

**2018 DU 148** Maine-Montparnasse (6e, 14e, 15e) – Nouvelle Tour Montparnasse – Principe de déclassement en vue d'une cession, dépôt d'autorisations administratives, convention de projet urbain partenarial.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Vous avez voté lors des conseils de Paris de mars et mai 2018 des délibérations relatives au lancement du projet urbain Maine-Montparnasse qui avaient notamment pour objet d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable, et de prendre en considération l'opération globale d'aménagement du site Maine-Montparnasse.

En cohérence avec les objectifs délibérés pour le projet urbain, les copropriétaires de la Tour Montparnasse souhaitent déposer un permis de construire fin juillet 2018. Le calendrier d'instruction de l'autorisation d'urbanisme prévoit en particulier une délibération en décembre 2018 concernant l'avis de la Ville de Paris sur l'évaluation environnementale du projet et une participation du public par voie électronique au premier trimestre 2019. Le permis de construire serait ainsi délivré au plus tôt au début du second trimestre 2019. Les travaux débuteraient en 2020 pour 40 mois.

Pour permettre aux copropriétaires de la Tour Montparnasse de déposer leur permis de construire, il est au préalable nécessaire de délibérer :

- le principe de déclassements en vue de cession de portions localisées du domaine public viaire, résultant du nouvel aménagement de qualité prévu dans l'environnement immédiat de la Tour, et l'autorisation donnée pour déposer toute demande d'autorisations administratives, notamment d'urbanisme, sur les emprises visées ci-après, et à y exécuter des diagnostics, études et travaux nécessaires,
- l'autorisation à donner à la Maire de Paris pour signer avec le syndicat secondaire A des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse, ou toute autre personne morale s'y substituant dans le cadre d'une division opérée sur le fondement de l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), annexée à la présente délibération.

Après avoir présenté plus en détails le projet de la nouvelle Tour Montparnasse, je vous exposerai donc les motifs des déclassements localisés envisagés puis ceux correspondant à la signature de la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) permettant aux copropriétaires de participer au financement des équipements publics de l'opération d'aménagement.

## Le projet de la nouvelle Tour Montparnasse

Inaugurée en 1973, la Tour Montparnasse est imbriquée dans un des ensembles immobiliers complexes 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 et notamment sa tour emblématique.

Conçu en pleine période d'urbanisme sur dalle, cet ensemble d'architecture moderne s'organise sur plusieurs niveaux autour de plusieurs programmes imbriqués dénommés A, B, C et D :

- A. La Tour Montparnasse, bâtiment de 59 étages en superstructure, et six niveaux de sous-sols ;
- B. Un bâtiment-socle, à destination principale de commerces mais comprenant également un équipement sportif municipal, le centre sportif Armand Massard, une aire de livraison et plusieurs niveaux de parkings souterrains pour un total d'environ 1800 places dont environ 650 sont ouvertes au public ;
- C. La Tour CIT qui se développe sur une quarantaine de mètres de haut à compter de la toiture-terrasse du bâtiment-socle ;
- D. Un immeuble de bureaux côté de la rue de l'Arrivée, avec trois niveaux comptés à partir de la toiture-terrasse du bâtiment-socle.

L'ensemble du quartier pâtit aujourd'hui d'un cadre architectural et urbain caractéristique des grandes opérations de rénovation conduites dans les années 1960 et 1970 ; il manifeste 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 constat, les gestionnaires des différentes entités foncières du quartier ont mis à l'étude d'importants projets de restructuration de leur ensemble immobilier. C'est dans ce contexte que le syndicat secondaire A des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse a organisé entre mai 2016 et septembre 2017 un concours international d'architecture remporté par le cabinet Nouvelle AOM, né de l'association des agences Franklin Azzi Architecture, Chartier-Dalix et Hardel-LeBihan.

La Tour Montparnasse, qui n'a pas fait l'objet de restructuration depuis sa réalisation, présente aujourd'hui un certain nombre de dysfonctionnements :

- la mauvaise insertion urbaine d'un pied de la Tour peu ouvert sur la ville ;
- une imbrication avec le centre commercial qui a pour conséquence la présence :
  - d'un passage couvert peu lisible faisant office de liaison est-ouest entre la rue du Départ et celle de l'Arrivée ;
  - d'escaliers de liaison entre les dalles et autres programmes de l'ensemble immobilier, notamment un escalier monumental qui permet à fois d'accéder au hall vers l'observatoire panoramique situé au sommet et à l'immense terrasse Jean Tossan en toiture du centre commercial dont la majorité des programmes commerciaux sont fermés faute de fréquentation ;

- de nombreux obstacles à la circulation du public et à la perception paysagère dans l'environnement immédiat de la Tour (trémies de sortie des parkings, édicules d'accès aux programmes souterrains massifs et morcelés, bassin d'eau hors d'usage) ;
- un manque prégnant de visibilité et de lisibilité pour les accès et adresses des bureaux, du restaurant et de l'observatoire panoramique, sans oublier le confidentiel accès au métro pourtant idéalement situé sur le parvis ;
- des aménagements extérieurs déqualifiés et très minéraux, laissant une faible place à des espaces verts très morcelés ;
- une quasi-monovalence puisque les quelques locaux commerciaux initialement installés au niveau du socle sont pour nombreux vacants et que la Tour est aujourd'hui à usage quasi-exclusif de bureaux, si l'on excepte le restaurant et l'observatoire panoramique ;
- une conception architecturale et technique obsolète sur le plan paysager, énergétique et environnemental, et qui doit également se réadapter aux nouveaux usages tertiaires et aux réglementations en matière de sécurité incendie, d'accessibilité et d'amiante.

Pour répondre à ces problématiques, les copropriétaires de la Tour Montparnasse ont retenu le cabinet Nouvelle AOM et son projet architectural ambitieux, sensible et contextuel. Il se caractérise en particulier par une Tour intégrée dans son environnement urbain et plus ouverte sur la ville :

- La nouvelle Tour Montparnasse ambitionne ainsi de se détacher du centre commercial actuel, et les différentes trémies seront raccourcies et reconfigurées pour laisser place à de nouvelles liaisons piétonnes est-ouest et nord-sud à l'échelle des flux.
- Les édicules existants sur le parvis seront regroupés pour limiter le morcellement des espaces ; seront ainsi créés une place basse desservant et donnant à voir les programmes du premier niveau de sous-sol, et un petit bâtiment unitaire sur le parvis pour accéder, entre autres, à l'espace évènementiel et au métro depuis lequel un accès à la vélostation est envisagé.
- Les usages de la Tour seront enrichis avec de nouvelles fonctions, une programmation innovante en matière de bureaux et une offre de services ouverts à tous : de nouveaux services, commerces et restaurants sont ainsi prévus au rez-de chaussée et sur la place basse, les R+14 et R+15 accueilleront un café, les R+42 à R+45 un hôtel alors que l'attractivité du sommet de la Tour sera renforcée avec un restaurant, une vue panoramique et une serre de production agricole.
- Le nivellement de l'espace extérieur attenant à la Tour sera simplifié avec la création de parvis plats, accessibles et lisibles. De nouvelles portes et adresses visibles et lisibles seront données aux différents programmes : au sud pour les bureaux dont l'accès se fera par un hall se développant sur une triple hauteur face à la gare Montparnasse, à l'ouest pour l'accès au sommet de la Tour, et à l'est pour l'hôtel.
- Les espaces extérieurs seront requalifiés en cohérence avec l'aménagement des espaces publics environnants. La place du végétal sera renforcée par la création de patios-jardin en contre-bas du pied de la Tour et par un objectif de végétalisation en étages.
- La nouvelle architecture de la Tour dialoguera avec le tissu urbain haussmannien environnant. La modénature caractéristique de la Tour Montparnasse, ses échancrures et ses angles nerveux seront conservés mais sa nouvelle teinte claire l'ouvrira davantage sur la ville.

- Désamiantée et mise aux normes en matière de sécurité incendie et d'accessibilité, la Tour ambitionne également de réduire par dix ses consommations en énergie. La façade mince ou épaisse réalisant un tampon thermique permet une mise aux normes à la fois acoustique et énergétique de la Tour.

\*\*\*

### Le principe de déclassements localisés du domaine public viaire

La situation foncière actuelle résulte de l'opération de rénovation urbaine présentée en introduction. La parcelle de forme trapézoïdale cédée en 1969 pour réaliser l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse, a notamment pour limite du côté de la place Raoul Dautry l'alignement de l'avenue du Maine. Cette limite est peu perceptible pour le piéton car les espaces extérieurs de l'ensemble immobilier sont accessibles au public et ont été réalisés sur la base d'un cahier de prescriptions techniques et d'usages validé alors par la Ville de Paris pour garantir la bonne cohérence de l'ensemble.

Comme présenté précédemment, la nouvelle insertion urbaine de la Tour Montparnasse permettra de créer des espaces libres plus généreux pour accéder, transiter, se reposer et vivre de nouveaux usages. Les aménagements projetés viennent engager localement la limite parcellaire et donc le domaine public viaire du côté de la place Raoul Dautry ; ils engagent également, sans en bouleverser l'économie globale, le volume souterrain appartenant à la Ville de Paris et dans lequel la réalisation de la vélostation est programmée. Des transferts fonciers entre la Ville de Paris et l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine Montparnasse seront à opérer pour permettre l'amélioration des abords de la Tour et le bon fonctionnement de l'espace public, dont l'accès au métro et à la vélostation.

Les incidences domaniales, repérables sur les plans ci-annexés, peuvent se résumer ainsi :

Numéro du volume	Plan de repérage	Motifs de l'incidence	Emprise au sol approximative

			en m <sup>2</sup>
Volume 1	Plan Niveau 52.60 NVP	Le cabinet Nouvelle AOM propose la création d'un bâtiment unitaire regroupant plusieurs fonctions existantes actuellement dispersées (accès à l'espace évènementiel, accès au métro, monte-charges pour le remplacement occasionnel d'équipements techniques en sous-sols, sorties de secours) et un programme restant à déterminer sur 90m <sup>2</sup> environ.	72m <sup>2</sup> à déclasser et céder
Volume 2	Plan Niveau 49.50 NVP	Le syndicat de copropriétaires prévoit de reconstituer et d'améliorer l'accès existant au métro. Ce nouvel accès bénéficiera d'un escalier plus large que l'existant et dégagera sur le parvis entre la Tour et la gare.	13,20m <sup>2</sup> à déclasser et céder
Volume 3	Plan Niveau 46.80 NVP		57m <sup>2</sup> à déclasser et céder
Volume A	Plan Niveau 49.50 NVP	L'implantation proposée pour l'escalier de métro offre l'opportunité de desservir la vélostation depuis le premier palier en sous-sol. Cette intermodalité stratégique nécessiterait l'acquisition par la Ville du volume A imbriqué dans celui faisant l'objet de travaux par le projet de nouvelle Tour Montparnasse.	31,54m <sup>2</sup> à acquérir
Volume 4	Plan Niveau 52.60 NVP	Le domaine public viaire de surface et la galerie souterraine sont impactés pour permettre aux jardins prévus dans les patios du pied de Tour de se développer et de pleinement participer à la qualité paysagère du site. Une façade vitrée donnant à voir le patio depuis la vélostation est proposée ; dans celle-ci est intégrée une issue de secours de la vélostation qui dégage sur l'escalier de secours du patio.	18,02m <sup>2</sup> à déclasser et céder
Volume 7	Plan Niveau 49.50 NVP		18,02 m <sup>2</sup> à déclasser et céder
Volume 5	Plan Niveau 52.60 NVP	Le domaine public viaire de surface et la galerie souterraine sont impactés pour permettre la réalisation d'une sortie de secours nécessaire à la sécurité des programmes en sous-sols, et de l'escalier de liaison entre la place basse et la place Raoul Dautry	3,65 m <sup>2</sup> à déclasser et céder
Volume 8	Plan Niveau 49.50 NVP		10 m <sup>2</sup> à déclasser et céder
Volume 6	Plan Niveau 52.60 NVP	Nouvelle AOM propose des gradins végétalisés mettant en scène la place basse et la nouvelle Tour. Ils constituent un espace paysager permettant de se	4,90m <sup>2</sup> à déclasser et

		reposer à l'écart des flux. Un des angles de l'aménagement engage le domaine public viaire.	céder
Volume 9	Plan Niveau 49.50 NVP		4,86 m <sup>2</sup> à déclasser et céder
Volume B	Plan Niveau 52.60 NVP	L'aménagement de la place basse offre l'opportunité de créer un autre accès à la vélostation. Celle-ci pourrait être dotée d'une petite vitrine et d'un accès après acquisition par la Ville de Paris des volumes B et C.	8,46m <sup>2</sup> à acquérir
Volume C	Plan Niveau 49.50 NVP		3,30 m <sup>2</sup> à acquérir

La présente délibération a pour objet d'approuver le principe du déclassement en vue d'une cession de volumes issus du domaine public viaire mobilisés par le projet de l'EITMM et de permettre au pétitionnaire de déposer sa demande de permis de construire. Je reviendrai ultérieurement devant votre assemblée pour lui proposer de prononcer les déclassements nécessaires, d'approuver les modalités de transferts fonciers entre la Ville de Paris et l'EITMM (cessions, acquisitions, constitution de servitudes, ...) au vu de l'avis des instances compétentes et d'autoriser la Maire de Paris à signer les actes correspondants.

\*\*\*

### La participation au financement des travaux d'équipements publics

Le projet de la nouvelle Tour Montparnasse va sensiblement renforcer l'attractivité du site. Il renouvellera profondément les modalités d'insertion de l'ensemble immobilier dans son contexte urbain et améliorera la qualité de ses interfaces avec l'espace public. Il rend nécessaire l'adaptation d'équipements publics environnants : rue du Départ, rue de l'Arrivée et place Raoul Dautry.

Le programme des interventions en résultant est le suivant :

- requalification et extension des trottoirs riverains de la Tour Montparnasse, situés rue du Départ (côté pair) et rue de l'Arrivée (côté impair) entre la gare et la place du 18 juin 1940 ;
- adaptation de la place Raoul Dautry et de plusieurs ouvrages souterrains au scénario de défense-incendie de la nouvelle Tour Montparnasse, aux nouveaux flux et au nouveau paysage du pied de Tour ;
- réorganisation de la mobilité touristique et nouvelle traversée rue de l'Arrivée au droit de la Tour ;
- modification du carrefour à feux Edgar Quinet/rue du Départ pour intégrer la modification de la rampe de sortie de parking de l'ensemble immobilier ;
- dispositifs de prévention et de protection du public découlant de l'étude de sureté et de sécurité publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 du code l'urbanisme, la Ville de Paris et le Syndicat secondaire A des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse, ou toute autre personne morale s'y substituant dans le cadre d'une division opérée sur le fondement de l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ont convenu de conclure une Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), prévoyant la prise en charge financière d'une partie de ces travaux.

Conformément au principe de proportionnalité, il ne peut être mis à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre d'une telle convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci. Par conséquent, le projet de convention établit, pour chacun des travaux d'équipements, le pourcentage de leur coût qui est pris en charge par le syndicat.

Ce programme d'intervention, se situant dans le périmètre du projet urbain Maine-Montparnasse en cours de concertation, il pourra, par ailleurs, donner lieu à des ajustements en nature ou en consistance.

Au global, le coût de l'ensemble des travaux d'équipements publics prévus est estimé à 6 374 208 € TTC et la participation du syndicat est fixée à 4 341 079 € TTC soit 68,16 % de l'ensemble. La signature de la convention exonérera le pétitionnaire du permis de construire de la part communale de la taxe d'aménagement.

\*\*\*

Au vu de ces éléments, je vous propose donc :

- d'approuver le principe du déclassement, en vue d'une cession, des différents volumes impactés par le projet de la nouvelle Tour Montparnasse et représentés sur les documents graphiques annexés (annexe 1 – plans 1 à 6) ;
  
- d'autoriser le syndicat secondaire A des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse, ou toute autre personne morale s'y substituant dans le cadre d'une division opérée sur le fondement de l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à déposer sur l'assiette des volumes figurés aux documents graphiques ci-annexés (annexe 1 – plans 1 à 6), toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de son projet ;
  
- d'autoriser le syndicat secondaire A des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse, ou toute autre personne morale s'y substituant dans le cadre d'une division opérée sur le fondement de l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à réaliser les diagnostics et études nécessaires, en particulier les investigations sur les ouvrages existants appartenant à la Ville de Paris permettant de confirmer leur compatibilité avec son projet et dans le respect des règles et procédures applicables ;
  
- d'autoriser la signature, avec le syndicat secondaire A des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse, ou toute autre personne morale s'y substituant dans le cadre d'une division opérée sur le fondement de l'article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour une participation au financement des équipements publics de 4 341 079 € TTC, dont le projet est ci-annexé (annexe 2).

Je vous demande, Mesdames et Messieurs les conseillers de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris