



2018 DU 102 Maine-Montparnasse (6^e, 14^e, 15^e) - Lancement du projet urbain - Détermination des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable – Autorisation donnée à la Maire de signer une convention de groupement de commandes avec le syndicat principal de copropriété de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse pour la maîtrise d'œuvre urbaine - Désignation du représentant de la Ville de Paris et de son suppléant, à la CAO du groupement de commandes - Prise en considération du projet d'aménagement.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le secteur Maine-Montparnasse, situé entre la place du 18 juin 1940 et la gare Montparnasse, constitue un des territoires les mieux desservis de la capitale avec la présence d'une gare et d'une offre très dense en transport en communs. Il se caractérise également par un nombre élevé d'emplois et par des rythmes urbains découlant de la singularité des quartiers des 6^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements qui l'environnent.

Le visage du site, tel qu'il apparaît aujourd'hui, résulte de l'opération de rénovation urbaine « Maine-Montparnasse » conduite à partir des années 1960 pour créer un pôle d'attractivité sur la rive gauche. Les objectifs poursuivis étaient, alors, de désengorger le quartier central des affaires et de mêler harmonieusement les fonctions de transports, de logements, de bureaux, de commerces et de loisirs. Le projet prévoyait une série d'immeubles devant entourer et ceinturer la nouvelle gare, déplacée vers le sud depuis le boulevard du Montparnasse vers l'avenue du Maine. Face à la gare, l'assiette foncière libérée par ce déplacement permit de construire l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse.

Conçu en pleine période d'urbanisme sur dalle, cet ensemble d'architecture moderne s'organise sur plusieurs niveaux autour de plusieurs programmes imbriqués:

- la Tour Montparnasse avec ses 56 étages sur un rez-de-chaussée haut, un rez-de-chaussée bas et six niveaux de sous-sols ;
- un bâtiment-socle, à destination principale de commerces et comprenant également un équipement sportif municipal, le centre sportif Armand Massard ; celui-ci accueille en sous-sol une des plus grandes piscines parisiennes et une salle d'escrime ;
- la Tour CIT qui se développe sur une quarantaine de mètres à compter de la toiture-terrasse du bâtiment-socle ;
- un immeuble de bureaux côté de la rue de l'Arrivée, avec trois niveaux comptés à partir de la toiture-terrasse du bâtiment-socle ;
- une aire de livraison et plusieurs niveaux de parkings souterrains pour un total d'environ 1800 places dont 650 sont ouvertes au public.

L'avenue du Maine fut, quant à elle, enfouie en tunnel pour libérer un parvis entre la gare et la Tour Montparnasse alors que les voies de circulation périphériques conservèrent leurs très larges dimensions pour ménager la perspective du prolongement de l'autoroute A10 jusqu'à la gare.

Au sud de celle-ci, les immeubles « Pasteur » et « Mouchotte » furent créés autour des voies de chemin de fer pour accueillir des bureaux et des logements. Plus tard, dans les années 1990, ces voies furent couvertes dans le cadre de la ZAC « Pasteur-Montparnasse » jusqu’au pont des Cinq Martyrs du lycée Buffon. Cette opération d’aménagement dota la gare de nouveaux accès, les halls Pasteur et Vaugirard, et permit la réalisation du jardin Atlantique sur la dalle de couverture des voies. La porte Océane côté place Raoul Dautry fut également réaménagée à l’occasion de la mise en service du TGV Atlantique en 1986.

Le site pâtit aujourd’hui de son cadre urbain et architectural ; il manifeste une perte d’attractivité et souffre de différents dysfonctionnements imputables à l’obsolescence de certains programmes et à l’inadaptation de sa conception aux exigences environnementales et aux pratiques actuelles. Fort de ce diagnostic, plusieurs propriétaires se sont déjà engagés dans la transformation de leur patrimoine immobilier.

La SNCF porte ainsi un projet de modernisation de la gare dont les travaux ont démarré en 2017 et s’achèveront en 2020. Ce projet, qui trouve sa justification dans l’augmentation attendue des flux de voyageurs (de 200 000 à 300 000 voyageurs/jour à la suite notamment de la mise en service de la LGV Sud Europe Atlantique), prévoit la restructuration des liaisons verticales du bâtiment et la création de 6 000 m² de commerces. L’ouverture de la gare sur la ville se traduira par une façade transformée donnant davantage à voir les usages intérieurs, et par des commerces accessibles depuis la rue.

Au-dessus de la gare et de ses voies, CNP assurances réfléchit à l’amélioration des accès à son immeuble et aux conditions d’accueil et de vie de ses 3000 salariés.

La Tour Montparnasse a fait l’objet en 2017 d’un concours international d’architecture lancé par la copropriété de la Tour et remporté par le cabinet nAOM, né de l’association des agences Franklin Azzi Architecture, Chartier-Dalix et Hardel-Le Bihan. Le projet prévoit une métamorphose complète de la Tour, qui d’opaque, énergivore, amiantée, monofonctionnelle, deviendra claire, bas-carbone, économe et capable d’offrir de nouveaux usages. L’objectif est de rendre l’immeuble plus accueillant pour tous, et de développer une ville verticale au travers d’une programmation mixte. Le pied de tour sera repensé pour davantage s’ouvrir au public ; il est ainsi prévu l’installation de commerces et services. Pour valoriser le sous-sol, des patios seront créés et agrémenteront les nouveaux programmes souterrains. Un hôtel sera créé entre les 42^{ème} et 45^{ème} étages, alors que le sommet de la Tour accueillera une serre agricole, un espace événementiel, le restaurant 56 et l’observatoire panoramique. Ces travaux de rénovation devraient s’achever en 2024.

Les copropriétaires de la Tour CIT ont également lancé en 2017 un concours d’architecture dont les résultats seront connus au premier semestre 2018. L’objectif est de renouveler l’image de la Tour, et de l’adapter aux nouveaux usages tertiaires tout en conservant son caractère particulier de ruche d’entreprises (130 accueillies).

De son côté, la Ville de Paris a prévu de réaliser plusieurs projets d’aménagement dans le secteur : la liaison par bus à haut niveau de service (BHNS) entre les gares et la création d’une vélostation, l’aménagement d’une promenade sur les boulevards de Vaugirard et Pasteur, voté au budget participatif 2016 et l’adaptation d’espaces publics autour de l’ensemble immobilier « Gaîté-Vandamme ». Ces derniers travaux, qui prévoient le recalibrage de la rue Vercingétorix, la requalification du trottoir impair de la rue du Commandant René Mouchotte et du trottoir pair de l’avenue du Maine, sont financés dans le cadre du Projet Urbain Partenarial signé avec Unibail-Rodamco en 2015. Une nouvelle traversée piétonne est également prévue entre l’îlot et la rue de la Gaîté, avec un carrefour à feux en haut de la trémie du tunnel routier du Maine.

La Ville de Paris a également lancé en 2017 un appel à projets innovants « Réinventer Paris – les dessous de Paris », dont l’un des sites retenus est le musée de la Libération, situé sur la dalle du jardin Atlantique, et qui doit déménager dans un autre lieu.

Pour fédérer les initiatives privées et publiques déjà engagées, pour organiser l'action collective sur le reste du secteur et pour répondre de manière cohérente et proportionnée aux dysfonctionnements identifiés ainsi qu'aux attentes des résidents et usagers, il est proposé de lancer un projet urbain en partenariat avec les principaux intervenants.

Pour répondre à l'enjeu majeur d'intégration de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine Montparnasse dans le quartier, les copropriétaires et la Ville de Paris ont réfléchi à la manière de s'associer ; il est ainsi proposé de constituer un groupement de commandes pour le lancement d'études de maîtrise d'œuvre urbaine.

L'Atelier Montparnasse mis en place dès 2014 avec les différents partenaires privés et institutionnels, constituera l'espace de dialogue et de coordination entre tous les acteurs. Il réunira la Ville de Paris, les mairies des 6^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements, SNCF – Gares & Connexions, Ile de France Mobilités, la RATP, ainsi que les représentants des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse.

Le lancement opérationnel du projet urbain nécessite de mobiliser dès maintenant l'ensemble des partenaires devant intervenir dans la réalisation du projet. Dans cette optique, il convient :

- de lancer la concertation préalable sur l'opération d'aménagement ;
- de signer une convention de groupement de commandes entre la Ville de Paris et le syndicat principal de copropriétaires de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine Montparnasse pour la maîtrise d'œuvre urbaine, et de désigner le représentant de la Ville de Paris et son suppléant au sein de la CAO du groupement de commandes ;
- de prendre en considération le projet d'aménagement pour, le cas échéant et dans le périmètre défini, surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement.

Je vous exposerai donc dans un premier temps les objectifs poursuivis par ce projet urbain ainsi que les modalités de la concertation; dans un second temps, le principe, les modalités et l'autorisation à donner à la Maire de Paris pour signer la convention de groupement de commandes pour la maîtrise d'œuvre urbaine ; et enfin je terminerai par la prise en considération du projet d'aménagement.

*

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation pour l'opération d'aménagement

Le secteur Maine-Montparnasse a été réalisé il y a maintenant près de 40 ans. L'urbanisme sur dalle et la conception architecturale qui le caractérisent, tout comme la place accordée aux véhicules particuliers, ne sont plus en phase avec les usages actuels et les enjeux de politiques publiques en matière de mobilité, de climat et de santé. Les formes urbaines et la relation entre le bâti et les espaces extérieurs ont pour conséquence une insertion compliquée des différents programmes dans la ville (imbrication, effets de porte inexistants, liaisons verticales peu attractives, vitrines en retrait de la rue, façades opaques...). De nombreuses fractures urbaines contraignent par ailleurs les usages et les déplacements des piétons et des cyclistes ; elles ont pour conséquence un allongement des parcours, des prises de risques pour traverser en dehors des espaces réservés, un déficit d'attractivité pour les activités et les services, ou encore une inadaptation de la dimension des espaces aux flux supportés et usages accueillis.

Pour autant, le site dispose d'atouts liés à sa situation géographique, à son offre exceptionnelle en matière de transports, à sa densité d'emplois très élevée et à une importante offre de services. Ce diagnostic partagé motive une intervention publique incitative et partenariale dont les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Renforcer l'urbanité du site et réaliser un quartier mixte d'activités économiques, de logements et équipements ;
- Renforcer la lisibilité et améliorer l'accès aux différents programmes : la gare, la Tour Montparnasse, la Tour CIT, le centre sportif Armand Massard, les commerces et bureaux ;
- Accompagner les métamorphoses des tours Montparnasse et CIT portées par leurs copropriétaires respectifs, en insérant les pieds de tours dans la ville et en adaptant les espaces extérieurs aux nouveaux flux et usages ;
- Dynamiser l'activité commerciale en pacifiant la traversée depuis la rue de Rennes, en développant des commerces sur rue et une offre cohérente pour un quartier qui va par ailleurs voir se créer de nouvelles surfaces dans la gare et, à proximité, l'ensemble immobilier Gaîté Vandamme ;
- Valoriser les sous-sols en y installant des programmes au service du projet urbain et d'une ville attractive, durable et résiliente ;
- Améliorer l'accès au jardin Atlantique, aux différents programmes et équipements sur dalle en étudiant notamment la restructuration des circulations verticales existantes ;
- Equilibrer flux et usages, et améliorer les échanges intermodaux pour un meilleur fonctionnement du quartier autour de la gare :
 - proposer un espace public à l'échelle du piéton ;
 - améliorer les circulations douces et le confort des usagers ;
 - créer de nouvelles continuités piétonnes entre la rue de Rennes et la gare, et entre l'Est et l'Ouest ;
 - requalifier les espaces publics périphériques ;
 - créer des itinéraires cyclables de qualité ;
 - réduire la place de la circulation automobile, en étudiant notamment les conditions de fermeture du tunnel routier du Maine ;
 - soutenir l'intermodalité avec les modes actifs et les mobilités innovantes ;
- Développer la végétalisation et assurer la continuité de la trame verte qui va se développer dans le 15^{ème} arrondissement avec la réalisation d'une promenade sur les boulevards entre la Seine et Montparnasse, et qui existe aujourd'hui dans le 14^{ème} arrondissement sur le boulevard Edgard Quinet et au travers des espaces verts le long des voies ferrées et de la rue Vercingétorix.

Ces grands objectifs se réaliseront au gré des temporalités des projets déjà engagés et du développement de l'opération d'aménagement et de ses projets immobiliers.

Pour définir les orientations urbaines, la programmation, ainsi que l'organisation et les usages des différents espaces, une procédure de dialogue compétitif sera lancée. Elle permettra de mobiliser des équipes pluridisciplinaires composées d'urbanistes, architectes, paysagistes, bureaux d'études techniques, économistes sur un périmètre opérationnel envisagé de 9 hectares environ. Celui-ci est délimité, selon le plan annexé, par la place du 18 juin 1940 au Nord, la rue du Départ à l'Est, la rue de l'Arrivée à l'Ouest, ainsi que l'avenue du Maine sur toute la longueur du tunnel routier et les accès au jardin Atlantique au Sud. Un périmètre de réflexion plus large est également fixé pour que le projet urbain traite les interfaces et les incidences avec l'environnement immédiat des quartiers et arrondissements limitrophes.

La concertation à engager au titre des articles L.103-2 et R.103-1 du code de l'urbanisme au regard du renouvellement urbain, de la création d'espaces piétons et circulations douces, et des travaux

d'investissements routier envisagés associera, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées (actifs, usagers des différents services urbains, commerçants...). Seul le projet urbain dans le périmètre opérationnel sera l'objet de la concertation. Néanmoins, afin de permettre aux personnes participant à celle-ci de saisir les enjeux sur l'ensemble du périmètre de réflexion, des éléments d'information ou d'étude pourront leur être présentés sur le périmètre élargi.

Cette concertation implique de fait un certain formalisme ; les différents événements seront animés par un prestataire spécialisé missionné par la Ville de Paris.

Le quartier Maine-Montparnasse est situé au carrefour des 6ème, 14ème et 15ème arrondissements et son niveau de desserte en transports en fait une centralité parisienne de premier ordre. Il se caractérise également par des rythmes urbains particuliers liés aux différentes fonctions présentes sur le site ou à proximité (restaurants, vie nocturne). Ces particularités territoriales, l'importance et les caractéristiques du projet m'amènent à soumettre à votre approbation les modalités suivantes conformément à la charte parisienne de la participation citoyenne :

- Au moins deux réunions publiques, dont une de lancement permettant de présenter d'une part les enjeux, les objectifs, et le calendrier du projet et d'autre part le cadre, les objectifs et le calendrier de la démarche de concertation, la place des parties prenantes, les conditions de préservation de leur anonymat, les modalités de prise en compte des différentes contributions et les modalités de diffusion des résultats, ainsi qu'une réunion en fin de processus.
- Au moins un atelier participatif permettant de recueillir les contributions du public sur des thématiques liées au projet urbain.
- L'information du public par la création d'une page sur paris.fr, le site internet de la Ville de Paris.
- Un registre électronique dédié à la concertation, à la collecte des observations et propositions du public sur le projet.
- Un registre papier mis à disposition du public lors des réunions publiques et de(s) l'atelier(s) participatif(s).
- Les comptes rendus et les informations présentées lors des réunions publiques et ateliers seront mis à la disposition du public sur paris.fr.

Le lieu et la date des réunions publiques seront annoncés par une insertion dans deux quotidiens nationaux ou locaux et par un affichage sur le site et ses abords, ainsi que dans les mairies des 6ème, 14ème et 15ème arrondissements.

Le ou les atelier(s) participatif(s) seront annoncés par un affichage sur le site et ses abords, ainsi que dans les mairies des 6ème, 14ème et 15ème arrondissements ainsi que sur le site internet de la ville de Paris.

Les échanges avec le public lors des événements de concertation et par voie dématérialisée seront synthétisés dans le bilan de la concertation qui sera arrêté par une délibération du conseil de Paris, bilan qui sera diffusé sur le site internet de paris.fr.

Autorisation donnée à la Maire de signer une convention de groupement de commandes avec le syndicat principal de copropriété de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse pour la maîtrise d'œuvre urbaine – Désignation du représentant de la Ville de Paris et de son suppléant, à la CAO du groupement de commandes

Pour répondre aux objectifs poursuivis et en particulier pour mieux intégrer dans la ville les différents programmes et projets des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine Montparnasse, la Ville et les copropriétaires proposent de s'associer dans le cadre d'un groupement de commandes. Celui-

ci serait constitué pour passer conjointement un marché de maîtrise d'œuvre urbaine dont les caractéristiques proposées seront les suivantes :

- Un accord-cadre mono-attributaire passé selon la procédure de dialogue compétitif qui permet :
 - o La diversité des rendus : un choix judicieux des équipes pluridisciplinaires admises à concourir permettra de bénéficier d'approches différentes à un stade où les marges de manœuvre sont grandes ;
 - o La co-construction du projet avec les équipes de conception : l'élaboration des propositions se fait en plusieurs étapes, ponctuées d'auditions qui sont des moments d'échanges stratégiques. Ce mode de conception permet d'améliorer et d'ajuster les propositions des équipes tout au long de la procédure ;
 - o L'implication des partenaires dans le cadre d'instances comme l'atelier urbain réunissant la Ville, l'APUR les mairies des 6ème, 14ème et 15ème arrondissements, la SNCF, Ile de France Mobilités, la RATP, et le comité de pilotage de la consultation composés des membres du groupement de commandes ;
 - o L'ajustement du cahier des charges au fur et à mesure du dialogue, qu'il s'agisse du programme, ou des conditions d'exécution du contrat ;
 - o Une dynamique innovante de projet : elle permet d'explorer des orientations, et de les optimiser en lien avec une analyse technique et financière partagée. Elle aboutit à la désignation d'un lauréat légitimé par la procédure mais surtout à des principes de projet consolidés et validés, sur lesquels un ou des porteurs de projets pourront s'appuyer en phase de mise en œuvre.
- Une prime de 100 000 € HT pour chacun des quatre candidats maximum invités à participer au dialogue, dont les objectifs sont de permettre de définir une programmation urbaine, de mettre au point le cahier des charges et de proposer un projet d'aménagement répondant aux objectifs et contraintes du dossier de consultation, soit une dépense maximum de 400 000 € HT et une participation en recette de 200 000 € HT de la part de la copropriété. Le montant à la charge de la Ville est ainsi estimé à 200 000 € HT.
- Une partie du marché exécutable par l'émission de bons de commandes pour les missions : « Etudes pré-opérationnelles urbaines, paysagères, architecturales et techniques devant permettre de porter le projet urbain au niveau de définition requis par la solution retenue pour sa mise en œuvre » ; « Accompagnement de la Ville de Paris lors de la concertation du public » ; « Accompagnement pour la préfiguration des usages et aménagements » ; « Etudes complémentaires » ; et une autre partie exécutable par la conclusion de marchés subséquents pour les missions ne pouvant être dimensionnées avant la définition du projet : « Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la passation de contrat » ; « Etudes pour fiches de lot, et suivi du projet sur le lot » ; « Coordination du projet d'aménagement et des projets immobiliers ».
- Une estimation prévisionnelle des dépenses pour la partie à bons de commandes de 465 900 € HT (soit 559 080 € TTC) pour la Ville et une participation en recette de 225 425 € HT (soit 270 510 € TTC) de la part de la copropriété, soit un montant à la charge de la Ville estimé à 240 475 € HT (soit 288 570 € TTC).
- L'estimation des dépenses sur les éventuels marchés subséquents dépendra du projet retenu et de son montage opérationnel ; le montant estimé à la charge de la Ville est de 430 000 € HT (soit 516 000 € TTC).

La Ville de Paris assurera le rôle de coordonnateur du groupement de commandes avec pour mission principale de passer, puis de piloter et exécuter l'accord-cadre. La mission du syndicat principal de la

copropriété de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine Montparnasse sera notamment de contribuer à la préparation du dossier de consultation et de le valider, de participer aux analyses et au pilotage de la passation et de l'exécution. Une commission d'appel d'offres du groupement sera constituée pour attribuer l'accord-cadre ; elle sera composée d'un représentant élu parmi les membres ayant voix délibérative de la commission d'appel d'offres de la Ville de Paris, et d'un représentant de l'autre membre du groupement désigné selon les modalités qui lui sont propres. La présidence sera assurée par le représentant de la Ville de Paris, qui disposera d'une voix prépondérante en cas d'égalité. Ainsi, la présente délibération a également pour objet de désigner parmi les élus membres de la CAO de la Ville de Paris, Monsieur Emmanuel GREGOIRE (titulaire) et Madame Véronique LEVIEUX (suppléante), pour constituer la CAO du groupement de commandes, conformément à l'article L.1414-3 du Code Général des Collectivités Territoriales

Les deux membres du groupement financeront à parts égales les dépenses pour les indemnités et pour la partie à bons de commandes, à l'exception de l'accompagnement de la Ville pour la concertation et d'éventuelles études complémentaires qui ne répondraient qu'au besoin de la Ville, soit une prévision de 440 475 € HT (correspondant à 200 000 € HT de primes et 240 475 € HT d'exécution des bons de commandes) pour la Ville de Paris et de 425 425 € HT (correspondant à 200 000 € HT de primes et 225 425€ HT d'exécution des bons de commandes) pour la copropriété. Vous pourrez trouver en annexe le projet de convention de groupement de commandes que le syndicat principal de copropriété a voté lors de l'assemblée générale de mars 2018.

A ces montants s'ajouteront, pour la Ville, les montants correspondants aux montants précédemment estimés des marchés subséquents qui seront éventuellement conclus par elle.

Prise en considération du projet d'aménagement

Ce projet par l'ampleur des actions à engager, privées et publiques, présente un indéniable intérêt général à la fois pour les partenaires directement impliqués qui vont bénéficier des investissements publics de requalification urbaine mais aussi pour les habitants qui vivent dans ce quartier et plus largement des Parisiens et visiteurs qui fréquentent ce pôle urbain.

Aussi, je vous propose d'approuver la prise en considération du projet d'aménagement du secteur Maine-Montparnasse. Cette décision permettra, le cas échéant et dans le périmètre défini, comme l'autorise l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement.

Au vu de ces éléments, je vous propose donc :

- 1- d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable en vue du lancement du projet urbain Maine-Montparnasse ;
- 2- de m'autoriser à signer la convention de groupement de commandes avec le syndicat principal de la copropriété de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine Montparnasse pour la maîtrise d'œuvre urbaine;
- 3- de désigner parmi les membres élus de la commission d'appel d'offres de la Ville de Paris, Monsieur Emmanuel GREGOIRE en tant que représentant titulaire de la Ville de Paris et Madame Véronique LEVIEUX en tant que suppléante au sein de la Commission d'appel d'offres du Groupement de commandes avec le Syndicat Principal de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse
- 4- de prendre en considération le projet d'aménagement envisagé sur le secteur Maine-Montparnasse.

