

**MAIRIE DE PARIS**



**MAIRIE DE PARIS**

Direction de l'Urbanisme  
17, boulevard Morland  
75004 PARIS

**PERSONNE RESPONSABLE DU MARCHÉ**

Direction de l'Urbanisme  
Sous-Direction des Études et des Règlements d'urbanisme

**MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE**  
**Marché subséquent aux marchés de définition conduits**  
**dans le cadre de l'aménagement du quartier des Halles**

**RAPPORT À LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES - 15 décembre 2004**

## **MAÎTRE D'OUVRAGE**

Ville de Paris  
Direction de l'Urbanisme

## **MANDATAIRE POUR LE SUIVI DES ÉTUDES DE DÉFINITION**

Sem Paris centre

## **OBJET DU MARCHÉ**

Marché subséquent aux marchés de définition conduits dans le cadre du projet d'aménagement du quartier des Halles : Marché de maîtrise d'œuvre urbaine générale pour l'aménagement du quartier des Halles (Paris 1<sup>er</sup> arrondissement).

## **PERSONNE RESPONSABLE DU MARCHÉ**

La Directrice de l'urbanisme

## **IMPUTATION BUDGÉTAIRE**

Budget d'Investissement

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

## 1. Présentation de l'opération d'aménagement des Halles

---

L'opération d'aménagement du quartier des Halles engagée dans les années 1970, avait pour objectif de créer un site plurifonctionnel qui regroupait un vaste pôle d'échanges de transports en commun, un centre commercial, une voirie souterraine permettant de dégager en surface le plus grand plateau piétonnier d'Europe et un jardin de 4 hectares. Cependant, les facilités liées à l'usage du RER, l'attractivité du centre commercial régional et la création d'une vaste zone piétonne ont conduit à l'utilisation intensive de cet espace. Ce constat a conduit la municipalité parisienne, 25 ans après sa réalisation, à s'interroger sur la compatibilité des usages et l'adaptation des installations déjà anciennes aux besoins de ce quartier.

Les premières réflexions démontraient la nécessité d'intervenir dans quatre domaines principaux :

- l'espace public : voies publiques, jardin, salle d'échanges du RER ;
- le bâti du quartier, les espaces commerciaux et les équipements publics ;
- la vie du quartier ;
- La sécurité des installations techniques ;

Ainsi, la composition de l'espace vert, conçu initialement comme un vaste jardin ouvert, animé par un jeu de perspectives mettant en valeur les monuments du quartier (Saint-Eustache, Fontaine des Innocents et Bourse du Commerce) tout en répondant aux contraintes techniques liées à une forte fréquentation, a perdu en lisibilité. L'évolution des pratiques, l'émergence de nouvelles contraintes techniques (ventilation...) ou de gestion du site, ont conduit au fil du temps à morceler le jardin par la création de bosquets et l'installation de clôtures. L'ensemble de ces éléments, en restreignant l'espace "visible", fait naître un sentiment d'insécurité qui s'accroît à la nuit tombée. Désormais, à l'inverse de la plupart des jardins parisiens, le jardin des Halles assume surtout une fonction de transit et incite peu au repos et à la flânerie. De même, les limites floues entre l'espace piétonnier des rues et le jardin engendrent des défauts d'entretien et de gestion.

Victime de son succès, l'espace public du quartier subit aujourd'hui des nuisances importantes. La circulation et le stationnement automobile, la présence de mobiliers urbains, de terrasses et d'étalages mal disposés rendent le cheminement piéton difficile. Par ailleurs, le trafic automobile intense du boulevard de Sébastopol empêche la perméabilité du quartier des Halles avec le quartier voisin de Beaubourg.

La voirie souterraine raccordée à la voirie de surface connaît des problèmes de fonctionnement liés à la fréquentation de personnes sans domicile fixe et à une mauvaise adaptation à la réglementation en matière de sécurité des tunnels. Il devient par ailleurs nécessaire de s'interroger sur le rôle de cette voirie dans le contexte de mise en œuvre des objectifs généraux de réduction de la circulation en centre ville.

La salle d'échanges RER qui accueille chaque jour 500 000 personnes doit faire l'objet, du fait d'une augmentation constante de sa fréquentation, d'une adaptation aux règles de sécurité incendie et d'évacuation du public. La visibilité du pôle de transports publics souterrain depuis le quartier pourrait également être améliorée.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

S'agissant du bâti du Forum des Halles, les pavillons Lescot et Rambuteau souffrent d'un vieillissement prématuré des structures (corrosion, infiltrations, pollutions...) et d'une mauvaise visibilité des équipements publics et des commerces qu'ils accueillent.

Lors de l'approbation, en décembre 2002, des objectifs poursuivis en vue d'un projet de remise en valeur du quartier des Halles, le Conseil de Paris soulignait toutefois qu'« intervenir sur le quartier des Halles impliquait de définir les adaptations qui permettent d'améliorer son fonctionnement, tout en veillant attentivement à conserver l'esprit du quartier, nourri par la diversité des fonctions qui s'y exercent et l'extraordinaire brassage de populations qu'il attire ».

Trois partenaires ont été associés à cette démarche : la Région Ile-de-France, la RATP et la Société civile du Forum des Halles, représentée par Espace Expansion. Ce partenariat s'est traduit au travers d'une convention quadripartite rappelant les attentes de chacun des partenaires.

Dès le début de l'année 2003, la Sem Paris centre mandatée par la Ville a engagé de nombreuses études visant à établir un diagnostic complet du site et à préparer l'opération d'aménagement. Ainsi, elle a fait réaliser une enquête de diagnostic de la voirie souterraine des Halles par comptages, une étude de diagnostic sur la voirie de surface, une étude de gestion urbaine du site, une étude sur la relation entre le commerce et le patrimoine bâti et, dans le cadre de l'étude d'impact, une étude sur le patrimoine bâti des années 1970-1990. Les études d'urbanisme s'inscrivent également dans ce cadre. Conduites sous la forme de 4 marchés de définition simultanés, elles ont été lancées dans l'objectif de dégager un parti d'aménagement pour le quartier.

Un Comité de pilotage présidé par l'Adjoint au Maire chargé de l'Architecture et de l'Urbanisme et le Maire du 1<sup>er</sup> arrondissement, associant les élus de la Ville de Paris concernés, les maires des quatre arrondissements centraux et les partenaires a été mis en place. Il s'est réuni à chaque étape importante du processus des études de définition : lors du lancement de l'appel d'offres, pour l'approbation du programme, lors de la présentation publique des projets par les équipes, et pour l'analyse des projets en juin et novembre 2004. Il a ainsi permis une réflexion collective sur l'avenir du quartier des Halles.

Les membres de la Commission d'Appel d'Offres ont également été informés de l'avancement des études à différentes étapes. Suite à la visite complète du site au printemps 2004 au cours de laquelle le programme d'aménagement remis aux équipes leur a été commenté, ils ont été invités à participer à la réunion du Comité de Pilotage du 12 novembre 2004.

Parallèlement au déroulement de ces études de définition, la concertation prévue à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme a été mise en place. Deux réunions publiques se sont tenues en juin 2003 et janvier 2004. Une exposition historique sur le quartier des Halles a accompagné cette première étape. Une fois les projets rendus publics, une exposition concertation présentant les 4 projets d'urbanisme rendus dans le cadre des études de définition a été organisée dans la Grande galerie au niveau -3 du Forum des Halles d'avril à septembre 2004. 125 000 personnes l'ont visitée et 12 000 d'entre elles ont répondu aux bulletins d'expression libres mis à leur disposition. La concertation a également été élargie à l'ensemble des arrondissements parisiens et dans la salle d'échanges RER de juillet à septembre 2004. Un site Internet [www.projetleshalles.com](http://www.projetleshalles.com) a accompagné tout le processus. De nombreuses réunions avec les associations ont été organisées autour des projets.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

Enfin, pour clore cette première phase de concertation du public et à la demande du Conseil de Paris, des ateliers urbains sur l'avenir du quartier des Halles se sont tenus à l'Hôtel de Ville le 9 octobre dernier et ont réuni près de 600 personnes. A cette occasion, la synthèse des avis du public a été présentée.

Deux ans après l'engagement des premières études préalables, le choix du parti d'aménagement pour le quartier des Halles et l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre urbaine marquent le début de la seconde étape : le lancement de l'opération d'aménagement proprement dite.

## 2. Objet du marché

---

Le présent marché a pour objet de déterminer le schéma d'organisation d'ensemble du projet et les éléments le constituant. Il comporte trois missions :

- **Mission 1** : Mise en cohérence de la solution retenue avec les conditions de mise en œuvre pour l'élaboration des dossiers de création/ réalisation de la nouvelle ZAC ;
- **Mission 2** : Définition des données techniques et quantitatives du programme, et établissement des fiches de lot ;
- **Mission 3** : Coordination urbaine, architecturale et paysagère des projets comprenant la rédaction des prescriptions architecturales et paysagères lors de l'élaboration du cahier des charges de cession, puis des permis de construire et leur suivi.

Le marché est un marché de prestation de service.

Le prix de la prestation comporte une partie forfaitaire et une partie réglée à la vacation qui permet de faire face aux aléas intrinsèques à une opération d'aménagement lors de la phase de création de la ZAC, à l'issue de l'enquête publique, mais également dans sa durée.

En raison de la grande diversité des options possibles en matière d'aménagement et de la présence d'équipes étrangères dont les pratiques en terme de coût pouvaient être éloignées des pratiques nationales, il n'est pas apparu possible d'établir une estimation du montant prévisionnel du marché.

## 3. Rappel de la procédure

---

La procédure retenue est celle des marchés de définition passés en application des articles 73 et 74-III du Code des marchés publics. Quatre marchés ayant le même objet, conclus à l'issue d'une seule procédure, et exécutés simultanément ont été attribués, ce qui permet d'attribuer un ou des marchés subséquents aux auteurs de la ou des solutions retenues en application de l'article 74-III.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3  
DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

### 3.1 Sélection des équipes

Un avis de pré information, AO-0303-1943 a été publié le 10 janvier 2003.

L'avis d'appel public à la concurrence a été envoyé aux publications le 27 février 2003 :

- BOAMP du vendredi 7 mars 2003, B 2003-39 n°271
- Moniteur des travaux publics du 7 mars 2003, AO-0310-1925
- JOCE du mardi 11 mars 2003, 2003/S49-042682

Date limite de remise des offres : 23 avril 2003 à 16h00

Date d'ouverture des candidatures : 24 avril 2003 à 11h

32 équipes ont répondu à l'appel d'offres. Aucun pli n'est parvenu hors délai.

2 candidatures ont été jugées irrecevables en application des articles 43, 44 et 47 du Code des marchés publics (ancien Code) ou non accompagnées des pièces obligatoires mentionnées au règlement de la consultation. Il a été procédé à l'analyse de 30 offres.

A la suite de l'analyse des offres, la Commission d'appel d'offres de la Ville de Paris du **5 juin 2003** a décidé à l'unanimité d'attribuer les 4 marchés de définition simultanés aux 4 équipes suivantes :

- **AJN, Atelier Jean Nouvel**, architecte mandataire

Nicola Michelin, architecte-urbaniste

Michel Desvignes, paysagiste

Cabinet Café, Patrick O'Byrne, programmation

Ove Arup International, BET

Cabinet Casso, Jean-Marc Casso, consultant sur les questions de sécurité

Pierre Lefèvre, consultant sur les questions d'environnement et de HQE

Christine Schmulckle-Mollard, architecte des Monuments Historiques, consultant sur les questions patrimoniales.

- **MVRDV, Winy Maas**, architecte mandataire

Adrian Geuze, WEST8, paysagiste

LA vie de l'Art-Hilbert et associés, programmation générale

M&M Mall et Market, programmation de commerces

Ove Arup International, BET

Coyne et Bellier, BET structures

Trouvin Seraquip, BET fluides

Cabinet Le Five, économiste

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3  
DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

- **OMA, Rem Koolhaas**, architecte mandataire  
One architecture, Donald van Dansik, architecte  
XDGA, Xaveer de Geyter Architecten, architecte  
Agence TER, Olivier Philippe, paysagiste  
Partenaires Développement, Jean-Paul Lebas, programmation  
Over Arup International, BET
  
- **SEURA, David Mangin**, architecte mandataire  
Aurelio Galfetti et Yann Keromnes, architectes  
Philippe Raguin, paysagiste  
Bérénice pour la Ville et le commerce, programmation  
Séchaud et Bossuyt, BET  
Louis Clair, Light Cibles, éclairagiste  
ETC, Philippe Massé, BET mobilité et déplacements

Chacun des quatre marchés est rémunéré à hauteur de 76.000 euros HT.

### 3.2 Déroulement des études de définition

Le déroulement des marchés s'est fait par étape : une **première phase ouverte** de travail en ateliers avec les équipes, les partenaires et les associations de juillet à septembre 2003 qui a permis d'élaborer un **programme** remis aux équipes le 1<sup>er</sup> décembre, une **seconde phase de conception et de rendu** jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2004.

#### 3.2.1 Phase ouverte

A l'issue de la **phase ouverte**, la volonté municipale d'améliorer significativement le site **dans le cadre de la mandature est apparue clairement**. Cette phase a mis en évidence la complexité d'intervenir sur un site vivant, mêlant habitants et usagers. La nécessité de produire de premières réalisations significatives, susceptibles d'emporter l'adhésion des usagers quotidiens du site, s'est avérée essentielle. Une première phase de réalisation du projet avec des objectifs spécifiques a alors été identifiée comme un nouvel élément demandé aux équipes et a conduit à leur demander des rendus supplémentaires. En conséquence un complément de rémunération (24 000 € HT) dans le cadre d'un marché complémentaire leur a été attribué.

Ce marché a été passé sous la forme d'un **marché négocié de l'article 35-III-1° b) du Code des marchés public**. Il a été attribué par la Commission d'appel d'offres du 12 février 2004.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

### 3.2.2 Phase fermée

Les éléments de rendus suivants étaient demandés aux équipes :

- un document A3 comprenant les principales options d'aménagement, des documents graphiques,
- un plan programme, la description du projet par espaces, le phasage des travaux, les éléments relatifs à la faisabilité technique, les tableaux de surfaces créées et supprimées, ...
- 5 panneaux A0 comprenant chacun :
  - L'organisation d'ensemble, le sol de référence et les espaces publics
  - Plans programme
  - L'architecture des bâtiments et la 1<sup>ère</sup> phase
  - Le jardin
  - Expression libre
- les propositions pour les missions ultérieures et les coûts de travaux,

Les projets ont tous été rendus le 1<sup>er</sup> mars. Toutes les équipes ont fourni l'ensemble des éléments de rendus demandés.

Le dossier et les panneaux ont été exposés dans le cadre de l'exposition concertation, tout comme les maquettes et le panneau d'expression libre qui n'étaient pas des éléments de l'offre. Les offres financières sont demeurées confidentielles.

### 3.2.3 Phase ultérieure : analyse et demandes de précisions

Dans le cadre de l'analyse des projets réalisée par la Sem Paris centre en collaboration avec les partenaires et les directions concernées de la Ville de Paris, il est apparu que des demandes de précision et d'éclaircissement sur les projets étaient nécessaires. Ainsi, une première série de questions a été adressée aux équipes le 14 avril avec un retour de réponses le 28 avril.

Suite au Comité de pilotage du 11 juin et au débat au Conseil de Paris du 5 juillet, de nouvelles questions ont été envoyées aux équipes le 21 juillet et les réponses ont été apportées le 15 septembre. Ces réponses ont montré les potentiels d'évolutivité de chaque projet sans que soient remis en cause les rendus définitifs du mois de mars.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

### 3.3 Description des projets

#### 3.3.1 AJN

Le projet se fonde sur un ensemble d'événements architecturaux et paysagers qui permettent à la fois de redimensionner l'espace du Forum actuel et de recomposer l'espace public par des interventions dans tout le quartier.

Afin d'améliorer la qualité du quartier des Halles, le projet de l'équipe AJN propose l'implantation de marchés alimentaire et aux fleurs, le traitement spécifique de volumes commerciaux de la rue Saint-Denis, l'habillage des bâtiments de la centrale thermique et de l'hôtel Novotel, une passerelle de bouquinistes qui traverse le boulevard Sébastopol, un traitement des voies rappelant les délimitations parcellaires et la mise en lumière des éléments architecturaux marquants.

Le jardin des Halles est entièrement recomposé par des prairies et des arbres plantés selon l'axe est-ouest. Cet espace vert se prolonge dans les rues voisines par des alignements d'arbres (tilleuls de l'actuel jardin des Halles transplantés rue du Colonel Driant, rue de la Cossonnerie, bd Sébastopol) et en terrasse des immeubles bordant le jardin. Ainsi le toit du Carreau offre, à 27,50 m de haut, un balcon et un espace de verdure ainsi qu'une piscine. L'équipe indique une surface totale d'espaces verts au sol et en terrasse de 66 250 m<sup>2</sup>.

Pour réduire la circulation de transit et améliorer le fonctionnement de la voirie souterraine, l'équipe AJN propose de supprimer les trémies d'accès à la voirie souterraine des rues Coquillière et Berger, la trémie de sortie de la rue des Halles et d'entrée rue du Pont-neuf. Elle propose également de déplacer l'entrée de la rue des Halles. Ces réaménagements permettent d'étendre la zone piétonne en surface tout en préservant la fonction de desserte des aires de livraison en souterrain. Celles-ci sont reliées à des monte-charge verticaux permettant de livrer les commerces de surface du quartier des Halles.

Du point de vue des transports en commun, le projet de l'équipe AJN consiste à créer trois nouveaux accès à la salle d'échanges du RER (à partir des accès existants Berger et Rambuteau prolongés du niveau - 3 au niveau - 4 ainsi que depuis la place Carrée). Il prévoit également une extension importante des surfaces de la salle à proximité de la place Carrée. Le percement de caillebotis de verre dans le plafond de la salle d'échanges permet un éclairage naturel depuis la place Basse. L'entrée Lescot est avancée sur la chaussée, dans la rue Lescot, devant le « Carreau ». Les portes d'accès au Forum des Halles sont signalées par des mâts.

En complément, un travail sur le pôle métro Châtelet est proposé, regroupant les accès au métro dans un nouvel immeuble sur l'îlot délimité par les rues de Rivoli, des Halles et Sainte Opportune.

Enfin, de nouveaux bâtiments entourent le jardin. Le bâtiment du « Carreau des Halles » (situé à l'emplacement des actuels pavillons Lescot et Rambuteau), est ouvert vers le cœur de l'ancien Forum et couvert par un toit-jardin, offrant ainsi une vue panoramique sur tout Paris.

Le projet propose une constructibilité totale nouvelle de 59 000 m<sup>2</sup> en superstructure (chiffres SEM), avec une programmation très diversifiée :

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

- le Carreau, d'une hauteur de 27,50 m, accueille une place des images, des commerces et des espaces d'activités, un équipement sportif et de loisirs, et des espaces publics sur le balcon et la toiture (jardin-balcon du jardin des Halles).
- Les deux bâtiments construits le long de la rue Berger accueillent des « champs à louer », les bureaux de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris (actuellement logés dans la Bourse de commerce), et des commerces.
- Le bâtiment construit au débouché de la rue du Jour accueille des incubateurs ou pépinières d'entreprises, le Pavillon des arts et un centre des arts et de la table.
- Le Conservatoire du centre est relogé dans un immeuble (haut de 33 m), dont l'architecture dialogue avec l'église Saint-Eustache. Il est relié en sous-sol à la médiathèque musicale de Paris.
- Dans le passage Mondétour, des locaux sont construits, accueillant des échoppes de petits métiers.
- La Bourse de commerce accueille désormais des commerces et un hôtel
- Un bar et des restaurants dans l'immeuble en arc sur la place M. Quentin, au débouché de la rue du Pont neuf.
- En adossement de l'immeuble de la centrale thermique rue Turbigo, un immeuble placard permet de reloger la bibliothèque et, à rez-de-chaussée, de créer des surfaces de commerces.
- Un bâtiment cylindre, au croisement des rues du Louvre et Coquillière, est destiné au regroupement des postes de police.

L'équipe propose une mise en œuvre du projet qui doit limiter les bouleversements pour les riverains et les acteurs du site (exploitants du centre commercial et des transports en commun), et mettre en scène le chantier à la manière d'un spectacle. Les bâtiments provisoires proposés pour héberger les activités nécessitant une continuité (commerces ou équipements publics), répondent à ce double objectif.

#### **Perspectives d'évolution :**

L'évolution principale proposée tient à la diminution de la densité construite, mais sans modifier la volumétrie générale des bâtiments. La souplesse du dispositif pourrait en effet permettre d'adapter la programmation à la demande. Les bâtiments rue Berger et une partie du bâtiment de la rue Coquillière seraient maintenus mais transformés en « préaux » au niveau du sol, réservés à des activités de loisirs (culturelles ou sportives), et constitueraient une transition entre le jardin et les rues adjacentes. Les jardins aménagés en terrasse, à 13 et 15 mètres de hauteur, seraient maintenus sur les bâtiments rue Berger. 4 535 m<sup>2</sup> de préaux seraient ainsi créés. L'autre partie du bâtiment de la rue Coquillière ainsi que le bâtiment du Centre des arts de la table seraient transformés en serres, l'une d'elles accueillant le Pavillon des arts. Ainsi, à l'intérieur du quadrilatère des Halles, la densité construite minimale pourrait se réduire de 49 035 m<sup>2</sup> à 24 885 m<sup>2</sup> (chiffres SEM). Hors de ce quadrilatère, le programme prévoirait toujours 14 445 m<sup>2</sup> de programmes.

#### **3.3.2 MVRDV**

Le projet de l'équipe MVRDV propose pour le quartier des Halles une solution « extraordinaire » sans pour autant mettre en œuvre un « grand projet ». C'est pourquoi, il préconise la création d'un « vitrail », verre-plancher d'un jardin poétique et audacieux dans sa conception, verre-plafond d'une cathédrale qui descend jusqu'aux quais du RER. Le vitrail met en scène les espaces du dessus et du dessous.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

Le projet prévoit des interventions ponctuelles dans le quartier des Halles : un marché alimentaire est implanté dans la rue des Halles et des arbres posés sur des mâts, les « arbres Dali », signalant les points importants du quartier (place Sainte Opportune, croisement de la rue de Rivoli et du Boulevard Sébastopol). La fermeture de trémies d'accès à la voirie souterraine des Halles (entrée et sortie rue des Halles, entrée Pont neuf) et la création de nouvelles trémies (rue Saint-Honoré et rue Saint-Denis) sont conçues pour permettre l'extension du quartier piéton notamment au sud vers la Seine et l'amélioration de la perméabilité avec les modes doux.

Sur le vitrail, un jardin composé de multiples espaces se développe à 4 m de hauteur et sur une surface de 56 000 m<sup>2</sup>. Il constitue un monument, « une destination en soi », inédite à Paris et ailleurs. On y accède par des escaliers et des ascenseurs depuis le Forum des Halles, par des rampes en pente douce et des escaliers depuis le quartier. Le nouveau jardin des Halles comprend des espaces thématiques : un bois, des pelouses, un labyrinthe, un jardin d'enfants, des jeux de boules, le jardin Dali, une orangerie, un Skate-Park, un champ de fleurs, un coussin d'herbes, un patio de palmiers, un jardin de magnolias, un jardin trampoline et une pelouse rosée.

Sous le podium du jardin, un niveau de rez-de-chaussée accueille les activités précédemment logées dans les pavillons Lescot et Rambuteau, ainsi que des commerces. La constructibilité totale de ce niveau créé est, selon l'équipe, de 40 500 m<sup>2</sup> SHON (y compris les circulations et passages). Ces activités offrent des façades sur les rues adjacentes au Forum des Halles. Il est traversé par des passages permettant de relier les rives nord et sud du Forum et d'accéder aux niveaux actuels du centre commercial.

Les niveaux inférieurs sont recomposés. Désormais éclairées par la lumière naturelle traversant le verre du vitrail, les circulations se font par des systèmes de passerelles depuis lesquelles commerces et équipements sont rendus visibles et donc l'espace compréhensible. Ces activités marchandes, culturelles et sportives sont regroupées selon des noyaux thématiques.

La gare RER est au cœur de cet « écrin », dernière strate jusqu'à laquelle parvient encore la lumière naturelle. Un accès unique mais élargi depuis la Place carrée conduit à la salle d'échanges. Les circulations sont repensées à la manière d'une gare ferroviaire où l'on accède aux quais depuis des passerelles surplombant les rails. Des circulations sont créées au niveau - 6 à l'attention des usagers en correspondance RER, afin d'améliorer la fluidité des cheminements vers le pôle métro.

**Perspectives d'évolution :**

L'équipe MVRDV confirme son parti d'aménagement et précise que la densité pourrait évoluer à la marge. Elle évoque la possibilité de réaliser un ou plusieurs bâtiments, notamment pour l'accueil d'un programme d'équipement régional, sur le podium ou encore de modifier l'épaisseur du vitrail si la maîtrise d'ouvrage le juge nécessaire.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**3.3.3 OMA**

Le projet de l'équipe OMA propose une nouvelle conception du rapport entre les espaces souterrains et la surface, par « une composition de volumes et de vides qui lient les mondes sur et sous le sol ». L'ambition de ce projet est en effet de réconcilier ces deux strates, et de ce fait Paris et sa banlieue, source de vitalité. C'est pourquoi la composition urbaine met en interaction le jardin, les commerces, les équipements publics et les activités présentes dans le centre et les stations de RER et métro.

Dans le quartier des Halles, le projet de l'équipe OMA propose de créer des zones d'accessibilité douce (piétons, vélos) au nord et à l'est, et des zones d'accessibilité filtrée (riverains, livraisons et taxis) en liaison avec l'axe de la rue de Rivoli. Le jardin des Halles déborde de ses limites actuelles à cet effet.

Du point de vue du réseau de voirie souterraine, le projet de l'équipe OMA propose la fermeture des trémies d'accès rue des Halles. La place Marguerite de Navarre devient ainsi l'un des « coudes » identifiés du pôle d'échanges RATP.

Le jardin des Halles joue désormais le rôle d'interface entre les espaces souterrains et les bâtiments émergents. Il exprime la « modernité verte » sur les 7,5 hectares annoncés par l'équipe. Traité de manière continue avec les rues, il est composé de micro territoires thématiques (empreintes de forme cellulaire d'un genre nouveau à Paris) qui offrent une flexibilité de traitement végétal et d'usages. On y trouve ainsi le cercle des jardiniers, des plages vertes (pouvant accueillir des événements type cinéma en plein air), le jardin des images, les jardins d'humidité, le cercle des petits, le jardin lumière, le gouffre jardin (jardin d'agrément qui marque l'entrée de la porte Lescot), la ponctuation jardinée (jardins signalant les entrées du Forum), le cercle d'aventure, le cercle des enfants, le cercle des rendez-vous (lieux d'événementiels programmables et de terrasses), le jardin des graminées, la serre-jardin (entrée dans la piscine par un jardin d'agrément), la scène urbaine (sur la galerie des échanges), des jardins en souterrains ou « jardins secrets » au niveau -1. Le jardin est en effet annonciateur des portes d'entrée vers les espaces souterrains et s'immisce dans les différents niveaux comme un relais. Ce dispositif est complété par une vague d'arbres plantés de manière libre dans les rues alentour, élargissant le périmètre d'intervention.

En surface émergent des bâtiments à la fois spectaculaires et de faible densité (28 000 m<sup>2</sup> au total, chiffres SEM). Ces constructions décrites comme des « flacons de parfums » colorés et translucides, permettent d'identifier les espaces souterrains et d'accéder aux différentes activités du Forum (équipements publics, commerces, Centre du design et de la mode ou serres jardins). Leurs nombre et implantations laissent passer le regard des piétons, préservant des points de vue variés, en particulier sur l'église Saint-Eustache, et dégagent au sol l'espace du jardin. Les bâtiments s'élèvent de 25 à 37 m. Implantés pour la plupart jusqu'aux niveaux inférieurs du Forum des Halles, ces bâtiments sont la traduction physique de mise en relation du dessous et du dessus.

L'équipe propose d'ouvrir les niveaux inférieurs des espaces souterrains pour y amener lumière, confort d'usage et sécurité. En particulier, la création d'une galerie à ciel ouvert dans le jardin est prévue pour que la salle d'échanges RATP soit directement accessible depuis la rue et le jardin. Cette galerie d'échanges se prolonge vers les espaces du métro de Châtelet par un système de « coudes », qui élargissent les couloirs existants et sont ponctués par leurs émergences au niveau de la rue. L'un de ces coudes émerge à la surface par un atrium, bâtiment localisé au croisement des rues de Rivoli et des Halles.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

Les espaces du Forum des Halles, accueillant commerces et équipements publics, sont desservis par un système dit en « croix de Lorraine » qui vise à redonner lisibilité et orientations dans ces espaces.

**Perspectives d'évolution :**

L'équipe OMA réaffirme la flexibilité du nombre, des dimensions et du positionnement des éléments de son projet, et en particulier des cercles du jardin et des bâtiments en émergence.

Plusieurs scénarios sont envisagés, comportant 6, 12, 16, 21 ou 27 émergences, la constructibilité nouvelle en superstructure pouvant évoluer entre 15.000 et 25.000 m<sup>2</sup> (chiffres SEM). L'équipe OMA illustre également l'insertion possible de certains de ses projets afin d'en percevoir l'échelle et l'usage (ex. du théâtre à Dallas, du bâtiment Prada à San Francisco et du siège social d'Universal à Los Angeles). En fonction de leur dimension, les émergences accueilleraient différentes fonctions, par exemple, pour les plus importantes, des théâtres ou équipements publics. D'autres marqueraient les portes d'accès au Forum. L'équipe souhaite créer une dynamique entre le construit et les zones de jardins. Cette relation est conçue comme un facteur d'animation, notamment nocturne, des jardins permettant de créer les conditions d'une plus grande sûreté de ces espaces.

À l'intérieur du parc, la position des cercles pourrait être modifiée, adaptée, notamment en fonction des programmes en sous-sol et des bâtiments en émergence. La distinction entre deux types de cercles est indiquée : des jardins à destination de tous publics d'une part, et des jardins de proximité d'autre part. Minéraux (« la scène urbaine ») ou végétaux (« les plages vertes »), les premiers permettent d'accueillir des activités ou des manifestations diversifiées (pelouses, cinéma en plein air, sports urbains) sur des surfaces de grandes dimensions. Les jardins de proximité, destinés en particulier aux habitants du quartier, sont des espaces plus intimes, légèrement en creux. Les espaces fonctionnels ou de détente comme le cercle des jardiniers, le cercle des enfants et le cercle d'aventure, la serre et les portes principales de l'entrée au Forum nécessiteraient des accès mesurés et contrôlés. Une hypothèse de conservation du « jardin Lalanne » est proposée.

### **3.3.4 SEURA**

Le projet se fonde sur une « stratégie de mutations » propre à articuler les différentes échelles régionale, urbaine et locale. Le site des Halles doit devenir « un espace public majeur, populaire, ouvert à tous, convivial, partagé. Le projet l'inscrit avec ses particularités et ses échelles, dans l'enchaînement des grands sites parisiens : Tuileries, cour Carrée, Palais Royal, Beaubourg et place des Vosges ».

L'équipe propose un élargissement maîtrisé du plateau piétonnier, la création d'un réseau de voies cyclables et une identification forte de la liaison avec le quartier Beaubourg en reprenant les matériaux de sol afin de créer une organisation de quartier qui s'intègre dans les parcours entre le Louvre et le Marais, la Seine et les Grands Boulevards. Le stationnement des deux-roues est réparti aux différents points d'accès du quartier pour privilégier les déplacements doux et éviter son envahissement par les deux-roues motorisés. La valorisation de l'espace public est complétée par la suppression ou le déplacement de nombreuses trémies d'accès au réseau souterrain permettant de rétablir les continuités piétonnes notamment rue Saint-Honoré et place Marguerite de Navarre.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

Le jardin des Halles est recomposé de façon à la fois unitaire et dégagée sur une surface de 54.800 m<sup>2</sup> selon les indications de l'équipe. Totalement ouvert sur son environnement, le nivellement retravaillé du jardin favorise son accessibilité et sa lisibilité. Il est organisé en trois ensembles, des pelouses au Nord vers Saint-Eustache, un Cours au centre, des jardins thématiques, jeux et alignements d'arbres maintenus et renforcés au Sud. Le jardin et le végétal dominant désormais le bâti. « L'acquis majeur de l'aménagement des années 70 », ce grand vide au cœur de la ville dense, doit faire l'objet d'une valorisation.

L'évolution de la vie nocturne en milieu urbain et le caractère de l'activité quasi ininterrompue du quartier des Halles, au cœur de Paris, exigent d'accompagner le projet d'urbanisme d'un projet lumière cohérent avec le projet d'aménagement. Le « matériau lumière » doit participer à la lisibilité du site, signifier les lieux, les fonctions, les parcours. Il accompagne la perception de l'espace, guide sa lecture, met en scène le paysage et ses composants. Il classe, hiérarchise les lieux suivant un « scénario lumière » particulier.

Un axe est-ouest organise le quartier. Le Cours conduit ainsi du Carreau jusqu'à la Bourse de commerce puis, plus loin, jusqu'au Palais Royal. Le bâtiment de la Bourse est reconquis en partie pour des activités qui doivent faire participer le bâtiment à la vie du site (centre de design et de la mode ou université de tous les savoirs) bénéficiant d'un auditorium en sous-sol, et couronné par un restaurant panoramique au niveau de la coupole. L'axe nord-sud est travaillé à partir des rues rendues à la circulation piétonne, telles que la rue du Pont-neuf. Cet axe doit favoriser les déplacements piétons jusqu'à la Seine. De façon générale, le projet affirme le rattachement du quartier des Halles au réseau de voirie parisien.

La parcelle du Forum des Halles accueille à l'est le « Carreau des Halles », composé de deux bâtiments latéraux d'un étage incluant commerces et équipements publics (représentant au total 16 000 m<sup>2</sup>, chiffres SEM) et couvert d'un toit de 145 m par 145 m, haut de 9 m, composé de cuivre et de verre destinés à s'insérer dans la canopée des arbres et à laisser passer la lumière. Les arbres dominant désormais, le Carreau prenant des allures de « toit dans un jardin ». Ce bâtiment est traversé en son centre par une large circulation publique enjambant l'ancien Forum et comportant les nouveaux accès aux niveaux inférieurs du Forum des Halles.

La place publique créée sous le Carreau doit permettre d'assurer une mixité des fonctions à la fois espace public, et accès aux activités souterraines.

En souterrain, l'axe est-ouest gagne en continuité et permet de recréer un accès monumental vers la « place Basse », ouverte sur toute la hauteur.

Le dispositif d'accès à la salle d'échanges RATP depuis la porte Lescot est amélioré et rendu plus visible. Deux nouveaux accès sont aménagés à partir des accès existants Berger et Rambuteau (prolongés du niveau - 3 au niveau - 4). Un plafond verrier permet à la lumière naturelle de pénétrer jusqu'au niveau - 4.

L'équipe propose enfin la création d'une plateforme de fret ferroviaire au niveau des quais du RER, à partir de laquelle l'ensemble des commerces du quartier pourraient être desservis au moyen de véhicules électriques de livraison. Pour cela il est envisagé la création ou la reconversion de locaux du sous-sol, l'intégration de nouvelles fonctions dans l'espace ferroviaire et la création d'un volume de raccordement entre l'espace RATP et le parking.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Perspectives d'évolution :**

L'équipe SEURA confirme son parti d'aménagement, la volumétrie générale du bâtiment du Carreau ainsi que son occupation mixte, équipements publics et commerces. Le Carreau pourrait cependant évoluer dans le sens d'une moindre densité d'occupation pour améliorer la qualité et le confort des espaces et une meilleure identification des programmes. Des volumes libres sur double hauteur pourraient ainsi être créés. Un bâtiment, destiné à un équipement particulier tel que le Conservatoire pourrait également se signaler. La sous face de la passerelle du Cours deviendrait support de projections multimédia et d'animations artistiques par des mises en lumière.

L'équipe SEURA indique que la largeur du Cours central du jardin pourrait être réduite par la plantation d'un double alignement d'arbres et qu'il serait souhaitable de faire pénétrer le jardin sous le Carreau. Le traitement paysager du jardin lui-même pourrait offrir une végétation plus colorée et plus animée. De même, le nombre de patios en toiture pourrait être augmenté pour accentuer la végétalisation du site

Enfin, le « jardin des Lalanne » serait conservé et restructuré pour s'adapter aux normes de sécurité.

La possibilité de créer un accès à la salle des échanges directement depuis la place Basse est une évolution qui contribuerait à réduire les longueurs de parcours piétons depuis la rue Lescot et depuis le jardin. Ce serait également un élément supplémentaire en matière de sécurité d'évacuation et d'éclairage naturel des espaces de transports. L'identification de la gare RER serait accrue par ce dispositif. Des propositions sont évoquées quant à l'amélioration des conditions de correspondances entre le RER et les lignes de métro côté Châtelet : un travail sur la signalétique et une amélioration des conditions de fonctionnement des trottoirs roulants pourraient être envisagés.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**ANALYSE DES OFFRES DES CANDIDATS**

**Les critères de jugement des offres**

---

Les offres des quatre équipes ayant participé aux marchés de définition simultanés ont été remises le 1<sup>er</sup> mars 2004. Le Comité de pilotage s'est réuni à trois reprises pour étudier ces offres :

- Le 7 avril a eu lieu une présentation de leurs projets par les candidats ;
- Le 11 juin, le comité de pilotage a procédé à une première analyse des travaux ;
- Le 2 novembre, les membres du Comité de Pilotage ont fait part de leur analyse suite aux réponses des équipes rendues le 15 septembre.

L'analyse de l'offre est conduite sur la base des deux critères de jugement ci-dessous dans l'ordre décroissant d'importance :

- La valeur technique de l'offre ;
- Le montant de l'offre.

A l'issue de l'analyse des offres, la Commission d'Appel d'Offres de la Ville de PARIS retiendra un lauréat auquel sera attribué un marché.

**L'offre devait être constituée :**

---

- des éléments techniques de rendu des offres décrits dans le CCTP des 4 marchés de définition simultanés et précisés dans le document de synthèse validé par le comité de pilotage à l'issue de la phase 1, dite « phase ouverte » des marchés de définition (document joint en annexe 1, intitulé « document programme ») ;
- d'un prix par marché et un prix de vacation (à la journée) détaillé suivant les intervenants ainsi que d'une répartition des honoraires entre les co-traitants du groupement par type de travaux destiné à apprécier le montant de l'offre de chacune des équipes.

**Les 4 offres ont été analysées.**

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES**

**Introduction**

---

Le travail effectué a porté sur l'analyse des offres selon les deux critères de sélection suivants par ordre décroissant d'importance, à savoir :

- 1° La valeur technique de l'offre,
- 2° Le montant de l'offre.

**Critère n° 1 : La valeur technique de l'offre**

La valeur technique de l'offre est définie à partir des documents formels qui ont été remis aux équipes, il s'agit de :

- la délibération du Conseil de Paris de décembre 2002 approuvant les objectifs d'un projet sur le quartier des Halles
- le programme arrêté en décembre 2003

L'analyse technique de l'offre doit permettre d'apprécier la pertinence du parti d'aménagement au regard des objectifs fixés par le Conseil de Paris et au regard du programme.

De façon plus générale, les projets seront analysés selon leur capacité à produire des réponses adaptées aux attentes municipales de requalification de l'espace public et du jardin, d'amélioration en termes de fonctionnement, de sécurité et de confort du pôle de transports en commun, de valorisation du bâti du quartier et du Forum, de préservation de la diversité des fonctions et selon leur faisabilité technique et financière.

Sur la base de ces éléments, la valeur technique de l'offre peut s'analyser selon les critères suivants :

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**L'espace public et le jardin**

- Point 1 :** La résolution des problèmes de fonctionnement du quartier des Halles (nuisances de circulation, livraisons, stationnement, commerces).
- Point 2 :** La mise en valeur de la qualité urbaine et paysagère du quartier des Halles en favorisant les échanges avec les quartiers limitrophes au profit des modes doux.
- Point 3 :** L'évolution des conditions de fonctionnement de la voirie souterraine par la réduction de la circulation de transit et l'amélioration de la sécurité en intégrant dans les meilleures conditions les trémies au paysage urbain.
- Point 4 :** La valorisation de l'espace libre du jardin, l'amélioration de son unité et de son accessibilité, la lisibilité des cheminements pour favoriser son appropriation par tous les usagers.

**Le pôle de transports en commun**

- Point 5 :** La résolution d'une bonne visibilité et d'un bon signalement en surface du pôle de transports publics souterrain.
- Point 6 :** L'amélioration de l'accessibilité et de la sécurité du pôle d'échange en tenant compte de la présence des personnes à mobilité réduite.
- Point 7 :** L'amélioration du confort et de la qualité des services rendus aux usagers dans le pôle de transports souterrain.
- Point 8 :** La contribution au développement des échanges multimodaux (métro, RER, bus) par une meilleure lisibilité de l'ensemble du pôle Châtelet-Les Halles.

**Le bâti et le Forum des Halles**

- Point 9 :** L'amélioration de l'aspect émergent du Forum des Halles traduisant la nature des diverses fonctions (culturelles, sportives, commerciales, transports publics).
- Point 10 :** L'amélioration des échanges et des déplacements à l'intérieur des espaces souterrains et leurs liens avec les activités de surface.
- Point 11 :** La préservation et la mise en valeur de la qualité du patrimoine bâti ancien du quartier.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

Les fonctions du quartier

Point 12 : La requalification des équipements publics, commerciaux et de loisirs en les adaptant aux besoins des différents usagers et tenant compte de leur diversité culturelle et sociale.

Point 13 : Le développement de synergies entre équipements pour améliorer leur attractivité et leur fonctionnement.

Point 14 : La préservation des équilibres socio-culturels et la dimension résidentielle du quartier ainsi que sa qualité exceptionnelle d'accueil et de cohabitation de toutes générations.

Point 15 : La sauvegarde de la diversité commerciale en favorisant l'implantation de commerces de proximité.

Faisabilité technique

Point 16 : La mise en œuvre d'un projet en respectant un bon niveau de sécurité, sans interrompre l'activité du pôle RATP, celle des équipements publics et celle du centre commercial.

Point 17 : La réalisation de l'opération suivant un phasage cohérent (organisation et nuisances).

Point 18 : Une durée limitée de mise en œuvre du projet.

Faisabilité Financière

Point 19 : La mise en œuvre d'une opération de qualité dont le coût ne soit pas un obstacle.

\*  
\* \*

L'analyse de chacun de ces postes aboutit à une note de 0 à 2, ce qui donne une note globale pour la totalité du critère n° 1 sur 38 points. Le principe de notation retenu est le suivant :

- 0 = ne répond pas au critère
- 1 = répond imparfaitement au critère
- 2 = répond au critère

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Critère n° 2 : Le montant de l'offre**

Le montant des offres de prix est calculé sur la base de la décomposition de la mission telle que souhaitée par le Maître d'ouvrage à laquelle est appliquée la proposition de vacation journalière remise par chacune des équipes.

A la suite de l'analyse par critères, figurent les tableaux détaillés d'analyse de chacune des offres.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES HALLES – 1<sup>er</sup> arrondissement**

Mission de maîtrise d'œuvre urbaine

Analyse critère n° 1 : Valeur technique

---

**GROUPEMENT N° 1**

Mandataire : Atelier Jean NOUVEL (AJN)

L'espace public et le jardin

**Point 1 : La résolution des problèmes de fonctionnement du quartier des Halles (nuisances de circulation, livraisons, stationnement, commerces).**

Le parti de l'équipe AJN repose sur une métamorphose de ce quartier. L'implantation de nouveaux immeubles en adossement ou en épaississement de bâtiments existants sur de nouveaux alignements, permet d'offrir des espaces publics au tracé lisible et rigoureux.

De multiples aménagements spécifiques sont proposés sur l'ensemble des voies de ce quartier pensé « piéton », notamment pour organiser le commerce : deux implantations de marchés, grandes bannes colorées fixées sur les immeubles de la rue Saint-Denis délimitant un cheminement commercial abrité par exemple. De façon générale, ce projet, avec les nombreux dispositifs proposés en faveur des déplacements doux, conduit à canaliser les flux piétons et réduit sensiblement les superficies d'espace public.

**Point 2 : La mise en valeur de la qualité urbaine et paysagère du quartier des Halles en favorisant les échanges avec les quartiers limitrophes au profit des modes doux.**

L'équipe propose un traitement précieux des sols des espaces piétons en asphalte coloré gris-orangé, rythmé par des points clairs révélant la trame parcellaire, et un revêtement pailleté incrusté de diodes colorées aux intersections.

D'autres dispositifs originaux d'information ou de répartition des usages sont intégrés aux aménagements de voirie de surface, l'ensemble conférant au site une originalité qui le distingue des aménagements traditionnels des voies du centre de Paris et des quartiers riverains.

L'espace public du quartier est par ailleurs agrémenté de nombreuses plantations assurant la biodiversité du centre et l'intègre dans un schéma plus ambitieux de « corridors verts ».

Outre les questions de gestion et d'entretien des espaces qu'elle soulève, l'ensemble de cette proposition aurait pour conséquence de conférer au site des Halles un statut de quartier particulier.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Point 3 : L'évolution des conditions de fonctionnement de la voirie souterraine par la réduction de la circulation de transit et l'amélioration de la sécurité en intégrant dans les meilleures conditions les trémies au paysage urbain.**

Le projet prévoit la suppression de la petite boucle de voirie souterraine, réduisant ainsi la circulation de transit aux abords du quartier. Ce dispositif conduit à supprimer la trémie de sortie rue Berger et celle d'entrée rue du Pont Neuf. Les trémies d'accès conservées sont déplacées et intégrées dans de nouveaux bâtiments (rue Coquillière, rue des Halles, place Marguerite de Navarre et rue de Turbigo).

Les livraisons du quartier sont prévues concentrées en sous-sol du Forum où l'aménagement d'un pôle logistique permet d'acheminer les marchandises dans l'ensemble du quartier au moyen de petits engins propres. L'ensemble de ces propositions conduit à une amélioration sensible du confort et de la fonctionnalité du quartier, même si les solutions envisagées semblent parfois lourdes.

**Point 4 : La valorisation de l'espace libre du jardin, l'amélioration de son unité et de son accessibilité, la lisibilité des cheminements pour favoriser son appropriation par tous les usagers.**

Le jardin proposé par l'équipe est une combinaison d'espaces de situation, d'ambiance, d'usages et de qualité, différents. Le jardin principal, offre une surface de 27.000m<sup>2</sup> de plain-pied avec l'espace public environnant. Il est conçu dans l'esprit d'un parc classique encadré d'immeubles. La seconde famille de jardin se situe en terrasse à 13 et 15 m de haut et permet la pratique de jeux et l'aménagement de zones de repos plus fleuries. Enfin, les derniers jardins installés en couronnement du bâtiment du Carreau offrent des vues et des perspectives sur le quartier, les monuments alentours et la Seine.

Ces dispositions conduisent à la création d'espaces verts importants en superficie, l'ensemble totalisant 47.000 m<sup>2</sup>. Toutefois, la situation en hauteur, pour plus de la moitié d'entre eux oblige à mettre en place un dispositif de gestion, ce qui risque de réduire leur accessibilité.

Enfin, il est envisagé de transplanter l'ensemble des arbres existants du jardin sur les espaces publics riverains, mais cette proposition apparaît délicate au regard de l'âge des sujets.

---

**Le pôle de transports en commun**

**Point 5 : La résolution d'une bonne visibilité et d'un bon signalement en surface du pôle de transports publics souterrain.**

La répartition en 3 pôles émergeant dans la Ville, affirme la présence des transports publics souterrains. L'équipe propose également l'implantation de totems de 10 m de haut sur l'espace public au droit de chaque accès au pôle signalant la présence des transports souterrains.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Point 6 : L'amélioration de l'accessibilité et de la sécurité du pôle d'échange en tenant compte de la présence des personnes à mobilité réduite.**

Le pôle RATP est divisé en 3 secteurs : le pôle Châtelet, le pôle Rivoli, émergeant dans un nouvel immeuble emblématique de la RATP et le pôle RER Les Halles. Côté ancien Forum, le projet prévoit le maintien des 2 accès actuels largement redimensionnés ainsi que la création de 2 accès supplémentaires, portes Rambuteau et Berger assurant une amélioration importante de l'accessibilité et de l'évacuation du public.

Ces propositions sont jugées satisfaisantes en terme de sécurité par la RATP qui retient en particulier les améliorations attendues de l'émergence du pôle Rivoli..

**Point 7 : L'amélioration du confort et de la qualité des services rendus aux usagers dans le pôle de transports souterrain.**

L'extension de la salle d'échange vers la place Carrée, en partie sud du mail est-ouest, offre des surfaces supplémentaires pour la création de services et l'amélioration des conditions d'accès.

Les conditions d'accessibilité et de confort des usagers sont améliorées par le redimensionnement et l'augmentation du nombre de possibilité, bien que le cheminement piéton depuis la porte Lescot soit augmenté.

**Point 8 : La contribution au développement des échanges multimodaux (métro, RER, bus) par une meilleure lisibilité de l'ensemble du pôle Châtelet-Les Halles.**

L'organisation des bus place du Châtelet est améliorée en termes de visibilité et de relation avec le métro.

**Le bâti et le Forum des Halles**

**Point 9 : L'amélioration de l'aspect émergeant du Forum des Halles traduisant la nature des diverses fonctions (culturelles, sportives, commerciales, transports publics).**

Le projet propose la création de 7 bâtiments autour du jardin. Chaque projet de construction est rendu à un stade d'esquisse avancé. Cette proposition a pour conséquence de multiplier les constructions au détriment de l'espace public et prévoit une diversité de forme et de style d'architecture. Les hauteurs de ces nouvelles constructions conduisent à un rapport d'échelle difficile sur les rues Rambuteau, Lescot et Berger avec les immeubles (hôtels et logements) situés en vis à vis.

**Point 10 : L'amélioration des échanges et des déplacements à l'intérieur des espaces souterrains et leurs liens avec les activités de surfaces.**

Les bâtiments proposés comportent de nouveaux programmes qui viennent se superposer au site et nombre d'entre eux ne sont pas en relation avec le sous-sol..

Les cheminements proposés à l'intérieur du Forum, par leur dimensionnement et leur répartition, apportent cependant, une amélioration du confort des usagers.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Point 11 : La préservation et la mise en valeur de la qualité du patrimoine bâti ancien du quartier.**

Les édifices monumentaux de la Bourse et de l'église Saint-Eustache sont valorisés à travers une restauration. De façon générale, le nombre de nouvelles constructions et leurs hauteurs réduisent la visibilité et le recul nécessaire à la découverte du patrimoine existant depuis l'espace public.

Les fonctions du quartier

**Point 12 : La requalification des équipements publics, commerciaux et de loisirs en les adaptant aux besoins des différents usagers et tenant compte de leur diversité culturelle et sociale.**

Le projet propose une grande diversité d'équipements. Les équipements à vocation locale sont reconstruits sur l'ensemble du quartier et offrent ainsi une bonne accessibilité aux habitants. Plusieurs équipements à vocation régionale sont également proposés : podium des images, pôle de l'image, piscine, centre de remise en forme, centre des arts de la table, centre de conférence, studios de télévision. À l'exception du podium des images qui, du fait de sa situation, est alimenté par les flux des niveaux souterrains, ces équipements sont susceptibles d'attirer un nouveau public de parisiens et de touristes qui s'ajoutera aux usagers actuels du site.

**Point 13 : Le développement de synergies entre équipements pour améliorer leur attractivité et leur fonctionnement.**

Les implantations proposées répondent pour plusieurs de ces équipements à l'objectif d'une valorisation par leur mise en synergie, tels le conservatoire et la médiathèque ou la Maison du geste et de l'image avec la place des Images. Toutefois, ces nouvelles relations semblent de nature à faire évoluer le public de ces équipements. Or, aujourd'hui, si la Maison du geste et de l'image est ouverte à l'ensemble des parisiens, il ne s'agit pas d'un équipement touristique, et le conservatoire mis en scène tel un monument, est d'abord destiné à satisfaire les besoins des habitants des arrondissements du centre. Ce projet pourrait faire évoluer ces équipements vers un public plus large.

**Point 14 : La préservation des équilibres socioculturels et la dimension résidentielle du quartier ainsi que sa qualité exceptionnelle d'accueil et de cohabitation de toutes les générations.**

La nouvelle image du site, pôle culturel et touristique majeur, pourrait conduire à modifier la fréquentation du quartier. Ce parti affirmé fait émerger tout ce qui est culturel et valorisant et atténue sa dimension commerciale. La modification souhaitée des usages et des pratiques, la densité nouvelle sur le quartier, l'importance des surfaces destinées à des équipements culturels régionaux, à des hôtels et des bureaux risquent de fragiliser l'équilibre social du quartier, en attirant sur le site un nouveau public.

**Point 15 : La sauvegarde de la diversité commerciale en favorisant l'implantation de commerces de proximité.**

Ce projet propose de compléter le commerce de proximité par l'implantation de 2 sites de marchés, l'un place de la Fontaine des Innocents et le second au chevet de Saint-Eustache. La programmation d'activités privées proposées sur le site (hôtellerie, « champs à louer », « bar japonais », échoppes de petits métiers, etc.) contribue à valoriser le confort d'achat et la chalandise sur l'ensemble du site. Toutefois, l'importance et le type des nouveaux programmes proposés par ce projet conduisent à faire évoluer l'offre commerciale du quartier, aujourd'hui tournée vers l'équipement de la personne, demain vers des activités commerciales plus touristiques à l'image du quartier Beaubourg.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

Faisabilité technique

**Point 16 : La mise en œuvre d'un projet en respectant un bon niveau de sécurité, sans interrompre l'activité du pôle RATP, celle des équipements publics et celle du centre commercial.**

S'agissant des équipements publics et des commerces existant en surface, l'équipe prévoit la réalisation de bâtiments provisoires implantés le long de la rue Berger pour assurer la continuité de fonctionnement. Cette proposition alourdissant le coût global et la durée de réalisation de l'aménagement, une hypothèse alternative de phasage est évoquée dans la réponse du 15 septembre, permettant de réduire cette contrainte. S'agissant de l'activité RATP, la mise en œuvre du projet permet la continuité de son activité incluant un bon niveau de sécurité.

**Point 17 : La réalisation de l'opération suivant un phasage cohérent (organisation et nuisances).**

Le parti incluant de nombreuses constructions ou interventions sur l'ensemble du quartier, les nuisances de fonctionnement du quartier seront probablement importantes, y compris dans la durée. Toutefois, l'équipe souhaite mettre en place un dispositif spécifique d'animation des chantiers afin d'améliorer leur perception par les riverains. L'équipe propose un phasage ambitieux pour parvenir en 3 ans à livrer au public une image du site préfigurant son aspect final. Cela suppose de réaliser des constructions provisoires. Dans sa réponse de septembre, elle évoque une réalisation en 2 phases du « carreau » afin d'éviter la contrainte des constructions provisoires.

**Point 18 : Une durée limitée de mise en œuvre du projet.**

Compte tenu des nombreuses interventions proposées, du nombre de maîtres d'ouvrage impliqués ou des procédures d'acquisition à mettre en œuvre, l'équipe n'annonce aucune date pour l'achèvement de l'aménagement. Toutefois, en tenant compte des suggestions évoquées ci-dessus, il peut être envisagé une réalisation sur 10 à 12 ans.

Faisabilité Financière

**Point 19 : La mise en œuvre d'une opération de qualité dont le coût ne soit pas un obstacle.**

L'ampleur des interventions et le nombre important d'équipements publics à reconstituer ou à créer impliquera une dépense importante à laquelle s'ajouteraient les réalisations de bâtiments provisoires. Cet impact financier important avait d'ailleurs conduit l'équipe à proposer la création de plusieurs dizaine de milliers de m<sup>2</sup> à usage d'équipement commercial ou de bureaux afin de parvenir à un équilibre financier acceptable. La réponse de septembre à la question de la densification consiste à envisager la suppression de 20.000 m<sup>2</sup>, alourdissant ainsi le bilan financier pour la Ville.

**CONCLUSION :**

L'équipe propose un projet ambitieux avec une architecture originale et de nombreux jardins dans une composition urbaine classique. A cela s'ajoute une forte densité bâtie et le souhait d'attirer un nouveau public. Le projet est de nature à modifier l'image globale du site, notamment par la diminution de la visibilité du patrimoine bâti existant et la nouvelle organisation des espaces verts, dont une forte proportion est située en hauteur. On peut craindre par ailleurs que l'augmentation de la densité, en réduisant la superficie des espaces piétons, et l'importance des nouveaux programmes, n'apportent davantage de contraintes que d'améliorations en terme de confort d'usages.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

Analyse critère n° 1 : Valeur technique

**GROUPEMENT N° 2**

Mandataire : MVRDV

L'espace public et le jardin

**Point 1 : La résolution des problèmes de fonctionnement du quartier des Halles (nuisances de circulation, livraisons, stationnement, commerces).**

L'équipe propose d'étendre le plateau piétonnier en particulier vers la Seine pour favoriser la liaison entre le fleuve et le vide du jardin. Cette proposition aurait mérité d'être accompagnée d'un dispositif de gestion du quartier au travers d'un aménagement spécifique. Or, le projet prévoit uniquement l'implantation de bornes d'accès livraisons sur la quasi-totalité des intersections de voies.

**Point 2 : La mise en valeur de la qualité urbaine et paysagère du quartier des Halles en favorisant les échanges avec les quartiers limitrophes au profit des modes doux.**

L'équipe propose un parti d'urbanisme spectaculaire essentiellement concentré sur le Forum, le quartier ne faisant l'objet que de quelques interventions limitées destinées à améliorer la continuité des cheminements piétons. La circulation des vélos est réduite à 2 axes est-ouest sur les rues Berger et Rambuteau et à 1 axe nord-sud rue du Pont Neuf. L'entrée du quartier est signalée par des implantations d'arbres mâts aux carrefours. L'ensemble de ces dispositifs a pour unique objet de signaler la proximité du jardin.

**Point 3 : L'évolution des conditions de fonctionnement de la voirie souterraine par la réduction de la circulation de transit et l'amélioration de la sécurité en intégrant dans les meilleures conditions les trémies au paysage urbain.**

Le projet prévoit la suppression de la petite boucle de voirie souterraine et le déplacement de la trémie Pont Neuf sur la rue Saint-Honoré ainsi que celle de la rue des Halles sur la rue Saint-Denis afin de favoriser, sur les voies libérées, le cheminement des piétons vers la Seine et la rue de Rivoli. La réduction de la circulation de transit conduit à une amélioration de la qualité du quartier mais, les nouvelles trémies semblent difficilement compatibles avec l'objectif de prise en compte du patrimoine parisien, les rues Saint-Honoré et Saint-Denis ayant à ce titre une importance particulière.

**Point 4 : La valorisation de l'espace libre du jardin, l'amélioration de son unité et de son accessibilité, la lisibilité des cheminements pour favoriser son appropriation par tous les usagers.**

Le parti d'aménagement adopté par l'équipe vise à valoriser et magnifier le « vide » gagné au centre de Paris par la réalisation de l'aménagement des années 80 ; aucun programme ne saura s'imposer pour l'avenir avec une telle force. Elle propose donc de créer un « podium » sur lequel doit se réaliser, à 5 m du sol, le nouveau jardin des Halles. L'équipe développe des concepts techniques innovants pour créer un jardin extraordinaire qui donne à rêver (jardin sur verre, poutre-bacs à terre, arbres-mâts) et confère au site une attractivité nouvelle. Le jardin est une mosaïque de jardins thématiques.

09/12/2004

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

Ce morcellement conjugué à sa situation en hauteur lui fera perdre sa fonction de liaison entre les quartiers et aggravera les difficultés actuelles de gestion du site nécessitant des moyens humains, techniques et financiers originaux.

**Le pôle de transports en commun**

**Point 5 : La résolution d'une bonne visibilité et d'un bon signallement en surface du pôle de transports publics souterrain.**

Le pôle RATP est identifiable à l'intérieur du Forum par la mise en relation visuelle de toutes les strates du Forum, mais, en surface, rien ne permet de repérer les activités qui s'y trouvent.

**Point 6 : L'amélioration de l'accessibilité et de la sécurité du pôle d'échange en tenant compte de la présence des personnes à mobilité réduite.**

Le pôle RATP dont l'accès deviendrait unique, place Carrée, pour traduire l'idée de la grande gare, perd en accessibilité. La création de tunnels de changements de quai au niveau -6 conduirait à aggraver les conditions de sécurité des usagers. Ces propositions sont jugées inacceptables, en terme de sécurité, par la RATP.

**Point 7 : L'amélioration du confort et de la qualité des services rendus aux usagers dans le pôle de transports souterrain.**

La transformation de la salle d'échanges en zone de passerelles conduit à réduire les surfaces disponibles pour l'implantation de services aux usagers. De même, la réduction des surfaces de cheminements n'est pas de nature à améliorer le confort des usagers.

**Point 8 : La contribution au développement des échanges multimodaux (métro, RER, bus) par une meilleure lisibilité de l'ensemble du pôle Châtelet-Les Halles.**

Si l'idée de « la grande gare » qu'elle avait imaginée en phase ouverte des marchés de définition, est à nouveau évoquée, l'équipe n'a esquissé aucun dispositif pour développer les échanges multimodaux.

**Le bâti et le Forum des Halles**

**Point 9 : L'amélioration de l'aspect émergeant du Forum des Halles traduisant la nature des diverses fonctions (culturelles, sportives, commerciales, transports publics).**

La création d'un niveau complet sur l'ensemble de la parcelle du Forum conduit à la réalisation de façades de commerces et d'équipements sur l'ensemble des voies périphériques. Cette disposition traduit efficacement en surface la présence du complexe immobilier présent sur le site. Toutefois, les dimensions importantes de ce socle de 5 m de haut, risquent de donner une impression de densification contraire à l'objectif du parti de magnifier un vide.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Point 10 : L'amélioration des échanges et des déplacements à l'intérieur des espaces souterrains et leurs liens avec les activités de surfaces.**

Les espaces du Forum sont redécoupés pour favoriser les échanges visuels entre les 6 niveaux, le plafond vitré constituant le sol du jardin est conçu pour apporter la lumière et des visions sur le quartier. Les cheminements par passerelles compliquent les circuits des flux piétons.

Le regroupement à l'ouest du site à rez-de-chaussée du pôle d'équipements de proximité risque d'entraîner une perte d'animation dans cette partie du Forum.

En conclusion, si ce projet améliore le confort par la mise en relation visuelle de l'ensemble du Forum, la complexité des cheminements de l'ensemble des liaisons et la répartition des fonctions proposée sur le site, risquent de réduire le confort physique des usagers.

**Point 11 : La préservation et la mise en valeur de la qualité du patrimoine bâti ancien du quartier.**

L'échelle du projet et le traitement du socle rendent son insertion difficile par rapport aux abords proches. Trop haut pour être perçu comme un jardin, il crée un linéaire de façade sur l'ensemble du périmètre de la parcelle trop bas pour lui permettre de dialoguer efficacement avec les fronts bâtis situés en vis à vis.

**Les fonctions du quartier**

**Point 12 : La requalification des équipements publics, commerciaux et de loisirs en les adaptant aux besoins des différents usagers et tenant compte de leur diversité culturelle et sociale.**

Les programmes développés, tant du point de vue des équipements publics, commerciaux ou de transports, sont conçus comme un assemblage qui rend leur identification difficile. La pertinence des implantations des surfaces et des programmes proposés n'est pas démontrée, telle la crèche dont la reconstruction est prévue sous le jardin et qui manquera de lumière ou encore le commissariat de police proposé au niveau -4, trop éloigné de son terrain d'action.

**Point 13 : Le développement de synergies entre équipements pour améliorer leur attractivité et leur fonctionnement.**

L'ensemble des équipements apparaît davantage comme une superposition programmatique que comme un ensemble permettant de constituer des synergies. Cependant, le regroupement des équipements proposé en partie ouest pourrait permettre d'améliorer les complémentarités.

**Point 14 : La préservation des équilibres socio-culturels et la dimension résidentielle du quartier ainsi que sa qualité exceptionnelle d'accueil et de cohabitation de toutes les générations.**

Le projet a pour ambition de présenter le Forum des Halles comme un monument au cœur de Paris. Il est conçu pour rayonner et attirer un large public désireux de fréquenter ce site devenu exceptionnel. L'attrait de ce projet peut en effet être considérable et conduire parallèlement à fragiliser la fonction résidentielle du quartier au profit de l'activité touristique.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Point 15 : La sauvegarde de la diversité commerciale en favorisant l'implantation de commerces de proximité.**

En concentrant le parti d'urbanisme sur la parcelle du Forum et en y proposant des éléments à caractère monumental, le projet n'aborde pas la question du commerce de proximité, lequel deviendra d'ailleurs secondaire dès lors que la fonction résidentielle se réduira.

**Faisabilité technique**

**Point 16 : La mise en œuvre d'un projet en respectant un bon niveau de sécurité, sans interrompre l'activité du pôle RATP, celle des équipements publics et celle du centre commercial.**

La faisabilité technique du jardin sur verre n'est pas démontrée. Les conditions de gestion d'un tel équipement restent à concevoir s'agissant d'une innovation technique.

La faisabilité technique des évidements et des passerelles projetées dans l'ensemble du volume du Forum n'est pas assurée. Le parti architectural et le mode opératoire proposés ne permettent pas de garantir la continuité de fonctionnement des équipements, du centre commercial et du pôle transport.

**Point 17 : La réalisation de l'opération suivant un phasage cohérent (organisation et nuisances).**

L'équipe propose de réaliser son projet selon un calendrier très serré (48 mois) mais au-delà de la paralysie totale de l'ensemble des activités du Forum, le chantier risque de contraindre de manière forte la vie du quartier aux abords. L'opération est pensée comme continue ; un découpage en phases n'est pas envisageable compte tenu du parti adopté.

**Point 18 : Une durée limitée de mise en œuvre du projet.**

Une durée de 48 mois est annoncée. Cette hypothèse paraît peu crédible au regard de l'importance de l'opération envisagée, de son impact sur l'ensemble des activités, et des innovations techniques à mettre en œuvre.

Toutefois, à l'issue d'une période d'étude longue et de procédure (3 ans), on pourrait estimer la durée de mise en œuvre du projet à 4 ans.

**Faisabilité Financière**

**Point 19 : La mise en œuvre d'une opération de qualité dont le coût ne soit pas un obstacle.**

Au-delà des coûts de construction, manifestement sous évalués annoncés par l'équipe, la mise en œuvre de ce projet qui semble impliquer une fermeture même momentanée du centre commercial (4 ans minimum) aura un impact financier considérable pour la Ville si celle-ci doit au préalable assumer les évictions commerciales et le rachat de la totalité du bail à construction. Pour mémoire, le bilan financier 2002 d'Unibaïl faisait apparaître à 470 M€ la valeur du bail à construction du Forum commercial.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**CONCLUSION :**

L'équipe propose un parti d'urbanisme spectaculaire essentiellement concentré sur la parcelle du Forum. L'objectif du projet est de traduire l'image de « la grande gare » par la mise en relation visuelle de toutes les strates du Forum et par la pénétration de la lumière au plus profond du complexe souterrain.

Le jardin qui constitue l'équipement à l'échelle régionale devient un monument spectaculaire. Il est étendu et reconstitué sur un socle de 4 m qui permet de loger des surfaces d'équipements et commerces. La situation du jardin en hauteur réduit son accessibilité et ne lui permet plus de répondre aux attentes des divers usagers.

Outre que la faisabilité technique de ce nouveau concept de jardin n'est pas assurée, la mise en œuvre globale du projet entraîne la fermeture, pendant la durée des travaux, de l'ensemble du complexe souterrain y compris la gare.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Analyse critère n° 1 : Valeur technique**

---

**GROUPEMENT N° 3**

**Mandataire : OMA**

**L'espace public et le jardin**

**Point 1 : La résolution des problèmes de fonctionnement du quartier des Halles (nuisances de circulation, livraisons, stationnement, commerces).**

Le parti urbanistique et architectural proposé par l'équipe, concentré sur la parcelle du Forum, est à la fois spectaculaire et ludique. L'auteur mise sur cette intervention originale pour métamorphoser le quartier. Le projet propose de renforcer le plateau piéton (sud Turbigo, Montorgueil, Montmartre, Jour, Coquillière, sud Saint-Denis), la création d'accès filtrés taxis-riverains sur les rues Pont Neuf/Halles, Rivoli/Louvre et Roule/Prouvaires afin d'y améliorer le fonctionnement du quartier. Il propose peu d'interventions de nature à y réduire les nuisances d'usages.

**Point 2 : La mise en valeur de la qualité urbaine et paysagère du quartier des Halles en favorisant les échanges avec les quartiers limitrophes au profit des modes doux.**

Les traitements d'espaces publics ne sont pas décrits. Seuls sont indiqués les principes de fonctionnement : les espaces verts doivent se répandre dans les rues bordant le jardin. Il propose également l'aménagement de points de livraisons répartis sur le quartier. Ces orientations sont susceptibles d'améliorer sensiblement le fonctionnement du quartier. En revanche, les principes de traitement d'espaces publics sommaires proposés ne permettent pas, à ce stade, de se prononcer précisément sur une amélioration de la qualité urbaine et paysagère.

**Point 3 : L'évolution des conditions de fonctionnement de la voirie souterraine par la réduction de la circulation de transit et l'amélioration de la sécurité en intégrant dans les meilleures conditions les trémies au paysage urbain.**

Le projet prévoit la suppression de la petite boucle de voirie souterraine, la transformation de la trémie automobile, située rue des Halles, en accès piéton au Forum. Il prévoit également le déplacement plus au sud de la trémie d'accès Pont Neuf, près de la rue de Rivoli.

Ces dispositions, en réduisant le transit direct nord-sud, sont compatibles avec les objectifs de réduction de la circulation automobile dans le centre de Paris. Le projet, à ce stade de définition, ne propose pas d'amélioration esthétique concernant l'insertion urbaine des trémies.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

**Point 4 : La valorisation de l'espace libre du jardin, l'amélioration de son unité et de son accessibilité, la lisibilité des cheminements pour favoriser son appropriation par tous les usagers.**

L'équipe propose la création d'un jardin de 7 ha (dont 45.700 m<sup>2</sup> sur la parcelle du Forum) qui pénètre dans le quartier traduisant le caractère aléatoire voulu par le concepteur. Des ouvertures de toutes parts le rendent très accessible. Le projet prévoit en outre la conservation d'une partie importante des arbres existants et le renforcement des plantations. Il cherche à offrir une variété d'espaces et d'espèces. La conservation des arbres risque toutefois de s'avérer difficile au regard de l'ampleur des aménagements bâtis et des emprises de chantier qu'ils nécessitent.

La conception du jardin en pastilles, très morcelé, est destinée à répondre à la diversité des pratiques. Le concept d'espaces végétalisés éphémères s'inscrit difficilement dans les préoccupations municipales en faveur de l'environnement. Les réponses apportées en septembre confirment les difficultés de gestion et d'entretien des cercles de verdure notamment du fait de la topographie proposée et des cheminements piétons sinueux.

**Le pôle de transports en commun**

**Point 5 : La résolution d'une bonne visibilité et d'un bon signalement en surface du pôle de transports publics souterrain.**

Le parti d'urbanisme et d'architecture traduit fortement l'une des demandes des maîtres d'ouvrage : faire émerger les piétons pour la sécurité et les programmes pour plus de lisibilité, et requalifier le site. Il organise une perméabilité complète entre le sous-sol et la surface, et entre le Forum et le quartier, ce qui apporte une bonne lisibilité des activités souterraines. L'architecture propre à chaque édifice doit permettre d'identifier l'activité connexe, ainsi une tour RATP est prévue pour faire émerger cette activité dans la ville. Les diverses émergences et la faille constitueront des points de repère permettant aux usagers de se situer et de se diriger.

**Point 6 : L'amélioration de l'accessibilité et de la sécurité du pôle d'échange en tenant compte de la présence des personnes à mobilité réduite.**

Le projet multiplie les accès au pôle de transports souterrain : les 2 portes actuelles (Lescot et place Carrée) sont conservées, 5 accès supplémentaires sont créés via les tours conduisant aux différents niveaux du sous-sol ainsi que par la faille. Cette dernière disposition implique cependant des difficultés techniques de réalisation dues aux contraintes de fonctionnement et doit être confirmée par des études. L'accès est ainsi largement facilité par le nombre, la diversité et la répartition variée des points d'accès. Ces accès multiples permettent l'intégration d'ascenseurs pour les PMR. Ces propositions sont jugées très satisfaisantes en terme d'accessibilité et de sécurité par la RATP, sous la réserve importante que la faisabilité de la faille soit confirmée par les études.

**Point 7 : L'amélioration du confort et de la qualité des services rendus aux usagers dans le pôle de transports souterrain.**

L'élargissement des espaces de circulation dans les couloirs reliant les Halles à la place du Châtelet, l'ouverture directe de la salle d'échanges sur l'extérieur grâce à la création de la faille, et la création de surfaces de commerces et de services répartis en périphérie de la salle d'échanges doivent permettre d'améliorer sensiblement le confort des voyageurs.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Point 8 : La contribution au développement des échanges multimodaux (métro, RER, bus) par une meilleure lisibilité de l'ensemble du pôle Châtelet-Les Halles.**

Le projet comporte également une intervention forte sur l'ensemble du pôle souterrain jusqu'à la place du Châtelet par l'aménagement de points d'accès supplémentaires place Marguerite de Navarre et au rez-de-chaussée du bâtiment à l'angle des rues de Rivoli et des Halles.  
Cette disposition améliore sensiblement le fonctionnement global du pôle de transports publics en favorisant l'accès aux différents modes de déplacement.

**Le bâti et le Forum des Halles**

**Point 9 : L'amélioration de l'aspect émergeant du Forum des Halles traduisant la nature des diverses fonctions (culturelles, sportives, commerciales, transports publics).**

Le projet remis en mars prévoit le marquage des éléments significatifs du site par des émergences personnalisées permettant d'identifier rapidement les programmes. Ce parti d'urbanisme, respectueux des usages du site, traduit l'image essentiellement jeune et ludique du quartier. Les surfaces créées à l'occasion du projet ne sont destinées qu'à renforcer et améliorer le fonctionnement des activités existantes. Ces émergences développent peu de surface de plancher et ne conduisent donc pas, quantitativement, à une densification importante du site. Toutefois, l'occupation bâtie apparaît forte du fait de la multiplication des émergences.

Les réponses transmises en septembre indiquent la possibilité de reloger les équipements publics du programme ainsi que les surfaces commerciales supprimées dans les nouvelles constructions moyennant un épaississement des emprises (tout en diminuant le nombre d'émergences). Dès lors, cette nouvelle proposition dissocie les activités exercées en sous-sol de celles qui prennent place dans les émergences. Elle maintient certaines communications physiques entre sous-sol et émergences, mais ne traduit plus en élévation les activités exercées en sous-sol, affaiblissant par là sensiblement le parti d'urbanisme.

**Point 10 : L'amélioration des échanges et des déplacements à l'intérieur des espaces souterrains et leurs liens avec les activités de surfaces.**

Le principe même du projet est de faire émerger les piétons pour la sécurité et les programmes pour plus de lisibilité. Ainsi, les accès au complexe souterrain sont multipliés et répartis sur le site, chaque tour constituant un nouvel accès potentiel. Un système de distribution du centre, dit en « croix de lorraine », est prévu pour améliorer la lisibilité et l'orientation à l'intérieur du volume du Forum. Cependant, l'évidement des circulations est-ouest dans l'ancien Forum impose une refonte totale du système de distribution des commerces et par voie de conséquence un réaménagement de la quasi-totalité de l'ancien Forum.

**Point 11 : La préservation et la mise en valeur de la qualité du patrimoine bâti ancien du quartier.**

L'analyse de cette équipe part du principe que Paris est une ville dessinée, géométrique et complète et qu'il ne lui manque que l'informel et l'aléatoire. Elle a donc choisi de lui proposer un projet en rupture avec ses principes directeurs. L'architecture résolument moderne et ludique des émergences, leurs positionnements aléatoires, les espaces verts informels sont conçus pour rompre avec la tradition parisienne et, par contraste, mettre en valeur le bâti ancien du quartier.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Les fonctions du quartier**

**Point 12 : La requalification des équipements publics, commerciaux et de loisirs en les adaptant aux besoins des différents usagers et tenant compte de leur diversité culturelle et sociale.**

Par sa conception, l'intention du parti n'est pas d'apporter de nouvelles fonctions ou d'attirer de nouvelles populations, mais de mettre en scène les usages actuels. Le projet remis en mars traduit cette intention par un projet architectural spectaculaire et totalement en accord avec les usages du site. Toutefois, la réalisation du projet aurait des conséquences très importantes sur le centre commercial, conduisant à des fermetures de zones pendant de longs mois, rendant difficile la continuité de l'activité du centre commercial. Les évolutions évoquées dans la réponse de septembre réduisent cette contrainte sans la supprimer. Le nouveau phasage proposé en septembre atténue l'impact des travaux sur le centre commercial qui connaîtra cependant des difficultés de fonctionnement importantes pendant plusieurs années, voire même à terme car le canyon matérialisera une séparation entre les deux parties du Forum. Par ailleurs, l'architecture des édifices, même épaissis, n'est pas adaptée au fonctionnement des équipements publics, lesquels nécessitent des surfaces de plateaux nettement plus importantes que celles que leur offrent les émergences.

Enfin, l'image spectaculaire de la fonction commerciale émergente dans la ville peut privilégier certaines enseignes plutôt que celle du centre commercial lui-même.

**Point 13 : Le développement de synergies entre équipements pour améliorer leur attractivité et leur fonctionnement.**

Le degré de précision du projet proposé, ainsi que son caractère modulable, ne permet pas de répondre avec certitude à cette question. Toutefois, la répartition des équipements dans différentes tours, telle qu'évoquée dans la réponse de septembre, ne semble pas de nature à améliorer les synergies.

**Point 14 : La préservation des équilibres socioculturels et la dimension résidentielle du quartier ainsi que sa qualité exceptionnelle d'accueil et de cohabitation de toutes les générations.**

L'un des objectifs du parti d'urbanisme est de préserver les équilibres socioculturels existants. La réalisation d'un parti architectural résolument moderne devrait conforter l'attrait du site pour les jeunes générations, la concentration du projet sur la parcelle du Forum, sans modifier sensiblement la densité des nouvelles activités, devrait être sans influence sur la fonction résidentielle.

**Point 15 : La sauvegarde de la diversité commerciale en favorisant l'implantation de commerces de proximité.**

Concentré sur la parcelle du Forum, le projet aura peu d'impact sur l'activité commerciale du quartier et ne prévoit pas de disposition spécifique en faveur du commerce de proximité. A l'inverse, il est possible que l'architecture des immeubles et leurs coûts de gestion importants au regard des surfaces commerciales exploitables, conduisent à une évolution des enseignes émergentes du Forum vers le haut de gamme, s'écartant ainsi de la tradition populaire du quartier.

**Faisabilité technique**

**Point 16 : La mise en œuvre d'un projet en respectant un bon niveau de sécurité, sans interrompre l'activité du pôle RATP, celle des équipements publics et celle du centre commercial.**

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

La réalisation des travaux de la faille, en maintenant à la fois l'activité de transport et le niveau de sécurité actuel, impliquera d'effectuer des études détaillées importantes.

Le nouveau phasage proposé en septembre atténue l'impact des travaux sur le centre commercial qui connaîtra cependant des difficultés de fonctionnement très importantes pendant plusieurs années, voire même à terme, car le canyon matérialisera la séparation entre deux parties du Forum.

**Point 17 : La réalisation de l'opération suivant un phasage cohérent (organisation et nuisances).**

Dans la mesure où le projet est constitué d'éléments isolés et répartis sur l'ensemble du site, chaque réalisation peut être indépendante de la suivante et les contraintes de chantier réduites à l'emprise en cause. A l'issue de chaque réalisation, le projet offre un aspect achevé en surface.

**Point 18 : Une durée limitée de mise en œuvre du projet.**

La durée annoncée de la mise en œuvre du projet est de 96 mois. En réalité, chaque construction sera liée à ses possibilités de financements. Les difficultés de rentabilité des nouvelles constructions, du fait de leur faible emprise ainsi que le fonctionnement ralenti du Forum commercial, conduiront sans doute à allonger sensiblement ce calendrier. Une réalisation du projet pourrait s'effectuer sur 10 à 12 ans.

**Faisabilité Financière**

**Point 19 : La mise en œuvre d'une opération de qualité dont le coût ne soit pas un obstacle.**

La rentabilité du projet remis en mars n'est pas assurée. Ce parti d'urbanisme s'appuie en effet, à l'origine, sur une conception architecturale d'objets élancés et plutôt vides qui peut difficilement être économique. L'hypothèse selon laquelle les émergences accueilleraient des programmes importants est évoquée par l'équipe dans ses réponses de septembre. Une évolution de cette ampleur conduit à modifier fortement le projet : les émergences élancées et vides deviennent plus compactes et pleines. En outre, les contraintes de sécurité qu'elles auront à respecter contribueront également à réduire leur transparence et à rendre plus difficile la notion d'émergence des activités souterraines (planchers coupe-feu 2h). Enfin, malgré les évolutions proposées en septembre pour réduire l'impact sur le centre commercial, ce projet aura des conséquences financières importantes en matière d'indemnisation commerciale.

**CONCLUSION :**

L'équipe propose un projet dynamique qui traduit la volonté de faire émerger la vie souterraine dans la ville et de faire pénétrer la ville dans le Forum. Le jardin lui-même est constitué d'espaces verts disjoints principalement en lien avec les volumes bâtis plutôt qu'avec le quartier.

Le projet d'architecture est moderne et ludique, constitué d'émergences variables en nombre, emprise et hauteur, enracinées, en apparence de façon aléatoire, dans le Forum, à différents niveaux du complexe souterrain.

Cette proposition a la vertu d'offrir une image nouvelle au cœur de la cité, sans bouleverser ses équilibres sociaux et culturels.

Parallèlement, elle implique que l'ensemble des programmes d'équipements publics existants et projetés et leur mode de gestion soit redéfini pour s'adapter à une volumétrie contraignante et à une typologie de jardins innovante.

Enfin, la mise en œuvre de ce projet est difficilement compatible, sans contraintes fortes, avec le maintien du niveau de l'activité économique du Forum et, par voie de conséquence, de celui du quartier. Ce projet implique en effet une fermeture par phases, très coûteuses, de la plus grande partie du centre commercial

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

Analyse critère n° 1 : Valeur technique

**GROUPEMENT N° 4**

**Mandataire : SEURA**

**L'espace public et le jardin**

**Point 1 : La résolution des problèmes de fonctionnement du quartier des Halles (nuisances de circulation, livraisons, stationnement, commerces).**

Le parti d'urbanisme s'attache à proposer de nombreux aménagements particuliers de l'espace public destinés à résoudre les difficultés de gestion ou d'usage au quotidien. L'extension du secteur piéton, au nord au sud du jardin, le retraitement de surface des voies publiques sont conçus pour répartir les piétons sur la plus grande partie du quartier et le fondre dans le centre de Paris. Le projet s'accompagne d'une étude détaillée de mise en lumière de l'ensemble du site. Sans modifier fondamentalement l'image du site, le quartier des Halles est appelé à retrouver une valeur identique à celle des autres quartiers du centre de Paris.

**Point 2 : La mise en valeur de la qualité urbaine et paysagère du quartier des Halles en favorisant les échanges avec les quartiers limitrophes au profit des modes doux.**

Le parti vise à réconcilier le Forum avec son environnement : le Carreau doit être perçu comme un lieu de passage et de rencontre et non plus comme un obstacle. Soucieux de respecter le caractère parisien, il prévoit le retraitement de l'espace public en pavés de granit en continuité des quartiers voisins. Il propose des solutions cohérentes pour délimiter les concessions ainsi que de nombreux dispositifs (accès parc Novotel, traitement des trémies, redéfinition de la place de la Fontaine des Innocents...) pour requalifier le quartier y compris sa mise en lumière. Le renforcement du plateau piétonnier au nord et au sud du jardin et autour de la Bourse doit permettre d'améliorer la qualité de la promenade du Louvre à Beaubourg ainsi que des parcours nord-sud confortables. Le traitement des traversées du boulevard Sébastopol conçu dans les mêmes matériaux que les voies piétonnes doit permettre d'améliorer la relation avec le quartier Beaubourg. Ces solutions, accompagnées d'une implantation de dispositifs d'accès et la création d'aires de stationnement motos en périphérie du plateau piétonnier, incitent l'équipe à proposer une mixité vélo-piéton sur tout le quartier.

**Point 3 : L'évolution des conditions de fonctionnement de la voirie souterraine par la réduction de la circulation de transit et l'amélioration de la sécurité en intégrant dans les meilleures conditions les trémies au paysage urbain.**

L'équipe propose la suppression de la petite boucle et des trémies de sortie rue des Halles et rue Berger, la suppression ou le déplacement de la trémie rue Coquillière. Il est également prévu le déplacement de la trémie d'accès rue des Halles vers le sud à l'angle Halles-Bourdonnais permettant ainsi le raccordement de la rampe d'accès au parc Novotel au niveau -1. Cette solution conduit à supprimer la rampe place Marguerite de Navarre, ce qui permet d'améliorer sensiblement la qualité de la rue Saint-Honoré et de la place.

09/12/2004

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

Enfin, une hypothèse de création d'une voie RER et d'un quai dédiés aux livraisons est proposée au niveau -5. Cette solution pourrait intervenir ultérieurement car elle suppose d'évider ces espaces et nécessite des études complémentaires de faisabilité économique notamment.

**Point 4 : La valorisation de l'espace libre du jardin, l'amélioration de son unité et de son accessibilité, la lisibilité des cheminements pour favoriser son appropriation par tous les usagers.**

L'un des objectifs du parti d'urbanisme est d'assurer une liaison piétonne et paysagère entre les quartiers du Palais Royal et de Beaubourg ainsi que des parcours lisibles du nord au sud. L'équipe s'est fixé pour contrainte d'offrir un grand jardin d'un seul tenant perméable capable d'accueillir tous les usages de loisirs, jeux et repos dans un espace unitaire tout en conservant une forte proportion d'arbres existants pour préserver en permanence sa qualité paysagère. Les parties minérales, notamment le cours central, ayant été jugées trop importantes, les réponses apportées en septembre 2004 indiquent la possibilité d'améliorer le traitement du jardin en renforçant son armature végétale et en égayant le traitement général. Le jardin des enfants pourrait également être maintenu.

La surface globale de l'espace vert proposé est de 4 ha environ dont 3,7 ha sur la parcelle du Forum qui conduirait à une diminution de 3000 m<sup>2</sup> environ ; une réduction correspondante de l'emprise du carreau permettrait d'amender le projet sur ce point pour garantir un jardin aussi grand que l'actuel. La majorité des arbres existants est conservée et mise en valeur par des apports de terre afin d'améliorer l'aspect paysager du jardin.

Le jardin ouvert et d'un seul tenant assure des liaisons confortables entre les quartiers et permet la pratique des divers usages.

**Le pôle de transports en commun**

**Point 5 : La résolution d'une bonne visibilité et d'un bon signalement en surface du pôle de transports publics souterrain.**

Le parti retenu par l'équipe est de multiplier les accès au Forum en évitant de les spécialiser. Ainsi, le bâtiment du Carreau traduit la présence d'un équipement important qui fédère les différents pôles d'activités présents en sous-sol. De même, la dimension monumentale de l'accès Porte Lescot invite à pénétrer dans les sous-sols rendus visibles depuis l'espace public pour pouvoir accéder au pôle d'échanges.

**Point 6 : L'amélioration de l'accessibilité et de la sécurité du pôle d'échange en tenant compte de la présence des personnes à mobilité réduite.**

L'équipe propose de prolonger les accès piétons Porte Rambuteau et Porte Berger constituant ainsi deux nouvelles portes d'accès à la salle d'échanges. Le nouvel accès créé Porte Lescot est redimensionné offrant une capacité de flux doublée par rapport à l'existant. L'ensemble de ces dispositions permet de mieux rééquilibrer les accès sur l'ensemble du site RATP en doublant ses capacités d'accès. Par ailleurs, les tours de sécurité sont prolongées améliorant l'évacuation de la salle d'échange.

Ces propositions qui apportent une amélioration notable par rapport à la situation existante, sont jugées satisfaisantes en terme d'accessibilité et de sécurité par la RATP, mais demandent d'être affinées et précisées par des études complémentaires.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Point 7 : L'amélioration du confort et de la qualité des services rendus aux usagers dans le pôle de transports souterrain.**

Afin d'améliorer le confort, l'équipe propose deux stratégies complémentaires : la vision de la lumière du jour par la création d'un plafond verrier entre la salle d'échanges et la place basse et l'ouverture de larges trémies entre le niveau des quais et la salle d'échanges afin de rendre les cheminements plus lisibles et d'améliorer l'orientation des usagers. Cette dernière disposition implique cependant des difficultés techniques de réalisation dues aux contraintes de sécurité-incendie et doit être confirmée par des études.

Enfin, si le confort des cheminements depuis la surface est amélioré en terme de dimensionnement et de lisibilité, la longueur des parcours est, elle, augmentée. Dans sa réponse de septembre, l'équipe évoque une hypothèse d'accès depuis la place basse qui permettrait d'améliorer cet aspect.

**Point 8 : La contribution au développement des échanges multimodaux (métro, RER, bus) par une meilleure lisibilité de l'ensemble du pôle Châtelet-Les Halles.**

L'équipe s'est concentrée sur le pôle de transports souterrain implanté dans le Forum afin de le rendre totalement indépendant du point de vue de la sécurité du reste du pôle. Elle ne propose pas d'intervention sur les espaces RATP hors Forum, s'agissant dans ce parti d'une opération indépendante.

**Le bâti et le Forum des Halles**

**Point 9 : L'amélioration de l'aspect émergeant du Forum des Halles traduisant la nature des diverses fonctions (culturelles, sportives, commerciales, transports publics).**

Le parti d'urbanisme traduit la volonté de réconcilier le Forum avec son environnement : le Carreau doit fonctionner comme un lieu de passage et de rencontre, signalant la présence d'un pôle important comportant un ensemble de fonctions sans privilégier l'une ou l'autre des activités et sans perturber le jardin.

L'objectif principal du parti d'aménagement (jardin + Carreau) est de s'insérer dans le tissu ancien du quartier et de contribuer à faire cohabiter pacifiquement ses divers usages. La reconstruction en superstructure d'un pôle plus important dédié aux équipements de proximité et aux commerces renforce les liens entre le dessus et le dessous, et entre le quartier et le centre commercial. L'aspect architectural esquissé du carreau de dimensions importantes, nécessite d'être précisé (ouverture, modulation des hauteurs, transparence...).

**Point 10 : L'amélioration des échanges et des déplacements à l'intérieur des espaces souterrains et leurs liens avec les activités de surfaces.**

L'équipe propose un projet visant principalement à mieux répartir les flux, depuis l'espace public vers les sous-sols, grâce à l'amélioration de l'accessibilité aux différentes portes, et à l'intérieur du Forum par la mise en œuvre d'un système de cheminements permettant d'améliorer l'irrigation de chacun des niveaux souterrains.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Point 11 : La préservation et la mise en valeur de la qualité du patrimoine bâti ancien du quartier.**

Les améliorations proposées sur l'espace public valorisent ses dimensions et permettent une meilleure mise en valeur du bâti. Le hauteur du carreau réduit légèrement la perspective sur l'église Saint-Eustache depuis la place des innocents, mais la composition générale du jardin met en valeur le monument historique. L'équipe propose que la Bourse du Commerce participe à l'opération globale de requalification du site par une diversification de ses usages et un rapprochement avec les activités du quartier. Ce monument constitue également la porte Ouest d'accès au site des Halles pour dialoguer avec la Porte Lescot à l'Est. Dans la Bourse, l'équipe envisage l'aménagement au sous/sol et dans les combles d'un équipement à vocation régionale et d'un restaurant panoramique. Cette proposition ne pourra en tout état de cause être mise en œuvre que si la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris en est d'accord.

**Les fonctions du quartier**

**Point 12 : La requalification des équipements publics, commerciaux et de loisirs en les adaptant aux besoins des différents usagers et tenant compte de leur diversité culturelle et sociale.**

L'équipe propose d'implanter les équipements au regard de la provenance des usagers. Ainsi, les équipements de proximité sont reconstruits en bordure des rues Berger et Rambuteau, à l'exception de la bibliothèque dont le programme n'imposait pas la reconstruction sur la parcelle du Forum. L'ensemble des superficies proposées pour les équipements publics et commerciaux est adéquat. Ce projet sans modifier fondamentalement le fonctionnement actuel, résout de façon satisfaisante les difficultés y compris en terme de maintien en activité pendant la phase travaux.

**Point 13 : Le développement de synergies entre équipements pour améliorer leur attractivité et leur fonctionnement.**

L'évolution des implantations par rapport à la situation actuelle apporte une amélioration limitée des synergies entre les deux pôles d'équipements proposés ; une bonne relation entre équipements existe à l'intérieur de chaque pôle.

**Point 14 : La préservation des équilibres socio-culturels et la dimension résidentielle du quartier ainsi que sa qualité exceptionnelle d'accueil et de cohabitation de toutes les générations.**

En s'interdisant de privilégier l'une ou l'autre des activités du site, le projet traduit la volonté de préserver l'ensemble des fonctions qui s'exercent actuellement dans le quartier par une limitation de la densité, en offrant une meilleure lisibilité de la dimension de l'ensemble du pôle et des espaces par leur redimensionnement, et en créant des conditions de fonctionnement propres à assurer la cohabitation des divers usagers dans de bonnes conditions.

**Point 15 : La sauvegarde de la diversité commerciale en favorisant l'implantation de commerces de proximité.**

L'équipe propose d'améliorer la qualité du commerce du quartier par divers dispositifs : l'extension du plateau piétonnier, la requalification de l'ensemble des voies publiques du quartier et la création de conditions favorables aux modes doux, l'implantation d'un marché alimentaire rue de Turbigo en continuité de l'activité de la rue Montorgueil, la transformation des espaces de la voirie souterraine en moyenne surface alimentaire.

**Faisabilité technique**

09/12/2004

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**Point 16 : La mise en œuvre d'un projet en respectant un bon niveau de sécurité, sans interrompre l'activité du pôle RATP, celle des équipements publics et celle du centre commercial.**

L'équipe s'est fixé pour objectif de proposer un projet non traumatisant qui assure la continuité de fonctionnement de l'ensemble des activités, culturelles et sportives, commerciales et de transport, du Forum en y améliorant la sécurité et le confort et permettre d'adapter les surfaces aux besoins. La prise en compte des diverses contraintes l'a conduite à proposer un projet où l'alliance de multiples interventions permettra de corriger les erreurs sans réduire ou interrompre la continuité de fonctionnement des activités. Il s'inscrit de ce fait dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable de la Ville.

**Point 17 : La réalisation de l'opération suivant un phasage cohérent (organisation et nuisances).**

L'équipe propose de réaliser son projet selon un calendrier ambitieux (4 ans), découpé en 2 phases, tenant compte des continuités d'usage. D'une manière générale, la vie du quartier sera relativement peu perturbée, à l'exception d'une gêne dans une zone du jardin neutralisée pour la construction du Carreau.

**Point 18 : Une durée limitée de mise en œuvre du projet.**

La durée annoncée par l'équipe est de 4 ans, mais compte tenu de la complexité relative de l'opération, une réalisation sur une durée de 7 à 8 ans est vraisemblable.

### Faisabilité Financière

**Point 19 : La mise en œuvre d'une opération de qualité dont le coût ne soit pas un obstacle.**

Ce projet ayant pris le parti de rénover sans interrompre les activités existantes, a conduit l'équipe à rechercher les interventions pouvant être conduites rapidement, sans traumatisme et offrant des solutions pérennes. Cette stratégie classe logiquement cette proposition comme la moins onéreuse du point de vue des coûts de construction et des niveaux des indemnités d'éviction commerciales.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**CONCLUSION :**

Le parti d'urbanisme proposé par l'équipe apparaît classique et mesuré. Il s'attache avant tout à fondre le quartier des Halles dans l'enchaînement des parcours qui sillonnent le centre historique, en favorisant les cheminements et en améliorant le fonctionnement global du quartier.

L'équipe estime que le Forum n'est pas un monument et que son émergence doit se traduire dans la continuité du tissu urbain environnant. Dans cet esprit, le projet propose des solutions urbaines et paysagères réalistes et durables visant à requalifier l'espace public et améliorer la qualité de vie du quartier, tout en fluidifiant les cheminements des piétons aux abords et dans le Forum.

Par son échelle, ce projet a pour ambition d'offrir un espace d'appropriation ouvert à la diversité du site.

Si l'aspect architectural du « carreau » et le traitement paysager précis du jardin, conçu d'un seul tenant, restent à préciser, le parti d'urbanisme possède le potentiel de faire rapidement évoluer le site avec une meilleure prise en compte de ses usages et de ses pratiques.

Cette proposition se présente d'abord comme un principe d'organisation spatiale et fonctionnelle qui laisse toute la place à des ambitions architecturales et paysagères.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

**Conclusion de l'analyse du critère n°1 (valeur technique) :**

	Point	Valeur technique de l'offre			
		AJN	MVRDV	OMA	SEURA
Espace public et jardin	1				
	2				
	3				
	4				
Pôle transports en commun	5				
	6				
	7				
	8				
Bâti et Forum des Halles	9				
	10				
	11				
Fonctions du quartier	12				
	13				
	14				
	15				
Faisabilité technique	16				
	17				
	18				
Faisabilité financière	19				
<b>TOTAL</b>					
<b>Classement critère 1 (valeur technique)</b>					

L'analyse de chacun de ces postes sera notée de 0 à 2, ce qui donne une note globale pour la totalité du critère de la valeur technique sur 38 points. Le principe de notation retenu est le suivant :  
 0 = ne répond pas au critère ; 1 = répond imparfaitement au critère ; 2 = répond au critère

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES HALLES – 1<sup>er</sup> arrondissement**

Mission de maîtrise d'œuvre urbaine

Analyse critère n° 2 : Le prix de l'offre

---

Le cahier des charges de la phase 2 des études de définition prévoyait pour chaque marché subséquent à la charge des équipes le chiffrage de :

- un prix de vacation à la journée détaillée selon les intervenants,
- la répartition des honoraires entre les cotraitants du groupement par type de travaux.

Pour le marché subséquent de maîtrise d'œuvre urbaine il s'agissait de faire une proposition de rémunération portant sur le schéma général du projet et les éléments le constituant afin de permettre à la maîtrise d'ouvrage de préparer les dossiers de mise en œuvre opérationnelle de l'opération (dossier de création et de réalisation de la future ZAC) et d'accompagner leur bon déroulement dans le temps.

La mission se décompose selon la façon suivante :

**Mission 1 :** mise en cohérence de la ou des solutions retenues avec les conditions de mise en œuvre pour l'élaboration des dossiers de création/réalisation de la nouvelle ZAC ;

**Mission 2 :** définition des données technique et quantitative du programme, et établissement des fiches de lots ;

**Mission 3 :** coordination urbaine, architecturale et paysagère des projets comprenant la rédaction des prescriptions architecturales et paysagères lors de l'élaboration du cahier des charges de cession, puis des permis de construire et de leur suivi.

Le prix de la prestation comporte donc une partie forfaitaire et une partie réglée à la vacation qui permet de faire face aux aléas intrinsèques à une opération d'aménagement lors de la phase de création de la ZAC, à l'issue de l'enquête publique, mais également dans sa durée.

L'analyse des prix porte donc sur le chiffrage des missions décrites ci dessus et sur le prix de la vacation à la journée.

En raison de la grande diversité des options possibles en matière d'aménagement et de la présence d'équipes étrangères dont les pratiques en terme de coût pouvaient être éloignées des pratiques nationales il n'est pas apparu possible d'établir une estimation.

En revanche la Ville de Paris dispose d'éléments de référence dans l'attribution de marchés de maîtrise d'œuvre urbaine faisant suite à des études de définition.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

Ainsi à titre d'exemple on peut rappeler que votre commission d'appel d'offres a attribué un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration d'un projet d'aménagement du secteur Paris Nord Est à l'équipe Dusapin Leclercq pour un montant de 564 000 euros HT pour les deux premières missions. Les autres offres remises s'élevaient pour les deux premières missions à 690 000 euros HT, 560 700 euros HT. Cette opération d'aménagement porte sur un secteur de 200 hectares, le secteur des Halles est de 33 hectares mais la complexité de cette opération en site occupé est particulièrement importante.

Les prix de vacation remis pour cette opération étaient de :

Directeur	1 500	1 400	1 025
Chef de projet	1 000	800	960
Assistant technicien	750	600	560
	500	400	Non chiffré

Votre commission a également attribué un marché de maîtrise d'œuvre urbaine pour le secteur Clichy-Batignolles à l'équipe Grether pour un montant de 244 321 euros HT. Le secteur d'aménagement concerné est de 62 hectares.

Les propositions des autres équipes s'élevaient à 162 350 euros HT, 377 796 euros HT, 189 500 euros HT.

Les prix de vacation remis pour cette opération étaient les suivants :

Urbaniste	800	2 000	1 300	900
Chef de projet	500	1 200	700	600
Assistant	350	1 040	550	400

Bien entendu ces opérations ne sont pas comparables sur bien des points mais cela permet de fixer des ordres de grandeur.

**Tableau des offres forfaitaires :**

	AJN	MVRDV	OMA	SEURA
Mission 1	1 250 000 € HT	409 728 € HT	160 000 € HT	90 700 € HT
Mission 2	300 000 € HT	188 928 € HT	680 000 € HT	64 900 € HT
Mission 3	250 000 € HT	197 968 € HT	160 000 € HT	107 000 € HT
<b>Total</b>	<b>1 800 000 € HT</b>	<b>796 624 € HT</b>	<b>1 000 000 € HT</b>	<b>262 600 € HT</b>

Il convient dans une remarque préliminaire de souligner que les montants des propositions ainsi que le poids respectif des missions sont bien entendu en corrélation étroite avec les projets remis par chacune des équipes. L'analyse permet donc d'éclairer la cohérence des propositions par rapport aux projets remis et par rapport aux missions d'un aménagement.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

Tableau du temps passé en jours :

	AJN	MVRDV	OMA	SEURA
Mission 1	Non précisé par le candidat	528	220	118
Mission 2	Estimation de l'administration	288	935	82
Mission 3	déduite du montant des vacances et du forfait	264	220	140
<b>Total</b>	<b>Entre 1000 et 1 440</b>	<b>1080</b>	<b>1375</b>	<b>340</b>

**Offre n° 1 : AJN (Jean Nouvel)**

Mission 1 : 1 250 000 € HT  
 Mission 2 : 300 000 € HT  
 Mission 3 : 250 000 € HT  
**Total : 1 800 000 € HT**

Il faut tout d'abord remarquer que l'offre de AJN est la plus élevée des quatre propositions. Le poste le plus élevé dans la proposition d'AJN est celui de la mission 1. Dans la présentation de cette mission un poste portant sur « le recollement des éléments d'étude de définition et des échanges avec le maître d'ouvrage, et mise en cohérence des solutions retenues assistance à l'élaboration des documents d'urbanisme opérationnel » est chiffrée à 500 000€ HT. Ce poste apparaît trop largement estimé sur l'aspect recollement notamment. Le recollement des éléments d'étude de définition est déjà pour l'essentiel effectué. De plus l'élaboration des documents d'urbanisme est chiffrée par ailleurs à 150 000€HT. Sur ces points la proposition d'AJN n'est pas cohérente.

Le projet présenté par AJN a un impact très important sur l'état actuel du site, prévoit une transformation lourde du quartier, l'implantation de nouveaux immeubles, une répartition complexe de l'espace. Il nécessite donc l'affectation de moyens en personnes importants en raison de la multiplication des sites touchés dans le périmètre, en raison du poids important des prescriptions architecturales, de plus il prévoit des plans précis des espaces. Ces éléments peuvent également expliquer le niveau élevé de sa proposition.

Le niveau de son offre est confirmé par le niveau très élevé des vacances à la journée proposées. Même si l'on ne prend pas en compte le montant de la vacation du concepteur qui peut se justifier par la renommée, la notoriété internationale de l'architecte mandataire de l'équipe, les vacances restent très élevées par rapport à celles proposées par les autres équipes qui sont assez homogènes et inférieures d'environ 1/3 à celles proposées par AJN.

**Les vacances à la journée :**

1 - AJN	
concepteur	3 000 € HT
Chef de projet/urbaniste	1 500 € HT
Ingénieur	1 500 € HT
Programmist	1 500 € HT
Paysagiste	1 500 € HT
architecte	1 000 € HT

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

AJN n'ayant pas remis le détail des temps passés, le prix moyen jour/homme ne peut être déterminé.  
En conclusion, cette offre très élevée qui va, en raison même du projet proposé, au-delà des missions habituellement proposées par un aménageur n'est pas du point de vue du prix une offre intéressante.

**Offre n° 2 : MVRDV**

Mission 1 : 409 728 € HT  
Mission 2 : 188 928 € HT  
Mission 3 : 197 968 € HT  
**Total : 796 624 € HT**

L'offre forfaitaire se situe dans la tranche médiane des propositions.  
La proposition de MVRDV est fondée dans sa phase de maîtrise d'œuvre urbaine sur la rapidité de conduite de l'opération ce qui explique le poids important accordé par ce candidat à la mission 1, les moyens sont concentrés sur cette étape déterminante préalable à l'aménagement lui-même. Si l'on considère le parti proposé par le candidat de fermer le centre commercial et la gare durant la réalisation de l'opération d'aménagement, le projet au regard de la charge de travail est dans ces conditions relativement simple. Ceci permet d'expliquer le niveau convenable de sa proposition.

**Les vacations à la journée :**

2 - MRDV	
Directeur	1 344 € HT
Chef de projet	712 € HT
Architecte	840 € HT
assistant	600 € HT

Les montants des vacations proposées se situent dans les niveaux habituellement pratiqués.

On peut déduire du montant forfaitaire et du nombre de jours annoncés pour la mission un prix moyen à la journée de 738 € HT qui est lui-même tout à fait conforme aux prix pratiqués.

La proposition financière est satisfaisante, cohérente au regard du projet notamment dans ses aspects de calendrier.

**Offre n° 3 : OMA**

Mission 1 : 160 000 € HT  
Mission 2 : 680 000 € HT  
Mission 3 : 160 000 € HT  
**Total : 1 000 000 € HT**

Cette offre se situe également dans la tranche médiane des propositions.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

Le parti proposé par cette équipe suppose des interventions lourdes sur le site, notamment sur les structures qui nécessitent des moyens importants sur les aspects techniques ce qui explique d'ailleurs le niveau relatif important de la mission 2 qui traite des données techniques et quantitatives du programme et de l'établissement des fiches de lots. Le poids de la mission 2 tient au fait que l'équipe prévoit la rédaction « d'un cahier des charges permettant d'établir les différents marchés attribués aux maîtres d'œuvre pouvant intervenir ultérieurement ».

**Les vacations à la journée :**

3 - OMA	
Rem Koolhaas	3 600 € HT
Chef de projet	1 080 € HT
Architecte senior	880 € HT
Architecte	760 € HT

L'équipe conduite par OMA a de plus remis un coût d'équipe (11 personnes) à la journée de 8 000€ HT. Le prix moyen jour/homme de 727€ HT est tout à fait comparable aux autres propositions et se situe dans la moyenne des prix pratiqués.

Cette proposition financière est donc cohérente et tout à fait acceptable au regard du projet proposé.

**Offre n° 4 : SEURA**

Mission 1 : 90 700 € HT  
 Mission 2 : 64 900 € HT  
 Mission 3 : 107 000 € HT  
**Total : 262 600 € HT**

Cette offre est largement inférieure aux trois autres propositions et peut sembler très basse. Cependant la description de chaque mission remise par le candidat permet d'affirmer qu'aucune prestation de maîtrise d'œuvre urbaine n'a été omise au regard de ce qui était attendu. Le prix moyen du jour/homme déduit des indications de temps passé et du montant global de la proposition fait apparaître un montant de 772 € HT jour/homme qui est tout à fait cohérent avec le niveau des autres candidats et les prix habituellement pratiqués.

**Montant de vacations à la journée :**

4 - SEURA	
Directeur d'études	1000 € HT
Chargé de projet	700 € HT
projeteur	400 € HT

Le montant de vacations à la journée est d'un niveau tout à fait comparable aux prix remis par les autres candidats si l'on fait abstraction des tarifs des architectes de renommée internationale figurant dans deux des équipes candidates.

**RAPPORT à la COMMISSION D'APPEL D'OFFRES de la VILLE DE PARIS**  
**RÉUNIE DANS LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 23 ALINÉA 3**  
**DU CODE DES MARCHÉS PUBLICS**  
**SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2004**

---

Il faut souligner que le projet de l'équipe SEURA est un projet peu complexe au regard de l'aménagement, peu interventionniste sur le site et donc en terme de missions liées à l'aménagement beaucoup moins lourd que les autres projets (adaptations légères, peu de fiches de lots...). Le parti retenu est homogène sur l'ensemble des secteurs et ne nécessite pas l'intervention d'une équipe très nombreuse au contraire des autres projets.

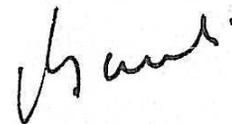
La proposition financière de l'équipe SEURA est donc recevable.

\*  
\* \* \*

**TABLEAU RÉCAPITULATIF**

N°	Nom du mandataire	Critère n° 1		Critère n° 2		Classement final
		Valeur technique	Classement	Montant de l'offre HT Tranche ferme	Classement	
1	AJN					
2	MVRDV					
3	OMA					
4	SEURA					

La Directrice de l'Urbanisme



Catherine Barbé