

2025 DU 209 Maine-Montparnasse (6e, 14e, 15e) - Modernisation et transformation de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse (EITMM) – Avis sur l'étude d'impact et le projet – Convention d'adaptation des servitudes de passage public - Conventions de Projet Urbain Partenarial

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La transformation du quartier Maine- Montparnasse est en cours.

Ce quartier, fortement marqué par l'opération de rénovation urbaine « Maine-Montparnasse » conduite à partir des années 1960 pour créer un pôle d'activité sur la rive gauche, pâtit d'un cadre urbain et architectural daté et inadapté aux exigences environnementales actuelles et aux nouvelles attentes des habitants.

Forts de ce diagnostic, plusieurs propriétaires se sont déjà engagés, depuis quelques années, dans la transformation de parties du site.

Deux chantiers majeurs, aujourd'hui terminés, ont amorcé la mue du quartier : la rénovation de la gare Montparnasse, achevée en 2021, et la rénovation des Ateliers Gaité, livrés fin 2022 après 5 ans de travaux.

Un autre chantier majeur est en cours : l'immeuble PRD, situé au-dessus de la gare, fait l'objet d'une réhabilitation ambitieuse portée par ALTAREA. Le PC a été obtenu en février 2024. Les travaux de curage sont terminés, ainsi que la dépose des façades. Les travaux vont ensuite se poursuivre jusqu'à mi 2029.

Pour accompagner ces initiatives privées et répondre de manière cohérente aux dysfonctionnements du quartier à bonne échelle, la Ville a, de son côté, travaillé sur un projet ambitieux de requalification des espaces publics du secteur.

Votre assemblée a ainsi approuvé par délibération 2023 DU 39 des 4, 5, 6 et 7 juillet 2023, le bilan de la concertation préalable relatif à l'aménagement du secteur Maine-Montparnasse.

Le projet de requalification des espaces publics répond à une demande forte du public de végétaliser massivement ce quartier, considéré comme trop minéral, et de rééquilibrer les usages au profit des piétons et modes actifs. Il a été divisé en secteurs opérationnels, sa mise en œuvre devant s'échelonner sur plusieurs années pour accompagner au mieux les opérations immobilières riveraines.

Après l'inauguration en 2024 de la forêt urbaine place de la Catalogne, c'est aujourd'hui au tour de la rue du Commandant René Mouchotte d'être réaménagée, avec la création d'un grand terre-plein végétalisé entre les 2 alignements d'arbres,

en lieu et place des espaces dédiés jusqu'alors à la circulation automobile et au stationnement. La fin des travaux est prévue début 2026.

En parallèle, les études se poursuivent avec l'équipe de maîtrise d'œuvre opérationnelle désignée en 2021 (AREP) pour la mise au point des projets sur les autres secteurs d'espace public (la place Raoul Dautry, l'avenue du Maine et son tunnel, les rue du Départ et de l'Arrivée, ainsi que la place du 18 Juin 1940 et la Place Bienvenue).

Au cœur de ce quartier en plein renouvellement, l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine Montparnasse mérite de faire également l'objet d'une transformation ambitieuse.

Cet ensemble immobilier des années 1970 dont la construction s'est achevée en 1973, se compose en réalité de plusieurs entités :

- La Tour Montparnasse : haute de 210 m et dotée de 58 étages, cette tour a suscité de vives critiques dès son inauguration. Elle a fait l'objet d'un permis de construire pour réhabilitation (PC 075 115 18 V0042) délivré le 12 juillet 2019, purgé de tout recours depuis mars 2023, non encore mis en œuvre. Compte tenu des suspensions de délais liées aux contentieux, son délai de validité est prolongé jusqu'au 26/11/2026.
- La Tour CIT : située à l'angle de la rue de l'Arrivée et du Boulevard Montparnasse, cette tour, de forme cubique, mesure 52 m de haut et se développe sur 14 niveaux. Elle a également fait l'objet d'un permis de construire pour réhabilitation (PC 075 115 19 V0065) délivré le 14 février 2021. ainsi que d'un permis de construire modificatif du 19 août 2022 (pour ajout d'une convention de PUP) non encore mis en œuvre. Ce PC bénéficie de l'art 2 du décret n°2025-461 du 26 mai 2025 qui proroge sa durée de validité jusqu'au 14/02/2027.
- Le centre commercial : d'une superficie de 35 500 m² répartie sur 3 niveaux (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et sous-sol), il a longtemps été très fréquenté, tirant notamment bénéfice de la présence des Galerie Lafayette Montparnasse jusqu'en 2019. Il est aujourd'hui en perte de vitesse. Il est surmonté d'une dalle minérale appelée dalle Tossan, accessible au public, peu qualitative. Désormais peu animé, le centre est parfois qualifié de « centre commercial fantôme » et peine à attirer les visiteurs. Une restructuration d'ampleur apparaît comme une étape indispensable pour redonner vie au quartier.
- L'immeuble de bureaux : implanté le long de la rue de l'Arrivée et surmontant le centre commercial, il développe une superficie de 6 500 m² sur 4 niveaux.
- L'Espace sportif Armand Massard : équipement municipal de la Ville de Paris, il est situé en sous-sol du centre commercial et accessible par le « patio », à l'angle du boulevard Montparnasse et de la rue du Départ. Il comprend une piscine disposant de 3 bassins (un grand bassin de 33 m, un bassin de 25 m et un bassin peu profond destiné aux enfants), ainsi que plusieurs salles aujourd'hui dédiées à des activités comme l'escrime, le yoga et la danse.
- Le parking souterrain : il se développe sur 4 niveaux de sous-sol et compte 1 788 places, dont 636 accessibles au public. Les niveaux SS5 et SS6 accueillent les places privées réservées à la Tour Montparnasse et à

l'ensemble immobilier EITMM, tandis que les niveaux SS3 et SS4 regroupent les places publiques, partagées avec des locaux commerciaux et sportifs. Le parking dispose de deux accès véhicules : au 10 rue de l'Arrivée et au 11 rue du Départ. Trois entrées piétonnes sont également disponibles : rue du Départ, rue de l'Arrivée et depuis le centre commercial.

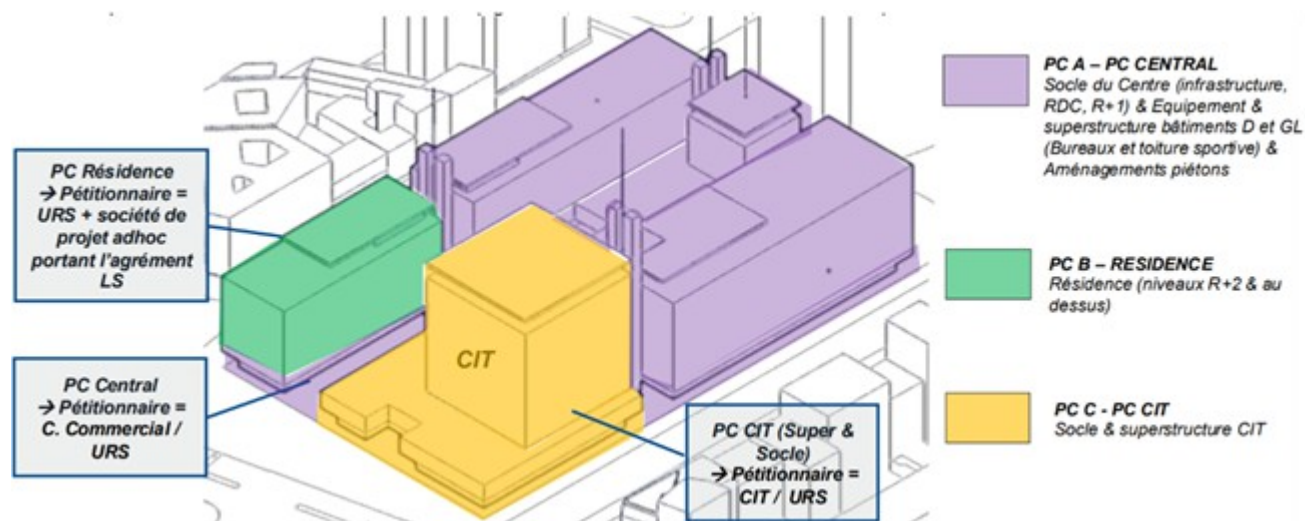
Constatant la dégradation et les dysfonctionnements actuels de l'ensemble commercial, la Ville et les membres de l'EITMM concernés, partageant le souhait d'une intervention rapide, se sont rapprochés et ont conclu un protocole d'accord approuvé par le Conseil de Paris par délibération 2025 DU 183 des 1^{er}, 2, 3 et 4 juillet 2025.

Par ce protocole, les parties s'engageaient à faire leurs meilleurs efforts pour permettre la mise en œuvre du projet de l'agence Renzo Piano Building Workshop (RPBW) tel qu'il a été présenté à la Ville en décembre 2023.

Plus précisément, les engagements des membres de l'EITMM concernés consistaient à déployer des moyens humains importants, à poursuivre et financer les études nécessaires en vue du dépôt de Permis de construire avant fin novembre 2025.

Cette étape a été franchie avec le dépôt le 21 novembre d'un Permis de Démolir portant sur les démolitions nécessaires à la réalisation de cheminements piétons plein ciel au cœur de l'ensemble immobilier, et avec le dépôt le 22 novembre de 3 PC :

- un permis de construire, dit « PC central », dont les co-pétitionnaires sont le Centre commercial et l'URS, portant sur l'infrastructure de l'intégralité de l'ensemble immobilier, le socle du centre commercial et de la Résidence à créer à l'angle rue du Départ / boulevard du Montparnasse (RDC, R+1), la superstructure des bâtiments de bureaux prévus au-dessus du centre commercial, ainsi que les équipements et aménagements piétons,
- un permis de construire, dit « PC résidence », dont les co-pétitionnaires sont la société de projet ad hoc et l'URS, portant sur un bâtiment résidentiel en superstructure ;
- un permis de construire, dit « PC CIT », dont les co-pétitionnaires sont le CIT et l'URS, portant sur le socle et la superstructure du CIT ;



En outre, le syndicat des copropriétaires de la Tour Montparnasse a déposé le 21 novembre un Permis de Construire Modificatif pour la Tour Montparnasse.

De son côté, la Ville s'est engagée à accompagner les Copropriétés

- en poursuivant les études nécessaires à la requalification urbaine du quartier, dans l'objectif d'une réalisation concomitante avec celle de la rénovation du centre commercial ;
- en mettant au point un projet de convention contenant adaptation et déplacement de servitudes de passage public actuellement existantes au sein du périmètre du centre commercial, qu'il est proposé d'élargir à l'ensemble du périmètre de l'EITMM à titre de cohérence.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des PC, la Ville est amenée à donner son avis sur l'étude d'impact et les dossiers de demande de permis.

Enfin, le projet donnera lieu au financement d'équipements publics dans le cadre d'un projet urbain partenarial (PUP). Ainsi le projet contribuera à l'adaptation et à la remise à niveau des espaces publics adjacents, rendues nécessaires par l'opération de restructuration de l'EITMM, et répondant également aux besoins des futurs habitants et usagers du projet.

La présente délibération porte sur ces 3 points. Aussi,

- après avoir présenté plus en détails le projet,
- je vous exposerai son évaluation environnementale et proposerai un avis sur le dossier d'étude d'impact et le projet,
- je vous exposerai ensuite le projet de convention adaptant les servitudes de passage public, que je vous proposerai d'approuver,
- je vous présenterai enfin les deux nouvelles conventions de projet urbain partenarial (PUP) associées à ce projet, que je vous proposerai également d'approuver.

1. Présentation du projet

Le Projet, porté par les copropriétaires de l'EITMM a pour objectifs de :

- Réhabiliter, rénover, restructurer et mettre aux normes un ensemble immobilier datant des années 1970 et présentant un état d'obsolescence technique, énergétique et réglementaire avancé ;
- Redonner de l'attrait à un quartier emblématique de Paris ;
- Accroître la perméabilité de l'îlot et la lisibilité des parcours piétons et notamment faciliter les cheminements entre la rue de Rennes et la gare SNCF en privilégiant des déplacements doux ;
- Rompre avec un urbanisme de dalle et réinscrire l'ensemble immobilier dans son environnement et la métrique urbaine parisienne ;
- Accueillir davantage de fonctions et accroître leur mixité, avec notamment l'ajout, aux activités commerciales et de bureaux déjà présentes, d'une résidence étudiante, d'activités sportives, de restauration ou de loisirs et la création d'un équipement culturel, sportif, de formation ou plus largement d'intérêt collectif ;
- Accroître la végétalisation, aujourd'hui inexistante, de l'unité foncière ;
- Supprimer l'image de cet ensemble immobilier comme un élément étranger au reste de la ville avec sa structure de podium composée de masses à différentes hauteurs, certaines très basses, les autres très hautes, qui créent une forte discontinuité urbaine.

Le projet se compose de 3 opérations, dont 2 ont été initialement lancées séparément (réhabilitation de la tour Montparnasse et réhabilitation du CIT) et ont déjà fait l'objet de procédures administratives. Ces 3 opérations ont été regroupées dans une démarche cohérente de modernisation du site, avec la volonté de repenser en profondeur les usages, les circulations et les formes urbaines de cet ensemble urbain complexe.

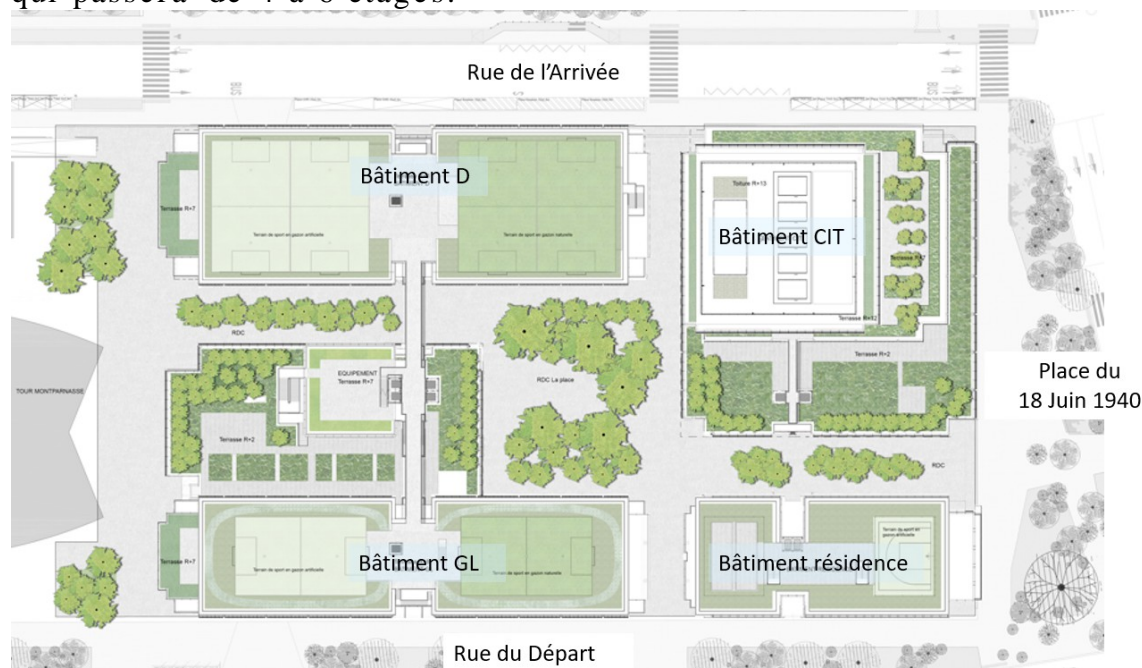
Ces opérations ainsi que les procédures associées peuvent être récapitulées comme suit :

- **Concernant le centre commercial et les bâtiments sur dalle (Dalle Tossan) :**

Le centre commercial sera entièrement rénové, avec une transformation des commerces sur plusieurs niveaux.

De nouveaux passages piétons à ciel ouvert traverseront la parcelle du nord au sud et d'est en ouest, et une grande place végétalisée sera créée au cœur du site.

De nouveaux bâtiments seront construits au-dessus de la dalle Tossan : rue du Départ, un nouveau bâtiment tertiaire de 6 étages (bâtiment GL, 11 226 m²) et un deuxième bâtiment de 7 étages de logements (5 640 m²) qui accueillera une résidence étudiante ; rue de l'Arrivée, une surélévation du bâtiment D de bureaux qui passera de 4 à 6 étages.



Une autorisation spécifique pour l'usage en bureaux (agrément préfectoral) a été obtenue en juillet 2025.

Les toitures seront ouvertes au public, avec des espaces de sport et de loisirs.

Un équipement collectif au cœur de la parcelle et une zone logistique en sous-sol viendront compléter l'ensemble.

Les principes architecturaux du projet de l'agence RPBW reposent sur les principes fondamentaux suivants :

- La valorisation intelligente de la structure existante avec des démolitions structurelles réduites au strict nécessaire afin de garantir une porosité urbaine efficace et un espace qualitatif au cœur de l'îlot ; avec des nouvelles constructions et surélévations qui s'inscrivent dans la trame porteuse actuelle, sans altération significative de la structure ; et avec le recours à des structures légères en bois.

- Une démarche de sobriété écologique en privilégiant les matériaux à faible empreinte carbone (isolants thermiques et acoustiques biosourcés, cloisons en terre crue, bétons bas carbone, cadres en aluminium recyclé...).
- Une conception qui vise à minimiser les besoins énergétiques, tant en hiver qu'en été (ventilation naturelle traversante, protections solaires, intégration d'éléments à forte inertie thermique...).
- Des façades qui combinent une ambition de transparence et les exigences de performance énergétique, avec une composition en double peau.

- **Concernant la tour Montparnasse**

Déjà autorisée en 2019 via l'obtention d'un permis de construire (comportant une étude d'impact), sa transformation sera ajustée dans le cadre du Permis de Construire Modificatif déposé le 21 novembre pour mieux s'intégrer au projet global. La tour réhabilitée aura ainsi une surface d'environ 135 000 m² proche de celle envisagée en 2018 et autorisée par le permis de 2019 (environ 136 000 m²), mais prévoit moins de surfaces neuves (environ 2 500 m²) tout en démolissant moins. En outre, les principales évolutions prévues sont les suivantes :

- Réhabilitation du hall d'entrée : initialement prévu sur 3 étages, celui-ci sera finalement reconduit comme dans l'existant sur un seul niveau partiellement en double hauteur ;
- Abandon de la réalisation des grandes cours anglaises qui nécessitaient près de 1 500 m² de démolition en infrastructure, permettant ainsi d'améliorer les flux piétons sur le parvis ;
- Serre agricole en toiture : il était initialement prévu d'ajouter un étage au-dessus de la terrasse actuelle pour réaliser une serre sur 2 niveaux. Cette disposition est abandonnée et la serre sera directement installée au dernier niveau sans ajouter de plancher intermédiaire, réduisant la hauteur de la tour de 12 m par rapport au projet de 2018 ;
- Recul des façades vitrées des étages 3 à 13 : afin d'agrandir les brise-soleils formant une double peau épaisse (tampon thermique) et permettre leur végétalisation, les façades vitrées sont reculées d'environ 1 mètre réduisant la surface de plancher créée dans ces niveaux de 3 800 m². Cette disposition permet en outre d'améliorer le bilan carbone de la façade.

Les travaux seront moins lourds que ceux prévus dans le PC initial : moins de démolition, une surface réduite et une hauteur totale de la tour abaissée de 12 mètres.

L'usage de la Tour Montparnasse restera globalement identique, avec une majorité de bureaux, complétés par un hôtel, un restaurant, des commerces, ainsi que des usages mixtes et innovants : un club de sport, une toiture végétalisée et une serre agricole panoramique.

Les principes architecturaux retenus pour la réhabilitation de cette tour, qui restera un symbole fort de la rive gauche et un repère vertical singulier du paysage parisien :

- Une façade en verre très clair, transparent et expressive, révélant l'activité intérieure. A l'inverse de la façade existante, la Tour rénovée ne présente pas un aspect uniforme sur toute sa hauteur. La nouvelle façade, conçue comme une "robe couleur du Temps", joue avec la lumière et les reflets. Elle alterne transparence et opacité, variation d'épaisseurs et vibration visuelle, pour alléger la silhouette et transformer l'image du monolithe.
- Un dialogue architectural avec le tissu haussmannien, grâce aux balcons des premiers étages.

- Le respect des proportions historiques, conservant la silhouette et les modénatures emblématiques de la Tour.

- **Concernant la tour CIT :**

Elle aussi a fait l'objet d'un permis de construire, délivré en 2021, avec étude d'impact et d'un permis de construire modificatif en 2022. Des modifications de son architecture sont aujourd'hui envisagées afin d'harmoniser l'ensemble du site, elles sont traitées dans le cadre d'un nouveau Permis de construire, déposé le 22 novembre.

Ce nouveau projet, confié à l'agence Renzo Piano Building Workshop, architecte de l'opération du centre commercial, vise à inscrire la Tour dans les nouveaux standards des immeubles tertiaires en apportant flexibilité, fluidité des circulations, confort des occupants et exemplarité environnementale. Il intègre aussi le désamiantage total de la tour. Les enjeux, portés par l'architecte, sont les suivants :

- Restructurer l'immeuble pour le mettre aux standards actuels du marché et l'inscrire dans une démarche environnementale forte à travers un redéveloppement total de l'ensemble immobilier. Le projet passe par le changement de la façade et la rénovation des équipements, le développement d'espaces pouvant accueillir des services aux usagers ;
- La création d'espaces extérieurs pour les occupants des bureaux ;
- La requalification du socle et de la jonction avec l'espace public pour désenclaver l'îlot et apporter de l'urbanité en pied d'immeuble ;
- La minimisation des démolitions-reconstructions et l'optimisation de l'existant, pour atteindre une empreinte carbone la plus faible possible, dans une logique d'ambition environnementale exemplaire ;
- L'intégration de la Tour CIT dans la future unité architecturale de l'îlot en cohérence avec le projet du centre commercial Maine Montparnasse.

Le projet paysager d'ensemble vise à transformer un site aujourd'hui très minéral en introduisant généreusement de la végétation.

Il s'organise autour de plusieurs séquences végétales complémentaires :

- **Au cœur du dispositif, une grande place arborée, la Piazza,** devient le centre vivant du nouvel aménagement, lieu de rencontre des riverains, passants et usagers. Elle est reliée à deux rues plantées menant vers la Tour Montparnasse et la place du 18 Juin 1940. Ce lieu animé constitue une nouvelle destination pour les résidents du quartier mais aussi pour les personnes extérieures. L'espace est ouvert, lumineux et arboré. Du mobilier urbain se déploie sur cette place, chaises, bancs, tables... tout en laissant les traversées piétonnes fluides. En périphérie de cette place, les deux rues allant de la rue du Départ à la rue de l'Arrivée sont également plantées.

- **La végétalisation des toitures.** Trois espaces végétalisés en hauteur enrichissent le projet de l'EITMM : deux jardins suspendus sur les terrasses du R+2 des bâtiments GL et CIT, et une toiture sportive aménagée en prairie. La terrasse du bâtiment GL sera aménagée en un jardin accessible, conçu comme un espace de rencontre, de détente et de promenade. La terrasse de la Tour CIT sera fermée au public, mais jouera un rôle écologique important. Elle sera entièrement végétalisée, pensée comme un petit sous-bois en cœur d'îlot, avec des plantes locales utiles à la faune. Visible depuis la rue de Rennes, elle deviendra un repère paysager dans un environnement très minéral. Enfin, la toiture sportive sera

aménagée en prairie semi-intensive, favorisant la biodiversité et la gestion des eaux de pluie. Des terrains de sport seront intégrés au cœur de ce paysage naturel.

- **Les espaces verts de la Tour Montparnasse** se répartissent sur 4 niveaux : le patio bas, situé au pied de la tour côté sud, propose un aménagement végétalisé en gradins ; les balcons jardinières, présents du R+2 au R+13, offrent aux bureaux des espaces extérieurs végétalisés, favorisant le confort, la lumière naturelle et le lien avec la ville ; la terrasse jardin du R+14 entoure la tour sur ses quatre côtés, à 50 mètres de hauteur, elle offre une promenade panoramique végétale, réservée aux usagers, mais visible depuis l'espace public ; la serre agricole du R+58, au sommet de la tour, est un jardin suspendu multifonctionnel qui combine culture végétale, régulation thermique, production d'énergie et scénographie sensorielle.

2. Avis de la Ville sur le dossier d'étude d'impact et les demandes de permis de construire.

Le Code de l'Environnement, en son article L.122-1 V., prescrit que les collectivités locales intéressées au regard des incidences environnementales notables du projet sur leur territoire, doivent être consultées sur le dossier comportant l'étude d'impact et la demande d'autorisation. Votre avis, et celui de l'Autorité Environnementale, seront ensuite portés à la connaissance du public qui pourra ainsi participer à la prise de décision. Le permis de démolir et les permis de construire pourront en effet dès lors être délivrés en considération notamment des observations formulées par le public sur le projet, lequel pourra évoluer au regard des avis émis.

L'étude d'impact, jointe au permis de démolir et aux 3 dossiers de demande de permis de construire (PC central, PC Résidence et PC CIT) ainsi qu'au PCM de la tour Montparnasse, annexée à la présente délibération, présente les impacts positifs et négatifs du projet, les effets transitoires de la phase chantier ainsi que les effets cumulés avec les projets de modernisation de la gare, des Ateliers Gaité, de la réhabilitation de l'immeuble PRD, le projet OASIS, et le projet de requalification des espaces publics porté par AREP.

L'étude d'impact aborde systématiquement les thématiques du milieu physique (topographie, géologie, eaux, atmosphère et climat), du milieu naturel (continuités écologiques, faune/flore/habitats), du milieu humain (foncier, contexte socio-économique, réseaux, déchets, énergie et carbone), de la mobilité, de la santé et du cadre de vie (acoustique, vibration, qualité de l'air du paysage), et du contexte paysager, patrimonial et urbain.

Dans cette étude d'impact, plusieurs thèmes retiennent particulièrement l'attention de la Ville.

Concernant le milieu physique :

➤ L'eau :

Le projet induira une augmentation de la consommation en eau sur le périmètre du projet. Cependant, le maître d'ouvrage prévoit d'intégrer certaines orientations du

plan de sobriété en eau de la Ville de Paris, à travers la mise en place d'équipements hydro-économiques, le suivi des consommations via la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) et la récupération des eaux pluviales pour les usages d'arrosage et d'entretien. La végétalisation prévue repose sur des essences locales peu consommatrices en eau, limitant ainsi les besoins d'arrosage. Le recyclage des eaux grises et un éventuel raccordement au réseau d'eau non potable sont prévus, contribuant à une gestion durable et optimisée de la ressource. Concernant les espaces centraux ouverts au public, l'Etude d'Impact propose la concentration des eaux de pluie vers les pieds d'arbres. La faisabilité de reprendre un tel bassin versant dans les fosses d'arbres sur dalle est à vérifier.

En l'état, le dossier ne permet pas d'évaluer la conformité du projet au zonage pluvial de Paris. Il conviendra de le compléter par une notice technique de gestion des eaux pluviales et de joindre aux différents PC des demandes d'autorisation de rejets des eaux pluviales.

➤ **L'atmosphère et le climat :**

Les études menées en matière d'adaptation au changement climatique (ICU ou îlot de chaleur urbain, ensoleillement) sont de bonne qualité. Quelques éléments méritent toutefois d'être précisés, en particulier les valeurs d'ICU nocturnes permettant d'apprécier le déstockage thermique des matériaux ainsi que les modalités de calcul de la perte d'ensoleillement.

Bien que le projet contribue globalement à une amélioration du confort microclimatique, certains secteurs resteront exposés à des valeurs d'UTCI (Indice Universel du Climat Thermique) élevées en cas de forte chaleur. Il est donc recommandé d'intégrer dès la livraison du projet des dispositifs d'ombrage (voiles, ombrières, etc.) sur les espaces ouverts au public, notamment au sein de la Piazza et de ses accès, en complément des plantations, le temps qu'elles atteignent une taille suffisante.

S'agissant des toitures sportives, malgré la présence de protections prévues, il conviendra de s'interroger sur leur accessibilité lors des épisodes de forte chaleur, d'informer clairement les usagers des risques sanitaires potentiels et de prévoir des points d'eau sur ces espaces.

Les études d'ensoleillement / aérodynamique annexées à l'étude d'impact datent de 2018. Leur actualisation, compte tenu des nouvelles constructions sur le centre commercial, pourrait être justifiée.

Concernant le milieu naturel :

➤ **La biodiversité**

Les enjeux en matière de biodiversité apparaissent faibles compte-tenu du caractère fortement artificialisé du site. Toutefois, l'analyse faune-flore n'a pas été conduite à partir du référentiel « Les Chemins de la Nature », qui tient compte des spécificités du territoire parisien ; l'étude d'impact gagnerait ainsi à être complétée sur ce point. En phase d'exploitation, une attention particulière devra être portée à la faisabilité des plantations d'arbres sur substrat limité et au choix des essences indigènes de France pour cette strate (Plan Biodiversité 2025-2030). Des précisions sont également attendues concernant la végétalisation du bâti, notamment en toiture et sur les terrasses (exploitation agricole en toiture de la tour CIT, jardins suspendus, etc.), dont l'intérêt écologique devra être précisé en fonction des modalités de conception et de gestion envisagées. Enfin, il est indispensable de prévoir des aménagements favorables à la faune sur, autour et au sein des bâtiments.

➤ **L'agriculture urbaine**

Le projet présenté comprend l'aménagement d'une exploitation agricole d'environ 600 m² en toiture de la tour CIT. Une serre agricole est également prévue en toiture de la tour Montparnasse, mais celle-ci relève du précédent permis de construire. L'étude d'impact présente peu d'éléments détaillés sur les modalités techniques, la gouvernance et la gestion future de ces installations agricoles. La Direction des Espaces Verts et de l'Environnement (DEVE) de la Ville devra être associée à la poursuite du projet afin d'assurer la cohérence des aménagements avec la stratégie municipale en matière d'agriculture urbaine et de végétalisation, de manière à pouvoir partager les objectifs, les modalités d'exploitation et la gestion à long terme des espaces agricoles prévus sur les deux tours.

Compte tenu de la présence d'une programmation résidentielle étudiante et du développement d'activités agricoles offrant la possibilité de développer une pédagogie autour des enjeux de durabilité de l'agriculture et de l'alimentation, il est recommandé d'engager une réflexion sur l'offre de commerces alimentaires prévue dans l'emprise EITMM. La durabilité de l'offre proposée, des liens avec la production réalisée sur place, la diversité des commerces et leur accessibilité sera privilégiée afin de veiller à leur cohérence avec les orientations des stratégies et plans de la Ville de Paris en matière d'alimentation durable, biologique, locale et saine.

➤ **Le sol**

Le cœur du projet s'organise autour d'une place centrale arborée, connectée aux rues plantées menant vers la place de la Tour Montparnasse et la place du 18 Juin 1940, en cohérence avec les requalifications menées par la Ville de Paris. Ces nouveaux espaces accueilleront de la végétation et seront largement accessibles au public. Il est prévu au total la plantation de 19 arbres et la réalisation de 2 344 m² végétalisés dans le PC de la Tour Montparnasse, et la plantation de 151 arbres pour 4 500 m² environ de surfaces végétalisées dans les 3 autres PC (Central, Résidence et CIT). Des précisions doivent être apportées sur les surfaces concernées. Par ailleurs, il est noté que ces végétalisations seront réalisées sur ouvrage compte tenu de la configuration des lieux rendant impossible une végétalisation en pleine terre.

Concernant la mise en œuvre de cette végétalisation, une vigilance particulière devra être apportée au contrôle de la qualité des terres apportées. Celles-ci devront être compatibles avec les usages prévus et conformes aux référentiels en vigueur (guides HCSP, valeurs repères de l'ARS Île-de-France, cahiers des charges de la Ville de Paris). Il est indispensable que des analyses soient réalisées à la réception des terres, afin de garantir leur innocuité et d'assurer la qualité environnementale des futurs espaces verts.

Concernant le milieu humain :

➤ **Foncier :**

Le projet prévoit de combler les arcades périphériques existantes à rez-de-chaussée (côtés : rue du Départ, rue de l'Arrivée et place du 18 juin 1940) et d'étendre les constructions jusqu'en limite de propriété côté place du 18 Juin 1940, Si le projet ne nécessite pas d'acquisition foncière, sa mise en œuvre implique de « déplacer » les servitudes de passage public existantes au profit de la Ville de Paris : cette question est traitée plus loin dans la présente délibération.

Par ailleurs, des réseaux publics (chauffage urbain, électricité...) sont situés dans l'emprise de l'EITMM, dans des volumes sous servitude, là où de nouvelles

constructions sont prévues. Si l'étude d'impact évoque bien des dévoiements de réseaux dans le cadre des travaux, notamment lors des travaux de démolition, les emprises pour reconstituer ces réseaux ne sont pas précisées, alors qu'il s'agit potentiellement de travaux lourds, ayant des incidences non négligeables sur les espaces publics limitrophes.

➤ **Equipements et loisirs**

Le projet modifie les accès actuels du public au centre sportif Armand Massard situé en sous-sol (piscine et salle d'escrime). Il prévoit de nouveaux accès depuis le cheminement piéton principal, accessibles PMR, au pied de la résidence étudiante. Il conviendra de préciser le statut des volumes ouverts créés pour ces accès et leur modalité de gestion par la copropriété. Pour répondre aux besoins de visibilité de l'équipement, une signalétique adaptée devra être mise en place. Le projet devra prévoir en outre au niveau -2 un espace de livraison dédié à l'équipement sportif (produits d'entretien, matériel) et au niveau -3 un deuxième espace de livraison et la possibilité d'y accéder via le parking.

La période de travaux risque d'impacter fortement la piscine. Il est demandé d'étudier toutes les solutions pour limiter au maximum les périodes de fermeture de la piscine au public.

Concernant les futurs équipements sportifs en toiture, il est recommandé de prévoir des sols absorbants pour les nuisances sonores, un éclairage nocturne compatible avec le voisinage, des espaces de stockage de matériel, un accès à des sanitaires et à de l'eau potable ainsi que des connectivités (informatique et électrique).

➤ **Energie et carbone**

Le dossier d'étude d'impact du projet est bien documenté en matière d'énergie et permet de comprendre clairement les orientations retenues. Il est néanmoins surprenant que la production photovoltaïque présente un bilan économique négatif sur 20 ans, compte tenu de la bonne exposition du site et d'une configuration en autoconsommation favorable. Ce point doit être approfondi.

Il est par ailleurs demandé d'étudier la possibilité de valoriser les flux thermiques (froid et chaud) issus des deux tours (CIT et Montparnasse) afin de contribuer à la couverture des besoins énergétiques des espaces sportifs du centre commercial, notamment de la piscine.

Une attention particulière est attendue sur la réduction de l'empreinte carbone globale, les usages post-rénovation (climatisation, numérique) et la traçabilité des gains carbone annoncés. A ce stade des éléments fournis, le projet s'inscrit de manière cohérente dans les trajectoires climat-énergie locales, en valorisant la sobriété carbone à travers le maintien des structures existantes, l'optimisation des matériaux et l'intégration d'énergies renouvelables.

Concernant l'organisation des déplacements :

➤ **Piétons**

Les espaces ouverts à la circulation du public, actuellement en périphérie du site, sont déplacés au cœur du site. Les continuités piétonnes sont à prolonger depuis la place du 18 Juin 1940 jusqu'à la place Raoul Dautry, y compris au pied de la tour Montparnasse. L'Etude d'Impact ne présente pas de manière suffisamment détaillée les interfaces entre les projets de la tour Montparnasse et du centre commercial, et la continuité des flux piétons doit apparaître clairement.

Les impacts sur les flux piétons en phase travaux sont importants et non traités dans l'Etude d'Impact. Pendant la phase chantier, les emprises travaux de l'EITMM vont condamner les cheminements sur son pourtour, avec un report des

piétons sur les trottoirs Nord de la place du 18 juin, Ouest de la rue de l'Arrivée et Est de la rue du Départ, qui ne sont pas dimensionnés pour accueillir de tels flux. Le projet EITMM devra assurer la mise en place, le balisage et la sécurisation de cheminements alternatifs temporaires bien dimensionnés.

➤ **Vélos**

Les locaux vélo sont situés au SS1 et comportent des accès au droit du hall de l'équipement sportif. 280 emplacements environ sont prévus.

➤ **Transport en commun :**

Les travaux entre les files 1 et 3 vont entraîner la suppression de 20 places taxis, et des arrêts de 7 lignes de bus et 5 lignes de noctilien. L'impact du projet sur les usages mobilité est donc très important. Le rétablissement des places taxis et la réorganisation de la desserte bus doivent être traités dans le projet de requalification des espaces publics porté par la Ville de Paris. Néanmoins, en phase transitoire de travaux, et avant la livraison des espaces publics, des solutions doivent être envisagées par l'EITMM, en accord avec les intéressés, pour permettre la continuité des services de transport dans un secteur de gare. L'étude d'impact n'aborde pas ce sujet majeur.

Par ailleurs, il existe aujourd'hui un accès métro (n°7) qui débouche directement au sous-sol de l'EITMM. Il est prévu de le reconstituer sur la rue du Départ en lien avec IDFM et RATP.

➤ **Espace de Logistique Urbaine (ELU) :**

L'ELU, prévu au 1er sous-sol du projet de l'EITMM, a vocation à assurer la distribution du dernier kilomètre à l'échelle du quartier, à la fois pour les commerçants implantés dans le centre commercial, les commerces situés à l'extérieur à l'échelle du quartier ainsi que des clients particuliers. Il participe à ce titre au maillage d'espaces de logistique urbaine sur le territoire parisien, que la Ville de Paris cherche à développer pour faciliter la décarbonation des livraisons. Plusieurs conditions sont indispensables pour assurer un bon fonctionnement de l'ELU : une zone d'arrivée et une zone de déchargement adaptées, un monte-charge de capacité suffisante, une aire de manutention, des places de stationnement avec bornes de recharge, des locaux sociaux, un point de tri, des réserves, des accès adaptés pour une arrivée massifiée pour les flux entrants : véhicules utilitaires légers et poids lourds, et pour une distribution des marchandises à pied pour les commerces de l'EITMM ou avec des petits véhicules décarbonés pour les commerces plus éloignés.

Des précisions sont attendues sur ces points afin de s'assurer que l'ELU programmé répondra pleinement à la stratégie parisienne en matière de logistique urbaine.

➤ **Circulation générale en phase travaux :**

Il conviendrait d'évaluer le flux engins et camions liés aux travaux, aux évacuations et approvisionnements pour pouvoir objectiver son impact sur le trafic. Par ailleurs, la question de l'accès de ces véhicules aux zones de travaux en toute sécurité n'est pas traitée dans l'étude d'impact, alors que les entrées/sorties de ces véhicules peuvent créer des conflits avec les autres usagers. Une gestion fine des flux logistiques liés aux travaux est donc attendue.

Les effets cumulés des travaux des deux projets, espaces publics et EITMM, ne doivent pas être sous-estimés : en cas de concomitance des calendriers travaux de ces deux projets, les impacts sur tous les usages du site seraient majeurs ; une coordination des projets apparaît indispensable.

Concernant la santé et le cadre de vie :

➤ **Air**

Comme pour l'ensemble du secteur Montparnasse, la qualité de l'air sur le périmètre du projet reste contrainte par la proximité des boulevards les plus circulés, où les niveaux de pollution demeurent élevés. Aux horizons 2030 et 2050, les réaménagements prévus du plan de circulation et le développement des mobilités douces permettent une légère réduction du trafic routier. Ainsi, l'enjeu en matière de qualité de l'air demeure donc limité en phase exploitation.

➤ **Bruit**

En matière de nuisances sonores, l'étude d'impact demeure succincte sur l'état futur du projet et se limite à des principes généraux : une analyse complémentaire devra préciser la localisation des équipements techniques, les usages prévus des toitures sportives ainsi que les éventuelles sonorisations envisagées. Ces éléments permettront d'affiner l'évaluation des impacts acoustiques lors de l'avancée du projet.

Concernant le contexte paysager, patrimonial et urbain :

➤ **Paysage et patrimoine :**

La Tour Montparnasse est depuis sa construction un symbole parisien visible de bon nombre de points de vue de la capitale et proche couronne et de lieux patrimoniaux tels que la Tour Eiffel, Montmartre... Son insertion ainsi que celle de l'EITMM dans le paysage proche comme lointain constitue donc un enjeu très sensible. Les partis pris du projet de la tour Montparnasse autorisé en 2019 restent valables : choix de respecter sa forme en plan, sa ligne caractéristique et élégante, ses échancrures et ses angles nerveux, saillants au nord et au sud, qui font sa spécificité, nouvelle façade revêtue de verre très clair, tournant la page de l'opacité et laissant percevoir l'activité intérieure de la Tour, balcons dans les premiers étages qui viennent épaissir le pied de la tour et dialoguent avec les immeubles haussmanniens.

Concernant le centre commercial et la tour CIT, le projet vient densifier sans altérer la qualité urbaine, la lumière ni le cadre de vie : le projet consiste à ouvrir le centre du bâti existant du centre commercial afin de rétablir une échelle urbaine proche de celle d'un îlot parisien traditionnel, structuré autour d'un cœur d'îlot paysager traversant pour les piétons. Les façades en cœur d'îlot bénéficieront ainsi d'un éclairage par la lumière naturelle. La surélévation des bâtiments existants (à l'exception de la tour CIT) se fera de façon raisonnée. Pour chacun des bâtiments, il s'agit d'une extension sur plusieurs niveaux à vocation tertiaire et mixte, pour accueillir de nouvelles activités tout en maintenant une échelle harmonieuse avec le tissu environnant.

Les alignements existants sur rue seront respectés et la trame urbaine conservée. L'EITMM s'intégrera mieux dans le front urbain continu caractéristique du quartier. Le projet s'inscrit en continuité avec l'esprit architectural d'origine mais modernise l'ensemble par un allègement des volumes, la création de percées dans la dalle et une requalification des façades, offrant ainsi une relecture contemporaine du socle.

Pour améliorer la lisibilité des parcours piétons au sein de l'EITMM, la Ville préconise une uniformité dans le traitement des revêtements de sol (matériaux, calepinage...) des espaces publics et des espaces de l'EITMM.

➤ **Emissions lumineuses**

La phase chantier devra faire l'objet de précisions notamment sur les niveaux photométriques et les horaires d'éclairement ainsi que les dispositifs de limitation des nuisances lumineuses.

Au bilan, l'étude d'impact du projet de de l'EITMM met en évidence des impacts majoritairement positifs ou neutres sur son environnement. Le projet est performant sur les plans de l'économie circulaire et du carbone, de l'énergie, de la consommation d'eau, de la végétalisation, et améliore les flux piétons du quartier.

Compte tenu de ce qui vous a été exposé ci avant, je vous propose d'émettre un avis favorable au titre de l'étude d'impact sur le dossier présentant le projet de l'EITMM, tout en relevant que les points suivants doivent être précisés :

- Déviation des réseaux publics passant actuellement dans l'emprise de l'EITMM
- Organisation de l'espace de logistique urbaine
- Interfaces entre le projet de la Tour et celui du centre commercial, en précisant les continuités piétonnes jusqu'à la place Raoul Dautry, y compris au pied de la Tour Montparnasse.

et que la Ville de Paris restera vigilante sur les points suivants :

- La gestion des eaux pluviales, qui devra être conforme au zonage pluvial de la Ville de Paris ;
- L'étude de la valorisation des flux thermiques (froid et chaud) issus des deux tours (CIT et Montparnasse) afin de contribuer à la couverture des besoins énergétiques des espaces sportifs du centre commercial et notamment de la piscine ;
- Le traitement acoustique des installations techniques raccordées sur l'extérieur ;
- L'usage des toitures sportives et des dispositifs prévus pour limiter les éventuelles nuisances sonores et lumineuses sur le voisinage ;
- Le traitement du sol (revêtement et calepinage) des espaces ouverts au public en harmonie avec les espaces publics environnants, pour souligner la continuité des itinéraires ;
- La mise en place de dispositifs adaptés au sol et en toiture pour protéger les usagers lors des épisodes de forte chaleur ;
- La bonne définition des modalités d'exploitation et la gestion à long terme de l'espace agricole prévu sur les deux tours et l'engagement d'une réflexion sur l'offre de commerces alimentaires prévue ;
- Le suivi de la réduction de l'empreinte carbone globale, des usages post-rénovation et de la traçabilité des gains carbone annoncés ;
- La vérification de la qualité des terres accessibles aux publics ;
- La mise en œuvre des mesures en faveur de la biodiversité ;
- L'organisation des chantiers pour limiter les impacts sur le fonctionnement de la piscine et prévoir la continuité des différents flux de déplacement (piétons, transport en commun, circulation générale) tout au long de la phase de chantier ;
- La coordination et le conventionnement entre les acteurs pour maîtriser les nuisances des chantiers.

3. Servitudes

Le quartier Maine-Montparnasse est emblématique des opérations conduites dans les années 1960-1970 pour repenser l'organisation de certaines parties du territoire parisien au bénéfice d'ensembles immobiliers de grande échelle, souvent caractérisés par un bâti monumental et une imbrication des espaces de circulation privés et publics, conduisant à l'effacement des limites foncières, avec en corollaire un manque de lisibilité, des difficultés de gestion, voire des questions de sécurité.

Il résulte de cette situation une interdépendance entre l'EITMM et l'espace public, qui ne peuvent évoluer l'un sans l'autre.

Le cahier des charges du secteur III de l'opération Maine-Montparnasse (aujourd'hui l'EITMM) en date des 23 avril et 19 mai 1969 organisait en particulier les interfaces du site avec ses abords par la constitution de servitudes au bénéfice du domaine public de la Ville.

Ce cahier des charges prévoyait notamment, dans son article 11, des prescriptions interdisant la réduction de la largeur des espaces libres au niveau du rez-de-chaussée telle que figurant dans les plans du projet historique, de façon à offrir à la circulation du public des passages suffisants. Ces dispositions rendaient donc inconstructibles les espaces piétons privés du secteur III circulables par le public sous les arcades commerciales, et en périphérie de celles-ci sur une largeur de 1,5 m de long des rues du Départ et de l'Arrivée (espaces majoritairement piétons) et de 14,45 m le long de la place du 18 juin 1940 (espace majoritairement dédié à la circulation motorisée).

L'obsolescence des aménagements du centre commercial, conjuguée à la volonté de la ville de requalifier les espaces publics autour, a conduit les copropriétaires de l'EITMM et la Ville de Paris à envisager conjointement la redéfinition des espaces libres privés et à convenir de la modification et du déplacement des servitudes de passage public historiques, en adéquation avec les cheminements créés par le projet.

Dispositions prévues entre les files 1 et 22 (périmètre du projet de restructuration du centre commercial)

Les nouveaux itinéraires piétons, entièrement aménagés à l'air libre, irrigueront et désenclaveront l'îlot en offrant à la fois une traversée longitudinale du site, des liaisons secondaires vers les rues du Départ et de l'Arrivée, ainsi qu'une placette centrale à la croisée des chemins, qui contribuera à l'ouverture, la qualité et l'animation du lieu.

La reconstitution d'espaces ouverts à la circulation publique dans le cadre du projet a été conçue pour garantir un équilibre entre les dispositions foncières actuelles et leur transposition au futur projet, afin de préserver les droits de la Ville et les conditions de circulation du public.

Ainsi, une servitude de passage au bénéfice du domaine public de la Ville de Paris sera constituée au droit des cheminements piétons en cœur d'îlot créés par le projet, assurant la connexion entre la place du 18 Juin 1940, la rue du Départ et la rue de l'Arrivée. Les circulations longitudinales et transversales devront avoir une largeur respectivement de 5 m et de 4 m, pour une surface totale d'environ 1 578 m² libre de toute occupation et un tracé conforme aux normes d'accessibilité PMR.

Les cheminements aménagés pourront en pratique être modulés pour prendre en compte des contraintes techniques, d'accès au centre sportif municipal depuis l'extérieur ou liées à la végétalisation du cœur d'îlot, moyennant la reconstitution de certaines surfaces compensatoires libres de toute occupation en dehors de la zone grevée et dans le respect constant des normes d'accessibilité PMR.

La convention de servitude comportera en outre des dispositions propres à offrir à la circulation du public des passages suffisants. Ainsi, delà en complément de la servitude de passage, il est prévu que le reste des espaces libres situés entre les files 1 et 22, d'une surface de l'ordre de 2 567 m² ne devront faire l'objet d'aucune construction ou obstruction, à l'exception (sauf dans les zones de compensation) :

- d'aménagements paysagers et plantation d'arbres, notamment sur la placette centrale et le long de l'axe longitudinal ;
- de toute installation posée sur la dalle ou ancrée dans celle-ci sans fondations altérant la structure de la dalle, et dont le démontage peut être réalisé sans altération substantielle des constructions existantes, améliorant l'exploitation et l'animation de la zone telles que et sans que cette liste soit limitative : terrasse couverte ou non, vérandas, jardin d'hiver, Food truck, kiosque, braderie/déballage ...,
- de tout épaissement des bâtiments aux fins de rénovation thermique ou mise en conformité, du maintien et de l'installation des constructions techniques indispensables à l'exploitation des différents volumes et sans que cette liste soit limitative : gaine d'évacuation ou prise d'air, passerelle en hauteur, issue de secours, rampe d'accès et/ou liaison verticale.

Les tableaux ci-après récapitulent la situation avant et après projet :

	Situation actuelle	
Espaces ouverts à la circulation publique à maintenir libres de constructions	Arcades commerciales	2 949 m ²
	Trottoir périphérique couvert de largeur 1,50 m rues du Départ et de l'Arrivée et 1 m place du 18 juin 1940	646 m ²
	Chaussée et terre-plein place du 18 juin 1940	1 151 m ²
	TOTAL ACTUEL	4 746 m²

	Situation projetée	
Espaces ouverts à la circulation publique à maintenir libres de constructions	Cheminements à l'air libre en cœur d'îlot d'une largeur de 5 m pour l'axe longitudinal et 4 m pour les axes transversaux	1 578 m ²
	Espaces complémentaires en cœur d'îlot à maintenir libres de constructions	2 567 m ²
	Emprises dédiées à la circulation motorisée	0m ²
	TOTAL PROJETE	4 145 m²

Dispositions prévues entre les files 22 et 35 (périmètre de la Tour Maine Montparnasse et de son parvis)

Afin de procéder à une retranscription cohérente des dispositions issues du cahier des charges de 1969 sur la totalité du périmètre de l'EITMM et disposer d'un cadre contractuel opérationnel pour accompagner le projet de restructuration de

la Tour Maine Montparnasse, il est proposé d'adapter également les servitudes historiques entre les files 22 et 35 dans le respect des droits de la Ville.

Au regard de la surface actuelle des emprises circulables par les piétons, il est ainsi prévu que tout projet de réaménagement du parvis de la Tour devra comporter au minimum 3 000 m² ouverts à la circulation publique piétonne.

Cette surface de 3000 m² ne devra faire l'objet d'aucune construction ou obstruction, à l'exception :

- d'aménagements paysager et plantation d'arbres ;
- de toute installation améliorant l'exploitation et l'animation de la zone telles que et sans que cette liste soit limitative : terrasse couverte ou non, vérandas, jardin d'hiver, Food truck, kiosque, braderie/déballage...,
- de tout épaississement des bâtiments aux fins de rénovation thermique ou mise en conformité, du maintien et de l'installation des constructions techniques nécessaires à l'exploitation des différents volumes et sans que cette liste soit limitative : gaine d'évacuation ou prise d'air, passerelle en hauteur, issue de secours, rampe d'accès et/ou liaison verticale.

Cette surface n'est pas déterminée graphiquement. Toutefois, afin de garantir des conditions de circulation du public conformes aux principes du cahier des charges de 1969, les aménagements à venir du parvis ne devront pas faire obstacle à la continuité des flux de circulation publique piétonne sur la totalité du périmètre de l'ensemble immobilier et depuis les espaces publics périphérique. Ils devront respecter par ailleurs, au plan réglementaire, les OAP du secteur Maine Montparnasse du PLU.

L'aménagement et l'entretien des espaces circulables par le public à l'intérieur de la totalité du périmètre de l'EITMM, à savoir entre les files 1 et 35, seront à la charge de ses membres.

Le projet de convention d'adaptation des servitudes, annexé à la présente délibération, dont les principes sont exposés ci-dessus, propose donc la retranscription des servitudes issues du cahier des charges de 1969 bénéficiant au domaine public de la Ville de Paris au sein de l'EITMM. Il est expressément convenu entre les parties que la convention de servitudes susvisée interviendra sans indemnité de part et d'autre, les parties constatant que leurs intérêts réciproques se trouveront parfaitement préservés par le déplacement des espaces de circulation actuels et par la qualité et la configuration des nouveaux espaces, désormais exclusivement dédiés aux piétons (hors sujétions liées à l'accès des services de secours).

La convention entrera en vigueur à compter de la réalisation des nouvelles traversées piétonnes en cœur d'îlot entre les files 1 et 22.

Elle sera résolue en cas de non levée, dans les dix ans à compter de sa signature, des conditions cumulatives suivantes :

- Obtention de l'ensemble des autorisations administratives devenues définitives concourant au projet de restructuration du centre commercial et de la Tour CIT ;
- Dépôt des DROC des permis de démolir et de construire du socle du centre commercial et de la Tour CIT.

Je vous propose donc de m'autoriser à signer la convention emportant adaptation des servitudes grevant la parcelle de l'EITMM au bénéfice du domaine public de la Ville de Paris, dont le projet est annexé au délibéré n°2.

4. Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec les copropriétaires de l'EITMM

La réhabilitation ambitieuse de l'Ensemble Immobilier de la tour Montparnasse nécessite des actions sur l'espace public.

Or, conformément aux I et III de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement, de construction ou de transformation de bâtiments de destination autre que l'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 (c'est-à-dire la réalisation d'équipements publics), une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires, les aménageurs, les constructeurs, les maîtres d'ouvrage et la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme.

A l'occasion du PC initial de la Tour Montparnasse, délivré en 2019 et purgé de tout recours depuis mars 2023, la Ville de Paris et le syndicat secondaire A des copropriétaires de l'EITMM, représentant la copropriété de la tour Montparnasse, ont signé, en application de ce texte, une convention de Projet Urbain Partenarial. Cette convention, constatant les interfaces entre la Tour et le domaine public de la Ville de Paris, et la nécessité de réaménager des ouvrages et espaces publics afin de les adapter aux nouveaux flux et usages induit par le projet immobilier, liste les équipements publics concernés, définit la consistance des travaux nécessaires ainsi que la participation financière qui sera versée par la copropriété, selon un principe de proportionnalité.

Ainsi, un montant de 4 341 079 €TTC a été arrêté, qui constitue un montant forfaitaire à la charge de la copropriété de la Tour Montparnasse déterminé en fonction des travaux estimés et de l'utilité de ces mêmes travaux pour le projet de la Tour Montparnasse.

Cette somme doit être versée à la Ville selon un échéancier convenu entre les parties, fonction de l'avancement des travaux.

Cette première convention de PUP reste valable, les modifications envisagées pour le projet de la Tour Montparnasse et qui donneront lieu à un permis de construire modificatif, n'étant pas de nature à remettre en question les termes de ladite convention signée entre les parties en date du 30 juillet 2018.

Une deuxième convention de PUP a été, de la même manière, conclue en décembre 2021, à l'occasion du permis de construire du CIT. Le montant forfaitaire mis à la charge des copropriétaires du CIT est de 421 007 € TTC, calculé là encore en fonction des travaux estimés sur la base de la description faite dans la convention et de l'utilité de ces mêmes travaux pour le projet de rénovation de l'immeuble CIT.

Or le nouveau PC déposé sur le CIT en novembre 2025 modifie notamment les surfaces de planchers, une partie du socle commercial étant désormais rattaché à ce nouveau permis.

Une nouvelle convention de Projet Urbain Partenarial a donc été travaillée pour tenir compte des évolutions du projet CIT, et de son nouveau périmètre.

Les équipements publics concernés par ce nouveau PUP sont :

- rue de l'Arrivée (côté impair), création d'un nouveau trottoir le long de l'EITMM, entre la file 1 et la file 22 ; création, jusqu'à l'aire de concentration des engins de secours de l'immeuble, d'un cheminement pompiers
- place du 18 juin 1940 : création, entre la rue du Départ et la rue de l'Arrivée, d'un nouveau trottoir comprenant des plantations et répondant aux contraintes de défense-incendie d'un immeuble de grande hauteur avec intégration d'une aire de concentration des engins de secours d'une superficie de 300 m².

Le montant de la participation est porté à 640 138 € TTC (607 790 € TTC pour le syndicat des copropriétaires du CIT et de 32 348 € TTC pour l'URS).

Enfin, la restructuration (combinant démolition, construction et transformation) du centre commercial de l'ensemble immobilier généralement dénommé « Ensemble immobilier de la tour Maine-Montparnasse » (EITMM) a fait l'objet de 2 autres demandes d'autorisation (permis de démolir et permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale) déposés en novembre 2025.

Cette opération nécessite la réalisation de différents équipements publics consistant en la création de nouveaux ouvrages ou en la modification d'ouvrages existants.

La réalisation de ces équipements publics a déjà été projetée par la Ville de Paris, qui en a également arrêté, après concertation, la nature, les caractéristiques et la localisation dans le cadre de son « *projet de requalification des espaces publics du secteur Maine-Montparnasse à Paris* ».

Les équipements publics concernés sont les suivants :

- rue du Départ (côté pair), entre la file 1 (place du 18 juin 1940) et la file 22, création d'un nouveau trottoir élargi comprenant une bande de 5 mètres de large à compter de l'alignement de façade, le long de l'EITMM, permettant la mise en œuvre des moyens des sapeurs-pompiers ;
- rue de l'Arrivée (côté impair), création d'un nouveau trottoir le long de l'EITMM, entre la file 1 et la file 22, ne faisant pas obstacle à la mise en œuvre des moyens des sapeurs-pompiers ;
- place du 18 juin 1940, création, entre les rues du Départ et de l'Arrivée, d'un nouveau trottoir, comprenant des plantations.

Le montant des travaux correspondant au périmètre annexé à la convention soumise à votre approbation est de 3 026 258, 75 € TTC. La part financée par la copropriété est de 1 780 869 €TTC, soit 1 204 894 €TTC pour le syndicat des copropriétaires du centre commercial Maine Montparnasse et bâtiment sur dalle Jean Tossan et de 575 975 €TTC pour l'URS.

Pour ces 2 opérations, les modalités de paiement sont échelonnées dans le temps : 20% du montant de la participation devra être versé à la déclaration d'ouverture de chantier du centre commercial, les échéances suivantes en fonction à l'avancement de la réalisation des travaux d'espaces publics concernés, jusqu'à achèvement de l'ensemble.

Au vu de ces éléments, je vous propose donc

- d'autoriser la signature, d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec le syndicat des copropriétaires de la tour CIT et l'Union Resserrée de Syndicats de l'EITMM pour une participation de 640 138 € TTC au financement des équipements publics, convention dont le projet est annexé au délibéré n°4.
- d'autoriser la signature, d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec le Syndicat des copropriétaires du centre commercial Maine-Montparnasse et bâtiment sur dalle Jean Tossan et l'Union Resserrée des Syndicats de l'EITMM (ou toute autre personne morale s'y substituant), pour une participation de 1 780 869 € TTC au financement des équipements publics, dont le projet est annexé au délibéré n°3.

* * *

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mesdames et Messieurs, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2025 DU 209- 1° Maine-Montparnasse (6e, 14e, 15e) – Modernisation et transformation de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse (EITMM) – Avis sur l'étude d'impact et le projet

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2511 -1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 122 -1 et suivants et R.122-7 ;

Vu la délibération 2019 DU 51 en date des 4, 5 et 6 février 2019, par laquelle le Conseil de Paris a émis un avis favorable sur le dossier comprenant l'étude d'impact et la demande de permis de construire de la nouvelle Tour Montparnasse ;

Vu la délibération 2020 DU 62 en date des 15, 16 et 17 décembre 2020, par laquelle le Conseil de Paris a émis un avis favorable sur le dossier comprenant l'étude d'impact actualisée et la demande de permis de construire de l'immeuble CIT ;

Vu la délibération 2025 DU 183 en date des 1^{er}, 2, 3 et 4 juillet 2025, par laquelle le Conseil de Paris a autorisé la signature d'un protocole d'accord avec les membres de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse pour la restructuration du centre commercial ;

Vu le projet en délibération en date du _____, par lequel Mme la Maire de Paris propose au Conseil de Paris d'émettre un avis favorable sur le dossier comprenant l'étude d'impact actualisée du projet de modernisation et de transformation de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse, le dossier de demande de permis de démolir et les dossiers de demande de permis de construire ;

Vu le dossier comprenant l'étude d'impact actualisée, le dossier de demande de permis de démolir et les quatre dossiers de demande de permis de construire, annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 14e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par M. Patrick BLOCHE au nom de la 6e Commission,

Délibère :

Article 1 : Le Conseil de Paris émet un avis favorable au titre de l'étude d'impact sur le dossier du projet de modernisation et de transformation de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse (EITMM) ci-annexé.

Cet avis est assorti de demandes de précisions, qui devront être apportées aux services de la Ville par les représentants de l'EITMM concernant les points suivants :

- Déviation des réseaux publics passant actuellement dans l'emprise de l'EITMM ;
- Organisation de l'espace de logistique urbaine ;
- Interfaces entre le projet de la Tour et celui du centre commercial, en précisant les continuités piétonnes jusqu'à la place Raoul Dautry, y compris au pied de la Tour Montparnasse.

Par ailleurs, le Conseil de Paris demande aux services de la Ville de Paris de rester vigilants sur les points suivants :

- La gestion des eaux pluviales, qui devra être conforme au zonage pluvial de la Ville de Paris ;
- L'étude de la valorisation des flux thermiques (froid et chaud) issus des deux tours (CIT et Montparnasse) afin de contribuer à la couverture des besoins énergétiques des espaces sportifs du centre commercial et notamment de la piscine ;
- Le traitement acoustique des installations techniques raccordées sur l'extérieur ;
- L'usage des toitures sportives et des dispositifs prévus pour limiter les éventuelles nuisances sonores et lumineuses sur le voisinage ;
- Le traitement du sol (revêtement et calepinage) des espaces ouverts au public en harmonie avec les espaces publics environnants, pour souligner la continuité des itinéraires ;
- La mise en place de dispositifs adaptés au sol et en toiture pour protéger les usagers lors des épisodes de forte chaleur ;
- La bonne définition des modalités d'exploitation et la gestion à long terme de l'espace agricole prévu sur les deux tours et l'engagement d'une réflexion sur l'offre de commerces alimentaires prévue ;
- Le suivi de la réduction de l'empreinte carbone globale, des usages post-rénovation et de la traçabilité des gains carbone annoncés ;
- La vérification de la qualité des terres accessibles aux publics ;
- La mise en œuvre des mesures en faveur de la biodiversité ;
- L'organisation des chantiers pour limiter les impacts sur le fonctionnement de la piscine et prévoir la continuité des différents flux de déplacement (piétons, transport en commun, circulation générale) tout au long de la phase de chantier ;
- La coordination et le conventionnement entre les acteurs pour maîtriser les nuisances des chantiers.

Article 2 : La présente délibération est transmise à M. le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée sur Paris.fr. Elle est affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Paris.

2025 DU 209- 2° Maine-Montparnasse (6e, 14e, 15e) – Modernisation et transformation de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse (EITMM) – Convention d'adaptation des servitudes de passage public

Le Conseil de Paris,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2241-1 ;

Vu les avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 18 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine en date du 19 novembre 2025 ;

Vu la délibération 2025 DU 183 en date des 1er, 2, 3 et 4 juillet 2025, par laquelle le Conseil de Paris a autorisé la signature d'un protocole d'accord avec les membres de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse pour la restructuration du centre commercial ;

Vu le projet de convention ci-annexé et son annexe graphique ;

Vu le projet en délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d'autoriser la signature d'une convention emportant retranscription des servitudes bénéficiant au domaine public de la Ville de Paris, aux termes du cahier des charges en date des 23 avril et 19 mai 1969 relatif à l'opération Maine-Montparnasse – Secteur III, dans le cadre des projets de restructuration de l'EITMM édifié sur la parcelle référencée CQ n° 1 au cadastre située 66, bd du Montparnasse, 2 à 36, rue du Départ, 33 à 39, avenue du Maine et 1 à 29, rue de l'Arrivée à Paris 15^{ème} arrondissement ;

Vu l'avis de M. le Maire du 6e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 14e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 14e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis de M. le Maire du 15e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du _____ ;

Considérant l'objectif de poursuite de la transformation du quartier Montparnasse ;

Considérant les projets de restructuration du Centre commercial Montparnasse, de la Tour CIT et de la Tour Maine Montparnasse envisagés par leurs syndicats de copropriétaires respectifs, qui proposent, notamment, la refonte de la trame

urbaine du site, la création d'un nouveau maillage piéton végétalisé en cœur d'îlot et la requalification du parvis de la Tour Maine Montparnasse ;

Considérant que les demandes d'autorisation d'urbanisme correspondantes ont été déposées le 21 novembre 2025 pour la Tour Montparnasse et le 22 novembre 2025 pour la Tour CIT et le Centre Commercial ;

Considérant que les évolutions de l'EITMM induites par ces projets rendent nécessaires, dans le respect des droits de la Ville de Paris qui résultent des servitudes existantes bénéficiant à son domaine public, une retranscription desdites servitudes adaptée à la reconfiguration du site ;

Sur le rapport présenté par M. Patrick BLOCHE au nom de la 6e commission,

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la signature avec les membres concernés de l'EITMM d'une convention emportant adaptation des servitudes grevant la parcelle référencée CQ n° 1 au cadastre au bénéfice du domaine public de la Ville de Paris, telles qu'elles résultent du cahier des charges en date des 23 avril et 19 mai 1969 de l'opération Maine-Montparnasse – Secteur III, sans indemnité de part ni d'autre et aux conditions essentielles et déterminantes du projet ci-annexé ;

Article 2 : Est autorisée la signature de tous les actes subséquents nécessaires à l'exécution de la convention visée au présent article 1 ;

Article 3 : La présente délibération est transmise à M. le Préfet de la Région d'Île-de-France, Préfet de Paris, et publiée au Portail des publications administratives de la Ville de Paris. Elle sera affichée à l'Hôtel de Ville de Paris.

2025 DU 209- 3° Maine-Montparnasse (6e, 14e, 15e) – Modernisation et transformation de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse (EITMM) –Convention de Projet Urbain Partenarial avec le Syndicat des copropriétaires du centre commercial Maine Montparnasse et bâtiment sur dalle Jean Tossan et l'Union Resserrée de Syndicats de l'Ensemble Immobilier Tour Maine-Montparnasse.

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2511 -1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

Vu la délibération 2025 DU 183 en date des 1^{er}, 2, 3 et 4 juillet 2025, par laquelle le Conseil de Paris a autorisé la signature d'un protocole d'accord avec les membres de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse pour la restructuration du centre commercial ;

Vu le projet en délibération en date du _____, par lequel Mme la Maire de Paris demande au Conseil de Paris de l'autoriser à signer une convention de Projet Urbain Partenarial avec le Syndicat des copropriétaires du centre commercial Maine Montparnasse et l'Union Resserrée de Syndicats de l'Ensemble Immobilier Tour Maine-Montparnasse ;

Vu le projet de convention de projet urbain partenarial et ses annexes, ci-annexé ;

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 14e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par M. Patrick BLOCHE au nom de la 6e Commission,

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec le Syndicat des copropriétaires du centre commercial Maine Montparnasse et bâtiment sur dalle Jean Tossan et l'Union Resserrée de Syndicats de l'Ensemble Immobilier Tour Maine-Montparnasse (ou toute autre personne morale s'y substituant), une convention de Projet Urbain Partenarial pour une participation au financement des équipements publics d'un montant de 1 780 869 € TTC, dont le projet est ci-annexé.

Article 2 : La recette sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2026 et/ou suivants).

Article 3 : Les constructions édifiées dans le périmètre de la convention du projet urbain partenarial sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicités.

Article 4 : La présente délibération est transmise à M. le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée sur Paris.fr. Elle est affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Paris.

2025 DU 209- 4° Maine-Montparnasse (6e, 14e, 15e) – Modernisation et transformation de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse (EITMM) –Convention de Projet Urbain Partenarial avec le Syndicat des copropriétaires de la Tour CIT et l'Union Resserrée des Syndicat de l'EITMM

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2511 -1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

Vu la délibération 2025 DU 183 en date des 1^{er}, 2, 3 et 4 juillet 2025, par laquelle le Conseil de Paris a autorisé la signature d'un protocole d'accord avec les membres de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse pour la restructuration du centre commercial ;

Vu le projet en délibération en date du _____, par lequel Mme la Maire de Paris demande au Conseil de Paris de l'autoriser à signer une convention de Projet Urbain Partenarial avec le Syndicat des copropriétaires de la Tour CIT ;

Vu le projet de convention de projet urbain partenarial et ses annexes, ci-annexé ;

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 14e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par M. Patrick BLOCHE au nom de la 6e Commission,

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec le Syndicat des copropriétaires de la Tour CIT et l'Union Resserrée des Syndicat de l'EITMM , une convention de Projet Urbain Partenarial pour une participation au financement des équipements publics d'un montant de 640 138 € TTC, dont le projet est ci-annexé.

Article 2 : La recette sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2026 et/ou suivants).

Article 3 : Les constructions édifiées dans le périmètre de la convention du projet urbain partenarial sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'accomplissement des mesures de publicités.

Article 4 : La présente délibération est transmise à M. le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée sur Paris.fr. Elle est affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Paris.fr. Elle est affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Paris.