



PROJET TRIANGLE

Compte-rendu de l'atelier participatif du 07 février 2009
« Attractivité économique et ouverture métropolitaine »

Nota. Ce document est un compte-rendu synthétique, établi par les animateurs de Ville Ouverte à partir des bandes sonores enregistrées le 07.02.2009.

Ils ont cherché à donner une place à chaque idée, sans pour autant restituer l'intégralité des interventions. Le nom des animateurs et des professionnels présents dits « experts » précède la restitution de leurs interventions. En l'absence de précision, les propos sont issus de la réflexion des participants aux ateliers.

Les propos des experts et des participants n'ont été ni modifiés ni vérifiés : ils n'engagent donc pas la Ville de Paris.

Ateliers participatifs sur le projet TRIANGLE le 7 février 2009

Thème : attractivité économique et ouverture métropolitaine

Compte-rendu de l'atelier thématique établi par Stéphane Lerays, Ville Ouverte, en charge de l'animation.

22 personnes ont participé à cet atelier. Les participants sont majoritairement parisiens, habitant pour la moitié d'entre eux le 15^{ème} arrondissement. Deux personnes viennent des Hauts-de-Seine et une des Yvelines. Plusieurs architectes ou étudiants en architecture, des urbanistes, des représentants du monde de l'art, du monde hôtelier sont présents. Au cours du tour de table, chaque participant se présente et expose les raisons de sa participation aux ateliers. Certains sont venus par curiosité ; d'autres plus nombreux souhaitent recueillir des données complémentaires sur le projet, et montrent soit un attachement au projet trouvé « beau » ou « intéressant », soit une opposition plus marquée.

5 experts participent au débat :

- Mme Chiara CORAZZA, directeur général de Paris Ile de France Capitale Economique,
- M. Maurice GAUCHOT, président, CB Richard Ellis,
- M. Hervé de LAFFOREST, directeur, CB Richard Ellis,
- M. François LECLERCQ, architecte, agence Dusapin-Leclercq,
- M. Francis ROL-TANGUY, directeur de l'APUR.

Trois thèmes majeurs se dégagent des interventions des participants

La thématique des Congrès et Salons et du Parc des Expositions. La viabilité de l'équipement majeur de la Porte de Versailles si le projet se réalise fait partie des préoccupations principales.

- *La complémentarité du projet avec le Parc* : quel intérêt pour le Parc des Expos de recevoir ce programme sur son emprise foncière ? Le Parc des Expos a-t-il réellement besoin de ce projet pour continuer à fonctionner et à être concurrentiel ? Il faut développer au maximum les grandes conférences, pour l'attractivité de Paris.
- *La viabilité future du Parc* : quelle évolution de l'attractivité de cet équipement au niveau national et européen ? Le projet peut-il vraiment contribuer à renforcer cette attractivité dans un contexte hautement concurrentiel ? La réduction éventuelle de la surface du Hall 1 n'entravera-t-elle pas la compétitivité du Parc existant ? Les chiffres présentés tiennent-ils compte des autres équipements du même type à l'échelle parisienne (Palais des Congrès, PIEX de Villepinte...) dans une dynamique d'ensemble ? L'arrivée de bureaux et de commerces de luxe ne nuira-t-elle pas à terme à ce lieu d'exposition grand public, drainant un public étranger, parisien et provincial ?

La programmation de la Tour constitue également un motif d'interrogation important. Le manque d'informations précises relatives à celle-ci donne l'impression aux participants que le projet est flou, encore mal défini, qu'il se résume à la volonté du promoteur de « construire pour construire » et de la municipalité de faire un « geste architectural ».

- *Le contenu de la Tour* : quel est le programme précis en termes de surfaces de bureaux, de commerces ? A quel type d'entreprises s'adressera-t-on (grands groupes ? PME ?) ? La seule filière des foires et salons sera-t-elle représentée ? Quelles seront les caractéristiques exactes et la finalité de la pépinière d'entreprises annoncée ? La question des charges, souvent élevées pour les entreprises installées dans les tours de bureaux, est également soulevée avec

l'inquiétude d'une discrimination financière pour un certain type d'entreprise... Une place sera-t-elle faite dans le projet pour le monde artistique ?

- *une conjoncture difficile* : la crise qui frappe actuellement de plein fouet le monde de l'immobilier d'entreprise remet-elle en cause la viabilité et la faisabilité du projet ? La création d'une offre supplémentaire importante de bureaux, à l'heure même d'une restructuration de la Défense et de la difficulté qu'ont certains projets de sortir, ne risque-t-elle pas de surcharger le marché francilien ou, tout au moins, parisien ?
- *Les impacts locaux* : le programme envisagé, peu clair aux yeux des participants, ne nuira-t-il pas à la vie économique du quartier environnant, notamment en matière de commerces ? Quel sera l'impact du projet sur les nombreux hôtels alentours ? Le programme économique apparaît trop flou à l'heure actuelle et les choix stratégiques de ces équipements hôteliers découleront directement de celui-ci (combien de chambres, grand centre de conférence ?...). Le projet ne créera-t-il pas une concurrence supplémentaire pour les hôtels environnants, notamment ceux d'Issy-les-Moulineaux ? N'est-il pas nécessaire de procéder à un rééquilibrage de l'emploi à l'Est et du logement à l'Ouest ? Pourquoi une tour de bureaux de ce côté-là de Paris ? Le projet n'obéit-il pas juste à une opportunité foncière ?

L'attractivité globale de la Capitale et son ouverture métropolitaine pose également la question de la place du **projet au sein du « Grand Paris »** :

- *L'attractivité « Capitale »* : au-delà des débats autour du Grand Paris et des enjeux du rayonnement international de Paris, se pose la question de l'image de la capitale dans le Monde. Quelle image de modernité veut-on pour Paris ? Le projet Triangle est-il dans l'intérêt de la Ville ? La construction de « gratte-ciel » à Paris ne nuira-t-elle pas à terme à son image ? La notion de « signal » ne vient-elle pas perturber une certaine image de Paris face à d'autres capitales mondiales ?
- *L'ouverture métropolitaine* : les notions de signal et d'ouverture de Paris sur sa banlieue sont évoquées, avec des avis très partagés. Pourquoi ces volumes, cette hauteur ? Quel intérêt à cet emplacement, surtout comparativement aux autres projets « réussis » menés par la Ville de Paris sur ses franges ? Le programme commercial accompagnant la requalification de l'avenue Ernest Renan profitera-t-il réellement aux quartiers environnants ?

Les réponses des experts et les échanges

Les congrès, les salons et le Parc des Expositions

La complémentarité du projet avec le Parc (Chiara Corazza).

La filière des Congrès, Foires et Salons représente un véritable enjeu régional, loin d'être anecdotique. La question est de savoir ce que l'on peut faire au niveau européen, français et francilien face à la concurrence mondiale : « *Think global, act local* ». 50 000 emplois sont concernés en Ile-de-France et l'on évalue les retombées économiques directes de la filière à environ 4,5 milliards d'euros dont 1 milliard pour la seule Ville de Paris. De nombreux investissements sont dédiés en Europe au monde des Congrès et Salons et à l'accessibilité des sites. Or, en France, les financements sont majoritairement privés. Très peu d'argent public est actuellement injecté dans ce secteur. Les Foires et Salons sont souvent considérés comme une nuisance. Ainsi, pour rester compétitif, il est nécessaire d'investir massivement. « *Les gens vont là où ça bouge* » (Chiara Corazza).

Tous les sites de salons de la Région bénéficieront du projet car Paris dispose d'une image parmi les plus attractives au monde avec New York et Londres.

Le Parc des Expositions est sûrement un des lieux les plus connus de l'Île-de-France et depuis l'étranger. Les personnes arrivent directement dans le Parc et ne visitent parfois même pas Paris. L'évolution constante du Parc est donc un enjeu d'importance.

Marjorie Nétange (Unibail-Rodamco). Le projet ne vise pas à transformer complètement le fonctionnement du Parc des Expositions, qui aujourd'hui vit bien. Il faut envisager le projet Triangle comme un apport, dans le cadre d'un projet global qui intègre notamment une réflexion sur les besoins en équipement de congrès à Paris.

La viabilité du Parc (Chiara Corazza, François Leclercq).

En réponse à la crainte de voir les surfaces actuelles d'exposition du hall 1 se réduire, les experts analysent la position du Parc des Expositions de la Porte de Versailles. Il est un des rares parcs de centre-ville. La plupart des grands lieux d'expositions européens sont situés en périphérie des métropoles. La concurrence du monde des congrès, foires et salons est rude. Les parcs de Hanovre ou de Milan affichent des surfaces allant jusqu'à plus du double de celui de la Porte de Versailles. Il est donc nécessaire de ne pas penser uniquement local sur un seul site et d'avoir une stratégie d'ensemble. Ce ne sont pas les m² perdus à la Porte de Versailles qui sont importants mais le fait que l'Île-de-France reste compétitive.

Selon Chiara Corazza, le développement de la vidéoconférence ne remplacera jamais ni le contact humain ni le fait qu'il faut montrer les produits et ce malgré la hausse du coût des transports évoquée par un des participants. L'Île-de-France attire de nombreux projets de congrès et salons mais la concurrence est de plus en plus forte. Il faut donc pouvoir proposer toujours plus et « plus beau ». La part de marché des Congrès et Salons ne devrait pas baisser à l'avenir mais il ne faut pas laisser partir cet enjeu économique fort pour la Région.

La programmation de la Tour

Le contenu de la Tour (Maurice Gauchot, Hervé de Lafforest).

En réponse aux questions sur le programme, Marjorie Nétange précise que l'on connaît aujourd'hui les grandes lignes (économiques) mais qu'il peut et doit encore évoluer. Les typologies de bureaux restent encore à définir : grands utilisateurs, pépinière d'entreprises...

L'économie francilienne s'est « tertiariée » depuis plusieurs années et nécessite donc des bureaux. On assiste également à une fusion d'entreprises qui exigent des surfaces de bureaux plus importantes (la fusion de GDF-Suez a abouti à l'une des plus grosses transactions de bureaux du marché français). Le site, très contraint, ne permet pas tous les types de bâtiment et la tour répond aux demandes d'un certain type de grandes entreprises. L'architecture de la Tour doit exprimer une ambition et une confiance en l'avenir.

La Tour ne devra pas seulement accueillir des grands groupes. La question des charges élevées dans les tours est souvent bloquante pour les PME. Mais, les nouvelles constructions, comme celles que l'on peut trouver à la Défense, permettent de réduire les charges de 30 à 40%. En outre, l'ampleur du projet permettra de réduire le budget charges (économies d'échelle) et devrait également permettre à de petites entreprises de pouvoir s'installer dans la Tour.

- Un participant évoque la possibilité d'intégrer des ateliers logements, des expositions d'art contemporain... En effet, cet immeuble est vécu comme une œuvre d'art et devrait en cela afficher un lien très fort avec le monde artistique.

Une conjoncture difficile (Hervé de Lafforest, Francis Rol-Tanguy, Chiara Corazza).

En dépit de l'ampleur de la crise, les situations économiques évoluent rapidement. Par ailleurs, les projets immobiliers se construisent sur une échelle plus longue. La Tour Triangle ne sera achevée qu'en 2014 : d'ici là, la situation économique aura évolué. Le monde de l'immobilier d'entreprises doit constamment anticiper ces situations, au risque d'apparaître en décalage. De plus, le ralentissement actuel de la construction prépare aujourd'hui le boom de l'immobilier de demain (*Maurice Gauchot*).

Avec 50 millions de m² d'immobilier de bureaux, le marché francilien est le deuxième au monde après Tokyo. Cependant, il s'agit d'un marché qui manque de projets ambitieux. Depuis les projets récents de La Défense, les investissements étrangers ont fortement repris. L'image a donc un effet très bénéfique sur les investissements. Le marché de l'immobilier de bureaux est en perpétuelle évolution et a besoin de se renouveler sans cesse. Les demandes spécifiques des entreprises pour un certain type de bureaux font que le parc tombe rapidement en désuétude. L'haussmannien aujourd'hui n'est plus adapté pour de nombreuses entreprises et pour l'organisation du travail moderne, basée sur la flexibilité. Ce type de bureaux ne représente aujourd'hui que 6 à 8% de cette utilisation moderne.

Le 15^{ème} arrondissement compte 1,3 millions de m² de bureaux. Issy-les-Moulineaux quelques 500 000 à 600 000 m² de bureaux. Ce parc nécessitera inévitablement un renouvellement que la crise ne pourra entraver très longtemps. La concurrence est constante et les produits rapidement obsolètes. Il est nécessaire de produire pour « tenir sa place » (*Francis Rol-Tanguy*).

Les impacts locaux (Francis Rol-Tanguy).

- Un des participants regrette que le projet renforce une fois encore un déséquilibre entre l'ouest et l'est de la capitale où le taux d'emploi n'est que de 0,6 à 0,8. Ce pôle ne se trouvera-t-il pas isolé par rapport aux autres centres d'affaires comme La Défense ou La Plaine Saint-Denis par exemple ? « *Le projet de la Tour Triangle est un bon projet mais pour Noisy-le-Grand, pas pour Paris* ».

Francis Rol-Tanguy rappelle que la question du rééquilibrage est-ouest est une des préoccupations majeures de l'aménagement régional depuis plus de 30 ans. Le taux d'emploi de Paris est de 1,5 environ et des rééquilibrages ont déjà eu lieu dans l'est de Paris (Montreuil, par exemple, affiche aujourd'hui un taux d'emploi de 1 environ grâce aux nombreux bureaux qui s'y sont construits). Mais il est évidemment nécessaire de poursuivre ce rééquilibrage territorial. Dans le cadre du Grand Paris, il est nécessaire de pousser plus loin les nouvelles créations de bureaux comme cela a été fait en son temps pour St Denis. Les réflexions sur le Grand Paris et sur le SDRIF cherchent à donner des réponses à ces évolutions mais le « *chemin parcouru ces dernières années va déjà dans le bon sens* ».

- 5 000 emplois sont annoncés, ce qui apparaît relativement faible à l'échelle de la métropole pour certains participants. Cela viendra-t-il combler un manque ou cela renforcera-t-il les trajets domicile-travail de gens venant de plus loin ? Quelles peuvent être les autres retombées ?

Dans le quartier, on note la présence du « Media Land », regroupant de nombreuses entreprises du secteur de l'audiovisuel et des medias. Les gens qui travaillent ici n'y habitent pas forcément. Il apparaît nécessaire de se situer à une échelle de densité différente du simple 15^{ème} arrondissement. L'échelle métropolitaine impose de raisonner de manière globale en termes de bassin d'emplois.

Le projet peut avoir des retombées locales significatives en favorisant l'apparition d'un véritable pôle de vie au sein du quartier, liant le 15^{ème} arrondissement à Issy-les-Moulineaux, « *ouvrant Paris vers le Sud* ». Les commerces créés en rez-de-chaussée contribueront à cette ouverture.

Le projet au sein du Grand Paris

L'attractivité « Capitale » (François Leclercq, Hervé de Lafforest, Chiara Corazza).

La question du signal est importante pour l'attractivité de la Capitale : « *la guerre se gagne sur la qualité !* » (François Leclercq). Pour rebondir sur la thématique des salons, le Grand Palais recevait autrefois le Salon de l'Automobile : le cadre offrait un environnement d'exception à l'exposition. Aujourd'hui il existe une « *distorsion entre le contenant et le contenu* ». La tour permettra de signifier le Parc des Expositions, de lui donner « *un écrin visible* ».

- Un participant s'interroge sur la nécessité d'une tour en tant que marqueur de la modernité et de l'attractivité de Paris. L'exemple de Brasilia, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, et du référendum ayant fait échouer un projet de tour d'une hauteur de 100 mètres est symptomatique de la remise en question de cette forme d'urbanisme.

Ce projet qui entrave la *skyline* parisienne est décrié, mais la Tour Eiffel a également percé le ciel parisien. Comme Haussmann en son temps, les habitants ont l'occasion de se projeter dans un bâtiment qui incarne son époque sans oublier le caractère parisien.

Un participant souligne que le projet fait intervenir la sphère privée comme la sphère publique. La municipalité doit clarifier sa position afin de ne pas donner l'impression que le projet privé prime. Quel est l'intérêt économique de la Ville de Paris ? L'enjeu se situe à la fois à l'échelle du Grand Paris mais également de la reconquête du « *no man's land* » entre le sud du 15ème arrondissement et Issy-les-Moulineaux. Francis Rol-Tanguy explique que la question de la hauteur dans Paris est en débat depuis quelques années. Le site de la Porte de Versailles ne faisait pas partie des sites étudiés de prime abord par la Ville de Paris mais la volonté de la municipalité a croisé le projet d'Unibail. Il ne s'agit pas d'une demande spécifique de la Ville de Paris.

Au sujet de l'attractivité du projet à l'étranger, le projet n'est pas en cours de commercialisation mais Hervé de Lafforest explique que le succès de la tour dépendra des entreprises qui viendront s'y implanter. Les critères d'investissements sont multiples et la concurrence mondiale et européenne est rude : Londres, Madrid... Une étude récente prouve que malgré la conjoncture, les investissements internationaux (plus rarement nationaux) seront en hausse en 2009. Paris tire son avantage sur Londres par sa diversité économique et le fait qu'elle inspire confiance. « *Quelque chose qui attire l'attention attire les investissements* » mais Paris est aujourd'hui considérée comme la Belle au Bois Dormant, manquant cruellement de projets. Le projet de la Tour Triangle sera extrêmement bénéfique pour le monde de l'immobilier d'entreprises. La notion de cadre, d'environnement bâti et de lieux pour « *donner à voir* » est très importante pour les investisseurs (Chiara Corazza).

Ouverture métropolitaine (François Leclercq, Francis Rol-Tanguy).

- De nombreuses interrogations portent sur la construction de la tour comme ouverture de Paris sur la banlieue. L'exemple de la Tour Pleyel, isolée et fonctionnant assez mal, pose la question de la localisation de ce projet dans un « *entre-deux* ». De nombreux « *coups-partis* » existent, notamment à La Défense, et le manque de précision du projet actuel ne permet pas de préjuger de sa réussite future. Les habitants du 15ème arrondissement, bien pourvu en commerces, ne viendront pas faire leurs achats dans la tour.

François Leclercq. Des tours existent à Issy-les-Moulineaux et elles fonctionnent. Pourquoi faudrait-il une « *limite absolue* » à Paris avec des tours d'un côté du périphérique et pas de tour de l'autre côté ? Cette tour est très bien posée dans son environnement et dans le quartier. L'avenue Ernest Renan est un vide entre Paris et Issy-les-Moulineaux, un « *non-lieu programmatique* ». Pour la « *première fois dans Paris un projet de tour traite magnifiquement du rez-de-chaussée* ».

- Un participant s'interroge sur la forme de la tour dans le projet. Cette forme n'apporte pas plus de densité bâtie. Pourquoi ne pas construire plus bas et moins dense en évitant Montparnasse ? De plus, selon une étude récente Médiamétrie / CCIP, seulement 17% des entreprises interrogées souhaiteraient s'installer dans des tours aux portes de Paris.

François Leclercq. Le site ne peut se comparer avec celui de Montparnasse. La place au sol manque ici. Un autre projet serait incompatible avec le fonctionnement du Parc des Expositions.

Francis Rol-Tanguy. Le projet offre l'opportunité de « *coudre la ville* », de redonner du lien et de la modernité à l'avenue Ernest Renan et à ce quartier qu'un participant a qualifié de « *tristounet* ».

Les habitants souhaitent obtenir des précisions complémentaires sur le projet. Ils s'interrogent sur la possibilité de prolonger la démarche : le compte-rendu des ateliers sera-t-il exhaustif ? L'avis des habitants sera-t-il relayé ? Cette « conversation » suffit-elle ou doit-elle être élargie dans son nombre de participants ?