrai les mots de Monsieur le Maire, aujourd'hui une tour de nouvelle génération et demain une tour du 21^{ème} siècle avec un accès directement sur rue, de plain pied et une animation urbaine comme je vais pouvoir vous en faire part juste après, animation urbaine qui est permise également parce que la tour triangle sera implantée au cœur de la rue Ernest Renan et au cœur de la Porte de Versailles.

Pour revenir sur le parc des expositions où a eu lieu l'implantation du projet, ce parc aujourd'hui est un parc exceptionnel par son implantation au sein de Paris mais également enclavé dans Paris, site atypique de 35 hectares et qui développe près de 230 000 m² de surfaces d'expositions et qui a la particularité d'être à cheval sur trois communes. Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux.

L'arrivée de la tour triangle permettra de créer un lien entre ces espaces. Elle répond également en matière d'implantation qui n'est pas neutre, un enjeu d'images pour le site de la Porte de Versailles et répond également à la nécessité d'apporter une solution à la concurrence faite par des sites comme Londres, Milan, Barcelone ou encore Francfort sachant que le site est lui-même un pôle d'attraction à la fois pour le grand Paris et pour Paris en tant que ville et destination et offre, tous les ans, presque 7 millions de visiteurs et plus, plus de 160 manifestations et quelque 45 000 exposants. C'est un vrai lieu de destination, d'approche économique pour Paris.

C'est un lieu qui également a un enjeu de requalification urbaine, enjeu par un certain manque de générosité des espaces urbains, lisibilité en matière actuelle des choses et peut-être de monotonie de ces espaces. Le développement s'inscrit dans cette requalification urbaine pour apporter à la fois un peu d'animation, de lisibilité, d'aération et de générosité à la dimension du piéton entre autres.

L'environnement est propice, comme on l'a dit, à l'implantation d'un équipement de grande envergure et en particulier par la faible densité du lieu. Aujourd'hui c'est un coefficient d'occupation au sol qui est de 0,65. On parlait de 35 hectares et à peine 230 000 m² d'activités qui sont pratiquement, pour l'essentiel, sur un seul niveau. C'est également un lieu avec un maillage de transports en commun excellent avec la ligne 12, le tramway T3 ou le T2 et j'ai entendu l'inquiétude par l'arrivée de la tour triangle, d'un certain engorgement et saturation de la ligne 12.

Il faut savoir que la tour triangle, dans son fonctionnement, est une tour de bureaux qui sera complémentaire en matière de cycle des activités du parc des expositions. Un parc d'expositions, en général ouvre ses salons vers 10h00. Quelques exposants arrivent un peu plus tôt mais le plus gros des visiteurs débutent vers 10h00.

Une tour de bureaux, comme la tour triangle, a son flux d'arrivée le matin qui est le pic de fréquentation d'une tour et le matin l'arrivée est plutôt concentrée vers 7h00 pour les matinaux et aux alentours de 8h30/9h00 pour la majeure partie des salariés. Le pic ne se retrouve pas au départ car le départ est diffus et plus étalé sur la fin de journée.

Pour parler d'accessibilité et je confirme que le nombre de places de stationnement est bien de 300 places même un peu plus et qui viennent aujourd'hui foisonner avec le parking du parc des expositions qui, pour rappel, dépasse les 5 000 places -5080 pour le parking du parc des expositions- qui, en termes d'offres de stationnement est aujourd'hui généreux pour l'activité parc en dehors d'une vingtaine de jours par an de saturation.

La particularité du développement de 300 places supplémentaires permettra de dé-saturer pour à peu près la moitié de la période de saturation du parc des expositions, ces parkings. Le site est sur l'intersection de trois communes et il va pouvoir créer un lien urbain entre les différents sites.

Sans rentrer dans le détail de la présentation et encore moins de l'agence Herzog et de Meuron, Monsieur Gaëtan le fera, nous avons souhaité, pour un site exceptionnel, faire appel à une agence d'architectes prestigieuse dont Raymond Gaëtan vous présentera les activités.

La programmation de cette tour triangle. Aujourd'hui ce sont presque 90 000 m² de bureaux, un complément de 1500 m² de commerces qui sont développés et générés le long de la rue Ernest Renan, au rez-de-chaussée et qui accueille 2 600 m² d'espaces accessibles au public, à la fois vous le voyez sur l'image, un atrium monumental de plus de 600 m², un restaurant panoramique en partie haute et des belvédères intermédiaires et panoramiques en terrasse.

En complément, juste pour rappel sur l'historique du programme. Il a pu être fait état, il y a plus de 3- 4 ans, d'hôtels ou de chambres de congrès à exposition au sein des immeubles et des tours qui étaient envisagées et imaginées sur sites. Ces projets ont été abandonnés non pas à cause du plan climat, mais bien au contraire à cause de la dimension inadaptée de ce type de programmes aux tours d'immeubles de grande hauteur aujourd'hui pour plusieurs raisons.

Un hôtel tel qu'il pourrait être imaginé sur ce site, de type 3*, on ne parle pas de palace ici, aurait du mal à supporter les charges inhérentes au fonctionnement d'un immeuble de grande hauteur.

De la même manière, un centre de conférences, lui, nécessite d'avoir un espace de plain pied sans poteaux ce qui, pour une tour, devient plus compliqué et d'avoir de très hauts plafonds ce qui est peu compatible avec le projet, mais Monsieur le Maire a pu le rappeler. D'autres réflexions et approches sont en cours sur le parc des expositions.

Je reprends le fil de la présentation. Dans la suite de la programmation, aujourd'hui, sur les 90 000 m² de bureaux développés, nous sommes sur des bureaux qui sont performants, flexibles et optimisés à la demande des entreprises qui souhaitent rester ou s'implanter sur Paris. Il est tout à fait pertinent et si nous sommes là ce soir c'est justement parce que nous y croyons, de construire 80 000 m² de bureaux sur la Porte de Versailles car le parc tertiaire de bureaux parisiens aujourd'hui est vieillissant, inadapté aux demandes et aux attentes des Français ou étrangers qui souhaitent Paris comme destination, comme implantation, avec des offres de grandes surfaces qui sont relativement rares et peu flexibles.

Vous voyez sur l'écran, nous avons différents plateaux qui, au niveau bas peuvent aller de 2 000 à 4 000 m² au niveau haut, de 900 à 2 000 m². Vous avez une flexibilité pour des entreprises qui souhaitent implanter leurs bureaux sur ce site entre 900 et 4 000 m² et par plateau et s'ils développent plusieurs niveaux de commerces, peuvent également aller au-delà.

Les entreprises qui aujourd'hui sont dans des immeubles pour la plupart haussmanniens et qui développent une performance, en terme d'implantation de postes de travail sur un immeuble haussmannien ou une ancienne génération de bureaux, à peu près de 1 poste pour 20 m² là où sur ce site, on développera un site pour 10 m². Il y a une meilleure performance en terme d'implantation de postes de travail et donc, de rentabilité de l'espace, même en termes de développement durable, d'implantation au sol et cela libèrera les bureaux haussmanniens qui, à l'origine étaient des logements et seront peut-être reconvertis de la sorte.

Concernant les espaces accessibles au public. Ils sont de plusieurs types avec un atrium de 650 m² au rez-de-chaussée qui sera un espace accessible et qui permettra également d'accueillir des expositions ou des événements culturels, un belvédère intermédiaire d'à peu près 550 m² et un belvédère haut avec restaurant panoramique de 1 400 m². Ces différents espaces étant reliés entre eux par une promenade verticale le long de l'arête de la tour triangle.

J'en profite pour rappeler que, dans la programmation, quand on parle de 1 500 m² de commerces, cela peut paraître important en surface et en m², en termes de nombre de locaux d'activité, on va se situer entre 5 et 7 locaux d'activité.

Il faut savoir que l'on aura à la fois de la restauration, environ 4 restaurants et aux alentours de 2-3 surfaces commerciales qui accueilleront des enseignes de commerces.

Une surface de restauration, aujourd'hui, pour répondre aux besoins qui seront à développer sur le site, c'est à peu près 400 m², entre 250 et 500 m² suivant la typologie de restaurant.

Autre aspect de la programmation et nous sommes sur une vraie évolution par rapport au projet initial, c'est l'implantation aujourd'hui, d'un programme dédié à la petite enfance sur plus de 250 m² en rez-de-chaussée et accessible, bien sûr au public et aux riverains.

Cet ensemble d'équipements publics, de petite enfance, de restauration et de commerces implantés au rez-de-chaussée permet également de créer une vraie couture le long de la rue Ernest Renan, entre Paris et les communes limitrophes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves. Vous avez là l'image de ce que pourra être la vue panoramique, cette vue exceptionnelle et unique depuis le belvédère en haut de la tour.

Si on parle du projet en termes de retombées on peut l'identifier en plusieurs volets.

Le premier serait un volet économique et métropolitain avec la capacité, grâce à cette tour, d'avoir une meilleure attractivité et visibilité pour Paris et ici est marquée une vraie porte et un poumon économique pour la Capitale, renforcé par la mixité du lieu avec ses activités de congrès expositions. Il s'agit également de l'arrivée et l'accueil d'environ 5 000 emplois et là, je rejoins Monsieur Rigaud, vous avez raison. Ce n'est pas la création de 5 000 emplois engendrés, sinon il suffirait de créer autant de tours que l'on peut pour créer de l'emploi. Il s'agit ici, de l'accueil de 5 000 emplois dont une partie sera certainement créée à la marge. Nous sommes là sur un accueil mais il faut voir le sujet dans l'autre sens. Qu'auraient fait éventuellement les entreprises qui s'implanteront ici si le site n'existe pas ? Une partie, on voit ce qui se passe autour de Paris, aurait pu déménager, quitter Paris, et le projet permettra de freiner l'évasion en matière d'implantation de sièges sociaux majeurs aux alentours et de favoriser également la mixité entre les bureaux, l'habitat et la partie commerces/congrès/expositions au sein de ce quartier.

En matière d'urbanisme et d'architecture, Raymond Gaëtan vous en parlera mais on vient créer un vrai signal pour la ville avec un bâtiment de style conique. Il a pris plusieurs noms et surnoms dans la presse mais cette tour triangle qui est une signature et en même temps une vraie qualité architecturale qui bénéficie aussi de la présence de la boucle sud, du périphérique et des autres moyens de jonction de Paris au sud et qui est une vraie exception en matière d'architecture par sa forme et son aspect contemporain effilé et sa pureté.

Vous avez une insertion de la tour triangle sur une vue depuis le Trocadéro. C'est un projet qui tient également compte des enjeux du quartier et qui vient répondre à des enjeux locaux pour le quartier. Je vous ai parlé du raccordement entre Paris et les communes voisines et la réflexion du réaménagement du quartier s'est accompagnée également de la création d'un jardin public et de nouvelles implantations.

Je parlais tout à l'heure des 5 000 employés du site mais il faut également parler des visiteurs du belvédère. Ces 5 000 employés auront une capacité, au sein de la tour elle-même de moitié pour tout ce qui est restauration. Il y aura de quoi, à travers le restaurant interentreprises et les restaurants qui seront implantés, alimenter à peu près la moitié des personnes le midi. Il y aura des retombées également pour les commerces et les restaurateurs environnants car il faut bien que les 2 500 personnes qui ne trouveront pas de place au sein du restaurant interentreprises puissent s'alimenter et iront dans les restaurants aux alentours.

Vous avez là une vue depuis la rue Ernest Renan et de l'insertion depuis la rue de Vaugirard.

Madame Souchet parlera tout à l'heure de la révision du PLU donc, je passe. Je souhaitais juste vous rappeler, car on parle de Unibail Rodamco mais aujourd'hui, l'entité qui développe cette opération est la SCI tour triangle qui est en fait une structure qui appartient à Viparis, l'un des actionnaires aux côtés de la Chambre de Commerce et d'Industrie est Unibail Rodamco.

J'ai entendu deux-trois remarques sur le risque d'investissement et le fait que la tour pourrait rester vide. En fait, il est dans la stratégie des activités développées par Unibail Rodamco de développer des actifs, ce qu'on appelle « en blanc » sans preneurs, sans entreprises, sans sièges sociaux, sans sociétés qui louent à l'avance avant de lancer l'opération, le site. Pour autant, nous le développons d'une manière régulière, c'était le cas sur Capitale 8, sur d'autres sites que nous avons pu sortir à Paris ou sur l'ouest parisien.

Sans rentrer dans le détail du montage financier, économique non plus, aujourd'hui il y a un bail à construction qui fait l'objet d'un protocole entre la SCI, Tour Triangle et la Ville de Paris. Ce bail à construction, vous l'avez rappelé, a un loyer fixe de quelque 2 millions d'euros et un loyer variable qui, lui, va dépendre du succès de cette tour. Il y a des intérêts alignés entre la SCI tour triangle et la Ville en la matière. Il y a intérêt à bien commercialiser cette tour pour que le loyer variable soit le maximum ce qui voudrait dire qu'elle est plutôt bien commercialisée.

Monsieur le Maire et j'en resterai là pour les premières réponses, je répondrai aux autres questions par la suite, je laisse la parole à Monsieur Gaëtan juste après mais concernant la gestion du chantier, on a bien entendu effectivement l'inquiétude sur un chantier de cette ampleur de 90 000 m². Nous nous intégrerons dans le comité de site qui sera piloté et organisé. Il y aura un comité de pilotage qui sera monté et nous développerons, comme nous le faisons par ailleurs, de l'information avec une lettre aux riverains, un lieu de rencontres, de contacts et d'échanges pour avoir l'information sur l'état d'avancement du chantier, les différentes phases préalablement à la remise en œuvre et tout cela s'intègre également dans une démarche que nous avons de certification au développement durable et de chantier vert pour cette tour comme nous le faisons pour les autres projets.

Monsieur le Maire : Merci de nous avoir présenté le projet. Maintenant, pour rentrer plus dans le détail de l'architecture et de la construction, Monsieur Gaëtan qui est le chef du projet à l'agence Herzog et de Meuron va maintenant s'exprimer.

Monsieur Raymond Gaëtan : Merci Monsieur le Maire, merci aux associations aussi de nous accueillir encore une fois pour présenter le projet triangle dont nous sommes particulièrement fiers chez Herzog de Meuron. Je crois qu'il est probablement adéquat de se présenter quelque peu avant tout. Qu'est-ce qu'est Herzog de Meuron ? Qu'est-ce qu'on voit ici ? c'est l'étendue de certains de nos projets à une échelle comparable.

Ce que vous pouvez voir, en fait, c'est qu'on peut faire en même temps, des stades et des maisons individuelles et essentiellement des bâtiments pour des habitants autant que pour des collectivités ou même des villes.

Ceci est le projet de la Tate à Londres : la raison pour laquelle je vous ai montré ce projet c'est pour ce fabuleux hall d'entrée que certains d'entre vous auront visité.

Ce qui fait toute sa particularité, c'est que ce hall d'entrée est complètement accessible au public et qui accueille des expositions d'art qui changent avec les saisons et qui changent aussi avec les mois, ce qui donne vraiment une personnalité au bâtiment et qui donne aux gens, une raison d'y retourner. C'est donc une destination qui change constamment.

Le projet de De Young à San Francisco : la raison pour laquelle j'ai choisi de montrer ce projet c'est particulièrement pour ses espaces extérieurs encore une fois, accessibles au public. C'est aussi une des caractéristiques de nos projets en fait.

L'idée est d'accueillir le visiteur et de lui donner l'opportunité de faire partie de l'environnement avant même de passer la porte d'entrée du bâtiment.

Ceci est le projet Prada à Tokyo. Même dans un tissu urbain extrêmement dense Herzog et de Meuron a tenu à créer un espace public, une espèce de jardin à l'extérieur du bâtiment et d'amener la densité de ce magasin Prada dans sa hauteur pour libérer un espace public.

La même chose pour le musée d'art moderne à Miami où encore une fois, l'architecture est concentrée, si je puis dire, au cœur du bâtiment et donne place à plusieurs espaces publics, une sorte de jardins avant même de pouvoir profiter de l'espace intérieur, on se sent faisant partie d'un espace architectural contrôlé et animé.

Le « Nid d'Oiseaux » à Pékin : j'ai choisi ce projet parce que plusieurs d'entre vous le connaissent, mais ce qui fait sa particularité n'est pas tellement l'utilisation aux jeux olympiques, mais plutôt son utilisation future. C'est un projet qui est plutôt intéressant dans la façon où il a touché la communauté. Ce qui se passe, c'est que tous ces espaces, l'espace dit entre la façade et le bol du bâtiment va être réutilisé par les collectivités après les jeux olympiques et c'est un réel succès pour nous car c'est l'un des seuls stades au monde qui survit à l'après jeux olympiques et qui peut être réapproprié disons, par les collectivités locales.

Nous en venons au projet triangle : le projet triangle s'inscrit dans la Ville de Paris aussi dans ses monuments qui seront reconnaissables, visibles et qui deviendront aussi une raison, je l'espère, de destination qui renforcera déjà, le parc des expositions. L'image que nous voyons ici, qui démontre un très grand équipement qui a très peu d'interaction avec la vie de ses riverains et du public.

C'est ce qui est ressorti de nos analyses, si on regarde l'image en haut à gauche, c'est un îlot qui est plutôt indépendant. Ceci dit, c'est un îlot qui est stratégiquement positionné. Encore une fois, on parlait de transports en commun, du boulevard périphérique mais c'est un îlot qui se doit d'être revu, il a la chance d'être traversé par l'avenue Ernest Renan, une avenue quasiment oubliée mais qui pour nous, revêt une véritable opportunité pour réactiver la connexion entre Paris et sa banlieue.

L'aspect principal de ce projet est justement, pour réactiver cette avenue et le rez-de-chaussée. Triangle ne sera pas une tour sur dalle comme il en existe plusieurs à Paris. C'est une tour qui aura une relation directe avec son environnement au niveau de la rue, comme Vincent Férat l'a rappelé, avec des commerces, mais nous parlons aussi de certains équipements accessibles au public dont nous pourrions discuter un peu plus tard.

Les images que nous voyons ici, en haut à gauche, sont les premières images de plan-mètre qui nous avait été proposé qui montre l'implantation de trois bâtiments et l'impact que ces trois bâtiments avaient ensemble.

L'idée que nous avons eue, c'est de rassembler ces trois types de bâtiments ensemble, les densifier pour en faire un, orienter ce bâtiment pour pouvoir lui donner le moins d'impact sur son environnement direct et, en même temps, activer la connexion entre petit parc et grand parc et créer ce lien entre Paris et sa banlieue.

En même temps, cette densité fait qu'elle libère un espace sur la Porte de Versailles, espace qui deviendra, nous l'espérons, le lieu d'un jardin. C'est donc cette densification et cette orientation et cette recalibration de ce volume qui donnent les spécificités de triangle. Une des approches qui est un peu typique dans notre bureau, c'est d'étudier l'impact de nos bâtiments sur les riverains immédiats.

Ce que nous avons fait, c'est que nous avons pris les lignes ou les bâtiments sur Issy et les bâtiments dans le 15^{ème} et nous avons fait des traits à 45° qui donnent une espèce de gabarit pour triangle et qui nous donnent un champ de jeux. Une fois que la forme triangle a été ramenée à son emprise foncière, les arêtes du bâtiment ont été biseautées pour pouvoir déjà se reculer ou se rétracter par rapport au Palais des Sports -bâtiment classé- et se rétracter aussi par rapport au boulevard périphérique, ce qui donne aussi cette allure svelte à la tour.

L'implantation du bâtiment telle qu'on la voit ici reste vraiment dans l'emprise foncière du parc des expositions. Pour ceux qui connaissent très bien le site, la clôture verte qui longe le parc des expositions se verra accueillir la façade du rez-de-chaussée de la tour triangle.

Plusieurs questions ont été posées sur les ombres portées. Dans notre agence, c'est une étude qui fait partie de chacun de nos projets, indépendamment que ce soit une tour ou quoi que ce soit, une maison individuelle, ces études d'ombres portées sont internes et font partie de notre processus de création, ce ne sont pas des études qui sont faites par des entités indépendantes et qui produisent un rapport. Pour nous, ce qui est et ce qui était important de faire ici, encore une fois, c'est dans un rapport direct avec cette culture suisse et allemande où les ombres, ce n'est pas qu'il n'y a pas d'ombres portées, il y a des ombres portées, mais l'idée est de minimiser l'impact de ces ombres portées sur les riverains.

Une des règles que nous observons, que nous essayons d'observer sur tous nos projets, est que chaque ombre portée ne reste pas sur un point plus de deux heures.

Ceci dit, sur un bâtiment de cette hauteur, ce n'est pas possible mais ce que nous avons réussi à faire, c'est de limiter cette position d'ombre portée plus de deux heures, plus ou moins au site. Le projet pose une ombre au site et très peu à ses riverains.

Par rapport à ce que vous mentionniez par rapport au 21 décembre, justement très tôt, il y a une ombre portée, oui. Ce que nous tentons de délimiter ou de limiter et ce qui n'est pas très clair sur cette image, mais vous pouvez voir une région qui est un peu plus grise et un peu plus foncée là, est le chevauchement des heures entre les ombres et c'est ce que nous tentons de limiter en fait pour ne pas avoir d'impact sur nos riverains.

Voici ce que serait la tour triangle pour les riverains sur la vue de Vaugirard. Le volume : le volume est très intéressant parce qu'il donne à ce bâtiment une personnalité différente indépendamment de l'endroit où l'on se trouve dans Paris et indépendamment aussi de la vitesse à laquelle on se déplace peut-être sur le périphérique. Cette vue est la vue de face, celle qu'on verrait depuis l'axe du périphérique, mais c'est une vue qui est très svelte dans son axe nord-sud et donc qui disparaîtrait presque pour une personne qui se déplacerait en voiture. Ce qui est sûr, c'est que cela donne une allure très svelte à la tour qui nous permet d'intégrer aussi différentes fonctions dans les différentes arrêtes comme je vais vous montrer plus tard.

Ce qui est très intéressant aussi, c'est le fait que la tour se rétracte en fait par rapport à la rue. Elle est verticale du côté du hall 1 et se rétracte du côté d'Ernest Renan ainsi qu'elle se rétracte sur ses arêtes nord et sud.

On peut voir, sur le plan du haut, à quel point elle passe d'une largeur de 35 mètres à sa base jusqu'à une largeur de 15 mètres à son sommet. Elle se rétracte sur Ernest Renan entre 50 et 60 cm et sur ses axes nord et sud, entre 1,5 et 2 mètres par niveau.

Une chose aussi très intéressante, et très importante pour nous, c'est l'aspect cristallin de cette tour et la façon avec laquelle on peut découper un volume qui, à la base, est très présent et très massif, mais le découper en unités, ce qui lui donne un scintillement et une échelle qui est propre au programme de la tour.

Ce que vous pouvez voir ici, cette espèce de redan sur les façades nord et sud, en fait, c'est une expression des espaces de bureaux dans la tour. C'est cette idée et cet aspect cristallin qui est très intéressant dans ce projet, l'interface avec la ville.

Nous parlions du parc. De par sa densité et ce positionnement de la tour, on peut espérer la création d'un parc dans cet endroit et ça c'était l'un des rendus que l'agence avait faits. Ceci dit, la Ville prendra le relais pour ce projet que nous supportons, bien sûr. Il y a l'interface avec l'avenue Ernest Renan, ce lien pour nous qui est très important et qui est, de plus, je dirais renforcé par cette générosité de l'espace public entre l'avenue elle-même et le projet. Je crois qu'il y a environ 8 mètres entre l'avenue et le projet qui conserve ces espaces, cette lignée d'arbres, la piste cyclable, le trottoir et des arbres aussi qui se trouvent présentement juste à côté de la clôture du parc des expositions.

Les espaces accessibles au public sont toujours un challenge sur un immeuble de grande hauteur. Les contraintes de sécurité incendie sont importantes. Ce que vous voyez ici, est un diagramme qui vous montrait l'interprétation toute simple des contraintes de sécurité incendie sur ce projet. Ce que vous voyez à gauche et à droite, ce sont deux très gros volumes triangulaires qui, plus ou moins, vous montrent des espaces qui seraient morts ou qui ne pourraient pas être utilisés dans le cadre d'une interprétation classique des contraintes incendie. Ceci dit, Herzog de Meuron a décidé d'utiliser cette contrainte-là, de rallier ces deux volumes de triangle en un endroit, en faire un atrium, un espace volumineux accessible au public avec lequel nous espérons pouvoir programmer et qui relie et qui renforce ce lien entre les commerces, l'axe funiculaire et le pinacle ainsi que les belvédères.

Voilà, dans un diagramme, ce que donne ce triangle. Ce qui est intéressant c'est la lumière et la personnalité de la tour qui va évoluer de par le temps de la journée. Ce n'est pas, encore une fois, une tour qui est morte le soir venu, c'est une tour qui est habitée et qui est visitée par le public.

Voici ce que pourra avoir l'air, l'évolution disons, dans le funiculaire, depuis la base jusqu'aux toits de Paris et jusqu'à son pinacle. Cet espace qui devra être programmé, c'est un espace qui est très complexe, qui intègre l'entrée des bureaux, l'entrée du public pour le funiculaire mais qui, nous le croyons, devra devenir une espèce de destination. On doit être capable de le programmer, de lui donner une personnalité qui permettra aux gens de vouloir venir et voir ce qui se passe à l'intérieur de cet espace. Voyez la vue vers Issy-les-Moulineaux, et les vues, vous connaissez, depuis le Trocadéro, l'Arc de Triomphe, depuis la terrasse du centre Georges Pompidou. Merci.

Monsieur le Maire : Merci pour cette présentation complète du projet. Maintenant, Madame Souchet va intervenir au nom de la Ville de Paris puisqu'elle est Sous Directrice de la Direction de l'Urbanisme.

Madame Françoise Souchet : Bonsoir, je voudrais resituer la procédure pour être bien d'accord avec la concertation qui est engagée aujourd'hui. C'est une procédure simplifiée de révision du plan local d'urbanisme qui se fait autour du projet triangle, vraiment ciblée sur le projet triangle. Pourquoi cette procédure ? Parce que la Ville de Paris reconnaît un intérêt général à ce projet ; intérêt général qui est lié au fait que ce projet va favoriser le développement de l'activité économique.

Ce projet comme un certain nombre d'autres projets qui sont défendus par la Ville, on a parlé tout à l'heure de Masséna-Bruneseau ou d'autres projets sur Paris n'est pas tant que de créer de l'emploi nouveau mais de retenir l'emploi sur Paris puisque notre offre en bureaux, quand on a des contacts avec un certain nombre d'investisseurs est relativement obsolète et le principe est de maintenir de l'emploi sur Paris et de pouvoir reconvertir un certain nombre d'immeubles.

Nous sommes en train actuellement de regarder tous les îlots parisiens dans lesquels des immeubles qui étaient à l'origine des immeubles d'habitation ont été reconvertis en immeubles de bureaux et donnent des bureaux qui ne sont absolument pas conformes à ce que peuvent demander des entreprises actuellement et de pouvoir les récupérer et les réaffecter en immeubles de logements, notamment dans les quartiers denses ou les secteurs ou îlots particulièrement denses.

Dans les caractères d'intérêt général pour la Ville, il y a animer et requalifier ce secteur de la Porte de Versailles car cet équipement est un des équipements majeurs en matière économique de la Ville et le fait de marquer un signal à proximité de cet équipement nous semble quelque chose architecturalement de particulièrement important ainsi que cela avait été détaillé dans le projet d'aménagement et de développement durable de Paris qui a été voté en 2006 et également créer un équipement d'intérêt collectif et aménager un jardin public de 8 000 m² tout en requalifiant les espaces publics en même temps à proximité puisque la contrepartie systématique à la construction d'immeubles de grande hauteur est une requalification d'espaces libres et espaces verts mis à disposition du public.

Sur la procédure, pour être très clair, il y a effectivement, comme Monsieur le Maire l'a présenté tout à l'heure, un certain nombre d'ateliers qui sont prévus. Deux ateliers participatifs le 28 juin sur deux thèmes dont l'un plutôt axé sur le bâtiment et son programme et l'autre sur les espaces avoisinants et le projet par rapport à son environnement.

Ces ateliers vont marquer le début d'une exposition qui va être effectivement en Mairie du 15^{ème} et qui va vous présenter de façon détaillée ce projet par rapport à cela, il y aura des registres dans lesquels vous pourrez vous exprimer clairement par rapport à ces projets et il y aura, à la fin de l'exposition, une réunion publique qui se tiendra tout début septembre.

Après cette première partie de concertation, nous allons rentrer dans la phase réellement de révision simplifiée du plan local d'urbanisme Sur quoi va porter cette révision simplifiée ? La création d'une voie qui n'existe pas actuellement entre l'emprise du projet triangle et le parc des expositions et la modification d'un certain nombre de règles de construction pour la parcelle de triangle qui est une parcelle qui fait 7 500 m², son classement en zone urbaine générale puisque pour l'instant, cette zone fait partie du parc des expositions et est classée en grands services urbains.

Ensuite, l'adaptation des règles d'implantation et le fait de la positionner dans une parcelle sur laquelle ne s'applique pas de règle de densité. Enfin, l'adaptation de règles relatives au plafond des hauteurs puisqu'actuellement, comme vous l'avez remarqué, nous avons un plafond en hauteur de 37 m qui va être ponctuellement sur la seule emprise du projet triangle porté à 180 m.

Pour faire ces modifications, il va y avoir une enquête publique qui va être ouverte avec désignation d'un commissaire enquêteur. Cette enquête publique sera de fin novembre à fin décembre et nous espérons avoir un rapport du commissaire enquêteur fin janvier 2012.

Lors de cette enquête publique, vous êtes tous invités à venir manifester votre approbation ou votre désapprobation par rapport aux modifications de la réglementation d'urbanisme qui seront proposées.

Nous terminerons cette procédure de révision simplifiée du plan local d'urbanisme par une délibération au Conseil de Paris à la fin du premier trimestre 2012, délibération au cours de laquelle nous tirerons les conclusions en fonction du rapport qu'aura fait le commissaire enquêteur chargé d'accompagner cette procédure de révision.

Monsieur le Maire : Merci pour nous avoir rappelé la procédure de concertation. Maintenant, nous allons passer à la partie débat de nos travaux. Si vous en êtes d'accord, je vais passer la parole peut-être aux associations qui attendent depuis un bon moment de pouvoir s'exprimer, j'imagine et ensuite, nous alternerons avec les élus.

Le micro va circuler dans la salle pour que chacun puisse s'exprimer. Simplement, si vous voulez bien, avant de vous exprimer, vous présenter, dire quelle association vous représentez.

Monsieur, précisez l'association, car vous êtes tous présidents d'associations.

Monsieur Bernard Larguèze : UPAL, LBP, UDRET, retraité etc...

Monsieur le Maire : Non mais, ça suffira, on ne vous demande pas votre état civil. Posez votre question.

Monsieur Bernard Larguèze : Union des Présidents d'associations de locataires également.

Monsieur le Maire : Ceci est enregistré et sert pour le procès-verbal.

Monsieur Bernard Larguèze : Mon attention était peut-être distraite un moment, mais je n'ai pas entendu quel est le coût financier de l'opération. Quelqu'un peut me dire combien cela va coûter ?

Monsieur le Maire : On va prendre une série de questions et ensuite les personnes qui sont à la tribune y répondront. C'est votre seule question, Monsieur le Président ? Ensuite ?

Monsieur le Président de l'association Monts 14 : Je constate qu'on nous joue un peu du violon. On présente cette tour comme ciselée dans le diamant. La réalité est toute autre puisqu'on met de la cacophonie dans le ciel parisien et je me permets de vous rappeler ce que disait le Préfet de la Seine en 1965, à l'époque, Paris était dirigé par le Préfet. Il disait : « Je crois que l'on ne peut empêcher la Capitale de faire son évolution, de vivre sa vie en permettant à l'architecture moderne de s'y épanouir plus librement, sans pour autant être libérée de tout contrôle ». Cette belle envolée nous a donné la tour Montparnasse, et aujourd'hui, cette tour, on la trouve toujours aussi moche.

Ma crainte est que l'on est en train de dénaturer, de proche en proche, en crevant le faisceau des hauteurs à la Samaritaine, en mettant des tours un peu partout, on est en train de dénaturer la physionomie de la Capitale alors que c'est une richesse pour Paris et pour la France.

Monsieur le Maire : Oui, merci. Vous aviez des questions précises à poser ou c'était une intervention ? Ensuite, y-a-t-il d'autres interventions ?

Madame De Torcy, du club pour mieux vivre : Je demandais pour l'inondation si la Seine déborde est-ce que ça vient jusqu'au triangle ?

Monsieur le Maire : Vous évoquez la crue centennale j'imagine ? la Seine s'arrêtera au pied de la Mairie, ici, ça va, mais on répondra pour la tour. S'il n'y a pas d'autres interventions, nous allons répondre à cette première série de questions et si vous en avez d'autres, on y répondra. Après nous prendrons des interventions des élus si certains d'entre eux veulent s'exprimer.

Sur le plan financier, c'est Unibail qui va répondre.

Vincent Férat : Le coût de l'opération, c'est l'estimation actuelle, est d'environ 500 millions d'euros à peu près.

Raymond Gaëtan, Chef du projet : Il y avait une question relative aux zones inondables. En fait, la Seine est vraiment sous nos pieds je crois qu'il y a une partie du bâtiment qui doit être construite de façon à ne pas être inondée. Le niveau des eaux est déjà à un niveau où les sous sols ou les parkings doivent recevoir l'étanchéité nécessaire. Est-ce une zone inondable ? Je crois qu'elle est déjà inondée par elle-même. Mais les fondations en prendront compte et le bâtiment aussi donc la structure du bâtiment en prendra compte.

Monsieur le Maire : Madame Souchet va répondre sur le bâtiment.

Françoise Souchet, Direction de l'Urbanisme : Sur le principe de l'architecture, je pense que la richesse de Paris aussi, c'est que l'architecture ne s'est pas arrêtée de s'y inscrire un jour sinon nous n'aurions pas les bâtiments d'art nouveau. Il y a plein d'écritures architecturales qui n'existeraient pas et la richesse de Paris est de permettre, notamment dans les sites qui ont été choisis et qui ont été rappelés tout à l'heure et qui sont des sites qui ne sont pas des sites fortement urbanisés, est de permettre l'expression de formes urbaines et architecturales nouvelles, contemporaines pour permettre l'inscription de l'évolution de l'architecture et de nouvelles formes architecturales dans Paris. Cela est un grand principe. Paris n'est pas une ville-musée, Paris est une ville qui continue à vivre et à évoluer.

Monsieur le Maire : Il y a plusieurs interventions des élus. Joëlle Chérioux.

Joëlle Chérioux, Conseillère de Paris : J'ai plusieurs interrogations.

- La première, vous nous avez présenté ce projet uniquement le jour. Je voudrais savoir ce que ça donnera la nuit. Lorsque vous habitez face à quelque chose d'aussi monumental, est-ce que ce sera complètement noir, éclairé, est-ce que ça ne va pas provoquer des nuisances trop importantes en matière d'éclairage, c'est la première chose.

- La deuxième chose : je voudrais savoir de quels matériaux va être fait ce bâtiment. Personnellement, je trouve ça absolument superbe et je suis très conquise par le concept et par le projet mais j'aimerais en savoir un peu plus.

- La troisième chose : par rapport à l'aspect extrêmement brillant, plus cristallin dont vous avez parlé tout à l'heure, comment est-ce que vous avez envisagé le vieillissement de ce bâtiment pour garder son aspect cristallin quand on connaît la pollution qui existe à Paris.

Monsieur le Maire : Madame Lalem.

Fatima Lalem Conseillère de Paris, Adjointe au Maire de Paris : Je n'ai pas de question mais je voulais réagir sur un ou deux points après quelques interventions.

Je comprends que l'on soit sceptique et quelque peu traumatisé par l'architecture et l'urbanisme des années 60/70, vous faisiez encore référence aux paroles d'un préfet à cette époque-là mais je crois que nous devons vraiment accepter de mettre à distance cette vision et sortir de ce trauma et se demander qu'est-ce qu'il faut faire pour que l'on soit dans une prospective où, effectivement, on n'est pas dans une situation d'un Paris usé, un Paris qui ne bouge pas.

Si on veut bouger, si on veut que Paris bouge si on veut que le 15^{ème} bouge, il est indispensable de faire un petit peu confiance, non pas confiance comme ça d'emblée, mais faire confiance aux éléments qui sont donnés et de les regarder de près. Moi, ce que je vois et Monsieur le Maire l'a repris très clairement c'est que d'abord il y a un élément extrêmement important de requalification de l'espace du quartier et un deuxième élément où l'on a l'impression que c'est une zone qui reste totalement enclavée sur le parc des expositions. On sait très bien que ce parc des expositions, aujourd'hui, il est confronté à une concurrence assez rude au niveau européen et mondial.

Comment redynamiser, restructurer l'ensemble de ces espaces et comment faire en sorte qu'il y ait du lien par rapport à l'environnement proche qui est celui de deux villes importantes avec un réel dynamisme et, le troisième élément, comment faire en sorte que les habitants et je crois que vous en faites partie, c'est très important qu'ils aient la parole, ces habitants de ce quartier, qu'ils puissent s'approprier cet équipement et, surtout, vivre en bonne intelligence et pouvoir en profiter.

Moi, les éléments qu'on me dit sur cette nouvelle architecture, c'est une architecture d'ouverture. On n'est plus dans des tours qui sont fermées sur elles-mêmes avec des fonctionnalités endogènes, on est sur une pluralité, une diversité d'espaces dédiés à la fois à des activités qui, in fine devraient être porteuses d'un mieux-être sur le plan de l'activité économique, qui devraient être porteuses d'une dynamique commerciale mais aussi d'une dynamique sociale qui permette de pouvoir bénéficier de l'équipement de petite enfance, de l'environnement écologique et des espaces verts. Vous nous donniez l'exemple de ce qui se passe sur l'utilisation de certains espaces avant même de pénétrer dedans dans d'autres projets.

Je pense que ces exemples étaient destinés à nous dire qu'il y avait une proximité dans la composante et dans l'architecture telle que vous l'avez pensée, c'est-à-dire des espaces que les gens peuvent s'approprier avec une animation plurielle diverse d'équipements.

Je pense qu'il faut continuer à travailler, rien n'est parfait d'emblée, il faut avancer. Je crois qu'il y a la démarche du PLU qui semble être une démarche aujourd'hui tout à fait organisée, les temps de concertation vous ont été proposés.

J'ai plutôt envie qu'on donne la chance à ce projet aux habitants et aux acteurs de l'ensemble de ces projets de pouvoir cheminer avec nous pour peut-être un arrondissement, une ville qui en tirera grand profit, qui sera peut-être très fière. On a vu des détracteurs au moment des pyramides du Louvre, d'autres au moment du tramway. Il y a un espèce de conservatisme que l'on connaît bien, qui est très parisien mais on évolue, on regarde, on laisse une petite ouverture et je crois que c'est important.

Monsieur le Maire : Merci Madame Lalem. Madame Fonlladosa.

Ghislène Fonlladosa Adjointe au Maire du 15^{ème} chargée de la Culture :
Merci. Je voulais poser une question. Je suis particulièrement séduite par cette tour. Je voulais revenir sur ce que vous avez évoqué tout à l'heure, sur les aspects de l'atrium, l'espace de 600 m², espaces intermédiaires et autres, j'ai le sentiment que vous les avez présentés, ces espaces, plutôt comme des lieux de tourisme plutôt traditionnels et que nous ne sommes pas, pour le moment, dans une ambition à la hauteur de ce qu'est l'ambition de cette tour.

Si vous allez à la tour Montparnasse, vous verrez que le 56^{ème} étage est essentiellement occupé par des touristes qui arrivent par vagues, qui restent 5 minutes, qui font le tour et qui s'en vont. Je pense que la tour triangle ne peut pas avoir un système conçu comme ça pour l'utilisation de ses espaces sinon ça ne serait pas à la hauteur du projet que vous nous présentez aujourd'hui.

Je voulais donc savoir si vous avez déjà une idée de la façon dont seront gérés ces espaces sans parler de musée ou est-ce que ce seront des lieux d'activités culturelles novatrices ou des espaces de passage pour les touristes qui viendront rajouter, dans leur circuit parisien, un petit quart d'heure de plus avec des bus en bas, je ne vois comment ils pourraient venir autrement ? Aurons-nous une espèce de noria de gens ou une vraie dimension culturelle. Je ne parle pas non plus de l'espace panoramique avec restaurant qui n'a pas grand-chose d'intéressant à mon sens dans ce projet tel que vous venez de nous le décrire. Merci.

Monsieur le Maire : Madame Malassis.

Françoise Malassis, Adjointe au Maire du 15^{ème} chargée de la Petite Enfance : Je me félicite que l'amendement qui a été déposé par Philippe Goujon et Jean-François Lamour en séance du Conseil de Paris demandant l'implantation d'un équipement petite enfance dans cette tour ait été retenu. Je voudrais cependant avoir des précisions sur le projet tel qu'il est envisagé. J'ai entendu, tout à l'heure, une surface de 150 m² ce qui me semble tout petit pour y faire une crèche puisque l'on considère qu'il faut 10 m² par enfant, ce qui voudrait dire que l'établissement qui sera réservé à la petite enfance sera une halte-garderie de 25 places à peu près ? Je voulais avoir des précisions sur cet équipement de petite enfance. Merci

Monsieur le Maire : Merci. Monsieur Sarracani.

Gérard Sarracani, Adjoint au Maire du 15^{ème}, chargé de la Vie Associative :
Je m'adresse au responsable du projet. Je voudrais savoir ce qui est prévu pour nettoyer les parois.

Monsieur le Maire : J'entends dans la salle Spiderman, effectivement, c'est une bonne réponse.

Je vais passer la parole aux différents responsables. Pardon, Monsieur Lamour veut s'exprimer.

Jean-François Lamour, Député de Paris: Il ne veut pas me donner la parole, le Maire ! J'aime, si effectivement on peut être intéressé par l'installation d'un tel signal aux portes de Paris, nous avons, dès le début de ce projet, à partir du moment où nous en avons été informés, parce qu'il a fallu un peu de temps quand-même, à la fois de la part des concepteurs, aux initiateurs du projet mais également de la Ville pour le découvrir à un moment donné, dans les journaux, avant d'en prendre connaissance avec un peu plus de précisions, dont acte. Nous avons vraiment souhaité que cela soit un apport extrêmement important et efficace aux habitants du 15^{ème} et aux riverains.

Je reviens vers vous sur les simulations en matière de transports en commun. Pour utiliser régulièrement le tramway qui est déjà, Madame Lalem y faisait référence tout à l'heure, un moyen de transport largement utilisé, qu'avez-vous imaginé, en relation avec le concessionnaire ou le prestataire, la RATP pour renforcer sa fréquence en sachant déjà que la vitesse commerciale qui devait être prévue aux alentours de 17-18 km/h est largement inférieure à ce rythme-là puisqu'il est aux alentours de 14-15 km/h on peut difficilement imaginer que la fréquence va être augmentée à moins d'augmenter la taille des rails, mais cela me paraît impossible.

Qu'en est-il de la ligne 12 car c'est une demande très forte que nous avons formulée sachant que là aussi, on est en bout de ligne et qu'il faut certainement avoir un certain nombre de certitudes en matière d'augmentation des fréquences et pour la pépinière d'entreprises, peut-être y avez-vous répondu, mais cela fait partie de nos demandes, acceptées par l'exécutif municipal dont on entend qu'elle serait mise en cause, sans parler, comme le disait très justement Françoise Malassis, d'une crèche aux dimensions de l'équipement, j'entends par là qui soit en gros de 600 m² c'est un peu la norme pour une crèche classique, en tout cas, municipale.

Et puis également tout ce qui avait été prévu à distance de la tour triangle, c'est-à-dire le réaménagement, la requalification d'un certain nombre de quartiers comme le Maire vous l'avait rappelé lors de son propos introductif.

Dernier élément plus technique. On évoque la consommation primaire pour les nouveaux bâtiments de 50 kw par m², Monsieur Rigaud y a fait référence tout à l'heure sur la consommation d'énergie primaire des bâtiments suite au Grenelle et des tours en particulier, lors de notre première rencontre, vous nous aviez expliqué, c'était je crois, d'une manière informelle, ce n'était pas l'objet d'une discussion pendant les débats, mais après, que très clairement aujourd'hui vous ne pouviez pas atteindre cet objectif mais que vous pensiez pouvoir l'atteindre, en particulier en appréhendant de nouveaux matériaux, de nouveaux concepts en matière de consommation d'énergie, donc étant à peu près à un an de la présentation pour la première fois du projet, où en êtes-vous de ces évolutions ? Avez-vous pu bénéficier d'un certain nombre d'avancées technologiques, de nouveaux moyens, par exemple de desservir les étages, d'aménager les plateformes pour tendre vers ces 50 kw par m² de consommation de ce que l'on appelle l'énergie primaire.

Pour bien comprendre, c'est l'énergie qu'il faut pour faire tourner le bâtiment au minima sachant qu'ensuite, bien sûr, l'entreprise qui est à l'intérieur du bâtiment, elle, consomme d'autres types d'énergie pour vivre et faire travailler les 5 000 personnes qui sont à l'intérieur de la tour. Voilà quelles étaient les questions.

Peut-être aussi une question subsidiaire puisque nous voyons un certain nombre de projets repartir en particulier les tours à la Défense, on a vu l'inauguration d'une tour qui a été rénovée par Bouygues il y a quelques semaines, la tour Signal est repartie, vous nous en direz plus en tout cas. Je rappelle que cette tour fait 300 m de hauteur. Elle me semble être repartie, vous nous le confirmerez certainement.

Est-ce que toujours, en matière d'impact et donc de proximité de ces créations de m² à peu de distance, si on regarde le T2 cela met la Porte de Versailles et la Défense à quelques dizaines de minutes l'une de l'autre, est-ce que vous êtes toujours dans une logique que ces m² nouveaux, avec la tour triangle, seront appréciés par des entreprises de très haut niveau qui viendraient y installer leur siège social.

Monsieur le Maire : Merci Monsieur Lamour de nous avoir rappelé aussi et opportunément les conditions que nous avons posées dans le cadre d'un amendement déposé et adopté d'ailleurs au Conseil de Paris avec l'accord de l'exécutif municipal.

Juste un point complémentaire parce que vous avez évoqué les transports publics qui sont effectivement un enjeu essentiel même si j'ai bien entendu les réponses de Monsieur Férat qui ne m'ont pas totalement convaincu et je crois qu'il va falloir que la RATP travaille sur ce sujet pour dire que nous avons obtenu aussi, je le rappelle pour ceux qui n'auraient pas l'information et même si Monsieur Rigaud en a dit un mot tout à l'heure, la création d'une ligne de minibus de quartier dans le secteur de la Porte de Versailles et surtout avec un itinéraire à ce minibus de quartier de passer, en gros, des quartiers centraux du 15^{ème} vers les boulevards extérieurs, par la rue Olivier de Serres plus particulièrement et après la concertation qui avait eu lieu dans plusieurs réunions avec les habitants et les élus, de faire en sorte qu'il y ait, en haut de la rue Olivier de Serres, une descente de ce minibus vers la Porte de Versailles de façon à relier avec tout cet ensemble constitué par la Porte de Versailles, la tour triangle, etc.... C'est donc une offre complémentaire des transports destinés notamment aux habitants des secteurs des Périchaux, de la Porte de la Plaine, etc...

Il y a un certain nombre de questions qui ont été posées, à vous d'y répondre, les uns, les autres. Monsieur Gaëtan pour commencer.

Raymond Gaëtan, Chef du projet Triangle : A la question de la présentation de nuit. Nous avons en effet, dans l'histoire du projet, une présentation de nuit jusqu'au moment où les gens nous ont demandé : « nous voudrions voir une présentation de jour » c'est pour cela que les nouvelles images font l'objet d'une présentation de jour.

Je crois qu'il sera important d'en créer une nouvelle qui est au niveau avec les études. Ceci dit, une des choses que je puis dire par rapport à l'éclairage de la tour comme tel, c'est que chez Herzog de Meuron cela fait partie de notre morale et de nos valeurs, de ne pas éclairer nos bâtiments.

Il y a très peu de ce qu'on appelle en anglais « up light » donc l'éclairage qui vient de l'extérieur sur notre bâtiment est très très peu utilisé. Nous préférons laisser le bâtiment lui-même s'exprimer et les activités à l'intérieur du bâtiment s'exprimer. C'est donc un éclairage qui est beaucoup plus chaleureux et plus à propos des activités qui sont à l'intérieur.

Ensuite il y avait une question par rapport aux matériaux. C'est donc une tour qui sera en verre que nous espérons le plus blanc possible, déjà pour les compartiments autour qui sont un peu plus bruns qui ont donc une teinte teintée ou sont carrément verts de par le contenu du verre. Une tour qui a une certaine blancheur et intéressante pour nous.

L'aspect cristallin, le vieillissement, le nettoyage, cela répond à la même question. Le vieillissement de la tour va par l'entretien que l'on fait de cette tour et par l'accès aux façades. Il n'existe pas une autre tour comme ça au monde. La solution sera aussi adaptée. C'est une solution qui sera faite pour triangle.

Les études préliminaires nous ont laissé entrevoir un système qui pourrait prendre soin du nettoyage à chaque niveau par un système de nacelle qui serait attachée à même la façade. Etant un système nouveau, c'est un système avec lequel on doit créer, durant les phases d'APS et d'APD et qui devra aussi tenir compte de l'esthétique de la tour parce qu'on ne laissera pas un système dénaturer l'objet architectural.

Ensuite il y avait une question par rapport à l'utilisation des espaces et, avant que je ne laisse la parole à Vincent Férat sur le sujet, l'aspect par rapport à l'atrium, je crois que ce qui nous intéresse, c'est de créer, un pôle d'attractivité. Il faut qu'il y ait une raison d'y aller et il serait intéressant en fait que le contenu puisse évoluer avec le temps et non pas avoir un équipement qui soit statique. Si je puis dire, peu importe qui sera là, ce qui serait bien, c'est que l'équipement qui sera à l'intérieur, la pierre d'art, ou l'éclairage qui est à l'intérieur peut changer avec le temps et puisse avoir une certaine valeur, une certaine émotion qui permette d'identifier tout de suite qu'il y a quelque chose de nouveau qui se passe dans triangle et qui amène les gens à la visiter.

Monsieur le Maire : Puisque Monsieur Gaëtan a terminé, je vais passer la parole à Monsieur Férat pour compléter les réponses aux questions.

Vincent Férat : Merci Monsieur le Maire. Concernant l'accessibilité et l'activité de l'atrium, pour purger la question du belvédère en partie haute avant de rentrer dans le vif du sujet et parler de l'atrium, la particularité de ce belvédère est un espace de restauration même s'il peut susciter peu d'intérêt dans sa première approche a également un intérêt en terme de complémentarité par rapport à l'activité du parc des expositions et de la capacité pour les exposants, pour les organisateurs de salon, voire même pour Viparis en tant que concessionnaire du site, d'organiser des événements au sein de cet espace à la vue unique sur Paris et qui est dans un environnement et dans un cadre exceptionnels pour les clients et pour venir apporter un peu de dynamisme sur l'activité du parc.

C'est également pour les touristes, en l'occurrence, un lieu de destination particulier, atypique et unique sur Paris. Pour revenir sur la partie atrium et espace accessible au public en rez-de-chaussée, je pense que les toutes premières images présentées par l'agence Herzog et de Meuron et Raymond Gaëtan permettent d'identifier comment un espace mixte à la fois qui est un espace d'accueil d'entrée dans un bureau à la fois un espace de connexion avec ce qui va se passer sur les belvédères et en partie supérieure peut aussi être un espace d'expositions, d'animations, d'expressions culturelles avec une certaine récurrence et un espace ouvert au public et qui transpire et communique avec le quartier, ce qui peut en faire une attraction aussi.

On peut venir dans l'atrium demain, parce qu'il y aura des éléments exceptionnels, des œuvres d'art ou d'autres expositions culturelles qui peuvent être des expositions culturelles locales également.

Pour l'espace de petite enfance, je dois avouer que le calcul a été fait de manière parfaite parce qu'effectivement 250 m² peu ou prou correspond à ce que nous avons pu envisager comme être une halte-garderie pour environ 25 places.

Il y a une particularité pour la crèche. Il y a une difficulté en immeuble de grande hauteur, en termes de règlement incendie et de mixité des lieux pour l'implantation d'une crèche qui n'est pas rendue possible en tant que telle, de nos premières analyses, Madame Souchet pourra le confirmer par d'autres expériences sur la Ville en la matière mais qui n'est pas rendu possible d'où l'orientation vers une halte garderie.

Pour répondre à Monsieur Lamour sur les transports en commun. La fréquence du tramway. Effectivement, aujourd'hui l'impact, du moins l'arrivée de triangle n'est pas une solution à la situation actuelle en matière de transports en commun.

En revanche, comme je l'ai dit tout à l'heure, l'objectif de nos études et de nos analyses était de montrer que ce n'était pas non plus un renforcement des difficultés mais bien au contraire, aujourd'hui si on prend les lignes desservant la Porte de Versailles, nous sommes à peu près à 450/460 milliers de passagers par jour. L'arrivée de triangle vient ajouter 0,5 à 2% de fréquentation. Nous sommes sur une fréquentation résiduelle et là où on est sur une particularité, c'est que dans des cycles de fréquentation de l'espace, du moins des équipements de transport qui sont déconnectés avec les pics existants actuels, on est sur des pics complémentaires et la forte fréquentation des salons qui n'est pas concomitante aux bureaux, la forte fréquentation des salons va plutôt être le week-end, là où les bureaux, eux, seront fermés.

Concernant la capacité à développer des tours de bureaux, j'ai pu en faire part tout à l'heure, on a ici une adresse parisienne et les besoins en matière de bureaux et bureaux qualifiés avec des plateaux modulables qui ont une flexibilité et qui offrent des grandes surfaces et plusieurs milliers de m² pour un preneur et une société qui veut s'implanter, aujourd'hui fait défaut sur Paris et le développement des équipements à la Défense ne vient pas appauvrir ce besoin parisien en terme d'adresse et de signature.

Monsieur Lamour pourra le voir dans le compte-rendu, mais la tour, ce n'est pas la tour Signal mais la tour Phare suit son cheminement normal. Il y a une tour de 300 m de haut à la Défense portée par le groupe Unibail et qui a fait l'objet d'un permis de construire et aujourd'hui qui suit sa démarche.

Monsieur le Maire : Merci. Peut-être que Monsieur Billard peut évoquer les aspects « développement durable » puisqu'il y a aussi des questions de Monsieur Lamour et d'autres peut-être aussi concernant la consommation énergétique, etc...

Arnaud Billard, Ingénieur chez Transsolar : Bonsoir à tous, je travaille pour la société Transsolar de Stuttgart, nous sommes spécialistes, ingénierie climatique, pour vous situer un petit peu, nous avons la conception de la tour de la Deutsche Post qui est le siège social de la poste allemande à Bonn qui a fait référence et fait couler beaucoup d'encre. Nous avons deux nouvelles tours qui viennent d'être primées. Une à Francfort et une au Québec. Sans arrogance aucune, on est spécialistes de ces histoire de KWH dans les tours.

Je vais essayer de regrouper vos questions, par respect. Le fait que les 50 kw, c'est la mesure phare du plan climat de Paris, par rapport à ce qui est marqué sur vos questions, cela ne prend pas en compte les consommations d'eau ou les pressions et les ascenseurs. Le plan climat de Paris ne prend pas en compte ces aspects énergétiques. On s'inscrit sur le chauffage, le refroidissement, la ventilation et l'éclairage.

En fait, le plan climat fait référence à la réglementation thermique française qui est nouvelle, puisque tous les 5 à 8 ans, on a RT2000, RT2005 et là on est en RT2012.

Ce qu'il faut savoir, c'est que la tour triangle va être soumise à cette nouvelle réglementation dont l'une des grandes mesures est le fait que le 50 kw est au cœur du système de mode de calcul. C'est-à-dire que c'est issu du Grenelle de l'environnement, première version. **La tour y sera soumise.**

Deuxième aspect de la RT 2012, c'est aussi la prise en compte d'un coefficient, tout nouveau, qui s'appelle Bbio pour la prise en compte bio climatique. La tour, qui va être soumise à la réglementation franco-française devra respecter l'ensemble de ces coefficients et l'ensemble de cette prise en compte des orientations du vent, du soleil etc....

La tour sera soumise à une première certification en haute qualité environnementale qui couvre 14 cibles, c'est-à-dire l'ensemble des préoccupations franco-françaises du développement durable dont le chantier qui recouvre tous les thèmes que vous développez : les nuisances olfactives, visuelles, la gestion des flux, etc... Cette certification sera mise en œuvre au-delà de la RT 2012, au-delà de la certification HQE (haute qualité environnementale) franco-française. Une autre certification sera mise en œuvre sur le projet avec une certification qui nous vient d'Angleterre qui sera elle aussi recherchée.

Si on vient au cœur de l'énergie, ce qu'il faut savoir et je peux comprendre, tour Montparnasse ou d'autres projets, les gens ont été choqués, du point de vue architectural mais aussi environnemental, énergétique, mais on parle des années 60/70 au point de vue construction.

A cette époque-là, les consommations énergétiques chaud et froid représentaient 40, voire 50% des besoins énergétiques des consommations. Aujourd'hui, avec les nouvelles techniques, et avec les nouveaux procédés de conception, nous sommes capables de ramener ça à 20-25%.

Ce qu'il faut savoir, c'est qu'aujourd'hui, ce qui fait mal au point de vue des consommations énergétiques sur ce type de bâtiment, ce sera l'éclairage artificiel et la ventilation. Cela coûte cher de transporter de l'air. Et justement, dans la conception d'Herzog de Meuron, on a la possibilité, par des moyens bioclimatiques passifs, d'aller rechercher une réduction de ces consommations. Par exemple, avec l'épaisseur du bâtiment, nous allons essayer de travailler sur la pénétration de la lumière diffuse. Le transport de l'air fonctionne très bien de façon verticale et non pas horizontale. On peut donc aller chercher des phénomènes passifs, des procédés de cheminées qui fonctionnent seules, vous pouvez regarder nos projets, ils sont pratiquement tous avec ces principes-là, de pouvoir travailler sur les sujets qui sont très importants.

Il faudra aussi aller chercher le fait que cette tour est conçue dans une nouvelle optique. Le trait architectural d'avant, qui était appelé la « peau du bâtiment » aujourd'hui ne sépare plus intérieur et extérieur et c'est exactement dans cette philosophie que la tour triangle va s'inscrire. La « peau » va être vivante.

Elle va permettre de rediriger de la lumière, peut-être aussi de faire un système de ventilation, de préchauffage de l'air neuf, d'avoir un potentiel d'ouverture des fenêtres, d'interaction de l'occupant avec son environnement. On est bien au-delà d'une tour où un architecte a un trait aussi beau soit-il et plus tard, un ingénieur qu'on appelle un « ingénieur flic » qui arrive et qui met des grosses machines KWH pour respecter un 19° ou 20° à l'intérieur des locaux.

Le fait que la tour triangle s'attache dans ce nouveau mode de conception à aller chercher un confort des utilisateurs, confort qui ne s'exprime plus uniquement par la consommation, la température de l'air. On va plus chercher des systèmes radiatifs qui ont besoin de moins d'énergie et qui vous donnent à votre corps, tout de suite, l'énergie dont vous avez besoin, chaude ou froide, pour vous sentir le plus confortable possible.

On a parlé de la peau, de comment réduire les consommations à l'intérieur, mais on parle d'énergie primaire, ce qui est un peu, pour les non spécialistes, ce n'est pas le KWH que vous consommez, pas celui que vous payez, mais celui qui est pris en compte depuis la production de ce KWH c'est-à-dire depuis l'usine, depuis l'éolienne en prenant en compte son transport. C'est le dénominateur commun pour comparer un des projets. C'est pour cela que le projet, pour produire cette énergie, va aller chercher, autant que faire se peut, l'énergie de géothermie, c'est-à-dire, que dans un bâtiment en IGH (immeuble de grande hauteur) il a des pieux de fondation, on va les activer, tout simplement, en utilisant le potentiel géothermique de la terre.

Finalement avec ce jeu de dominos, essayer d'avoir des nouvelles technologies pour réduire autant que possible les consommations énergétiques avec ces objectifs fixés mais je pense que, ce qu'il faut que vous reteniez, la chose la plus importante, c'est que le projet de la tour triangle essaye, par son architecture, par l'intégration des concepts bioclimatiques au sein de son architecture, à réduire les besoins énergétiques et non pas une architecture qui, après, se devra d'avoir des moyens très sophistiqués pour pouvoir réduire les consommations énergétiques.

Monsieur le Maire : Merci d'avoir apporté cette contribution. Madame Souchay.

Françoise Souchet : Peut-être pour dire un mot sur l'équipement de petite enfance. Tout projet et tout programme est toujours un compromis entre des demandes diverses. Là on est à la base d'un projet qui est une tour IGH pour lequel une demande a été faite. La Ville de Paris a demandé à Unibail de prendre en compte cette demande de la Mairie du 15^{ème} mais il faut la prendre en compte dans des mesures raisonnables.

Il ne serait pas raisonnable de mettre, j'ai entendu tout à l'heure, une crèche de 66 places au rez-de-chaussée d'une tour IGH ce serait une aberration parce que cette crèche n'aurait pas d'espace extérieur. On n'a jamais fait dans Paris, ce type d'équipement. Tout le monde sait bien que quand on fait un bâtiment, une crèche avec un jardin, ce jardin doit être à plus de 8 mètres des façades. Là on voit ce que cela représenterait, c'est-à-dire que l'on enverrait les gamins au milieu de la rue.

Le fait d'intégrer un équipement dont la définition n'est pas totalement arrêtée et qu'il va falloir réfléchir sur son mode de gestion, sur la façon dont il va être conçu, etc.. a des implications en matière de sécurité incendie qui sont excessivement lourdes il est donc absolument impossible d'y prévoir de grosses capacités et on n'y prévoirait pas un équipement de qualité. Ce n'est pas non plus, pour accueillir des effectifs importants.

On veut que ce soit un équipement de qualité mais cohérent et compatible avec le projet.

Monsieur le Maire : Ce qui était demandé, ce n'est pas forcément que le local consacré à cet équipement, de son implantation soit dans la tour même mais c'est qu'à l'occasion de la construction de la tour, un équipement de la petite enfance puisse voir le jour dans la proximité au moins immédiate. C'est un sujet sur lequel nous pouvons encore discuter. Il y a un certain nombre d'élus qui ont demandé la parole mais je vais peut-être repasser la parole à la salle dans un premier temps pour pouvoir alterner les associations et les élus. Monsieur Gourin.

Eugène Gourin, Président de l'Union Nationale des Anciens Combattants du 15^{ème} : Je ne vais pas poser de question d'ancien combattant bien sûr, mais simplement cette tour m'inquiète un petit peu. Je ne suis pas contre, mais je voudrais savoir, vous me dites que ça va briller, j'espère que ce ne sera pas comme l'opéra Bastille ! La question porte sur la sécurité. Au cas où il y aurait un incendie, par exemple, quel est le moyen de sécurité de ce bâtiment ? Merci.

Madame Marie Lagune DLP 15 : Je suis personnellement très impressionnée par ce projet et je pense que cette tour sera très belle. Je voudrais aussi qu'elle profite aux habitants, qu'ils puissent pénétrer dans cette tour.

Je vois qu'il y a quelques équipements publics, il y a une crèche. Ne pourrait-il pas y avoir aussi des lieux de réunion ? Vous me direz qu'il y a la maison des associations mais elle est fermée le lundi et quelques fois les associations ne peuvent pas se réunir parce qu'il n'y a pas de place. Ne pourrions-nous pas avoir quelques espaces de réunions à des prix accessibles à tous.

Monsieur le Maire : Bonne question.

Association de consommateurs : Ma question est la suivante : est-ce que cette tour va créer un masque artificiel, c'est-à-dire une zone d'ombre artificielle pour la télévision, pour les quartiers qui se trouvent du côté de Vanves, Issy-les-Moulineaux et également pour la radio. Est-ce que vous avez prévu quelque chose ?

Bernard Larguèze : Une dernière question : on m'a répondu sur le coût de l'opération, j'aurais voulu connaître le mode de financement. Merci.

François Thouard, Vice-Président de l'association pour le développement harmonieux du parc des expositions : Celle-ci était intervenue en son temps pour le hall 5 pour faire obtenir des modifications par rapport au projet. J'ai entendu parler de 300 places de parking. Je pense que ce ne sera pas suffisant vu l'engorgement qu'il y a actuellement, le nombre de personnes qui viendraient en voiture du fait que le tramway et la ligne 12 sont déjà très engorgés. Je rappelle juste que le tramway a remplacé les bus, qu'il y avait effectivement moins de places dans les bus mais il y en avait plus et plus d'arrêts aussi. Sur les moyens d'accès le tramway, lorsqu'il a été créé pour accéder au parc des expositions, il y a une fluidité visuelle, je reprends le terme de l'architecte en charge, voulue par l'architecte et qui a empêché de mettre des systèmes de barrières pour empêcher les véhicules de monter sur les trottoirs.

Merci Monsieur le Maire pour votre intervention auprès des services compétents pour donner une réponse me disant qu'il y a eu quelque 68 verbalisations sur l'année, mais je vous inviterai à venir. Je vous enverrai des photos à nouveau lorsqu'il y aura tous les véhicules qui se garent sur le trottoir au grand risque que les enfants se fassent écraser, que ce soit aussi des deux-roues ou des voitures et la police, lorsqu'on l'interroge vient non pas verbaliser, mais vient vérifier que les véhicules qui sont sur place et notamment les deux-roues, ne sont pas des véhicules volés. Cela fait au moins un endroit concentré.

Monsieur Jean-François Lamour parlait tout à l'heure des fréquences du tramway pour avoir plus de fluidité. J'ai entendu 17-18 km/h qui étaient prévus et actuellement de 14 à 15 km/h. Là je vais encore parler en tant qu'habitant du boulevard Lefebvre, en face de l'entrée du hall 5, je me sens un peu concerné à titre personnel, mais il y a un problème de bruit que j'ai signalé.

Je me sens un peu seul et désespéré parce que j'ai du intervenir auprès de la RATP, j'ai quelqu'un de très gentil qui est intervenu, il y a eu des réunions, mais il m'a dit que cela reviendrait de toute façon, que tous les 18 mois, il faudra meuler les rails. Donc, si vous mettez des tramways qui vont plus vite, tant que le problème ne sera pas réglé du fait de la pente qui est particulièrement importante à cet endroit, de la Porte de Versailles en remontant vers la Porte de Brancion.

Les Allemands qui sont venus l'été dernier avec leur système rail-route étaient particulièrement impressionnés. J'ai assisté aux trois soirées, de 1h00 à 3h00 du matin pour le travail. Il faudrait régler ce problème-là avant de mettre des systèmes de tramway plus rapides.

Pour le parc, j'ai entendu qu'il y aurait 8 000 m² de jardin public ouvert, cela proviendrait d'un espace dégagé par rapport au parc. Il me semble que ce n'est pas tout à fait ça, en fait cela va supprimer une station de lavage et une station d'essence qui représentent je ne sais pas quelle surface actuellement par rapport aux 8 000m² engagés et j'aimerais savoir ce que, réellement, le parc va rendre aux riverains.

Concernant la tour, on parle d'une tour transparente. Il y a de très bons schémas, de très belles images. Je remarque simplement que, à part la vue de la rue de Vaugirard, toutes les vues sont prises de bâtiments et de monuments qui sont très loin.

C'est très bien, il y a de belles images du Trocadéro mais cela m'importe peu. Vu d'autres endroits, c'est peut-être très bien pour vendre à l'extérieur mais pas pour les riverains. Je pense qu'ils sont concernés au premier abord. Il serait bien de présenter des images ou des photos vues d'en bas vues du badaud, du riverain qui est à pied et qui aura non pas une tour, mais pour moi, il aura une barre. On parlait des années 60, moi je parle en 2011. On démolit beaucoup de barres autour de Paris. Je trouve que c'est un peu dommage d'en construire dans Paris.

Transparente, je ne suis pas certain parce que j'avais entendu lors d'une réunion précédente qu'il y aurait des équipements côté boulevard Victor puisqu'il faut mettre des équipements, pas forcément de climatisation, mais de panneaux solaires. Quelqu'un qui venait pour représenter la société Herzog et de Meuron a parlé de panneaux solaires ou d'équipements qui seraient accrochés sur la partie arrière, en tout cas pour les gens qui sont sur le boulevard Lefebvre, de panneaux. Si je pouvais avoir des explications sur ce genre de choses ou si vous avez modifié votre projet.

D'autre part, lorsque le hall 5 a été construit, l'ADAP avait rencontré le Président d'Unibail qui avait exposé au Président que le hall 5 serait construit selon le projet, il fallait que les riverains l'acceptent sinon une tour serait construite. Je m'aperçois qu'on a le hall 5 et on a de toute façon, une tour. Donc les promesses d'Unibail, je l'ai dit à plusieurs reprises mais cela n'a fait aucun écho donc je suis un peu dubitatif sur ces promesses.

J'ai entendu dire ensuite, ça c'est une question directe à Unibail, que dans le parallèle de ce projet de la tour qui endort un peu, il y aurait une deuxième tour qui serait construite, un deuxième projet qui serait à gauche de la rue Ernest Renan, au niveau du petit bâtiment blanc, d'un étage, et que Unibail demanderait de pouvoir construire un petit hôtel ou un petit bâtiment de 30 ou 40 étages. Donc vous me confirmerez ou m'infirmez ce projet, avec un centre de congrès à l'intérieur.

Sur la manière de faire, je suis un peu surpris que des réunions se fassent pendant l'été comme l'a dit un Monsieur. Il est vrai que les familles et les riverains pendant juillet/août, ils auront peut-être autre chose à faire. A la rentrée, ils vont s'occuper de leurs enfants ou de la rentrée. C'est un peu dommage de faire ça et une suggestion : il serait peut-être intéressant, en parallèle à ce que j'ai dit pour la visibilité, que soit la Mairie, soit les acteurs du projet fassent une réunion avec in situ avec un système de laser, inviter Jean-Michel Jarre et lui demander de nous mettre, ce serait intelligent et on verrait réellement ce que ça donnerait.

Monsieur le Maire : Je n'en ai pas les moyens financiers, je vous le dis tout de suite.

Intervenant : Si vous ne les avez pas, il y a des associations, on le trouvera s'il le faut, on fera venir la presse mais je trouve que ce serait important parce que là, les images que l'on a, c'est un côté « au pays des merveilles », c'est très bien, c'est très beau, mais il faut penser.

Quand ce sera construit, ce sera à vie, on a la tour Montparnasse, Beaugrenelle a disparu et il reste encore un certain nombre de tours.

Monsieur le représentant de Herzog De Meuron a gentiment préféré venir dans le 15^{ème} arrondissement qu'à Hong Kong, c'est vrai que, dans quelques années je n'aurai même pas besoin d'aller à Hong Kong, j'aurai les tours au pied de chez moi. Merci beaucoup de votre patience.

Monsieur le Maire : il y en a déjà quelques unes, par très loin à Issy-les-Moulineaux par exemple mais je crois qu'avec ce projet nous avons eu des débats là-dessus, nous échappons déjà à la réalisation de barres telles qu'on l'a dit au début du débat. Elles pourront être réalisées dans d'autres arrondissements périphériques. C'est plutôt positif.

Je voudrais répondre sur le parking et à vos questions aussi mais en précisant seulement que la capacité du parking a doublé par rapport au projet initial. Je ne sais pas si ce sera suffisant pour absorber le flot de véhicules mais, ça les techniciens nous répondront.

Il y a un élément très important concernant la circulation. Vous l'avez évoqué, évidemment c'est un sujet -circulation/stationnement/transport- dans ce secteur. Comme on l'a dit à plusieurs reprises, c'est un nouveau quartier qui se constitue. Ce n'est pas une tour qui se plante comme ça dans un environnement qui ne change pas.

D'abord, les abords du parc vont changer profondément, on a pu le voir un petit peu sur ce document, relativement publicitaire, on peut le dire, mais les abords du parc vont changer très profondément, ce ne sera plus la même physionomie et de surcroît, lorsque nous avons commencé à envisager le renouvellement anticipé de la convention liant la Ville de Paris à Unibail, Viparis pour ce qui concerne la gestion du parc, les élus du 15^{ème}, en tout cas moi-même, avons demandé que dans le cadre de cette concession renouvelée qui sera peut-être attribuée à Viparis ou d'autres sociétés, il y ait un appel à projet, que les conditions de circulation, de stationnement, de transport puissent également être intégrées dans la réflexion générale concernant l'évolution du parc qui va naître forcément de ce renouvellement de la concession qui devait avoir lieu en 2026 et qui va, en réalité, intervenir dès maintenant.

Ceci est important, même si c'est un sujet annexe, mais, quand même, puisque la tour est dans le parc, c'est qu'au lieu d'attendre 2026 pour compléter la modernisation du parc, celle-ci va intervenir tout de suite et intégrer un certain nombre de facteurs qui, sans doute, à l'origine n'ont pas été pris en compte concernant le bien-être des riverains, la configuration n'étant pas la même et la situation en matière automobile.

Nous serons très attentifs et c'est d'ailleurs le choix de la Ville évidemment pour que, dans le cadre à la fois de la réalisation de la tour et du renouvellement de la concession, les intérêts des riverains, la qualité de vie des riverains, toutes les problématiques de stationnement, de circulation, de transport notamment mais pas seulement, il y a d'autres nuisances de propreté, de tas de choses comme ça, puissent être vraiment prises en compte de façon prioritaire dans les nouveaux projets. Ceci est important de le signaler.

Quant au bruit, pour vous informer que notre dernier CICA concernait le bruit. Je ne sais pas si vous avez été informés, mais nous avons essayé d'écrire à toutes les associations, comme à chaque fois, c'est un sujet très important aussi avec les différents interlocuteurs qui ont pu répondre là-dessus. Je pense qu'il va y avoir des réponses précises par Messieurs Férat et Gaëtan notamment.

Raymond Gaëtan : Je vais débiter avec la question qui a trait à la sécurité incendie. C'est un immeuble de grande hauteur qui sera soumis à la réglementation IGH. Il y aura donc des compartiments d'une dimension maximale à chaque niveau.

Les compartiments qui sont jusqu'à trois qui diminuent par rapport à la hauteur de la tour. Compartiment, c'est une paroi coupe-feu qui sépare deux parties distinctes de la tour par niveau. Chaque niveau est un compartiment en lui-même qui est soumis à des phénomènes de dièdres. L'idée est que si un feu se déclare dans un compartiment, toutes les personnes qui sont dans ce compartiment peuvent franchir la porte ou la paroi coupe-feu qui les sépare d'un autre compartiment et être dans un endroit sécuritaire et c'est vrai aussi par rapport à la hauteur.

Il y avait une question par rapport aux zones d'ombre artificielle qui est une bonne question qui a à voir avec les opérateurs satellites mais qui n'a pas été étudiée au stade présent.

Il y a la question par rapport aux images ou la création d'images du riverain et c'est la raison pour laquelle on a créé cette toute dernière image depuis Vaugirard et qui montre un peu ce que pourrait être la tour.

Il y avait la question des lasers ou des représentations sur site. Je vous inviterai à venir à la Mairie du 15^{ème}, nous avons une maquette en E500, nous en avons eu en E100, donc 5 fois cette grosseur et qui montre aussi le site de façon réelle. Je crois que dans la création des images, nous sommes très diligents dans la façon dont on représente triangle par rapport à son échelle. C'est tout ce que j'ai à dire.

Monsieur le Maire : Monsieur Férat.

Vincent Férat : Pour revenir sur le financement, celui-ci est porté à 100% par les acteurs économiques et par la SCI Tour Triangle qui finance en totalité l'investissement de réalisation de la Tour et qui a l'argent en fonds propres, pour la SCI pas en tant que telle, mais pour sa maison mère. Vous savez, il y a tout un montage financier et économique sur ce type d'opération. La maison mère qui est Unibail a une capacité de financement sur fonds propres qui lui permet de réaliser ses projets avec, si vous regardez les derniers rapports d'activités et bientôt les prochains résultats qui seront présentés, un taux d'endettement qui est très faible par rapport à ce qui se fait sur le marché et donc qui permet de dégager une capacité d'auto-financement assez importante, ce qui permet de rassurer sur la capacité de porter cette opération jusqu'au bout.

Concernant le nombre de places de stationnement, je rebondis sur la réponse de Monsieur le Maire. Effectivement, le nombre a augmenté, nous sommes aujourd'hui sur un nombre effectif de plus de 300 places de stationnement en dessous de la Tour Triangle. Il faut savoir qu'ici nous avons un site multimodal qui aura pour vocation de permettre aux salariés de la Tour de venir en transports en commun. Pour un immeuble de bureaux et il suffit de regarder comment fonctionne l'organisation des flux dans les immeubles de bureaux parisiens sans être en périphérie ou à une porte de Paris, voire même à la Défense où il y a des transports en commun. La Défense compte plus de 85% des effectifs qui viennent travailler en transports en commun. Nous avons certains de nos actifs où ces parkings sont sous-utilisés. Là et dans Paris, l'offre de stationnement n'est pas plus importante et bien moindre pour les bâtiments de bureaux existants. Donc nous sommes là sur une offre quantifiée et proportionnée pour les salariés de la Tour.

Si je dois juste répondre sur la deuxième Tour à gauche de l'avenue Ernest Renan, vous avez peut-être vu et vous le voyez dans la présentation de l'agence Herzog et de Meuron, il y a de cela quelques années déjà, avait été imaginée avant même la Tour Triangle une densification sur ce périmètre avec plusieurs équipements verticaux et c'est de cette base là qu'est repartie l'agence Herzog et de Meuron pour les concentrer et en faire un seul élément triangulaire qu'est la Tour Triangle et il y avait dans ce visuel un élément vertical à gauche de l'avenue Ernest Renan. Pour ce qui est aujourd'hui d'Unibail ou de la SCI Tour Triangle, il n'y a pas de projet de tour supplémentaire dans l'environnement de la Porte de Versailles et du Parc des Expositions.

Concernant le jardin public, juste un mot pour dire que nous ne libérons pas des espaces du Parc des Expositions, en fait il vient effectivement prendre place au niveau de la station-service et de l'aménagement qui pourra être fait tout autour.

Monsieur le Maire : Là-dessus Monsieur Teboul peut apporter une précision.

Monsieur Teboul : J'ai une réaction par rapport à ce que vous disiez : le jardin public prend effectivement une partie d'espace sur le périmètre actuel du Parc des Expositions. Donc c'est un jardin qui fait 8000 m² comme cela a été annoncé dès la délibération du 16 décembre 2009 qui s'inscrit à la fois sur cet espace du domaine public où se trouve actuellement la station BP, vous avez raison de le dire, mais aussi en partie sur l'espace qui sert aujourd'hui de stationnement, surtout de logistique, en face du pavillon 1, sur l'emprise actuelle du Parc des Expositions et c'est en cela d'ailleurs que la réalisation de ce jardin public nécessite un mouvement foncier qui touche au contrat actuel du Parc des Expositions.

Intervenant : Je voudrais avoir juste une réponse sur les deux dernières questions concernant la transparence et les appareils de climatisation ou les panneaux solaires et, d'autre part, pourquoi les réunions ont-elles lieu pendant l'été. Merci.

Monsieur le Maire : Monsieur Billard.

Arnaud Billard : Et bien on va utiliser les façades autant que faire se peut, point de vue passif et actif, pour récupérer le plus de kilowattheures possibles. On est en phase très en amont quand même donc vous demandez quel type de système nous allons mettre en œuvre sur les façades. Il faudra nous laisser travailler un tout petit peu. Ce qui est certain c'est que l'on va suivre le point de vue de l'ingénierie, l'envie et la vision architecturale.

Il faut savoir par exemple que le panneau photovoltaïque noir n'est pas obsolète mais il a des concurrents qui sont semi-transparents ou transparents à 100% qui existent aujourd'hui sur le marché et qui sont développés. Alors on travaille et aujourd'hui je n'ai pas une réponse claire parce que le projet n'est pas encore abouti.

Monsieur le Maire : Madame Souchet sur la consultation, sur les plages.

Madame Souchet : Je n'ai pas l'impression que le 28 juin et le 1^{er} septembre soient des dates de l'été. Nous menons un certain nombre d'opérations de révision du PLU, de modifications et nous essayons de les échelonner tout au long de l'année.

Nous avons au contraire fait attention qu'il y en ait une qui arrive à la fin du mois de juin, donc avant les départs en vacances et l'autre qui soit le 1^{er} septembre. Je vous rassure sur le fait que dans l'intervalle on essaiera de dépouiller au maximum les données qui seront recueillies au travers des registres qui seront mis en place lors de l'exposition publique. Si on veut avancer sur l'ensemble de nos opérations, on travaille globalement 12 mois de l'année en essayant de faire en sorte de ne pas caler de réunion publique en juillet ou en août, mais si on enlève le mois de juin, le mois de septembre, la période de Noël et puis les vacances scolaires, on finit par ne plus arriver à mettre en place de procédure et on a besoin lorsque l'on met en place des procédures de conserver un certain rythme sinon on n'arrive pas à gérer correctement les dossiers.

Monsieur le Maire : Et puis c'est la raison aussi pour laquelle ce CICA a été consacré à la Tour parce que ce n'était pas l'ordre du jour qui était prévu selon les souhaits du bureau du CICA et nous avons, en fonction du calendrier, tel qu'il nous est imposé par la procédure, souhaité nous réunir sur ce sujet ce soir sinon c'était pas possible comme il y a un CICA tous les trimestres, cela aurait été dans pas mal de temps. On a toujours pas répondu, je crois, sur les salles.

Arnaud Billard : Merci Monsieur le Maire de me le rappeler. Il n'est pas prévu aujourd'hui de maison des associations ou d'espace associatif équivalent au sein de cet équipement tertiaire mixte avec des commerces et des équipements municipaux publics. A ce jour ce n'est pas prévu dans la programmation actuelle.

Monsieur le Maire : Je voudrais passer la parole aux élus puisqu'il y a plusieurs demandes de prise de parole qui m'ont été transmises.

Anne Tachène, Conseillère de Paris : Merci Monsieur le Maire. Je ne voudrais donc pas allonger nos débats puisque cela fait maintenant 3 heures que nous sommes ensemble, mais je voudrais simplement revenir sur un aspect de l'intervention très détaillée et très complète de Monsieur Rigaud. C'est vrai qu'au cours des trois délibérations que nous avons eues à examiner, ce projet nous l'avons vu évoluer. C'est un projet qui doit vivre avec l'ensemble de Paris mais qui doit vivre aussi avec ses voisins d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves et bien évidemment avec le 15^{ème}. Je considère qu'il est important de réfléchir à l'évolution du secteur très dynamique qu'est le secteur des congrès, des salons et des conférences et du tourisme.

C'est vrai que lors de notre dernière délibération l'exécutif s'était engagé à produire une réflexion pour l'évolution du Parc des Expositions et c'est vrai que cette réflexion est maintenant en cours avec le Maire du 15^{ème} et tous les élus du 15^{ème} qui participent et sont très attentifs à tout ce qui va se passer dans ce secteur.

Le Maire a anticipé un peu mes propos tout à l'heure en rappelant que c'est tout un quartier qui évolue et c'est important de réfléchir à toutes les données, notamment celles des transports. Encore une fois je crois que nous sommes tous très attentifs à ce qui va se passer dans ce secteur là. Je vous remercie.

Monsieur le Maire : Monsieur MOURICOU.

Philippe MOURICOU, Conseiller d'Arrondissement : Merci Monsieur le Maire. Trois choses très rapidement.

D'abord le rappel de la question concernant la pépinière d'entreprises car je crois n'avoir pas encore entendu la réponse et lorsque les élus posent une question une fois, deux fois, trois, c'est quand même bien de répondre. Une autre remarque qui prolonge l'intervention de Monsieur le Maire sur la ligne de bus et qui a effectivement un engagement très très fort dans le contrat de mandature qu'a noué Bertrand Delanoë avec les Parisiens et pour être totalement complet, il ne faut pas non plus dire que ce mini bus de quartier va pouvoir traiter les problèmes de circulation induits par la Tour Triangle. Il faut rappeler le cahier des charges. Au départ il s'agissait d'un mini bus pour faciliter la circulation pour des personnes qui ont du mal à se déplacer et pour relier des équipements de proximité qu'il y a dans le 15^{ème}. Donc on est sur un équipement qui est nécessaire mais qui est quand même déconnecté de ce bâtiment. Enfin, le dernier point est un point de forme mais puisque l'on est à la fin de ce conseil qui est long et encore une fois Monsieur Gaëtan et Monsieur Férat ne prenez pas dans la remarque un signe d'hostilité quelconque contre ce projet qui est pour un moi un beau projet, simplement j'ai entendu des termes un peu ésotériques parfois concernant la paroi, elle est vivante, la tour elle est svelte, le bâtiment il disparaît quand on roule en voiture, la nuit le bâtiment s'exprime, c'est formidable, l'aspect est cristallin, alors c'est peut-être de cette manière que l'on s'exprime dans les colloques d'architectes et d'urbanistes, mais en tout cas je trouve que certaines des formulations que vous avez exprimées aujourd'hui, sont totalement incongrues face à la représentation municipale et sont même inefficaces par rapport au projet et à la communication que vous souhaitez faire, car elles sont source de défiance, et je vous le dis en toute amitié, chez un certain nombre d'habitants et d'habitantes du 15^{ème} arrondissement.

Donc je pense que ce type de vocabulaire, et je vous le dis encore une fois avec tout le respect que je vous porte, est totalement à proscrire. Merci beaucoup.

Monsieur le Maire : Si vous demandez aux architectes de changer de vocabulaire ça va être difficile.....

Madame Claire de CLERMONT-TONNERRE.

Claire de CLERMONT-TONNERRE, Conseillère de Paris, Première Adjointe au Maire du 15^{ème} : Monsieur le Maire, une fois n'est pas coutume mais je suis assez d'accord avec ce que vient de dire Philippe MOURICOU parce qu'on a besoin de réponses assez terre-à-terre et d'un discours concret et cela me permet de revenir sur ce que vient de nous dire Monsieur Billard. Vous êtes un expert, vous maîtrisez parfaitement le vocabulaire, les réglementations en France ou dans d'autres pays, mais je pense que pour chacun d'entre nous il serait très utile d'avoir un document écrit très clair avec les engagements précis que vous prenez en terme de consommation énergétique, en terme du respect du plan climat, parce qu'on a entendu beaucoup de choses mais moi je serais bien en peine de faire un résumé précis de ce que vous venez de dire ce soir. Donc une note claire serait utile pour les associations et bien évidemment aussi pour les élus et les habitants. Alors bien qu'intervenant à la fin, il me reste encore quelques questions à vous poser. D'abord je voudrais revenir sur la ligne 12. Monsieur Férat, la ligne 12 c'est un véritable et énorme problème. Moi je la prends tous les jours et il arrive fréquemment d'attendre que deux rames passent pour pouvoir monter dans ces trains, donc il ne faut pas prendre les choses à la légère, il ne faut pas nous dire que les horaires ne seront pas les mêmes pour les gens qui viennent au bureau et ceux qui vont dans les salons, car les gens qui vont dans les salons arrivent une heure avant. Je prends les mêmes rames et je vois très bien que ce n'est pas la même clientèle que ceux qui ensuite sont des visiteurs et donc il faut bien écouter ce que disent les gens qui vivent les choses au quotidien sur le terrain.

Vous faites cela depuis votre bureau sans doute, mais je pense qu'il faut bien écouter la salle, écouter les associations, écouter les consommateurs des transports en commun pour avoir la vraie vision de ce que nous vivons et de ce que nous ne souhaitons pas vivre dans l'avenir.

Je me demandais aussi si vous aviez pris l'attache des architectes des Bâtiments de France car ce projet a un impact sur le ciel parisien, sur la perspective des monuments historiques. On a également de mémoire boulevard Victor un bâtiment classé ISMH, dont je trouve que c'est bien de se rencontrer en amont pour avoir des échanges constructifs si je puis dire.

Ensuite, j'aurais aimé connaître la date du dépôt du permis de construire, voir également comment tous ces chantiers vont s'articuler notamment avec la renégociation de la convention du Parc des Expositions.

Enfin, nous avons évoqué tout à l'heure l'amendement qui a été voté au Conseil de Paris mais cela ne relève peut-être pas tout à fait de votre compétence, mais nous avons demandé à ce que des moyens soient apportés aux associations du 15^{ème} arrondissement pour la mise en place d'un atelier d'urbanisme pour notamment travailler, étudier tous ces importants projets.

Comme vous le savez, dans une Mairie d'arrondissement on a relativement peu de moyens pour étudier cela et donc le troisième point de l'exposé des motifs de l'amendement qui a été voté par le Conseil de Paris demandait qu'une aide soit apportée, qu'une structure puisse être mise en place pour permettre aux associations, aux élus locaux et à ceux qui le souhaitent, de pouvoir s'investir sur ces grands projets d'urbanisme.

Autre question, j'aurais aimé connaître la date de réalisation du jardin public. Sa réalisation sera-t-elle engagée simultanément avec les travaux ou au contraire interviendra-t-elle à la fin ? Là je me tourne vers la Ville de Paris puisque ce sont des financements Ville de Paris et puisque nous avons tous hâte de disposer de 8000 m² d'espaces verts supplémentaires.

Et ensuite, Monsieur Férat et les architectes, je voudrais vous poser la question suivante : quelle est pour vous la durabilité d'une tour dans le temps, c'est-à-dire est ce que vous vous projetez à 40 ans, est-ce que dans 40 ans on rase et on fait autre chose ? Je pense que c'est une question que vous devez vous poser et que vos clients doivent vous poser. Quelle est la durabilité non pas au sens du développement durable et de consommation énergétique, mais dans le temps. Avez-vous une réponse à apporter à cette question ?

Monsieur le Maire : Une ou deux choses. C'est vrai que cette agence serait intéressante, une sorte de mini APUR du 15^{ème}, étant donné que nous avons des projets d'urbanisme absolument considérables et que nous devons traiter de façon simultanée. Je ne les citerai pas de nouveau. Il est vrai que la Ville de Paris nous a affecté un cadre technique supplémentaire chargé de suivre les dossiers d'urbanisme mais c'est vrai que ce n'est évidemment pas à la hauteur des enjeux qui vont finalement dessiner le visage du 15^{ème} pour le siècle en cours. Evidemment parce que je ne crois pas que vous serez amenés à raser ni la Tour Triangle ni le Ministère de la Défense d'ici 50 ou 60 ans.

Il y a une question qui me vient à l'esprit d'ailleurs et j'en profite de la poser dans le flot des questions, c'est que vous puissiez peut-être nous faire part d'un calendrier approximatif de réalisation de cette construction, même si les choses ne sont pas encore fixées de façon très précise et puis peut-être en ce qui concerne l'occupation parce que s'agit-il finalement de bureaux en bloc en quelque sorte ou l'occupation de la tour par une seule entreprise qui ainsi pourrait être identifiée par rapport à cette tour, enfin, y a-t-il un concept d'envisagé ou de défini stratégiquement de ce point de vue ?

Madame Catherine Margueritte.

Catherine Margueritte, Conseillère d'arrondissement : Monsieur le Maire je ne résiste pas au plaisir de faire un mot d'esprit par rapport à la pyramide et par rapport à la découverte de Napoléon du haut de ces pyramides, 40 siècles nous contemplant. Comme Claire a soulevé la question du temps, cela déride un peu l'atmosphère en cette fin de réunion. Je trouve intéressante l'idée d'une pépinière d'entreprises donc vous allez peut-être effectivement nous donner une réponse. Vous savez que nous avons la Ruche donc nous pourrions aussi appeler cela une Ruche pour faire un clin d'œil, mais plus sérieusement, j'aimerais vous poser la question sur les matériaux utilisés à l'intérieur de cette paroi de verre. Parce que nous avons beaucoup parlé de transparence mais finalement quels vont être les matériaux. Est-ce que ce sera du béton brut habillé avec une couche de bois, de plâtre, puisque finalement on va voir ce qu'il y a à l'intérieur de cette tour. Donc l'idée des matériaux intérieurs est très importante et assez intéressante pour tout notre auditoire alors pourriez-vous nous apporter des éclairages sur ce plan là et cette idée là. Merci.

Monsieur le Maire : On pourrait peut-être prévoir des réponses à toutes ces questions. Monsieur Férat.

Vincent Férat : Pour répondre à Madame de CLERMONT-TONNERRE, je ne prends pas du tout à la légère, rassurez-vous, l'occupation, le fonctionnement et l'utilisation de la ligne 12 et pour cause, j'ai été 18 mois sur site à la Porte de Versailles à l'époque où les sièges de Paris-Expo étaient sur le site, utilisateur régulier venant de la Gare Montparnasse. Et donc je suis soucieux du fonctionnement de cette ligne bien évidemment.

Concernant l'occupation. Aujourd'hui, Monsieur le Maire vous esquissez une réponse, nous sommes très en amont sur le calendrier et le développement d'une telle opération pour avoir une ou plusieurs entreprises déjà identifiées comme implantées ou implantables sur cette tour, tout comme pour l'implantation d'une pépinière.

En revanche ce qui est certain, c'est que ces grands équipements de bureaux avec leur flexibilité, permettent dans leur objectif initial d'accueillir une ou plusieurs grandes sociétés qui en feraient leur adresse de destination en terme de siège. La modularité permet également d'accueillir des structures plus petites avec les plateaux de 900 à 4000 m². Mais aujourd'hui rien n'est arrêté en revanche, les orientations vont plutôt vers de grandes signatures et des surfaces plutôt importantes.

Pour le reste, sur la durabilité du type de tour comme Triangle, à minima, si l'on doit s'aligner sur le protocole concernant le bail à construction de la tour, je dirais : 80 ans. Mais je ne pourrais pas vous en dire beaucoup plus malheureusement.

Les Architectes des Bâtiments de France ont été rencontrés et nous avons pu leur présenter le projet.

Concernant le planning, le permis de construire sera déposé à l'issue de la phase de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et donc devrait intervenir au début de l'année 2012 et laisser place au cours de l'année 2012 à l'instruction de ce permis pour voir des débuts préparatoires de libération de la parcelle sur le hall 1 de la Porte de Versailles au cours de l'année 2013 et le début des travaux de la tour en tant que tels en 2014 pour une période d'un peu moins de trois ans de travaux et une livraison en 2017. Donc un permis de construire qui lui sera déposé à l'issue de la phase de révision simplifiée du PLU.

Monsieur le Maire : Monsieur Gaëtan.

Raymond Gaëtan : Concernant la question des matériaux intérieurs. Pour expliquer le fonctionnement de la tour et comment elle sera rendue disponible, Herzog et de Meuron ont une responsabilité par rapport à la définition de tous les espaces dits publics, ils ont aussi une responsabilité par rapport aux bureaux dans la définition des plafonds, planchers et autres espaces. Ceci dit, les modules intérieurs qui seront inhérents aux bureaux qui viendront s'installer, seront plus ou moins sous leur contrôle. Cela dit, Herzog et de Meuron vont être par rapport à la définition d'objet architectural comme tel. Mais je ne peux pas vous donner la nature des matériaux aujourd'hui. On doit commencer les études d'APS et d'APD pour pouvoir mieux définir les matériaux. Ceci dit pour nous c'était une discussion qui était très chère à nos yeux avec Unibail, c'est de pouvoir contrôler l'aspect global du bâtiment. Déjà lorsque l'on peut contrôler les planchers et les plafonds dans une tour, le regard du bas est très important. La même chose pour les espaces dits « accessibles au public ».

Monsieur le Maire : Merci. Y-a-t-il d'autres réponses ? Non. Alors, on va repasser la parole à la salle. Monsieur Rigaud.

Monsieur Rigaud : Une petite contradiction. On parle d'opération de prestige donc c'est assez étonnant : il n'y aura pas de centre de congrès mais c'est une image phare pour attirer des entreprises, des exposants sur le Parc des Expositions. Tout à l'heure j'ai noté que vous nous expliquiez que finalement la solution d'un hôtel de grand standing était abandonnée à cause de charges que cet hôtel ne serait pas en mesure de payer. Alors a-t-on une idée du coût des charges au m² et est-ce que ce sera compétitif ?

Ensuite à visionner les débats en Conseil de Paris on s'aperçoit que la Tour Triangle a généré beaucoup de passion, notamment au niveau du financement et du bail qui a été retenu avec la Ville de Paris et qui aboutira à récupérer ce bâtiment au bout de 80 ans. Qui dit pertinence, dit suspicion. Aujourd'hui on n'a toujours pas compris quel était l'intérêt pour la Ville de récupérer un bâtiment au bout de 80 ans. Peut-être pourriez-vous nous expliquer et nous donner quelques informations à ce sujet.

J'avais également une question à poser suite au sujet évoqué concernant les perturbations des ondes radio qui serait dues à la construction de la tour. Est-ce que les autorités militaires qui vont prochainement s'installer dans le quartier ont été invitées aux réunions de concertation sur le projet ? Savent-elles qu'elles vont peut-être avoir potentiellement un mur qui risque de perturber les ondes radio et un point de vue au-dessus de chez elles. Parce que si on s'apercevait que ce projet risque « d'opaqueter » la présence militaire sur ce site, ce ne serait pas neutre d'effets. Merci.

Monsieur le Maire : Allez-y.

Intervenant : Moi j'ai juste un exemple à donner d'effet de verre complètement loupé, c'est l'Hôpital Necker. Quand on regarde l'Hôpital de face sur l'autre trottoir du boulevard Montparnasse, on constate que l'architecte s'est planté.

Monsieur le Maire : C'est pas faux. Quelques réponses et nous allons nous acheminer vers notre conclusion.

Raymond Gaëtan : Par rapport aux autorités militaires. Je ne peux pas savoir si elles faisaient partie des réunions publiques. Ceci dit j'espère que leurs services secrets leur ont donné les plans mais je crois qu'on avait essayé d'entrer en contact avec eux pour avoir un dialogue et qu'ils avaient refusé pour des raisons de sécurité nationale, parce que nous étions intéressés à voir le rapport entre notre projet et leur propre projet.

Monsieur le Maire : Sur cette question, je vous invite Monsieur à venir après-demain à 19 heures je crois à l'ENSTA qui est donc sur le site de la Cité de l'Air où nous organisons une réunion de concertation là aussi avec les riverains concernés, à propos de la réalisation du Ministère de la Défense, en présence du Ministre de la Défense qui présentera d'ailleurs lui-même son projet à la population du 15^{ème} et pour pourrez à cette occasion poser la question parce qu'il y aura débat avec la salle.

Mais il est vrai que le projet de la tour était connu par les autorités militaires avant qu'elles ne décident de concevoir elles-mêmes l'implantation du Ministère de la Défense à Balard. Donc vous imaginez que ces choses là ont dû être abordées mais vous pouvez toujours poser la question.

Vincent Férat : Sur l'intérêt pour la Ville d'abord. L'intérêt pour la Ville, il est multiple. On a parlé tout à l'heure de l'attractivité de Paris en matière de congrès-expositions et l'arrivée d'un équipement comme la Tour Triangle et la signature architecturale, vont permettre de renforcer la notoriété à la fois de la Porte de Versailles en termes d'attractivité de congrès-expositions. La c'est l'intérêt je dirais plutôt macro qui est sur la visibilité et le fait d'identifier Paris comme une Ville qui bouge et évolue également en matière architecturale et en matière de conception d'éléments coniques.

Pour l'approche locale, on a pu rapidement en parler dans la présentation tout à l'heure, il y a également une dimension de connexion, de couture, de raccordement de Paris avec les communes environnantes, Issy-les-Moulineaux et Vanves, à travers la rue Ernest Renan qui sera dynamisée et animée par la présence de restaurants, de commerces et de cet équipement accessible au public qu'est l'Atrium, nous avons là également une nouvelle offre en matière d'implantation tertiaire et d'implantation économique multi-activités, et je dirais que ce projet a suscité également des interrogations sur la rénovation de la Porte de Versailles, du Parc des Expositions et c'est peut-être une des premières pierres dans cette démarches de dynamisme retrouvé de ce quartier du sud du 15^{ème}.

Concernant la pertinence pour la Ville de récupérer au bout de 80 ans le site, j'aurais une première réaction qui serait de dire que nous aurions souhaité le conserver mais il n'en reste pas moins que, dans les conditions du protocole et les conditions de fonctionnement de ce site, il n'est pas prévu uniquement une construction de la tour et puis de laisser la tour vivre sa vie et périr jusqu'à son âge révolu de 80 ans, mais bien au contraire d'investir régulièrement, et c'est de l'intérêt à la fois du propriétaire pendant la durée du bail à construction de la tour et le bailleur qui est la SCI Triangle qui aura loué des bureaux et des équipements d'activité commerciale. Nous avons donc dans nos plans d'investissement sur nos actifs immobiliers, bureaux, centres commerciaux ou Parc des Expositions où vous avez pu voir à travers la Porte de Versailles qui s'est régulièrement restructurée, rénovée dans la mesure de ce que prévoyait le bail à construction. Nous avons donc ce volet de prévu pendant la durée des 80 ans pour la Tour Triangle, donc des investissements de rénovation et de maintien de l'équipement.

Ce n'est donc pas un équipement de mauvaise qualité qui sera rendu au bout des 80 ans et d'ailleurs c'est un équipement qui sera loué donc la Ville récupèrera la pleine propriété mais également les locataires et les revenus qui vont avec. Il peut donc y avoir un intérêt financier si l'on se projette dans 80 ans. Je pense avoir répondu aux deux questions Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire : Je crois que nous avons fait un tour d'horizon extrêmement large pour ne pas dire plus, pendant 3 heures $\frac{1}{2}$, c'est important parce que la physionomie de ce quartier de Paris finalement va être profondément transformée par la réalisation de la Tour Triangle.

Je voudrais tout d'abord remercier tous les participants, aussi bien les associations que ceux qui siègent à cette tribune pour avoir consacré autant de temps et de transparence également -comme j'espère le sera la tour- pendant ce débat.

Je vous invite en tout cas pour les associations, à participer de façon très active aux différentes étapes de cette concertation et puis aussi en appelant votre attention, et c'est très important, sur le fait d'envisager la réalisation de cette tour dans un nouveau contexte urbain qui sera celui, comme plusieurs l'ont dit, d'un nouveau quartier de Paris sur une superficie assez vaste.

Il y a la Tour en elle-même bien sûr et là il va falloir être très attentifs par rapport à tout ce qui a été dit pour essayer de nous assurer, on le verra sur le terrain par rapport à toutes les prescriptions qui sont prévues, mais aussi de concevoir la vie de ce nouveau quartier qui va changer je pense assez sensiblement la vie des riverains par l'apport assez considérable de la Tour bien sûr, du Ministère de la Défense et également de la rénovation du Parc des Expositions. Tout cela en lien avec Issy-les-Moulineaux et Vanves, ce qui amènera une interaction, une synergie, ou des échanges en tout cas beaucoup plus forts qui n'existent pas vraiment actuellement entre la banlieue proche dans un nouveau quartier et puis tout autour de l'Héliport et le 15^{ème} arrondissement.

Je vous remercie. La séance est levée.

Le Maire du XV^{ème} arrondissement

Philippe GOUJON
Député de Paris