

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE
Sur le devenir de la Samaritaine
En date du Lundi 7 décembre 2009, 19 h 30
Qui s'est tenue à la Mairie du 1^{er} arrondissement de Paris
Salle des Mariages

Présents :

JF LEGARET

Lyne COHEN SOLAL

Philippe de BEAUVOIR LVMH

Madame ANTOÑOZ- LVMH

VILLENEUVE

Didier BERTRAND, Direction de l'Urbanisme

Madame BORDE

Monsieur MOULIN

Compte rendu rédigé par Claire M (Accomplir)

Introduction par JF LEGARET qui se réjouit qu'enfin le projet de la Samaritaine prenne forme car la fermeture actuelle de la Samaritaine a eu un impact très important sur l'activité du quartier.

L. COHEN-SOLAL indique qu'il s'agit là d'une 1^{ère} réunion de concertation. Elle rappelle que jusqu'à présent un Comité de Site a tout d'abord été créé, après la fermeture de la Samaritaine, pour raisons de sécurité. Ce Comité de site a permis le reclassement du personnel de la Samaritaine et les résultats obtenus permettent de dire que dans l'ensemble ce reclassement s'est bien passé.

La Samaritaine doit cependant évoluer, avec le maintien d'une activité commerciale majoritaire, mais plus sous forme de grand magasin. Un premier projet a été présenté par la direction de la Samaritaine, mais celui-ci a été retoqué car il ne prenait pas en compte un objectif d'intérêt général. L'actuel projet, est plus conforme à cet objectif puisqu'il comprend outre les surface commerciales, la création d'une crèche de 60 berceaux, 7 000 m² de logement sociaux, un centre international de conférences, et un Hôtel haut de gamme.

Les prochaines étapes seront du 6 janvier 2010 au 10 février 2010, une enquête publique sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme nécessaire pour mener à bien cette opération.

Cette procédure, prévue par le Code de l'Urbanisme permet en effet de modifier le PLU, pour un projet ponctuel, dès lors que celui-ci présente un intérêt général. Procédure plus rapide (1 an à 1 an ½) dont le lancement a été approuvé par le Conseil de Paris en juillet 2009. Cette procédure prévoit un certain nombre de réunions (enquête publique, Conseil Régional, Conseil Général).

L'enquête publique se tiendra dans les Mairies du 1^{er} et du 8^{ème}. Un commissaire Enquêteur a été désigné auprès du Tribunal Administratif, Madame MARETTE, qui remettra un rapport d'enquête, qui sera suivi par un vote du Conseil de Paris, précédé par un vote du Conseil d'Arrondissement.

Didier BERTRAND (Direction de l'Urbanisme) :

Les bâtiments de la Samaritaine, qui par le passé correspondaient à 30 000 m² de surface de vente, sont composés de plusieurs bâtiments de forme architecturale différente :

- le plus emblématique, situé en bordure de Seine a été réalisé par l'architecte Henri SAUVAGE. C'est un bâtiment protégé, et également le plus élevé des trois, et pour cette raison un Restaurant y avait été créé afin de permettre au public de profiter de cette vue.

Le 2^{ème} bâtiment réalisé par l'architecte Frantz JOURDAIN comporte deux zones très distinctes :

- le bâtiment Jourdain Verrière, qui lui-même est protégé et représente un intérêt architectural majeur

- et le bâtiment Jourdain plateau, qui a connu pas mal d'évolutions, peu structurantes, beaucoup de modifications ; si les façades présentent encore un intérêt remarquable, en revanche l'intérieur a été très modifié et présente moins d'intérêt.

- Enfin le magasin 4, avec une façade 19^{ème} rue de Rivoli, un angle Haussmannien et sur la rue de l'Arbre Sec une façade Vieux Paris. Ce bâtiment qui a subi de grandes transformations au fil du temps, présente un caractère beaucoup moins fort que ceux qui ont été énumérés précédemment.

Historiquement :

1870 Fondation par le couple Cognac-Jay

1910 Construction du bâtiment Jourdain

1925 Le bâtiment Sauvage en 1925

1930, immeuble Rivoli, constitué d'immeubles de rapport, (appartements en location).

1990 Inscription du Magasin 2 à l'inventaire des Monuments Historiques

Avant la fermeture pour raison de sécurité (diagnostic amiante défavorable), la Samaritaine représentait 1406 emplois. Très vite il s'est avéré impossible de conserver un grand magasin tout en respectant les normes de sécurité.

Objectif :

- Revitaliser le site, en conservant une primauté commerciale
- Réduire le déficit de logements sociaux de l'arrondissement
- Créer une crèche de 60 berceaux
- le tout sur une surface d'environ 67 000 m²

Les commerces seront répartis sur 3 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, et 1^{er} étage)

Il y aura 7 000 m² de logements sociaux, sur la rue de l'Arbre Sec, c'est-à-dire les 1 800 m² de logements existants murés depuis de nombreuses années, et la création de 5 000 m² de nouveaux logements.

Philippe de BEAUVOIR, (Directeur SAMARITAINE, LVMH)

Pour LVMH il s'agit d'une prise de risques sur 3 à 4 ans très importante. Nécessité d'obtenir un accord et une bonne volonté collective pour sortir de l'enlisement. Ce pôle de multi activité doit répondre à une volonté de nouvel élan économique qui fertilisera les services et commerces qui environnent le site et souffrent énormément de sa fermeture. Le nouveau site aura dont un rayonnement métropolitain, et mondial avec la création d'un centre de conférences et d'un hôtel. Cela représentera également la création de 2 200 emplois. Mais ce chemin difficile ne pourra être parcouru que par un accord collectif.

Madame ANTOÑOZ (LVMH)

Les parisiens sont très attachés à la Samaritaine et le projet doit garder cette envergure. Cependant les bâtiments de la Samaritaine sont peu adaptés. Bâtiments énergivores, présence d'amiante. La Samaritaine a toujours représenté une innovation tant du point de vue de l'architecture que du point de vue social. Il faut que la nouvelle Samaritaine s'inscrive

dans ce contexte. Il faut en même temps que ce patrimoine soit accessible au public, atypique, qu'il draine de nouvelles enseignes dans Paris.

En même temps, il faut créer un lien social de proximité avec la création d'une crèche, de logement social, et d'un commerce alimentaire.

Identité :

- mise en valeur du patrimoine
- Architecture innovante : création de patios intérieurs, et création d'une rue intérieure
- Mixité urbaine

Ce remaniement entraîne une perte de 14 000 m², mais + de 56 % de création d'emplois, + 20 % logements sociaux.

Transparence :

Cependant il est à souhaiter que le projet recueille l'assentiment des riverains. C'est pourquoi LVMH a organisé des réunions avec les riverains (notamment ceux de la rue Baillet). Le projet a par ailleurs été approuvé par le Comité de Site de la Samaritaine. Des visites du site vont être organisées, une bâche d'information va être créée sur la rue de Rivoli pour informer les passants sur le projet. Une Maison du Projet va également être créée dans le quartier.

Obligation de modifier le PLU pour réaliser ce projet :

Pour pouvoir conserver les surfaces commerciales (réduites de 80 % à 36 %) il faut d'une part réduire l'obligation de surface, tout en augmentant la surface totale, pour arriver à une surface à peu près équivalente à celle de l'ancienne la Samaritaine.

Pour qu'il puisse y avoir modification du PLU il fallait qu'il y ait un autre intérêt général (logement social, crèche).

Modification de la hauteur : (p. 10 de la brochure)

Le PLU prévoit un filet de 18 m + 6 de couronnement et il est demandé que cela passe à 25 m de façade + 6 m pour le couronnement (soit moins haut que la façade côté Seine qui est à 38 m, la pointe qui est à 31 m, et l'émergence côté rue de Rivoli qui est déjà à 31.50 m. Il conviendrait donc de fixer le filet à 25 m soit une hauteur à peu près égale de part et d'autre de la verrière, et en retrait par rapport au bâtiment Sauvage (front de Seine). Le projet prévoirait également de modifier des courettes très exiguës existantes.

Pourquoi le 8^{ème} arrondissement est-il concerné par le projet ?

Il existe dans Paris une nécessité de visibilité (des fuseaux de protection) pour ne pas impacter la visibilité depuis l'Arc de Triomphe de l'Etoile. La façade Sauvage est très visible depuis l'Arc de Triomphe, et le seul impact du projet serait plus en retrait (si l'on rehaussait côté Rivoli). Donc, l'incidence sur les fuseaux de protection serait très faible. Cependant, pour obtenir le permis de construire, il faut réaliser une enquête publique d'impact.

Début du chantier 2^{ème} trimestre 2011

Fin de chantier 2013.

Réponse aux questions :

Pour ce qui concerne la rue Baillet, rien n'est prévu sur l'évolution de son statut. Les immeubles d'habitation ne font pas partie du projet, et leur avenir est bien séparé du reste. Aucun déclassement de cette voie n'est donc prévu. Dans le projet, il est prévu des passages soit souterrain, soit en hauteur ainsi que la création d'une rue intérieure qui séparera les bâtiments en leur milieu, de Rivoli à la Seine, en traversant la place de la Verrière. Une réunion a déjà eu lieu avec les habitants de la rue Baillet pour leur présenter le projet et il leur a déjà été répondu et il s'étonne que cette question soit à nouveau posée.

La déléguée du personnel CGT demande à ce que la partie commerciale soit prépondérante par rapport à la part de l'Hôtellerie, et du centre de conférence.

Les immeubles du 24 au 30 rue de l'arbre sec sont propriété de LVMH.

Tandis que les immeubles du 8, 8bis, 10 et 12 rue Baillet ne seront pas touchés, pas plus que l'immeuble régence de la rue de l'Arbre sec qui est un immeuble de qualité. Il sera conservé dans son état.

Pour ce qui concerne les immeubles de la rue Baillet, il est prévu des améliorations par rapport à l'existant. Dans tous les cas, il faudra trouver une solution sans perdre de vue les impératifs de développement durable, et la mixité sociale.

Pour ce qui concerne les logements sociaux, il pourra y avoir des logements pour jeunes travailleurs, et on veillera à ce qu'il y ait un panachage entre les différents types de logements sociaux, pas seulement du logement moyen mais du logement en réinsertion.

En tous cas, ce sera une nette amélioration de l'existant par rapport aux 513 logements sociaux que compte actuellement l'arrondissement.

Il est envisagé une proportion de 36 % de commerce, et 30 à 32 % de bureaux.

La déléguée CGDT de la Samaritaine demande si le nom de la Samaritaine sera conservé. Même si l'activité est de nature différente puisqu'il y aura une grande surface alimentaires, des enseignes diversifiées innovantes, on tentera de conserver au site sa nature populaire. Puisque la rue de Rivoli est une rue à caractère populaire. Il ne faut pas oublier que la Samaritaine était le Grand Magasin des Halles. Et il faut absolument conserver ce caractère. Les grands magasins parisiens actuellement ont tendance à être haut de gamme. Et c'est justement pour éviter cela qu'il a été préféré de ne pas refaire un grand magasins, mais de plus petites entités, plus solides et donc gage de pérennité, et à des prix accessibles.

Question d'Alain LE GARREC Le désamiantage qui sera réalisé très prochainement inquiète beaucoup, compte tenu de la proximité de la Crèche et de l'Ecole de l'Arbre Sec.

Dans le projet, est-ce que le raccordement à Climespace sera envisagé pour la climatisation des bâtiments plutôt que les installations sur le toit des bâtiments de la Samaritaine qui étaient tout à fait inesthétiques, bruyantes et inadaptées à la proximité des crèches et écoles ?

Le problème stockage, logistique et livraisons ont-ils été envisagés ?

Dans un premier temps, il y aura effectivement un désamiantage des bâtiments qui va d'ailleurs commencer très prochainement. Il s'agit surtout de panneaux en fibrociment (peu nocif), mais il y a également un peu de flocage (nocif), dans les sous-sols. Cependant, ce ne sera que 8 à 10 camions par jour, et aucun camion ne circulera aux horaires d'ouverture de l'Ecole et de la crèche. Toutes les précautions seront prises pour que ce soit un chantier propre avec confinement des zones, conformément à la législation actuellement en vigueur.

Afin d'éviter des baraques de chantier, les installations de chantier seront situées dans l'Hôtel Sainte-Marie, rue de l'Arbre Sec ?

Les livraisons du chantier et ensuite de l'ensemble des commerces sont une problématique importante. L'acheminement se fera depuis des lieux de stockage situés près de Paris, par véhicules propres de petit gabarit. Il n'y aura aucune livraison par gros camion. Et l'on veillera, autant que faire se peut, à ce que les livraisons soient intégrées au bâtiment.

L'objectif est que ce chantier soit un chantier exemplaire, un chantier « vert » en essayant autant que faire se peut de réduire au maximum les nuisances sonores, les vibrations, et en

procédant au tri et au recyclage des matériaux. Une Charte de qualité du chantier a été rédigée (pour le chantier actuellement en cours à l'angle de la rue de l'Arbre Sec et de la rue de Rivoli) et ce document sera bientôt mis à disposition des différentes entreprises pour qu'elles en prennent connaissance et le signent.

Pour ce qui est de la climatisation, ce sujet est à l'étude, et il est probable que la Samaritaine sera raccordé au réseau Climespace, mais pas forcément à la centrale de la rue Rambuteau. Il y a d'autres sites dans Paris, et plutôt qu'un raccordement à la Tour aéroréfrigérante, il serait préféré une installation en bord de Seine.

Pour ce qui est de la modification du PLU (question posée par Accomplir), il n'y a pas de risque de contagion au reste du centre de Paris. Car s'il avait la tentation de l'étendre, il faudrait alors une révision générale du PLU, procédure très lourde et très longue, beaucoup plus importante que la révision proposée.

Il ne s'agit pas d'un cadeau fait à LVMH car dans le projet de nombreuses surfaces seront perdues du fait de la construction des patios, de la place de la Verrière, qui sera une place publique, et du percement de la rue intérieure.

Pour ce qui concerne les destructions envisagées, une esquisse sera présentée au mois de mars 2010. Pour le moment, rien n'est décidé. Le 18 décembre, il y aura déjà une visite du site organisée par la Commission du Vieux Paris, et ensuite d'autres visites pourront être organisées.

En tout état de cause, 80 % des bâtiments seront conservés à l'identique, les bâtiments Sauvage et Jourdain étant classés. Reste le bâtiment Rivoli pour lequel deux solutions sont possibles, soit la restauration de l'existant, soit un geste architectural. Mais la position définitive n'est pas encore arrêtée. Plusieurs architectes travaillent sur le projet, car il y a eu un élargissement de la consultation.

Si l'immeuble Rivoli était détruit, le nouvel immeuble ne pourrait être plus haut que 28 m, et donc moins haut que le « couronnement » actuel.

Le site gardera son nom, qui à l'origine était celui d'une fontaine. Le public aura toujours accès aux endroits les plus beaux du site, comme la verrière, et même si un hôtel de luxe y est construit, il y aura un restaurant qui est un lieu public et n'importe qui pourra y aller.

P. CHAMPETIER de RIBES demande que les bus de la rue de la Monnaie soient déviés par la rue du pont Neuf, pour des raisons de sécurité. Il est vraisemblable que le parcours du bus soit dévié pendant la durée des travaux.