

MAIRIE DE PARIS



# Projet urbain Maine-Montparnasse

## Réunion publique

21 septembre 2018 – 18h30

## Programme de la soirée

- 1. Point d'avancement sur le projet urbain**
- 2. Les premiers résultats de la concertation**
- 3. Le diagnostic de la RATP**
- 4. L'étude commerciale du quartier**
- 5. Temps de questions-réponses**





# Introduction par les élus

## **Jean-Louis MISSIKA**

Adjoint à la Maire de Paris en charge de l'urbanisme, de l'architecture, des projets du Grand Paris, du développement économique et de l'attractivité

## **Philippe GOUJON**

Maire du 15<sup>ème</sup> arrondissement

## **Marianne AUFFRET**

Adjointe à la Maire du 14<sup>ème</sup> arrondissement, en charge de l'urbanisme et des grands projets

## **Jean-Pierre LECOQ**

Maire du 6<sup>ème</sup> arrondissement

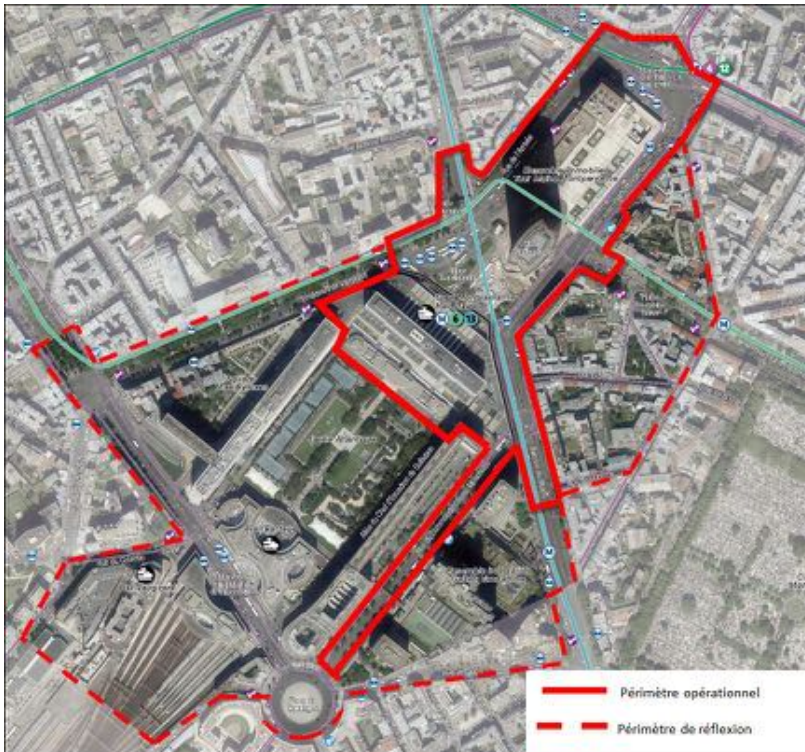


# 1. Point d'avancement sur le projet



Benoît FARCETTE, Ville de Paris

# Rappel des objectifs



- Inventer une **nouvelle forme urbaine pour un nouveau cadre de vie** et passer d'un urbanisme de dalle à un **urbanisme de rue**
- Créer de **nouvelles continuités piétonnes** entre la rue de Rennes et la gare, et entre l'est et l'ouest
- **Réorganiser la mobilité** pour un meilleur fonctionnement du quartier avec la gare et une **sécurisation des déplacements piétons et cyclistes**
- **Développer la végétalisation** et de nouveaux usages sur l'espace public
- **Un quartier mixte** d'activités économiques, de logements dont des logements sociaux et d'équipements d'intérêt général
- **Dynamiser l'activité commerciale** en développant du commerce de rue et une offre cohérente pour le quartier
- **Développer l'attractivité touristique et culturelle**
- **Renforcer l'attractivité artisanale** du quartier
- Organiser la **logistique urbaine**

# Avancement du projet urbain

## CONCERTATION

Réunion publique de lancement  
25/05

Marches exploratoires – Réunions  
de conseils de quartier – juin

Atelier participatif – 5/07

Questionnaire en ligne

Réunion publique du 21/09

Compte-rendus et contributions  
Diagnostic d'usages

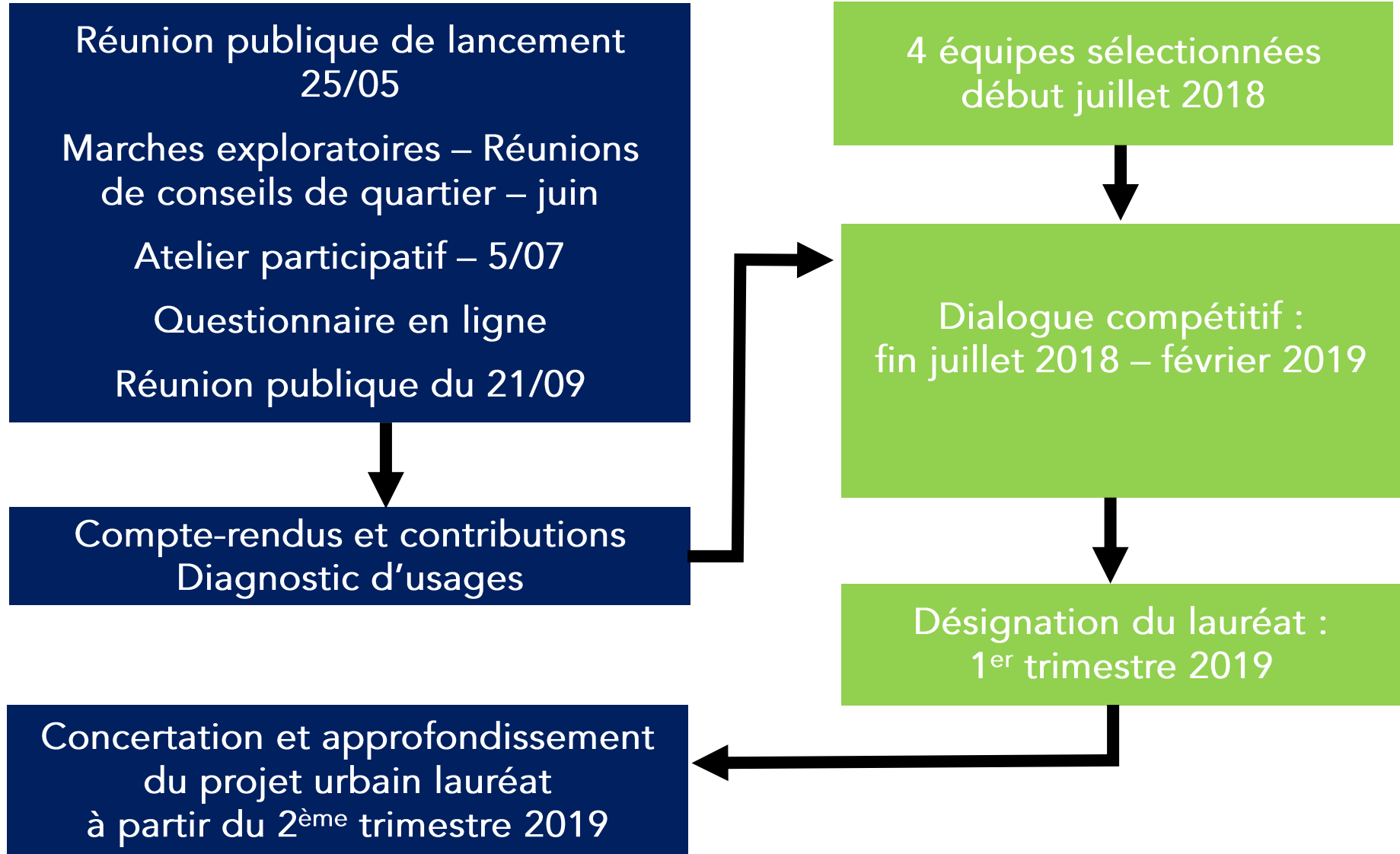
Concertation et approfondissement  
du projet urbain lauréat  
à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019

## PROJET URBAIN

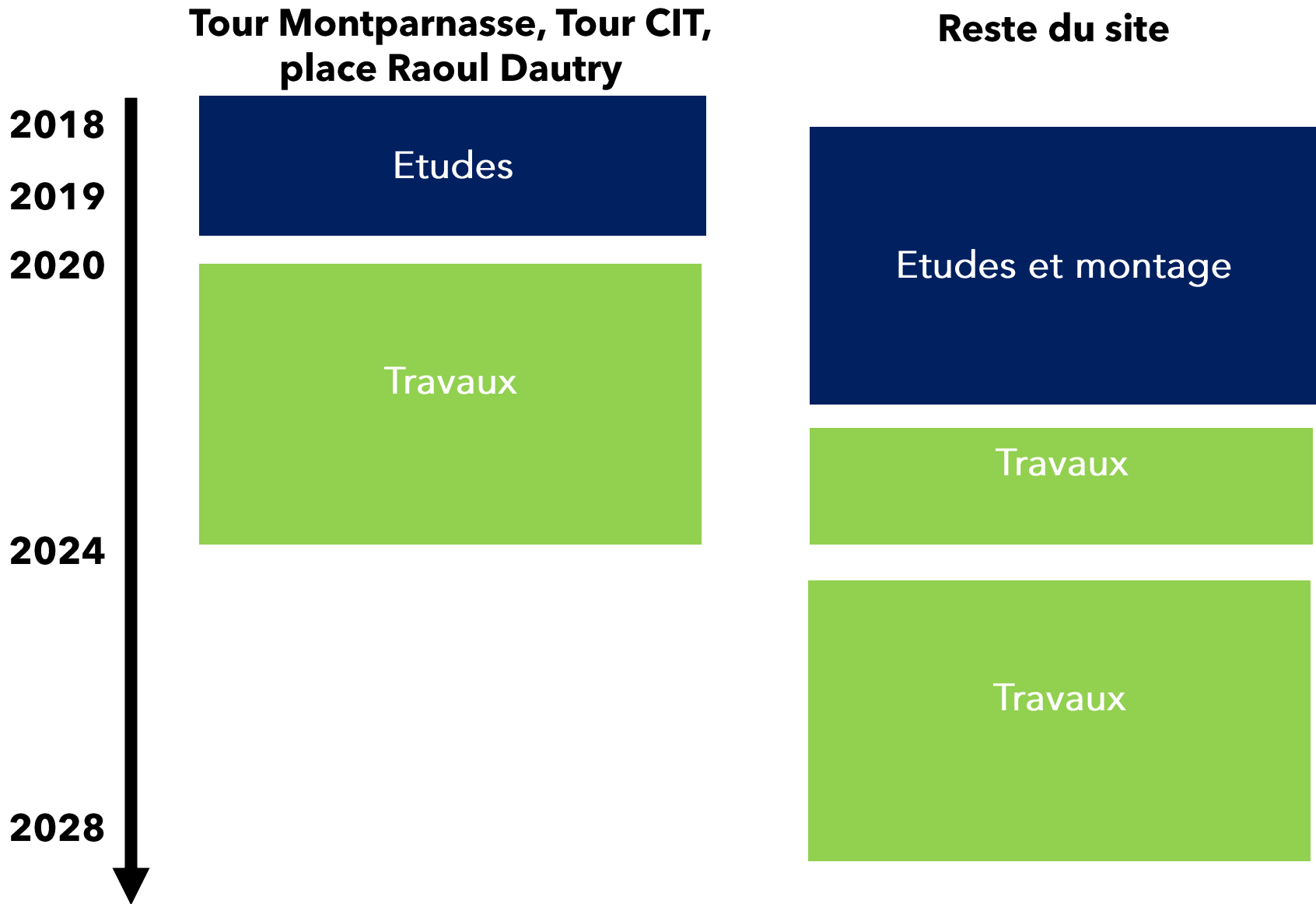
4 équipes sélectionnées  
début juillet 2018

Dialogue compétitif :  
fin juillet 2018 – février 2019

Désignation du lauréat :  
1<sup>er</sup> trimestre 2019



# Calendrier de l'opération





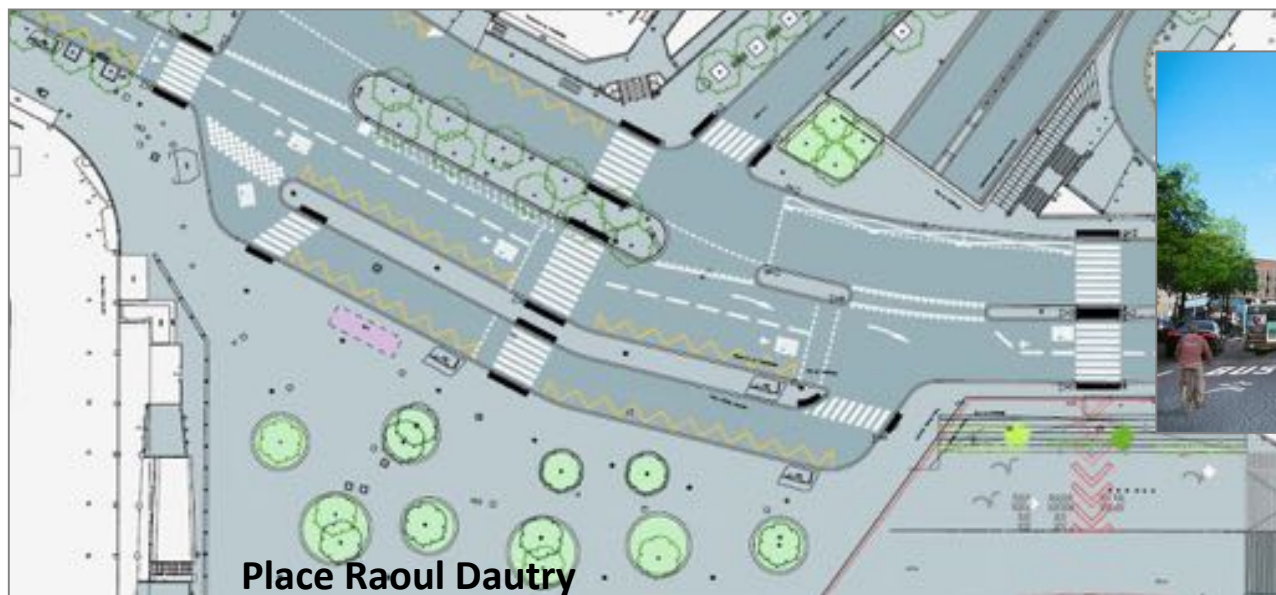
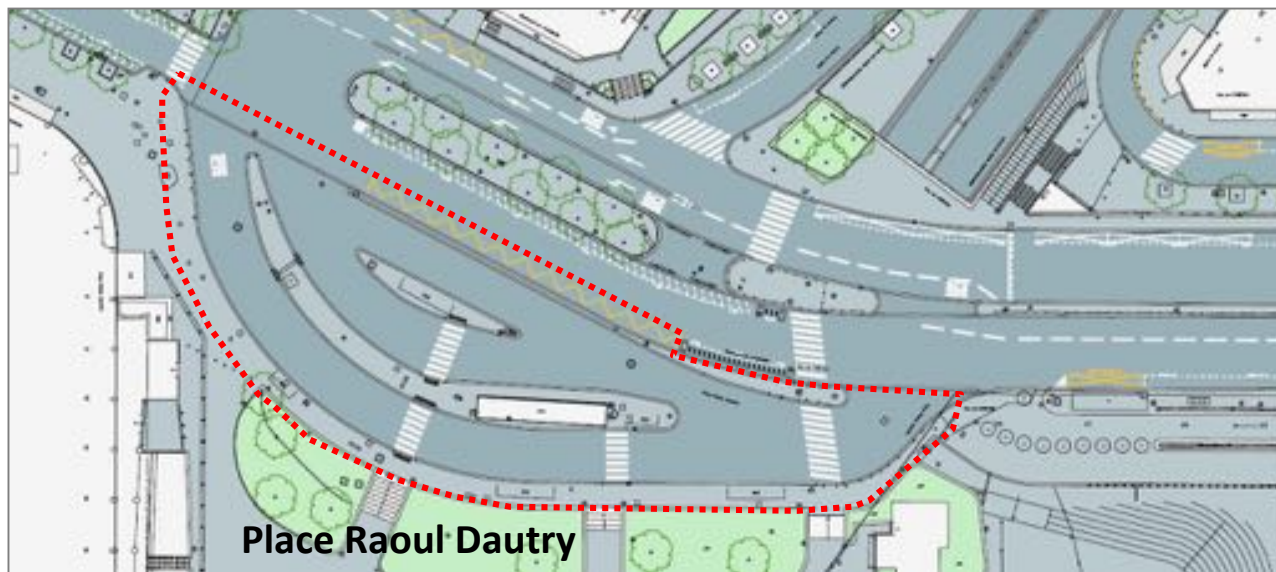
# Avancement des projets du secteur

- **Gare Montparnasse** : travaux en cours, achèvement en 2020
- **Ateliers de la Gaité** : travaux en cours, achèvement en 2020
- **Tour Montparnasse** : permis de construire en instruction
- **Tour CIT** : lauréat du concours d'architecture désigné
- **Vélostation** : études en cours
- **Promenade boulevard de Vaugirard** : études
- **Ligne de bus à haut niveau de service** : études
- **Réinventer Paris 2 - reconversion du musée de la Libération** : désignation du lauréat en décembre





# Une station-bus plus compacte et accessible



## 2. Les premiers résultats de la concertation



Aurélie Bouton, Ville Ouverte

## Les objectifs de la première phase de concertation



### **Toucher les différents publics**

*habitants du secteur, acteurs socio-économiques, usagers et travailleurs*



### **Informier**

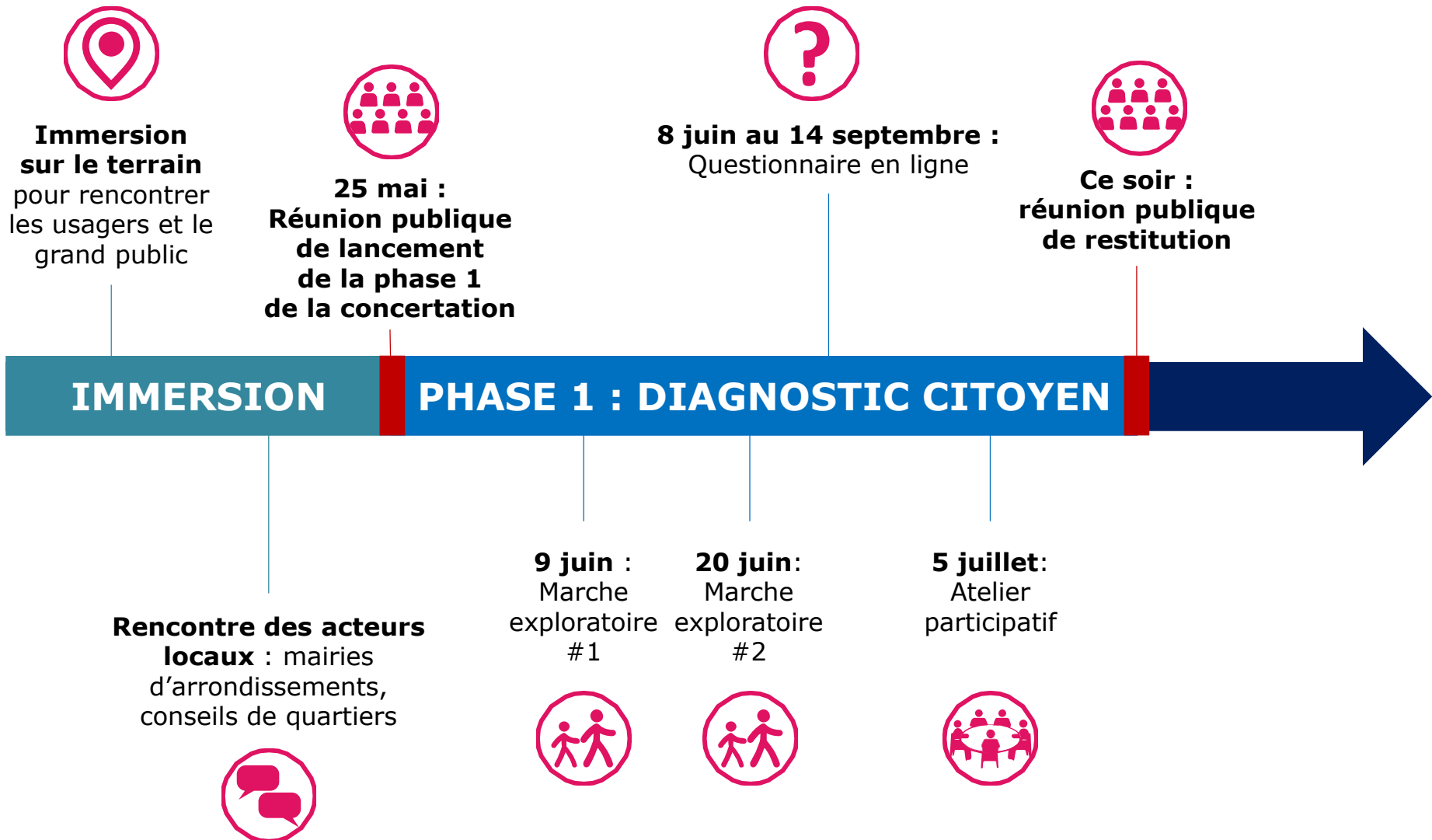
*sur le projet urbain,  
les objectifs portés par la Ville  
et les projets privés en cours*



### **Élaborer un diagnostic citoyen et des préconisations**

*à transmettre aux équipes participant  
au dialogue compétitif*

# Les modalités de la première phase concertation





# Participation des habitants et usagers

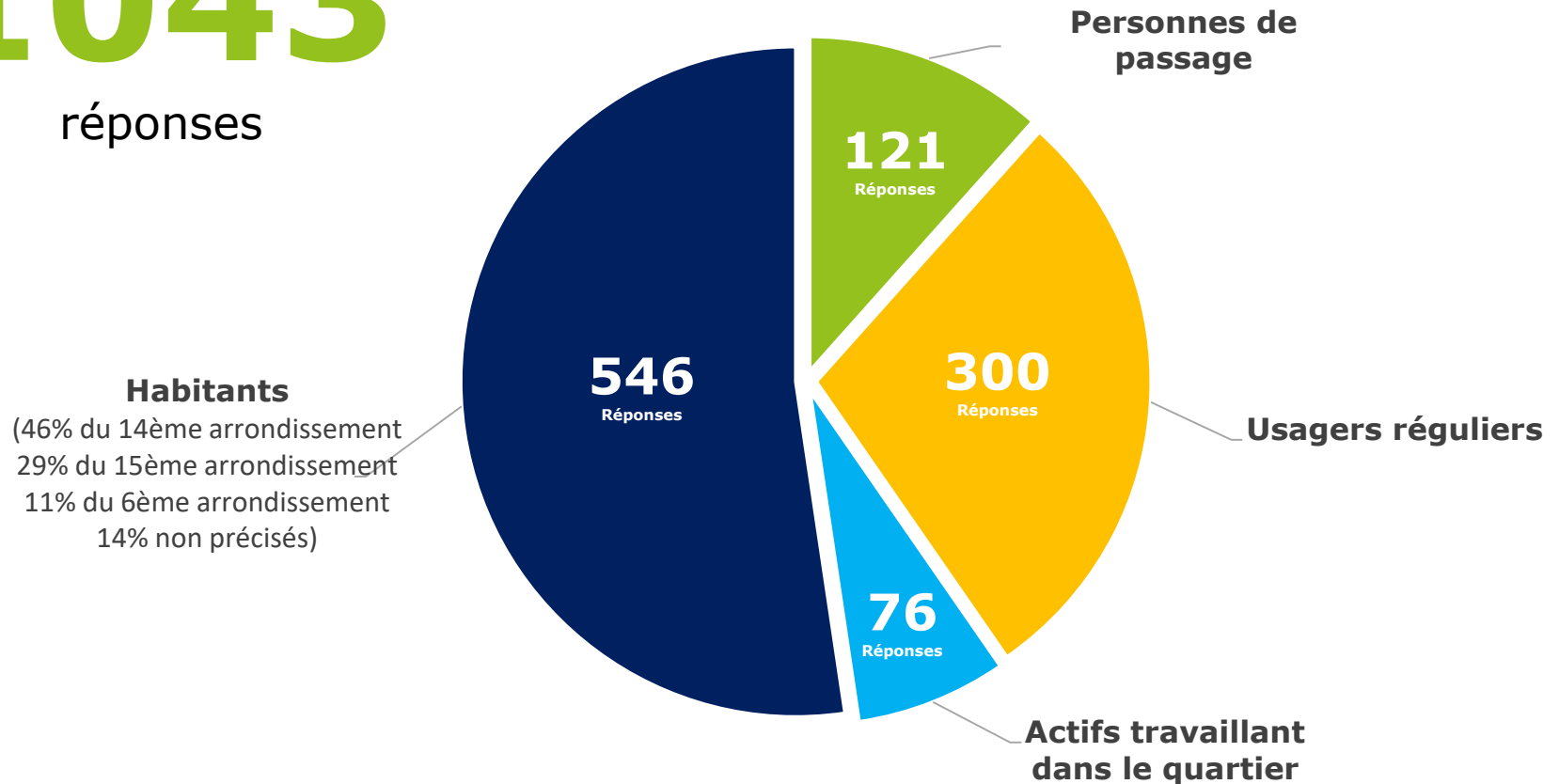
Une diversité de profils croisés lors de l'immersion et des temps d'échanges



# Participation des habitants et usagers

De nombreuses réponses au questionnaire en ligne

**1043**  
réponses



# Des perceptions contrastées du secteur

## Perceptions des habitants\*



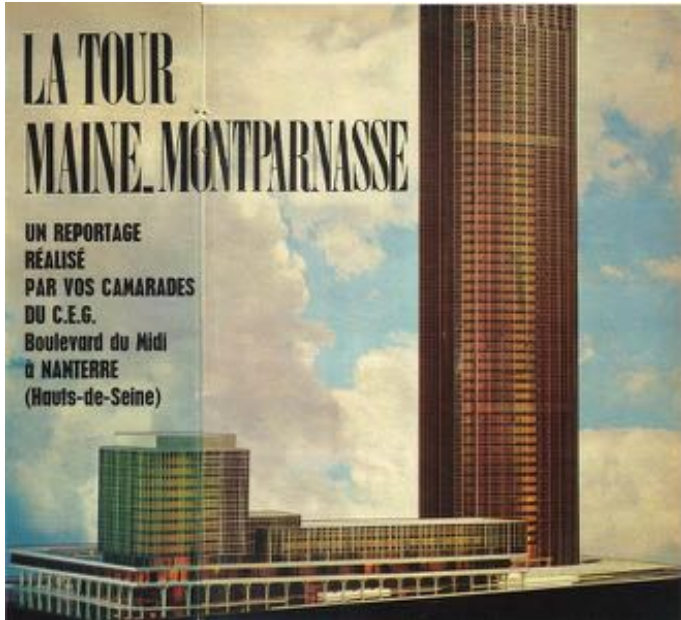
## Perceptions des usagers\*



\* Réponses au questionnaire en ligne :  
comment décririez-vous le secteur en  
3 mots ?



# Que représente le secteur Maine-Montparnasse aujourd'hui ?



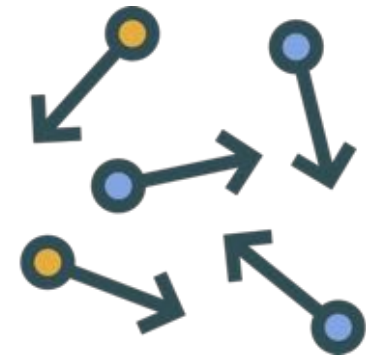
**1.**

**Le symbole d'une conception urbaine et architecturale dépassée**



**2.**

**Un endroit fonctionnant mal où l'on a des difficultés à se déplacer**



**3.**

**Un secteur impersonnel où les gens sont de passage et ne restent pas**



# Mobilités : une offre conséquente, mais désorganisée

**67%**

des répondants ne sont **pas d'accord** ou pas du tout d'accord avec l'affirmation « **Il est facile de se déplacer à vélo** »

## Des conflits d'usages entre les modes de déplacements

- Des flux intenses et désorganisés, un encombrement de l'espace public par le stationnement
- Un manque d'aménagements cyclables et de stationnements adaptés
- Une majorité de participants favorable à une réduction marquée de la place de la voiture, des inquiétudes sur le report de trafic dans les rues adjacentes



Mieux signaler les entrées de la gare pour chaque mode de transport  
Si la dépose sauvage doit continuer de se faire avenue du Maine, autant organiser un vrai dépose minute sur rue

**Des transports en commun parfois saturés mais appréciés, une signalétique à revoir**



*Il faudrait piétonniser la rue de la Gaîté, de la même façon que la rue Daguerre. Ou alors agrandir les trottoirs en supprimant les places de stationnement.*



*Piétonniser et aggraver les problèmes de circulation dans les autres rues (exemple rue de Vaugirard) c'est non.*

# Végétaliser les espaces publics et améliorer le confort des piétons

## Des espaces publics de faible qualité

- Des cheminements interrompus par les coupures urbaines
- Des espaces publics difficiles à pratiquer et dégradés

## Un manque d'espaces verts et de végétation

- La végétalisation, objectif majeur du projet urbain
- Le Jardin Atlantique très apprécié, mais difficile à trouver

# 78%

des personnes de passage disent fréquenter peu le secteur **car il n'est pas agréable de s'y balader.**

C'est la 1<sup>ère</sup> raison évoquée.



# 93 %

des répondants sont d'accord ou tout à fait d'accord avec l'objectif **développer les espaces verts.** qui est le plus plébiscité.



Développer des parcours pour lier les programmes : parcours commercial, artistique, touristique, continuités vertes

L'art comme levier de la requalification des espaces publics : marquages au sol, sculptures, mobilier urbain...

# Favoriser la mixité fonctionnelle et une offre commerciale qualitative

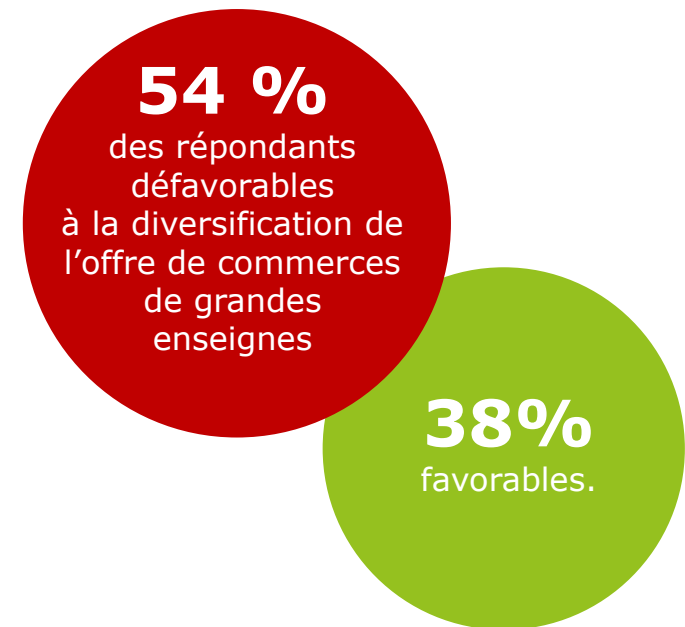
## Une attention à la diversité des fonctions urbaines

- La mixité des fonctions urbaines, facteur d'animation et d'attractivité
- La construction de logements débattue

## Une offre commerciale abondante mais banale

- Des craintes liées à la croissance de l'offre commerciale
- Le devenir du centre commercial débattu
- Soutenir le commerce de proximité et indépendant

**Le shopping** est la  
**1<sup>ère</sup> raison** motivant la venue des  
**usagers occasionnels**



# Dynamiser la vie culturelle, sociale et sportive

## Une identité pour le projet urbain, permettant de réconcilier le secteur avec son histoire

- L'aspect impersonnel du secteur nuit à son attractivité
- Faire revivre le Montparnasse des artistes



## Une vie artistique et culturelle à dynamiser

- Des équipements existants à valoriser
- Une programmation culturelle à renforcer
- Une vie nocturne à maintenir, en régulant les nuisances

**81 %**

des répondants sont **favorables** ou très favorables au **développement de la vie culturelle**



*Montparnasse est un quartier phare de Paris qui a attiré des artistes du monde entier ! Pour faire honneur à sa réputation, il faut rehausser le niveau... et en faire un quartier durable, écologique et convivial du 21<sup>ème</sup> siècle.*



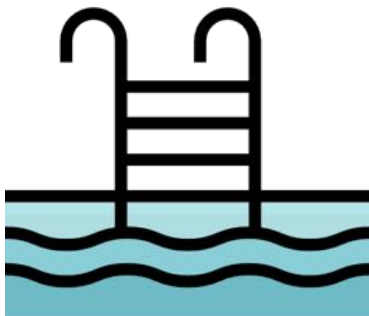
# Dynamiser la vie culturelle, sociale et sportive

## Diversifier l'offre de loisirs et renforcer la convivialité

- Dynamiser la vie associative et citoyenne en développant les espaces de convivialité, supports de lien social
- Renforcer l'offre à destination des adolescents

## Préserver et développer l'offre sportive

- Rénover la piscine Armand Massard
- Développer les espaces sportifs ouverts aux pratiques libres



**Le souhait du maintien de la piscine Armand Massard est souvent revenu dans les contributions libres. C'est l'équipement public le plus cité dans les contributions.**

*« Armand Massard est avec ses trois bassins, ses clubs, ses scolaires, ses usagers et ses grandes connexions de trains, bus et métro, la piscine la plus fréquentée de Paris. La faire disparaître serait préjudiciable pour tous. »*



# La mise en œuvre du projet urbain

## Formes urbaines et architecture

- Une adhésion au principe d'urbanisme de rue
- Des craintes sur la hauteur des bâtiments et la densité
- Le souhait d'une ville lumineuse, verte et aérée
- Une architecture renouvelée pour les bâtiments du site

68 %

des répondants favorables au prolongement de la rue de Rennes



*Il nous faut du vert, moins de voitures, des espaces de vie et de la proximité !*

Extrait d'une contribution

82 %

des répondants souhaitent la transformation du secteur en véritable quartier

## Conception et mise en œuvre du projet urbain

- Garantir l'intérêt général en prenant en compte les avis des habitants et usagers
- Concilier la dimension métropolitaine et l'échelle de la proximité
- Une vigilance quant à la durée et à l'organisation des travaux

## Conclusion : le secteur Montparnasse rêvé en 2030

### Souhais des habitants\*



### Souhais des usagers\*



\* Réponses au questionnaire en ligne : comment imagineriez-vous le secteur en 3 mots ?

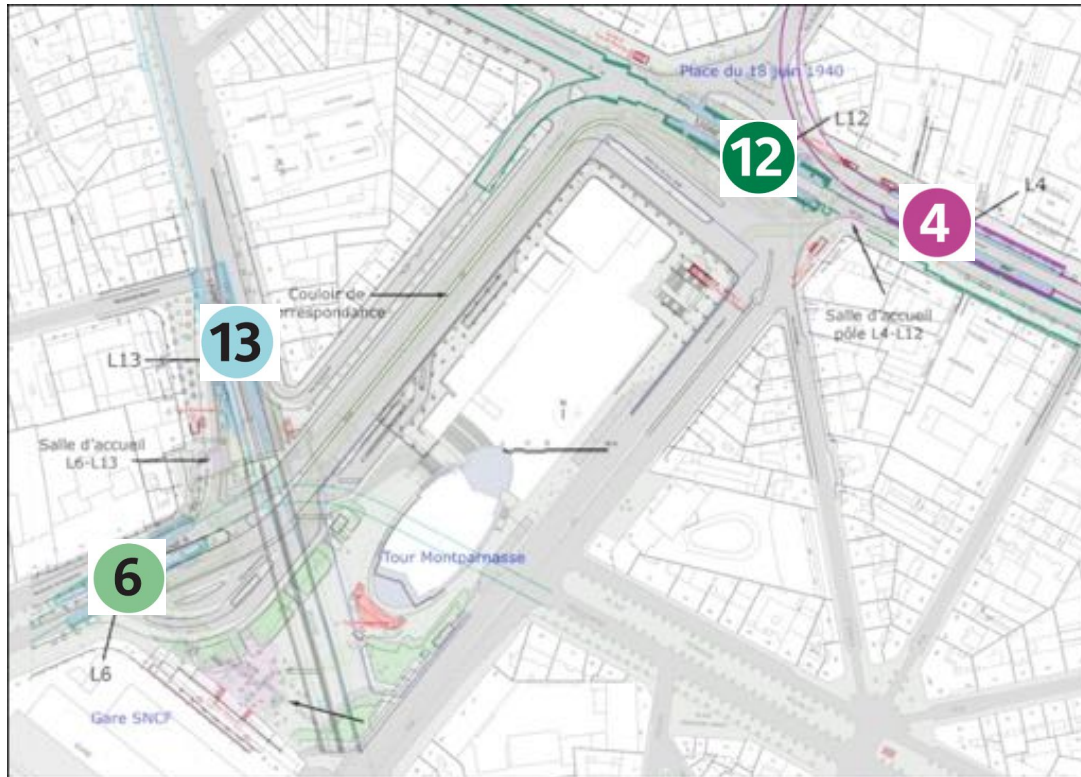
# 3. Le diagnostic de la RATP



Didier Perret, RATP



## Desserte en métro du pôle Montparnasse



4 lignes de métro se croisent sur le secteur Montparnasse et dessinent 2 sites :

- **Côté Place du 18 Juin 1940 :**  
M4 (tracé N/S) et M12 (tracé N/S)
- **Côté gare SNCF :**  
M6 (tracé E/O) et M13 (tracé N/S)

1 seul Établissement Recevant du Public pour les 15 ha d'espaces RATP

8 accès/sorties sur l'espace public

**Un pôle très bien desservi par le métro qui permet un lien fort avec l'ensemble des quartiers de la capitale**

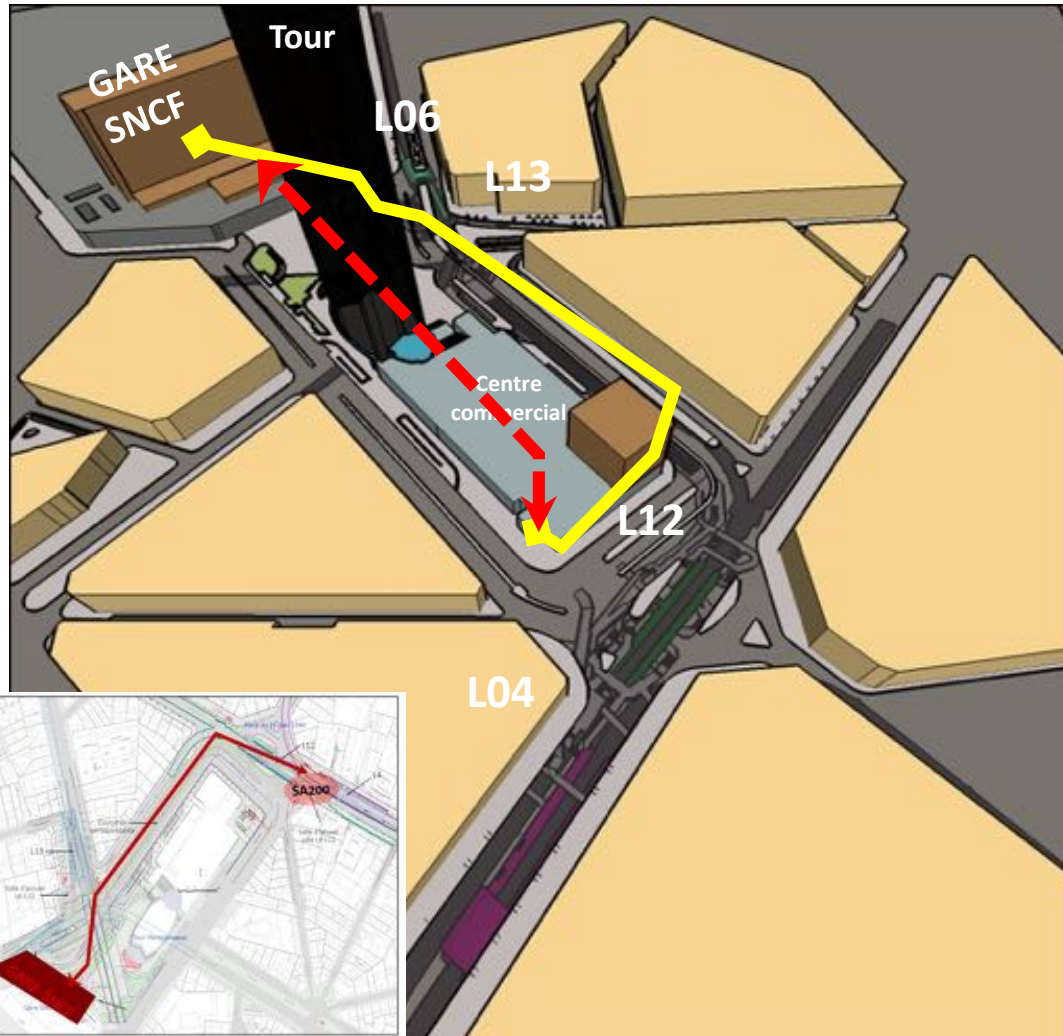
## Le trafic du réseau métro

Ligne	Direction	TOTAL arrondi nbre de voyageurs en entrées / jour (ref. 2017)
4	PORTE DE CLIGNANCOURT	25 500
	MAIRIE de MONTROUGE	5 200
6	CH DE GAULLE-ETOILE	10 700
	NATION	23 000
12	AUBERVILLIERS-FRONT POPULAIRE	7 900
	MAIRIE d'ISSY	6 600
13	ST DENIS G. PERI ASNIÈRES	17 500
	CHATILLON MONTROUGE	5 000

- Plus de **39 millions de voyageurs** aux Heures de Pointe du Matin et **100 000 voyageurs par jour**
- **4<sup>ème</sup> station du Métro en terme de fréquentation**

**Le Pôle Montparnasse est un accès à différents usages du fait de sa position à proximité de sites tertiaires, de tourisme, mais aussi de la gare Montparnasse.**


## Zoom sur la liaison entre M4-M12 et M6-M13




De fortes contraintes structurelles sur la liaison souterraine :

- Localisation sous la rue de l'Arrivée
- Présence de dénivellations

**Opportunité de créer une liaison urbaine depuis le pôle M4-M12 vers la place Raoul Dautry (gare SNCF)**

 Cheminement actuel via les espaces de circulation souterrains RATP

 Cheminement à proposer via une liaison urbaine.

# Les projets en interface

## Un réseau métro qui s'adapte et se modernise



- Réaménagement de la salle des billets en coordination avec le réaménagement de la gare SNCF (2019 à 2021)
- Automatisation M4 (2022)
- Modernisation M6 (2024)
- Renouvellement du matériel roulant M12 et M13 (horizon 2029)



## Les projets en interface

- **Projet de la Tour Maine Montparnasse et reprise complète du parvis : impact identifié sur un couloir nécessitant une modification de la sortie place Raoul Dautry.**



## Les usages des voyageurs du bus



10 lignes desservent  
le secteur dont  
4 en terminus  
(9 lignes Noctilien)

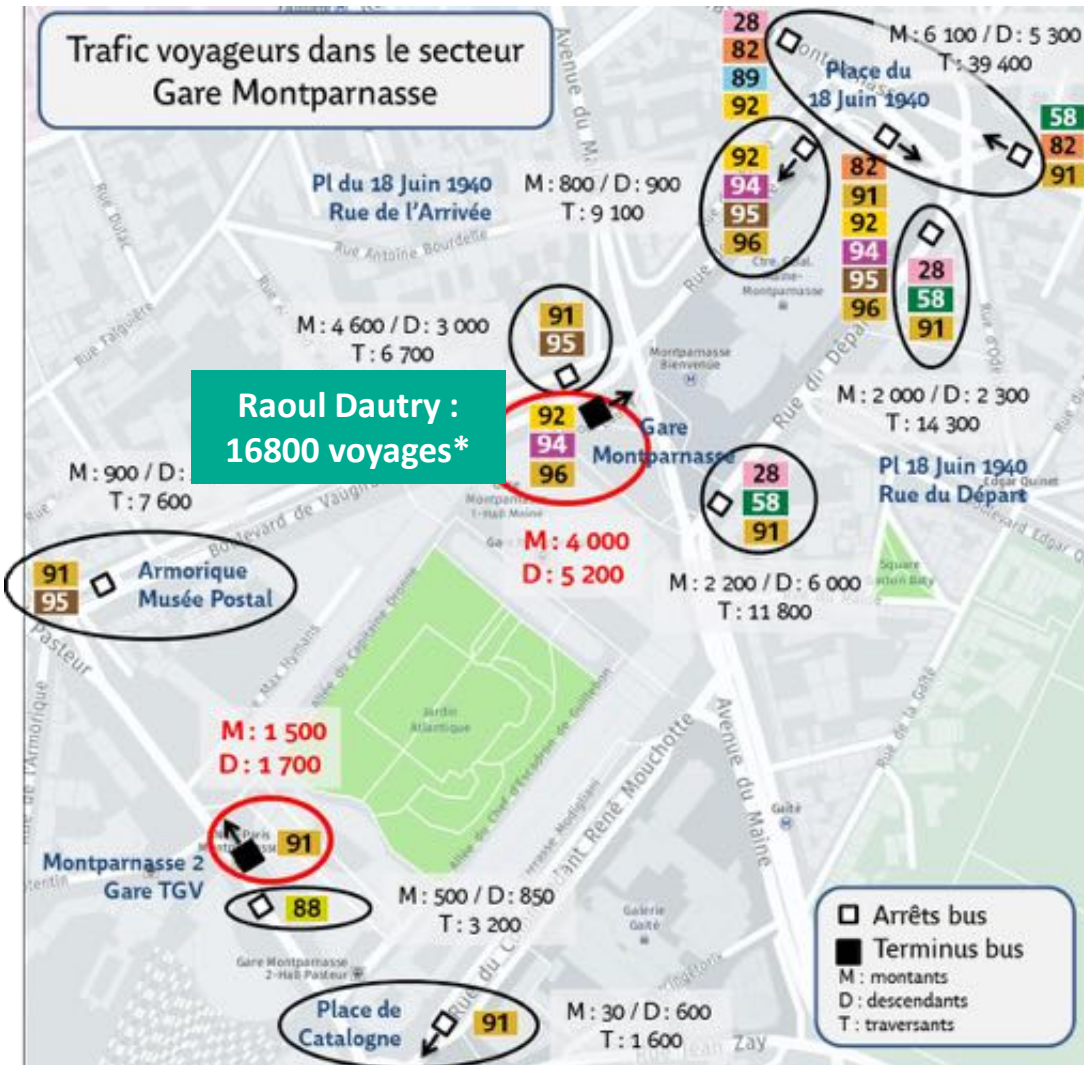
**Le parcours médian  
(3 km) au départ  
de la gare Montparnasse  
est supérieur  
à la moyenne  
sur le réseau parisien**

*La cartographie ci-dessus montre l'aire d'influence des bus qui desservent la gare Montparnasse.*



# Le trafic des bus

18 Juin 1940 :  
17400 voyages\*



\* Voyages = montants + descendants par jour

**La moitié des voyageurs du bus viennent ou repartent à pied sur le secteur.**

Deux polarités se distinguent :

- **Place du 18 Juin 1940 :** les correspondances se font à part égale vers le Métro et le Bus
- **Place Raoul Dautry :** la moitié des correspondances se font vers la gare SNCF, le reste vers le bus (30%) et le métro (20%)

Le réseau Bus transporte environ 140 000 voyageurs par jour (dont 90 000 traversants)

**→ Importance de préserver voire d'améliorer sa performance sur l'ensemble du quartier**

# La qualité de service

## **Des atouts :**

- Une desserte fine de l'ensemble du secteur, de jour comme de nuit
- Une bonne intermodalité à préserver voire à améliorer
- La transition énergétique  
→ en 2025 Bus 100 % propres (électriques ou Gaz Naturel pour Véhicules)

**Le Bus est un des modes privilégiés pour accéder à la gare Montparnasse**

**→ Importance de la qualité des cheminements (traversée de voiries, dénivellations...)**

## **Des difficultés :**

- Les correspondances Bus/Bus ne sont pas aisées sur la place du 18 Juin 1940 en raison du manque de traversées piétonnes
- Stationnements illicites qui gênent l'accostage des Bus
- La gare routière n'est pas accessible aux personnes en fauteuil (lacune quai/bus)  
→ projet de mise en accessibilité porté par la Ville de Paris





# La circulation des bus sur le secteur

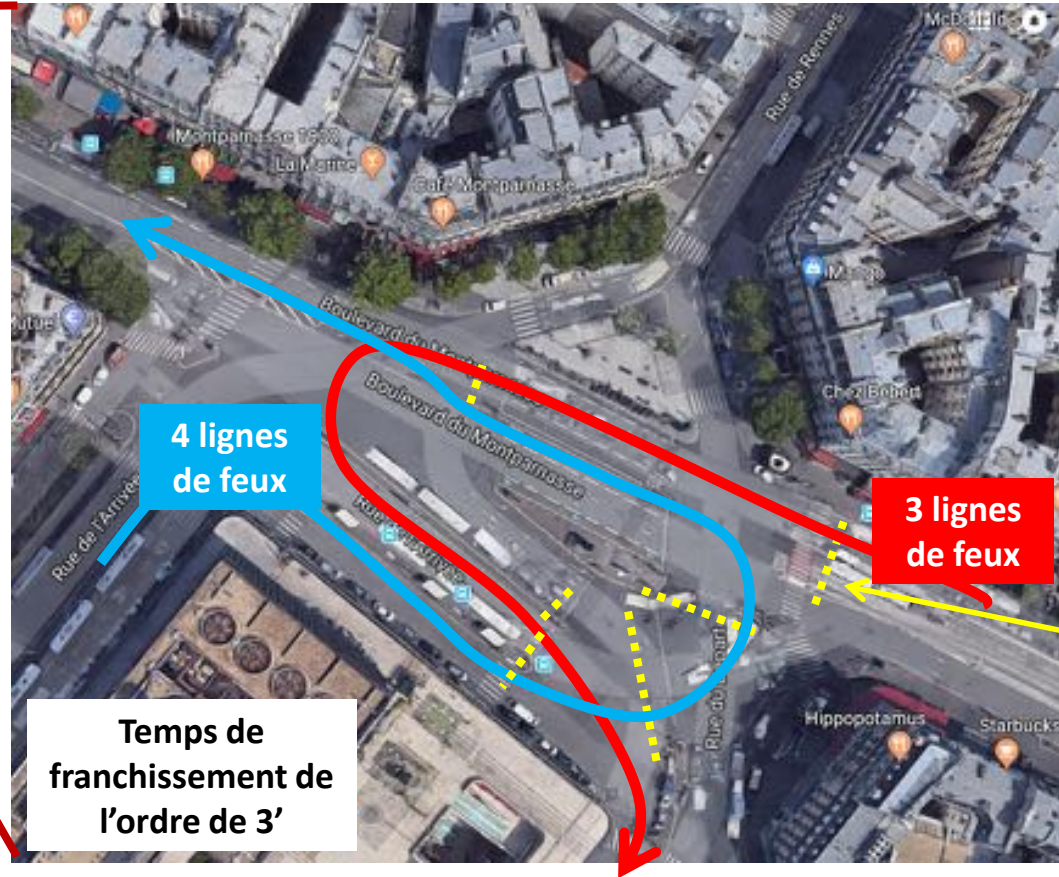


**200 passages de bus par heure** sur le secteur (heure de pointe).

**4 zones de difficultés de circulation**, dues au :

- franchissement de la place du 18 Juin 1940
- stationnement gênant de VTC et dépose minutes
- stationnement gênant des cars de tourisme.

## Zoom sur la place du 18 Juin 1940



Prêt de **50 mouvements en demi-tour** aux heures de pointe

**Ces mouvements particulièrement complexes mériteraient d'être simplifiés dans le cadre d'un réaménagement urbain**

# 4. L'étude commerciale du quartier



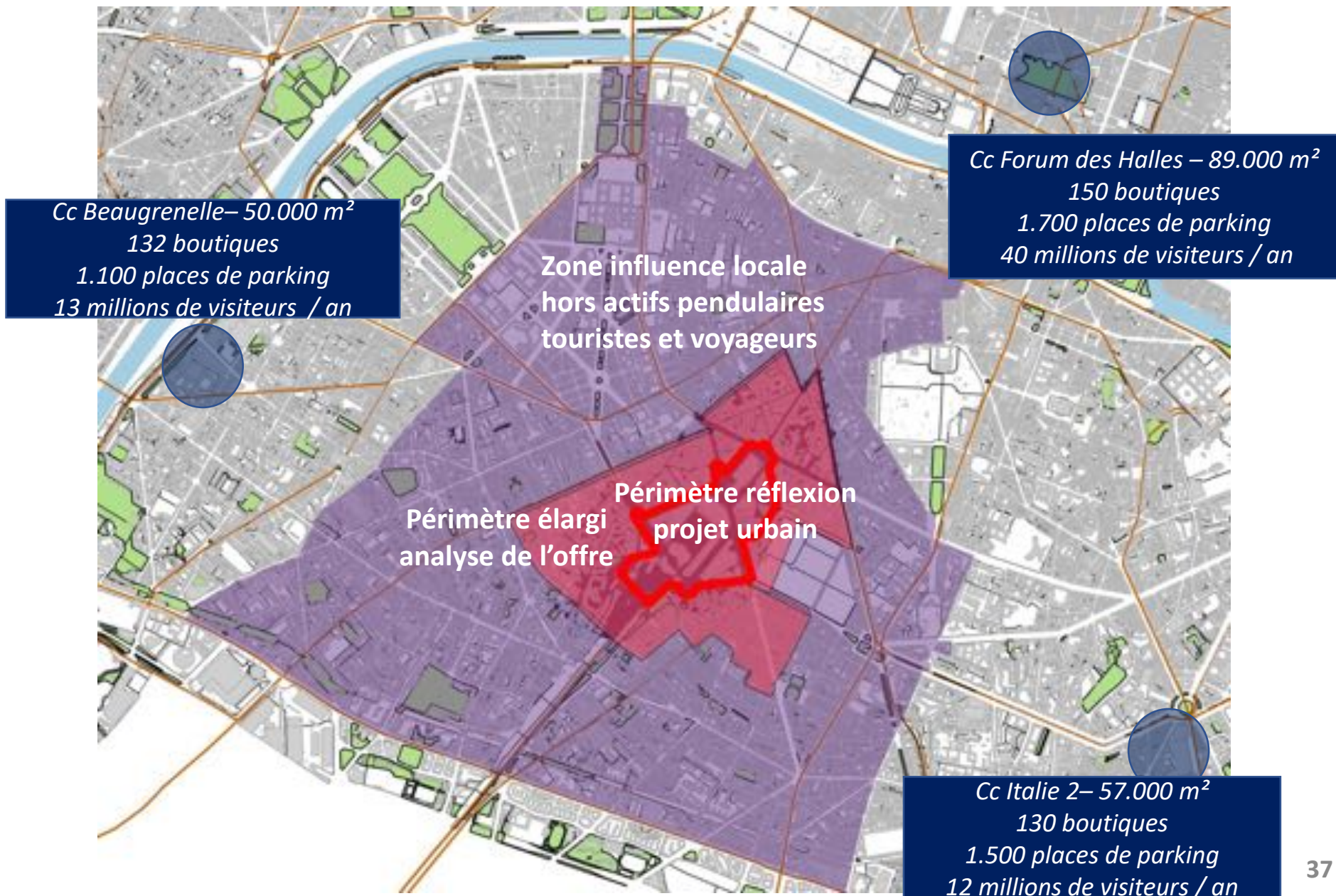
Stéphane Merlin, Pivadis

## Objectifs de l'étude

- **Analyser l'évolution de l'offre commerciale du secteur Montparnasse.**
- **Clarifier les projets en cours.**
- **Evaluer le potentiel commercial au regard des fréquentations futures du site.**
- **Vérifier l'équilibre avec les commerces du quartier.**
- **Poser des bases pour réfléchir la programmation du projet urbain.**



# Trois échelles de réflexion





# Les caractéristiques commerciales du secteur de Montparnasse et leurs évolutions depuis 2012

## Chiffres clefs

### Périmètre restreint (projet urbain)

1.450 locaux commerciaux  
1.250 commerces et services actifs  
Taux de vacance: 7%

### Périmètre élargi

(à +/- 1.000 mètre de la gare incluant une partie de l'avenue du Maine, rue de Vaugirard...)

2.150 locaux commerciaux  
1.600 commerces et services actifs  
Taux de vacance: 8%

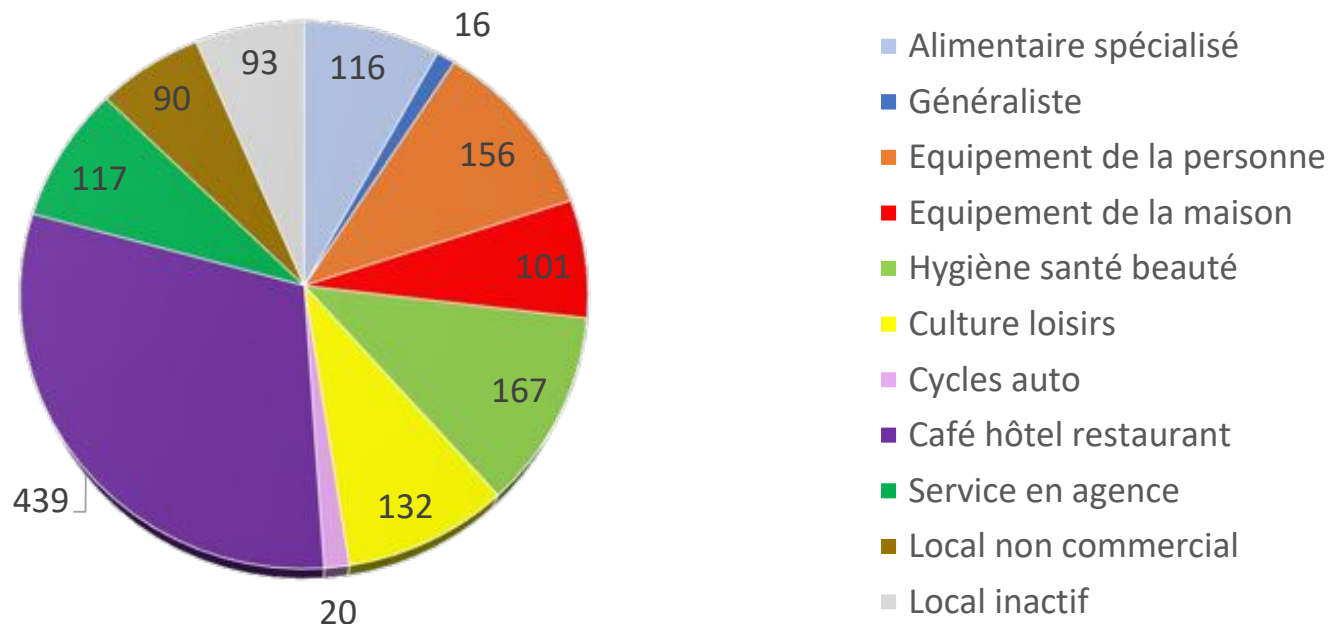
Type de commerce	Surface du commerce (pour les commerces alimentaires et non-alimentaires uniquement)
<span style="color: red;">■</span> alimentaire	○ plus de 1.000 m <sup>2</sup>
<span style="color: blue;">■</span> non alimentaire	○ de 300 à 1.000 m <sup>2</sup>
<span style="color: yellow;">■</span> café, restaurant	○ moins de 300 m <sup>2</sup>
<span style="color: green;">■</span> service, agence	★ cinéma, théâtre, salle de spectacle
<span style="color: grey;">■</span> local vacant ou en travaux	



## Les caractéristiques commerciales du secteur de Montparnasse et leurs évolutions depuis 2012

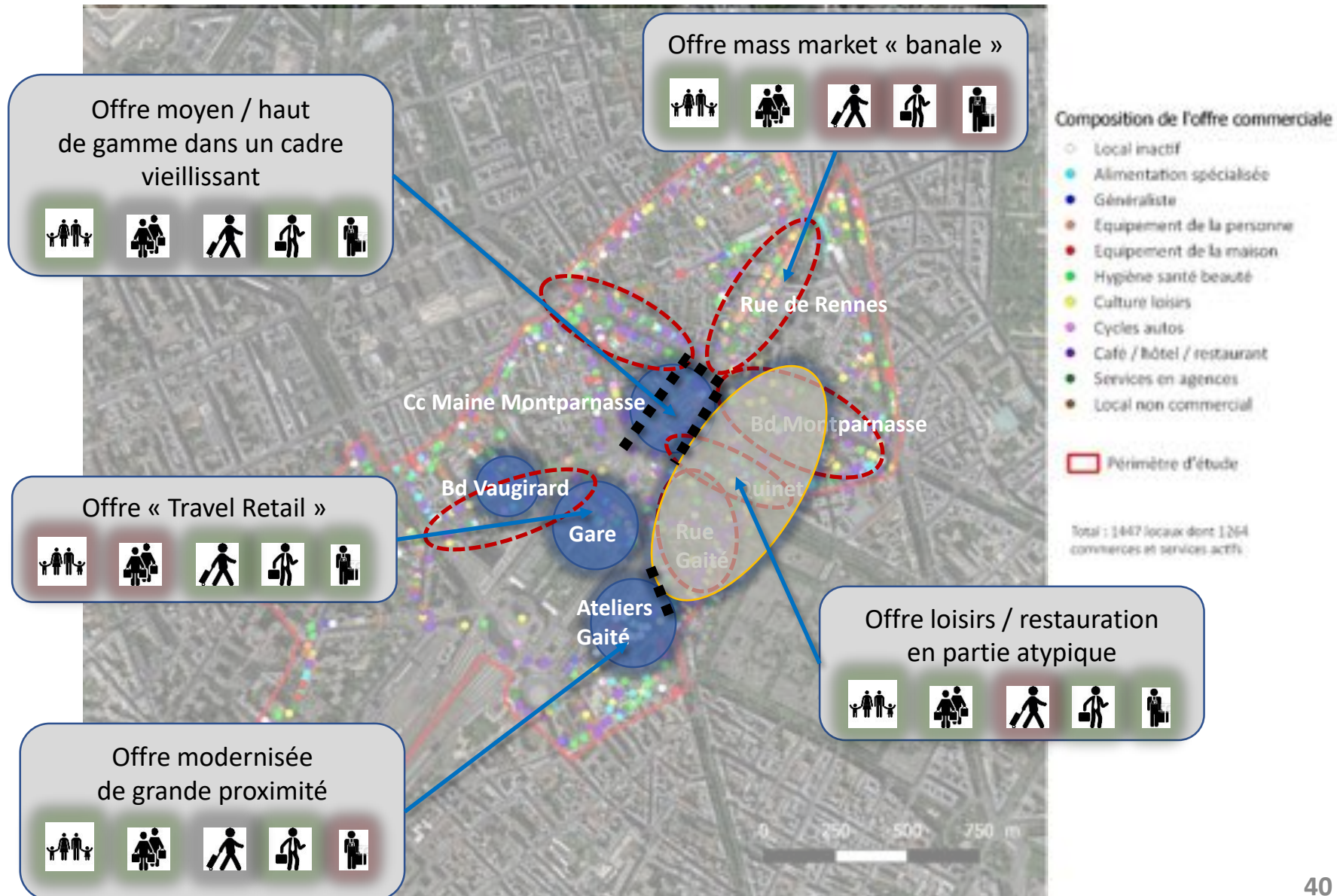
- Une forte présence de la restauration au sens large
- Une présence très diversifiée en type de commerces et services
- Un taux de vacance qui reste raisonnable (7% contre 9,3% en moyenne sur Paris)
- Une prégnance pas si forte des enseignes nationales, concentrées sur les principales artères.

Répartition de l'offre commerciale en nombre d'établissements (2018)





# Des offres répondant à l'issue des projets aux attentes de différentes clientèles

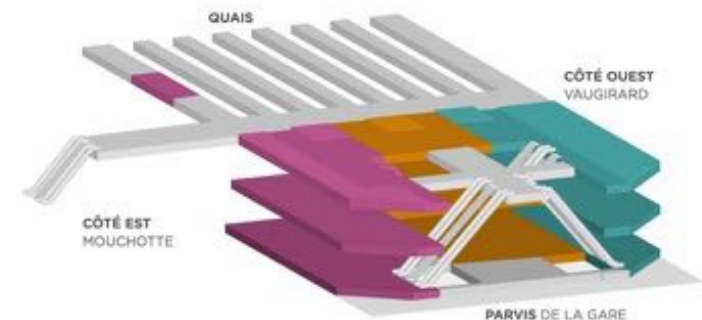


## Un secteur de projets à fortes implications commerciales

### Restructuration de la gare Montparnasse

Échéance : fin 2018 à fin 2020

	<u>Avant</u>	<u>Après</u>
Surface totale louée	10.000 m <sup>2</sup>	19.000 m <sup>2</sup>
Nombre de Grandes et Moyennes Surfaces	2	6
Nombre de commerces et services		130
Nombre d'emplois		950
Nombre de voyageurs gare (million par an)	55	90
Nombre de visiteurs commerces	18	30



#### Positionnement :

*Cible principalement les voyageurs et actifs pendulaires (ex : à St Lazare, 80% du flux lié au travail retail). 36% des surfaces en restauration (40 à 50 lots) avec la recherche d'une multiplicité de positionnements / concepts de restauration sur de petits formats.*



## Un secteur de projets à fortes implications commerciales

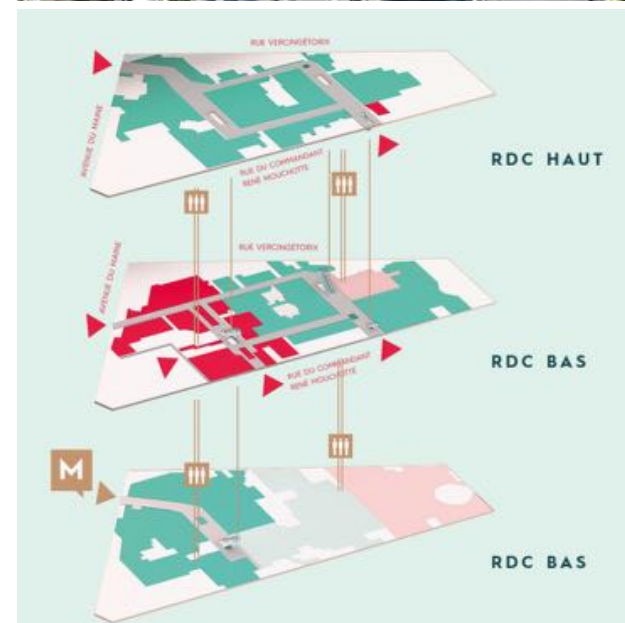
### Galerie Gaité devient « Les Ateliers Gaité »

Échéance : mi à fin 2020

	<u>Avant</u>	<u>Après</u>
Surface totale louée	14.000 m <sup>2</sup>	28.000 m <sup>2</sup>
Nombre de Grandes et Moyennes Surfaces	3	8+ dont Leclerc sur 2.499 m <sup>2</sup> de vente + food hall très ouvert sur 4.000m <sup>2</sup> +900m <sup>2</sup> de terrasses
Nombre de commerces et services		82
Nombre d'emplois		450
Nombre de visiteurs (million par an)	env. 3M	8 à 10M

#### Positionnement:

« Atelier » sous-entend la recherche de concepts nouveaux ou décalés. La commercialisation reste assez ouverte en dehors de quelques fondamentaux : supermarché, repositionnement Go Sport et Darty, grande surface de bricolage (enseigne non connue pour l'instant), food hall de 4.000+900 m<sup>2</sup> avec un seul opérateur, beauté / mode au rez de chaussée haut.



# Un secteur de projets à fortes implications commerciales

## Centre commercial Maine Montparnasse

Conçu à l'origine pour être  
le symbole de la Nouvelle Rive Gauche:

- **26 000 m<sup>2</sup>** GLA en copropriété (60 copropriétaires).
- **4,5** millions de visiteurs de la galerie (hors entrées par les Galeries Lafayette).
- **2** grandes surfaces : Galeries Lafayette et C&A
- **47** commerces et services actifs, dont la moitié de propriétaires occupants environ.
- Environ **700** emplois (dont 420 pour les Galeries Lafayette et 75 pour C&A).



# Une fréquentation en forte croissance compatible avec le renforcement de l'offre commerciale

**Gare Montparnasse + 9.000m<sup>2</sup>**  
**Ateliers Gaité + 14.000 m<sup>2</sup>**  
**CC Maine Montparnasse 26 000 m<sup>2</sup> existants**

**+10% en nombre de points de vente / +14% environ en surfaces**  
**+100% de fréquentation de la gare / + 10% d'emplois**



Habitants

52.500 habitants pour 27.500 ménages



Actifs  
pendulaires

plus de 44.000 emplois sur le secteur

dont 8.000 au sein de la Tour

*+ au moins 3.000 à terme?*



Voyageurs

plus de 150.000 voyageurs gare / jour

dont 56% domicile-travail et 10% domicile-étude  
captifs au sein de la gare.

*Avec une prévision de doublement du trafic à long terme.*



Clients  
extérieurs

autour de 300.000 habitants dans  
la zone d'influence naturelle Sud Paris

*Les Ateliers Gaité cible notamment 180.000 habitants au Sud (XIV<sup>ème</sup>).*



Touristes

1.200.000 visiteurs de l'Observatoire (2015)

*Avec une capacité d'attractivité renouvelée par la Nouvelle Tour*

**La nécessité d'un  
site commercial  
Maine-Montparnasse  
plus ouvert et plus  
perméable.**

**Une programmation  
différenciante  
pour renforcer  
l'attractivité du  
secteur.**

**Une vigilance à  
maintenir sur la  
programmation  
pour protéger les  
commerces de  
proximité.**

# 5. Temps d'échange