VILLE DE PARIS

13 JUIN 2022

Synthèse des observations et propositions recueillies dans le cadre de la procédure de Participation du Public par Voie Electronique concernant le projet de réhabilitation de la tour CIT à Paris, 15ème arrondissement, tenue du 11 avril 2022 au 11 mai 2022.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 1
2. REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC 3

1. PREAMBULE

Rappel du Projet

Le projet de la Tour CIT consiste en une réhabilitation complète de cette tour, construite à la fin des années 60, à l'extrémité Nord de l'opération de la Tour Maine Montparnasse, à l'angle de la Place du 18 juin 1940 et la rue de l'Arrivée.

Le projet porte dans un premier temps sur la rénovation thermique, la mise aux normes (incluant le désamiantage complet de l'immeuble) de la partie située au-dessus de la dalle (du R+2 au R+13), à usage de bureaux. Il a été conçu par les Architectes Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, lauréats 2021 du prix Pritzker.
Il est porté par la Société Legendre, pour le compte du Syndicat des Copropriétaires de la Tour CIT, qui regroupe environ 120 copropriétaires de bureaux, destinés pour la grande majorité à des professions libérales, des entrepreneurs ou des PME.

Cadre Réglementaire

Projet soumis à Participation du Public par Voie Electronique

La Tour CIT est une des composantes de l'ensemble immobilier Tour Maine Montparnasse, une des plus importantes copropriétés tertiaires privées, qui regroupe six entités, notamment la Tour Montparnasse et la Tour CIT. L'ensemble immobilier, construit il y a 40 ans, a engagé sa rénovation pour adapter son bâti. Dans ce cadre une première demande d'autorisation d'urbanisme portant sur la réhabilitation de la Tour Montparnasse a été déposée en 2018. Le dossier comprenait une étude d'impact globale portant sur l'ensemble du site. Le projet de réhabilitation de l'immeuble CIT a été soumis à une actualisation de l'étude d'impact initiale.

Aux termes des articles L.122-1-1 III , L.123-19 et R.123-46-1 du Code de l'environnement, le projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis à actualisation de l'étude d'impact fait l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE).

En application de ces dispositions, le projet de réhabilitation est donc soumis à participation du public par voie électronique préalablement à la délivrance du permis de construire.

La participation du public par voie électronique est une procédure de consultation du public totalement dématérialisée. Le dossier de participation du public par voie électronique, comprend les mêmes pièces qu'un dossier soumis à enquête publique et notamment la demande de permis de construire, l'étude d'impact ainsi que l'avis de l'autorité environnementale. Elle vise à informer et à faire participer le public à la prise de décision. Les résultats de la participation du public par voie électronique doivent permettre ensuite à l'autorité administrative de décider de la suite à donner au projet. La synthèse des observations formulées pendant la procédure est portée à la connaissance du public et réalisée avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme qui en est à l'origine.

Déroulement de la procédure de Participation du Public

La participation du public s'est déroulée durant 31 jours consécutifs, du lundi 11 avril 2022 à 8h30 au mercredi 11 mai 2022 à 17h00. Le public en a été informé :

- sur le site internet de la Ville de Paris (paris.fr) ;
- par un affichage dans les mairies des 6ème, 14ème et 15ème arrondissements ;
- par un affichage à proximité du projet ;
- par voie de publication locale, dans les pages des quotidiens La Croix et Le Parisien 75 le 21 mars 2022 et Libération le 22 mars 2022 ;
- sur le Bulletin Officiel de la Ville de Paris (BOVP) en date du 8 mars 2022.

Le dossier soumis à participation du public était consultable sur le site dédié : http://immeuble-cit.participationdupublic.net ; un registre dématérialisé était disponible sur le même site internet afin de recueillir les observations et propositions du public durant toute la durée de la consultation susmentionnée.

Le dossier était également consultable sur support papier pendant toute la durée de la consultation à la Mairie du 15e arrondissement, ouverte les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 8h30 à 17h et les jeudis de 8h30 à 19h30.

Un poste informatique a également été mis à disposition du public à la Mairie du 15e arrondissement afin de permettre un accès au dossier ainsi qu'au registre dématérialisé. Le public pouvait ainsi déposer ses observations sur le registre en se rendant à la mairie, notamment dans l'hypothèse où il ne disposerait pas de poste informatique personnel.

Des demandes de renseignements sur le dossier et des observations ou questions sur le projet, pouvaient être adressées à la Mairie de Paris – Direction de l'Urbanisme – Service de l'aménagement – 121 avenue de France – CS 51388 – 75639 Paris Cedex 13 ou à l'adresse mail suivante : DU-immeuble-CIT@paris.fr

Une synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte a été rédigée et constitue l'objet du présent document. La Ville de Paris rendra public ce document, par voie électronique, durant une durée minimale de trois mois sur le site paris.fr.

L'autorité compétente, à savoir la Maire de Paris, pourra statuer sur la demande de permis de construire au terme de la procédure de participation du public par voie électronique.

Contenu du dossier de participation du public par voie électronique

Le dossier de participation du public par voie électronique comprenait notamment :

- L'arrêté du 25 février 2022 portant organisation de la PPVE et les différentes insertions presse ;
- Une notice de procédure de la participation du public par voie électronique ;
- Le dossier de demande de permis de construire comprenant toutes les pièces de la demande de permis ;
- Les avis des services consultés sur la demande de permis de construire ;
- L'étude d'impact actualisée ainsi que l'étude d'impact initiale ;
- Les avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact actualisée ainsi que l'étude d'impact initiale ;
- Les mémoires en réponse du maitre d'ouvrage sur les observations de l'Autorité Environnementale.

2. REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

La participation du public a permis de recueillir 7 observations, critiques ou propositions. Elles ont été recueillies et consignées directement dans le registre dématérialisé prévu à cet effet. Le texte intégral des observations déposées est repris dans le présent document.

Ces observations recouvrent parfois plusieurs thématiques, qui ont été regroupées comme suit :

1. Thème 1 : insertion urbaine, interactions avec le quartier :
2. Thème 2 : architecture du bâtiment
3. Thème 3 : usages de l'immeuble.

Ces thèmes sont repris avec les occurrences suivantes :

- Thème 1 : 3 fois
- Thème 2 : 4 fois
- Thème 3 : 3 fois.

Le total est supérieur au nombre de contributions car certaines d'entre elles regroupent plusieurs thèmes.

2.1 Thème 1 : insertion urbaine, interactions avec le quartier

Synthèse des observations sur ce thème :

Remarque n°2 :
« Je n'ai rien contre ce projet qui remplacera agréablement le bâtiment existant. Deux remarques
Je pense qu'il faut respecter le plan d'aménagement de l'ilot tel qu'il a été présenté au public en 2019, avec son allée centrale qui prolonge la rue de Rennes. Le plan du bâtiment et son agrandissement ne sont pas visibles dans le dossier - ou j'ai mal vu - et il serait regrettable que l'agrandissement se fasse du côté de cette allée centrale :
Cette percée doit être préservée pour l'aération de l'ilot.
D'autre part, le "bandeau" noir doit disparaitre. On comprend qu'il ait été réalisé pour couvrir les commerces à la création de ces bâtiments, mais aujourd'hui son utilité est nulle si on veut vraiment faire un ilot de cet ensemble, et sa présence bien trop impérieuse pour être "au gout du jour"! »

Remarque n°3 :
« Je n'ai pas trouvé de plan d'insertion de cette tour dans le futur projet de « rue de Rennes prolongée » : que deviennent les commerces du rez-de-chaussée, comment pénétrer dans la tour de ce côté, etc ...
La Tour Montparnasse elle-même est (sera) rénovée, mais sur toutes les vues et plans, c'est bien elle qui gâche tout.
La véritable « rénovation », mais c'est bien sûr utopique, serait de détruire la tour Montparnasse, ou la déplacer vers la Défense ..... »

Remarque n°7 :
« Le projet semble le bienvenu afin de moderniser ce quartier. Difficile par contre d'imaginer son impact réel dans le futur quartier que sera Montparnasse après la rénovation de la tour Montparnasse et ses alentours. »

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Le projet ne concerne que la superstructure de l'immeuble, au-dessus des 2 niveaux (RdC et R+1) de centre commercial. La percée urbaine depuis la rue de Rennes reste un objectif de la restructuration de l'ilot du centre commercial. Une étude a notamment été lancée par l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse (EITMM) dans la suite des réflexions relatives au projet urbain lancé par la Ville de Paris. Les agrandissements des étages 2 à 5 se font exclusivement sur les côtés « rue de l'Arrivée » et « Place du 18 juin ». Rien n'est construit du côté de la future percée, afin de ne pas compromettre sa réalisation future.
Le devenir du « bandeau noir » qui ceinture le centre commercial sera également étudié dans le cadre du réaménagement de l'îlot du centre commercial. Le souhait du maître d'ouvrage est de créer davantage de transparence pour cette façade.

2.2 Thème 2 : architecture

Synthèse des observations sur ce thème :

Remarque n°1 :
« Je considère ce projet trop compliqué et pas en rapport avec l'urbanisme parisien fait d'une grande simplicité et distinction. Ne transformons pas Paris en Ville nouvelle.
Nota : un bon exemple : maison des adolescentes 97 Bd Port Royal 75014 Paris »

Remarque n°3 :
« La rénovation était absolument nécessaire, et le projet semble cohérent et esthétique. »

Remarque n°4 :
« Projet intéressant qui va permettre d'embellir l'ensemble de l'EITMM »

Remarque n°5 :
« Projet très intéressant qui viendra moderniser un quartier vieillissant. »

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Le projet, conçu par les Architectes Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, est, à l'instar de leurs réalisations précédentes, l'alliance entre une écriture contemporaine, la sobriété d'usage des matériaux et l'enrichissement des usages au profit des occupants de l'immeuble. La conception générale du projet s'inscrit dans un objectif de simplicité de construction, en conservant la structure, et d'amélioration de la perception extérieure et du confort intérieur, notamment par la clarté des façades.

2.3 Thème 3 : usages de l'immeuble

Synthèse des observations sur ce thème :

Remarque n° 3 :
« 2363 m2 de bureaux sont ajoutés aux existants.
Est-ce bien nécessaire ? N'y-a-t-il pas déjà assez de bureaux dans le quartier, et dans Paris ? Et souvent vides de surcroit (télétravail...)
Ces espaces pourraient avoir une autre destination, culturelle, sportive, scolaire, ... Et pourquoi pas une quarantaine de logements de fonction pour personnels des hôpitaux, de police, ou travailleurs du quartier. »

« Le public devra être admis sur la terrasse, sur certains balcons, cela sans droit d'entrée type Tour Montparnasse. »

Remarque n° 4 :
« Est-il souhaitable de procéder à des travaux pharaoniques, très coûteux, bruyants, dont le résultat sera l'augmentation des surfaces de bureaux à la base de la Tour, et sa surélévation ?
C'est une fois encore une transformation imposée aux Parisiens ; les consultations toujours après-coup, à la quasi veille des travaux, masquent bien pauvrement l'hypocrisie de la Mairie de Paris.
L'ancien centre commercial sera paré de quelques arbres pour justifier l'alibi vert, mais il y aura des magasins tout de même, comme si la galerie marchande de la Gare, devenue un véritable terminal d'aéroport, ne suffisait pas, sans compter les magasins de la rue de Rennes !
Quels sont les buts ultimes, s'ils ne sont pas purement mercantiles ?
L'heure est plutôt au souci écologique, à l'utilisation intelligente des leçons de nos erreurs passées. »

Remarque n° 7 :
« Un espace dans les étages accessible au public et offrant une perspective sur la rue de Rennes serait un point positif. »

<u>Réponses du Maître d'Ouvrage :</u>

La tour CIT a une caractéristique unique dans Paris : il s'agit d'une copropriété de 120 membres, qui détiennent des bureaux individuels : la surface moyenne, exception faite d'un étage entier détenu par le propriétaire du magasin C&A, est inférieure à 60 m².
Dès lors, la tour CIT, placée à proximité immédiate de la gare Montparnasse, remplit un rôle important pour accueillir de nombreux entrepreneurs de petites structures comme des professions libérales. L'ajout de surfaces de bureaux supplémentaires répond à un besoin et n'est pas de nature à créer un quelconque déséquilibre à Paris, d'autant que la demande de bureaux à proximité des gares, lieu de rendez-vous des télétravailleurs, est forte.
Réhabiliter la tour CIT est un projet qui se veut mesuré : il s'agit d'utiliser au mieux le patrimoine existant, corriger les erreurs du passé et s'inscrire dans une amélioration des performances énergétiques des bâtiments anciens (éradication définitive de l'amiante, mise aux normes énergétiques). La réhabilitation du patrimoine bâti est une obligation, qui s'accompagnera d'économies d'énergie très importantes. Il s'agit de projets privés, qui ne pèsent aucunement sur les finances de la Ville de Paris. Le financement de la réhabilitation est entièrement assuré par la copropriété du CIT.
La reconversion de la tour CIT en logements se heurte aux règles de fonctionnement d'une copropriété, la modification de la destination nécessitant un vote à l'unanimité des 120 membres. Il convient de rappeler à cet égard que l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse est une des plus grandes copropriétés tertiaires de France. De la même façon, la superstructure de l'immeuble reste conçue pour des bureaux, et n'est pas pensée pour accueillir du public.

3. CONCLUSION

A la lecture des observations recueillies, il ressort que les préoccupations principales des contributeurs à la PPVE s'inscrivent dans le projet envisagé et sont de deux natures :

- Assurer la compatibilité du projet du CIT avec les modifications urbaines envisagées par la Ville de Paris : c'est en effet l'engagement du maître d'ouvrage, qui a, à dessein, scindé le projet de réhabilitation de la tour CIT en 2 phases : la dernière, concernant le socle, sera finalisée en concertation avec la conception du projet urbain d'ensemble de rénovation de l'Ensemble Immobilier Maine Montparnasse.

- Concevoir un projet au bilan carbone exemplaire et bien intégré à son environnement : c'est dans cette optique que le cahier des charges a été rédigé et confié aux architectes, de sorte que le chantier s'accompagne du moins possible de nuisances : conservation de la structure du bâtiment, mise aux normes énergétiques, amélioration des usages des locaux grâce aux balcons ; ce projet doit être un démonstrateur de la réhabilitation des constructions des années 60/70.

Pour la Maire de Paris et par délégation,
Le Directeur de l'Urbanisme

Stéphane Lecler

. Annexe : observations

publilégal®

Impression du registre électronique

16/05/2022

MDP PPVE CIT MONTPARNASSE,15

Numéro : **1** Date de dépot : 12/04/2022 Heure de dépot : 12:39 Observation déposée par email : ☐ Modéré : ☐

Observation : Je considère ce projet trop compliqué et pas en rapport avec L'Urbanisme Parisien fait d'une grande simplicité et distinction
Ne transformons pas Paris en Ville nouvelle
Nota : un bon exemple : maison des adolescentes 97 Bd Port Royal 75014 Paris

Pièce(s) jointe(s) :

Numéro : **2** Date de dépot : 15/04/2022 Heure de dépot : 09:34 Observation déposée par email : ☐ Modéré : ☐

Observation : Bonjour

Je n'ai rien contre ce projet qui remplacera agréablement le bâtiment existant. Deux remarques :
Je pense qu'il faut respecter le plan d'aménagement de l'ilot tel qu'il a été présenté au public en 2019, avec son allée centrale qui prolonge la rue de Rennes. Le plan du bâtiment et son agrandissement ne sont pas visibles dans le dossier - ou j'ai mal vu - et il serait regrettable que l'agrandissement se fasse du côté de cette allée centrale : cette percée doit être préservée pour l'aération de l'ilot.
D'autre part, le "bandeau" noir doit disparaitre. On comprend qu'il ait été réalisé pour couvrir les commerces à la création de ces bâtiments, mais aujourd'hui son utilité est nulle si on veut vraiment faire un ilot de cet ensemble, et sa présence bien trop impérieuse pour être "au gout du jour"!

Bonne réception,
Cordialement,
Luc Barré

Pièce(s) jointe(s) :

Numéro : 3 Date de dépot : 21/04/2022 Heure de dépot : 12:09 Observation déposée par email : ☐ Modéré : ☐

Observation :

La rénovation était absolument nécessaire, et le projet semble cohérent et esthétique.
Quelques remarques après lecture , ardue, de parties du dossier.

-- 2363 m2 de bureaux sont ajoutés aux existants.
Est-ce bien nécessaire ? N'y-a-t-il pas déjà assez de bureaux dans le quartier, et dans Paris? Et souvent vides de surcroit (télétravail...)
Ces espaces pourraient avoir une autre destination, culturelle, sportive, scolaire, ... Et pourquoi pas une quarantaine de logements de fonction pour personnels des hôpitaux, de police, ou travailleurs du quartier.

-- Je n'ai pas trouvé de plan d'insertion de cette tour dans le futur projet de 'rue de Rennes prolongée': que deviennent les commerce du rez-de-chaussée, comment pénétrer dans la tour de ce côté, etc ...

-- Le public devra être admis sur la terrasse, sur certains balcons, cela sans droit d'entrée type Tour Montparnasse.

-- La Tour Montparnasse elle-même est (sera) rénovée, mais sur toutes les vues et plans, c'est bien elle qui gâche tout.
La véritable 'rénovation ,, mais c'est bien sûr utopique, serait de détruire la tour Montparnasse, ou la déplacer vers la Défense .....

Pièce(s) jointe(s) :

Numéro : 4 Date de dépot : 02/05/2022 Heure de dépot : 16:31 Observation déposée par email : ☐ Modéré : ☐

Observation : Projet intéressant qui va permettre d'embellir l'ensemble de l'EITMM

DB

Pièce(s) jointe(s) :

Numéro : 5 Date de dépot : 02/05/2022 Heure de dépot : 16:48 Observation déposée par email : ☐ Modéré : ☐

Observation : Projet très intéressant qui viendra moderniser un quartier vieillissant.

DP

Pièce(s) jointe(s) :

Numéro : **6** Date de dépot : 08/05/2022 Heure de dépot : 13:59 Observation déposée par email : ☐ Modéré : ☐

Observation :

Madame, Monsieur,
Est-il souhaitable de procéder à des travaux pharaoniques, très coûteux, bruyants, dont le résultat sera l'augmentation des surfaces de bureaux à la base de la Tour, et sa surélévation?

C'est une fois encore une transformation imposée aux Parisiens; les consultations toujours après-coup, à la quasi veille des travaux, masquent bien pauvrement l'hypocrisie de la Mairie de Paris.
L'ancien centre commercial sera paré de quelques arbres pour justifier l'alibi vert, mais il y aura des magasins tout de même, comme si la galerie marchande de la Gare, devenu un véritable terminal d'aéroport, ne suffisait pas, sans compter les magasins de la rue de Rennes!

Quels sont les buts ultimes, s'ils ne sont pas purement mercantiles?
L'heure est plutôt au souci écologique, à l'utilisation intelligente des leçons de nos erreurs passées.

Mira ROGULSKI

Pièce(s) jointe(s) :

Numéro : 7 Date de dépot : 10/05/2022 Heure de dépot : 19:08 Observation déposée par email : ☐ Modéré : ☐

Observation :

Bonjour,

Merci pour ce dossier.
Cependant un effort aurait pu être fait quant à l'interface et à la mise en disponibilité des documents, qui a dû décourager plus d'une personne à en prendre sérieusement connaissance. L'aspect participatif aurait gagné à un peu plus de pédagogie.

Le projet semble le bienvenu afin de moderniser ce quartier. Difficile par contre d'imaginer son impact réel dans le futur quartier que sera Montparnasse après la rénovation de la tour Montparnasse et ses alentours.

Un espace dans les étages accessible au public et offrant une perspective sur la rue de Rennes serait un point positif.

Cordialement,

Pièce(s) jointe(s) :