



CONFERENCE DE PRESSE DU 23 NOVEMBRE 2011

La tour Triangle n'est pas l'avenir du paysage urbain parisien et de ses environs

SOMMAIRE

I. Historique et présentation du projet Triangle

- Chronologie
- Exposé du projet

II. Un projet qui ne va pas dans le bon sens

- Des arguments économiques hasardeux
- Le manque de sérieux des arguments écologiques

III. L'analyse et les propositions du Mouvement Démocrate

- Transformation ne veut pas dire déshumanisation
- Nos propositions

I. Historique et présentation du projet Triangle

○ Chronologie

- 30 juin et 9 juillet 2008 : débat sur l'évolution du paysage parisien au conseil d'arrondissement du 15^{ème} arrondissement et au conseil de Paris.
- 2 décembre 2008 : réunion publique de présentation du projet devant les conseils de quartier Citroën –Vaugirard – parc des expositions.
- 9 février 2009 : ateliers participatifs
- 7 et 14 décembre 2009 : délibération sur l'engagement de la procédure de révision simplifiée du plan locale d'urbanisme au conseil d'arrondissement du 15^{ème} arrondissement et au conseil de Paris.
- 6 mai 2010 : 1^{ère} réunion des 240 conseillers de quartier du 15^{ème} arrondissement.
- 21 et 28 mars 2011 : délibération sur le protocole d'accord sur le bail à construction au profit de la SCI Tour Triangle au conseil d'arrondissement du 15^{ème} arrondissement et au conseil de Paris.
- 22 juin 2011 : réunion du conseil d'arrondissement en présence des associations qui souhaitaient débattre dans le cadre du CICA.
- Du 28 juin au 2 septembre 2011 : exposition publique sur la révision simplifiée du PLU avec des panneaux d'information, une maquette, et mise à disposition d'un registre.
- 28 juin 2011 : ateliers participatifs au parc des expositions.
- 1^{er} septembre 2011: réunion publique.
- 5 septembre 2011 : 2^{ème} réunion des 240 conseillers de quartier du 15^{ème} arrondissement.
- De mi-novembre à fin décembre : achèvement de la phase de concertation avec le déroulement de l'enquête publique réglementaire à la mairie du 15^{ème} arrondissement.
- mars 2012 : le conseil de Paris se prononce sur la révision du PLU

○ Exposé du projet

Les acteurs principaux du projet

- La ville de Paris
- Unibail- Rodamco
- VIPARIS
- La CCIP, établissement public au service des entreprises
- Le cabinet d'architecte Herzog et de Meuron

Situation du Parc des expositions

Il s'agit du premier en Europe par le nombre de manifestations. Il accueille 160 manifestations et 45 000 exposants et une fréquentation de 7 millions de visiteurs chaque année. Il représente 60% de l'activité salons, congrès et expositions de l'Île-de-France. Son principal atout réside dans sa localisation au cœur de l'agglomération. Le Parc des Expositions est en effet, l'un des derniers parcs de congrès-expositions, qui se situe dans une grande capitale mondiale. Cette particularité lui permet une complémentarité avec d'autres sites de congrès-exposition franciliens, notamment Paris Nord Villepinte. Ceci constitue un avantage concurrentiel majeur par rapport à ses concurrents européens (Francfort, Hanovre, Milan...).

La superficie du Parc des expositions est de 227 813 m² soit le 8^{ème} plus grand parc en Europe. A lui seul, le hall 1 mesure 51 000 m² avec une hauteur sous plafond jusqu'à 26 m. Cela lui permet notamment d'accueillir des salons d'importance comme le salon nautique. Cet élément est déterminant pour la suite de l'exposé puisque la tour Triangle sera construite sur une partie de ce hall 1 dont la capacité d'accueil serait amoindrie et qui pose la question de l'avenir des salons.

Le site du Parc des expositions de la Porte de Versailles joue un rôle économique moteur : il représente 1 milliard d'euros et 20 000 emplois. Ce milliard de dépenses se partage pour moitié en dépenses directes – montage, fonctionnement, démontage de stands, événementiel, communication et pour moitié en dépenses indirectes des exposants et des visiteurs au titre de l'hébergement, de la restauration, des transports locaux et du shopping.

Le projet Triangle

La tour fera 180 mètres de haut et comprendra 88 000 m² de bureaux. Le coût de construction est estimé à 500 millions d'euros financé par le promoteur Unibail, concessionnaire du Parc des Expositions. Depuis 2008, le projet a évolué. Plus question de créer un hôtel ou d'y abriter des filières de formation professionnelle dans le secteur des foires et salons. Il n'y aura plus que des bureaux, plus rentables et faciles à commercialiser. La procédure choisie pour bâtir la tour a aussi évolué : la mairie reste propriétaire des terrains et concédera un bail de quatre-vingts ans à Viparis pour y construire et rentabiliser sa tour, en échange d'un loyer minimal annuel de 2 M€ à 6,3 M€. Un loyer qui peut sembler faible quand on sait que la Fnac des Ternes génère 8 M€ de loyers. Autour de la tour, des aménagements sont prévus :

- la création d'un espace vert à la place de la station service BP
- L'intégration d'une structure d'accueil pour la petite enfance
- la requalification de la place de la porte de Versailles
- l'ouverture de la tour sur le quartier avec l'atrium en rez-de-chaussée de la tour Triangle
- l'installation de nouveaux commerces avenue Ernest Renan
- 300 places de parking
- la rénovation du parc des expositions de la porte de Versailles et le développement d'une offre plus orientée vers les congrès et expositions.

Ce projet pose de nombreuses questions sur le devenir du Parc des expositions, sur la circulation automobile et la prise en compte de l'arrivée de nouveaux salariés, en concomitance avec le regroupement du ministère de la Défense à Balard et les projets d'urbanisme d'Issy-les-Moulineaux.

II. Un projet qui ne va pas dans le bon sens

○ Des arguments économiques hasardeux

L'argument de la création de 5000 emplois

La création de bureaux n'a jamais provoqué de génération automatique d'emplois. Ce ne sont parfois que de simples transferts d'emplois. De plus, le marché de bureaux est déjà complexe sur la zone, voire très concurrentiel. Les entreprises potentielles verront le coût de ce type de bureaux et les charges annexes. En revanche, il est vrai que ce chantier en tant que tel créera des emplois, mais un projet alternatif peut aussi tout autant les créer.

L'attractivité de la tour et son rayonnement pour Paris

Nous sommes ici sur quelque chose de subjectif et que personne ne peut garantir pour l'avenir. Il ne s'agit pas d'être pour ou contre les tours sur un plan esthétique, même si plus d'un y sont hostiles; il est tout simplement impossible de parier sur l'avenir de cette tour quand à son attractivité touristique.

Le renouvellement du parc de bureaux

Un des autres enjeux invoqués concerne le nécessaire renouvellement du parc de bureaux afin de garder et le cas échéant d'attirer des entreprises dans la capitale. Il est sur que la présence d'entreprises représentent une manne financière dont la ville ne peut pas se passer. Lors des ateliers participatifs du 28 juin 2011, il a été dit que Paris doit faire face à un parc de bureaux cher et plutôt vieillissant, notamment pour les immeubles de type haussmannien. Les projets du type « Tour Triangle » permettraient de renouveler ce parc et du coup ces immeubles de bureaux haussmanniens pourraient alors être transformés en logements. Cette affirmation paraît être au stade très hypothétique, et, si elle se concrétisait, aurait peu de chance de permettre à des revenus modestes de venir s'installer dans des immeubles coûteux. Par ailleurs, si le souci d'attirer des entreprises sur Paris s'entend, il n'est pas sur que des entreprises soient plus prêtes à s'installer dans les bureaux proposés par cette tour au regard de la cherté et du marché tendu évoqués plus haut.

En outre Paris souhaite s'ouvrir sur sa proche couronne. Certes, c'est un objectif louable mais qui ne peut s'arrêter à la requalification de la rue Ernest. Celle-ci doit se réaliser dans le cadre d'un projet alternatif de requalification globale de la zone du parc des expositions, projet évoqué lors de la réunion publique du 1^{er} septembre 2011.

○ Le manque de sérieux des arguments écologiques

Pour la ville de Paris, ce projet s'inscrit dans un enjeu d'exemplarité en matière de développement durable grâce à une démarche de haute qualité environnementale : « Triangle s'inscrit dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et dans une démarche environnementale conforme au Plan Climat de la Ville de Paris. Le projet s'appuie en particulier sur une bonne desserte en transports en commun. La construction, par son implantation, sa forme et son orientation, limitera au maximum l'ombre portée sur les

immeubles environnants. La silhouette effilée du bâtiment et l'inclinaison de sa façade faciliteront son insertion dans le quartier ».

« Cette tour se veut un geste architectural qui enrichira le patrimoine parisien » selon Anne Hidalgo, 1^{ère} adjointe au maire de Paris.

Selon Herzog et De Meuron, *« la forme en triangle permettrait au bâtiment d'être écologique parce que l'orientation du bâtiment s'organise à travers l'orientation des vents, et de l'ensoleillement »*. Le concept écologique est basé sur 4 piliers :

- Concentration
- Ventilation naturelle
- Energie solaire
- Géothermie.

Les ombres portées de la tour sur les immeubles environnants

Les études présentées par les porteurs du projet n'ont pas rassuré les habitants du quartier de la porte de Versailles. Certains ont réalisé leurs propres études et parlent de résultats plus inquiétants notamment en hiver. En effet, les experts mandatés par la ville de Paris, indiquent que l'ombre portée sur les riverains du boulevard Victor ne sera que de deux heures par jour, sans préciser que cette étude a été réalisée en été, ce qui fausse complètement le résultat car à cette époque de l'année, l'ombre portée est moindre.

Les réseaux de transports en commun

Contrairement à ce que prétend la RATP, le T3 est déjà saturé aux heures de pointe. Il suffit de se rendre le matin à la porte de Versailles pour le constater. En un premier temps, l'arrivée du T2 avait soulagé la ligne 12, celle-ci est considérée par les experts comme étant loin des seuils de saturation. Néanmoins, en période de grand salon (Agriculture, Foire de Paris, salon de l'Automobile), la fréquentation augmente sensiblement, pouvant atteindre 100 000 visiteurs par jour.

Sur le plan de la mobilité, l'implantation de la Tour Triangle, du futur « Pentagone Balard » (regroupement du ministère de la Défense) et des tours de bureaux isséennes est plus que préoccupante, car ces projets vont générer des nouveaux flux de population. Sur ces trois projets concomitants ce sont (hors flux générés par les salons) près de 21 500 nouvelles personnes qui vont être amenées à transiter sur une zone très restreinte de 2 km² :

- 5000 professionnels : Tour Triangle
- 2500 professionnels + 4000 civils : « Pentagone Balard » + Corne Ouest
- 10000 professionnels : 3 tours du Pont d'Issy

Sur les deux projets implantés sur le 15^{ème}, il est évident qu'un nombre non négligeable des nouveaux actifs arriveront par la ligne 12, ce qui provoquera rapidement une saturation inextricable du réseau. Le pire est donc à prévoir en terme de saturation.

Cela est d'autant plus vraisemblable que le futur réseau Grand Paris Express ne prévoit aucune desserte à cet endroit. Il n'y aura donc aucun nouveau réseau lourd de

transports en commun. Seule la prolongation de la ligne 12 jusqu'à la place Léon Blum à Issy-les-Moulineaux, créerait une desserte directe par le sud entre le RER C dans un premier temps, et à terme avec Grand Paris Express.

La circulation et le stationnement automobile

Beaucoup de riverains du 15^{ème} se plaignent à juste titre du manque de stationnement et de l'engorgement routier lors des salons. En dehors des 300 places de parking de la Tour Triangle (chiffre volontairement faible pour inciter les employés à privilégier les transports en commun plutôt que la voiture, ce que nous ne contestons pas), rien n'est prévu pour désengorger la circulation qui compte tenu des nouveaux flux de population active générés, ne pourra qu'aller en s'aggravant. Pourquoi ne pas prévoir par exemple, lors des salons des grands parkings excentrés avec des navettes gratuites en site propre ?

L'impact sur les villes voisines (Issy-Vanves)

Il va de soit que les villes voisines (Issy et Vanves) seront directement impactées. L'augmentation de la circulation sur le périphérique et la pollution occasionnée, comme dans les rues environnantes d'Issy, de Vanves et de Paris, qui connaissent déjà des problèmes lors des grands salons du Parc des expositions; ceux-ci se sont de plus déjà accrus et s'accroîtront encore avec la densification en bureaux sur Issy avec 233 000 m² de bureaux avec la future ZAC Pont d'Issy (3 tours de bureaux de 180 mètres de haut), le quartier d'affaires Seine Ouest et le futur quartier d'affaire Corne Ouest à proximité du ministère de la Défense à Balard.

Il est à noter qu'il a été clairement dit à la réunion publique du 1^{er} septembre 2011 sur le projet Triangle, qu'aucune étude d'impact environnementale n'avait été menée à ce jour, ce qui est inquiétant compte tenu des conséquences écologiques de ce projet. Les motifs invoqués pour la non-réalisation de cette étude sont juridiques : l'étude d'impact pouvant légalement être faite qu'au moment de la demande de permis de construire, soit bien après l'enquête publique. Avec un projet d'une telle ampleur, il aurait été sans doute de bon aloi de faire preuve de pragmatisme et d'anticiper cette étude.

Le trafic aérien :

La configuration actuelle du projet va probablement entraîner une évolution des couloirs aériens des hélicoptères de l'Héliport voisin avec les impacts à prévoir en termes de survol et de bruit sur les quartiers environnants d'Issy et de Vanves. En effet, pour le sens d'atterrissage vers le sud-ouest (75% des mouvements de l'héliport), la tour Triangle représente un obstacle dans la trouée d'atterrissage telle que définie par l'arrêté du 9/9/2009 du ministère des transports pour l'itinéraire Gentilly-Issy.

La modification des trajectoires entrainera donc de facto une révision du plan d'exposition au bruit, ainsi que la remise en cause de la charte de l'environnement de l'héliport de 2007. Et contrairement à ce qui a été annoncé jusqu'alors, l'existence de l'héliport a été pérennisée par l'Etat qui y maintiendra sa base du ministère de l'Intérieur ainsi que les opérations de service public qui sont essentiellement des évacuations sanitaires vers les hôpitaux de la capitale.

N'oublions pas aussi que l'arrivée des nouveaux projets à Issy-les-Moulineaux, comprenant notamment une ZAC avec trois tours de 180 mètres de haut, remet aussi grandement en cause le trafic aérien tel qu'il existe et pose la question de la sécurité de ce trafic.

Le risque terroriste

Beaucoup de riverains s'inquiètent de la présence d'une cible potentielle à proximité du nouveau ministère de la Défense. Les réponses apportées ne sont à ce jour, pas du tout satisfaisantes.

III. L'analyse du Mouvement Démocrate

○ Transformation ne veut pas dire déshumanisation

Une mauvaise réponse à la densification

Le projet Triangle veut être une réponse à un problème légitime, celui de la nécessaire densification qui permet de rapprocher le domicile du travail et des lieux de vie et ainsi de lutter contre l'étalement urbain. Cette tour ne constitue pas du tout la réponse appropriée comme l'a exprimé Jean François Martins au conseil de Paris le 29 mars 2011 :

« Une tour ne peut à elle seule donner l'identité d'un quartier, au risque de renouveler la triste expérience de la Tour Montparnasse.

Tout d'abord car contrairement à ce que vous affirmez, elles ne permettent pas de densifier autant qu'annoncé les quartiers où elles s'implantent. Les obligations de parvis et de zones non constructibles aux alentours d'une parcelle de grande hauteur conduisent finalement à l'échelle d'un quartier à obtenir une densité proche de celle d'un quartier haussmannien classique.

Cet appel à la densification du tissu urbain est d'ailleurs d'autant plus surprenant, que d'une part Paris est déjà l'une des villes les plus denses du monde et que, d'autre part si nous devons densifier les espaces cela devrait être en faveur du logement, secteur largement plus déficitaire que les bureaux, et vous savez comme moi que les coûts d'exploitation des tours excluent d'office un usage pour le logement. »

L'accentuation du déséquilibre est-ouest

A l'heure où l'Est parisien connaît toujours un retard sur l'Ouest, est en train de se construire à la porte de Versailles et aux alentours, un véritable «cluster» qui risque de ressembler à une Défense bis. En effet, avec la multiplication des projets dans un périmètre d'à peine 2 km² (quartier Issy Seine Ouest, ZAC Pont d'Issy Corne Ouest, tour Triangle, regroupement du ministère de la défense), ce sont 21500 nouveaux salariés civils et militaires qui vont transhumer matin et soir sans aucun apport de nouvelle solution de transports en commun. Les conséquences en termes de circulation et de saturation seront irrémédiables.

Les habitants ne sont pas écoutés

Nous nous insurgeons contre cette course au gigantisme. Ce projet Triangle, présenté comme moderne par la mairie de Paris ne fera qu'amorcer une déshumanisation du secteur de la porte de Versailles. Aujourd'hui, de nombreux riverains se sont constitués en association très active (collectif contre la Tour Triangle) afin d'attirer l'attention sur les problèmes engendrés par le projet et qui souhaite garder une vie de quartier mise en péril par les multiples opérations d'urbanisme lourdes.

La survie du parc des Expositions en question

A moyen terme un pôle multimodal de transports (deux lignes de R.E.R, la ligne de métro automatique du Grand Paris, des lignes de bus) sera donc mis en œuvre à proximité du parc des Expositions de Villepinte. Un futur cluster d'entreprises dédiées au congrès et aux salons à proximité de ce parc des Expositions est prévu.

L'attractivité du parc des Expositions de Villepinte et son accessibilité vont donc croître de manière significative. Sera-ce au détriment du parc des Expositions de la porte de Versailles ? La tour Triangle n'est elle pas le premier volet d'un réaménagement complet du secteur de la porte de Versailles avec transfert vers le site de Villepinte réaménagé et mieux desservi par les transports en commun des activités liées au salon grand public ?

Les habitués du salon de l'Automobile, du salon de l'Agriculture et des autres grandes manifestations populaires se tenant actuellement sur le site de la porte de Versailles doivent avoir de la part des élus parisiens de tous bords la réponse à la question légitime qui les taraude : à moyen terme, où ferons-nous salon ?

○ **Nos propositions**

Contribuer à l'enquête publique en cours¹

L'enquête publique (du 17 novembre au 20 décembre) porte sur la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme). Concernant le projet Triangle, la révision simplifiée permet l'adaptation des règles pour :

- diversifier les fonctions dans le secteur aujourd'hui classé en zone « *Grands services urbains* non susceptible d'accueillir des activités de bureaux.
- modifier le plafond des hauteurs (aujourd'hui à 37 mètres) et construire un immeuble qui pourra monter jusqu'à 180 mètres de haut.

Dans une opération d'urbanisme, la majorité des intervenants ont un rôle à la fois bien identifié et codifié (collectivités publiques, architectes, bureaux d'études techniques, promoteurs, économistes) et seul reste difficile à cerner le niveau d'influence que peut avoir le citoyen sur le déroulement du projet. Le citoyen est amené dans le cadre de la procédure actuelle à s'exprimer lors des réunions publiques ou sur le registre des contributions afférent à l'enquête publique pour faire connaître son opinion sur le projet et/ou proposer des pistes d'amélioration de ce projet. Il peut également rencontrer le commissaire enquêteur pour lui expliquer et lui détailler sa contribution avant que ce dernier ne produise son rapport final

avec les observations et réserves correspondantes qui seront soumises au vote des élus. Il a donc avant tout un rôle de modérateur.

Le citoyen est donc le détenteur du croire, ce qui veut dire qu'il doit s'approprier le projet pour y adhérer. Pour que le citoyen puisse s'approprier le projet, ce dernier doit faire l'objet d'une large publicité sans commune mesure avec la quasi confidentialité constatée sur le projet de Tour Triangle. En matière d'urbanisme, le citoyen doit être un partenaire actif dans le cadre d'une démocratie participative synonyme de démocratie d'implication et de responsabilité. Il n'a pas donné aux élus un blanc-seing en matière de construction et ne peut donc faire à ces derniers une confiance aveugle.

Ce fonctionnement théorique connaît bien des dérives le plus souvent au profit des promoteurs et au détriment du citoyen dans une société où le financier l'emporte trop souvent sur le politique. L'enquête publique récente relative à la tour Triangle où les élus semblent faire fi de toute opposition est révélatrice en la matière.

Nous invitons donc toutes les personnes concernées par le projet Triangle à contribuer à l'enquête publique à la mairie du 15^{ème} arrondissement et à rencontrer le commissaire-enquêteur. D'ici le 20 décembre, date de la fin de l'enquête publique, les habitants de Paris, d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves ont le pouvoir de donner leur avis.

Concertation autour d'un projet de la requalification du parc des expos dans sa globalité

Nous demandons que le projet de requalification du parc des Expositions ne soit pas conditionné à la construction de la tour Triangle mais soit discuté en amont du projet. Il faut mettre toutes les parties en présence pour une large concertation cohérente.

Organiser un référendum local

« Ce qui serait moderne (...) Monsieur le Maire c'est que sur une question aussi fondamentale que l'avenir du paysage urbain parisien, vous utilisez un moyen moderne de l'urbanisme et de démocratie. Le référendum local que vous avez vous même souhaité lors de votre campagne de 2008. (...) Ayez de l'audace, de la modernité, et du courage. Osez le référendum et le vote des parisiens sur ce sujet des tours. » Jean François Martins au conseil de Paris le 28 mars 2011.

¹L'enquête publique est organisée du jeudi 17 novembre 2011 au mardi 20 décembre 2011 inclus, à la mairie du 15^e arrondissement.