

Association ACCOMPLIR

49, rue Saint-Denis Paris 1^{er} – www.accomplir.asso.fr – contact@accomplir.asso.fr – 01 40 28 06 21

Ce que cache le projet de la Samaritaine...

(05/12/09)

Le secret est jalousement gardé par LVMH et par la Ville de Paris mais nous avons pu nous procurer des informations sur ce qui devrait être annoncé lors de **la réunion publique sur le devenir de la Samaritaine** qui va se tenir **le lundi 7 décembre à la Mairie du 1^{er} (19h, salle des mariages)**.

D'après *Le Monde* du 01/12/08, le projet tel qu'il était présenté en 2008 comprenait un hôtel de 14 000 m² (côté Seine, dans l'immeuble de Sauvage et Jourdain), 25 000 m² de bureaux, 25 000 m² également de commerces et 2 000 m² de logements sociaux. Mais cette solution ne satisfaisait pas la Ville. D'après *Le Parisien* du 10/04/09, tous les participants à la réunion qui s'est tenue le 9 avril 2009 entre LVMH et la Ville de Paris en sont sortis « *le sourire aux lèvres* » : un accord avait été trouvé pour passer de 2 000 à 7 000 m² de logements sociaux, en y ajoutant une crèche de 60 berceaux pour faire bonne mesure. Quel beau geste de la part de LVMH !



Ce que ni la Ville, ni LVMH n'ont révélé alors, et ce qu'ils s'efforcent de garder secret jusqu'à cette réunion, c'est que cette générosité a une juteuse contrepartie. Le bâtiment situé en front de Seine tranche par rapport à ses voisins, comme on le voit sur la photo ci-dessus : il est beaucoup plus haut. Le projet prévoit désormais que les deux bâtiments de la Samaritaine situés à l'arrière de celui-ci verront leur hauteur alignée sur la sienne : **les deux immeubles de part et d'autre de la petite rue Baillet, et en particulier l'immeuble qui se trouve le long de la rue de Rivoli et qui sera entièrement rasé et reconstruit par les architectes Herzog et De Meuron, vont être surélevés de 3 étages, soit 10 mètres de haut, qui viendront s'ajouter à leur hauteur actuelle de 21 mètres. En d'autres termes, ils vont être rehaussés de près d'un tiers de leur hauteur !** C'est de cette façon que la Ville et LVMH ont pu se mettre d'accord sur la création de 7 000 m² de logements sociaux et d'une crèche...

L'affiche annonçant la réunion du 7 décembre indique que « *La réalisation de ce projet nécessite une révision simplifiée du Plan local d'urbanisme, notamment parce que les deux îlots concernés sont*

actuellement soumis à des dispositions protégeant les grands magasins, qui imposent la restitution de l'intégralité des surfaces commerciales ». L'intitulé de la délibération des 6 et 7 juillet 2009 du Conseil de Paris, plus précis, expliquait qu'il s'agissait d'engager « *une révision simplifiée du PLU [Plan local d'urbanisme] sur le site de la Samaritaine, en vue d'y réaliser un projet qui concilie les objectifs municipaux en matière de commerce, d'emploi, de logement social et de patrimoine* ».

En réalité, le PLU doit être modifié non seulement en raison du changement de destination d'une partie des mètres carrés, qui passent de l'activité de commerce à celle de bureaux ou à du logement, mais aussi et surtout parce que ces immeubles vont gagner deux étages de plus que leurs voisins, sous prétexte de « s'harmoniser » avec le bâtiment de front de Seine.

Et cette modification du PLU ne touche pas que les deux îlots de la Samaritaine : elle porte sur une règle du PLU sur les « fuseaux de protection des sites » selon laquelle le « cône de visibilité » que l'on a depuis l'Arc de Triomphe, déterminé par la hauteur actuelle des immeubles de la rue de Rivoli, ne doit pas être modifié. On peut craindre que la dérogation qui serait accordée à cette opération de la Samaritaine entraîne un effet « jurisprudence » sur toute la rue de Rivoli, et, pourquoi pas, de proche en proche, sur tout le Paris haussmannien.

Voici maintenant les questions que nous souhaitons poser :

- 1) Quels sont exactement les bâtiments qui vont être démolis ou restructurés ? Cette perte pour le patrimoine de la Samaritaine est-elle justifiée ? Une visite de l'ensemble de la Samaritaine avec l'architecte pourrait-elle être organisée, avant le début des travaux, pour les représentants des conseils de quartier de St Germain l'Auxerrois et des Halles et des associations intéressés, afin de mieux comprendre le projet ?
- 2) Quelle est la surface des logements murés depuis des années et voués à la démolition dans la rue de l'Arbre sec, et quelle est la surface des logements des 8, 10 et 12 rue Baillet que LVMH cherche également à acquérir pour les démolir ? Nous souhaiterions pouvoir calculer la création nette de m² de logements en enlevant aux 7 000 m² de logements annoncés les surfaces correspondant à des immeubles de logement qui vont être détruits sur les îlots concernés. Au cas où les propriétaires des immeubles des 8, 10 et 12 rue Baillet refuseraient de partir (ce qui est le cas pour le moment, vu le prix de rachat qui leur est proposé), les 7 000 m² de logements sociaux seraient-ils maintenus ?
- 3) Qu'est ce qui justifie l'énorme cadeau de la Ville à LVMH que représente la modification du PLU et l'ajout de trois étages supplémentaires ? La conversion d'une surface importante de commerces en bureaux n'est-elle pas une faveur suffisante pour que, sans modifier la hauteur des bâtiments, on puisse consacrer par exemple 15 000 m² (soit le double de ce qui a été prévu) à du logement ?
- 4) Plus largement, sachant que 900 000 personnes quittent la banlieue chaque jour pour venir travailler à Paris, ne serait-il pas plus intéressant, du point de vue de l'utilité publique, de créer 25 000 m² de logements plutôt que 25 000 m² de bureaux supplémentaires, surtout en tenant compte du fait que le taux de bureaux vides à Paris est à nouveau en train d'approcher le seuil critique d'effondrement du marché ? Ce projet ne devrait-il pas être l'occasion de rééquilibrer un peu ce quartier, très largement dominé par le commerce et les bureaux, en rendant au logement les immeubles haussmanniens ou même plus anciens situés entre la rue de Rivoli et la rue Baillet ?
- 5) Une fois le PLU modifié, qu'est-ce qui empêchera les autres immeubles de la rue de Rivoli de « s'harmoniser » eux aussi avec cette nouvelle hauteur de 31 mètres ? Cette opération n'est-elle pas une façon insidieuse d'introduire dans les quartiers centraux, le long d'une des artères les plus prestigieuses de la capitale, un relèvement des hauteurs d'immeubles, qui rejoindraient progressivement les 37 mètres des quartiers périphériques ?