

# Association ACCOMPLIR

49, rue Saint-Denis Paris 1<sup>er</sup> – www.accomplir.asso.fr – contact@accomplir.asso.fr – 01 40 28 06 21

## Projet Samaritaine : où est l'intérêt général ?

(10/02/10)

L'association Accomplir vient de fêter ses dix ans et compte, à la date 10/02/10, 94 adhérents à jour de leur cotisation 2010. Son objet social est le suivant : « *L'association ACCOMPLIR a pour objet d'améliorer la qualité de vie et la qualité de l'environnement des habitants du centre de Paris (quartier des Halles, quartier Montorgueil et environs) par le développement de la convivialité, la réalisation de projets concrets pour la vie du quartier, l'action citoyenne, la participation aux diverses formes de concertation avec les élus, les acteurs et les décisionnaires concernés, et par tous les moyens légaux y compris l'action en justice* ».

Lors de son Assemblée générale du 23/01/10, les adhérents ont voté les objectifs concrets de l'association pour 2010 ; ils ont en particulier adopté à l'unanimité l'objectif suivant : « *Suivre l'évolution du projet de la Samaritaine et veiller à ce qu'il soit conforme aux intérêts des habitants et à l'intérêt général* ». C'est dans ce cadre que notre association a souhaité apporter sa contribution à l'enquête publique sur la révision simplifiée du PLU à l'occasion du projet concernant la Samaritaine.

### I – Remarques sur l'organisation de la concertation et de l'enquête

Les mots « *Transparence et concertation* » figurent sur la bache d'information qui a été installée sur la façade de la rue de Rivoli. On peut cependant s'interroger sur leur portée exacte dans le cadre de ce projet.

#### *Une concertation très restreinte*

A part le CICA organisé par le maire du 1<sup>er</sup> le 9 février 2006, où M. de BEAUVOIR et M. de VILLENEUVE, représentant la Samaritaine, avaient apporté des informations sur l'avancement du projet, il n'y a pas eu, à notre connaissance, de réunion publique sur le devenir de la Samaritaine jusqu'à la réunion du 7 décembre 2009.

Il est d'usage, lors des réunions de concertation, de diffuser à l'avance les documents qui seront présentés lors de la réunion, afin que les participants puissent en prendre connaissance et que les associations puissent consulter leurs membres et recueillir leurs avis et leurs questions. En l'occurrence, les documents ont été gardés dans le plus grand secret jusqu'à la date de la réunion, ce qui ne témoigne pas d'un grand souci de transparence.

Lors de la réunion publique du 7 décembre 2009, il a été indiqué que des visites des immeubles de la Samaritaine pourraient être organisées notamment pour les associations locales. Le 10 décembre 2009, j'ai adressé par mail à Mme Danièle POURTAUD, adjointe du

maire de Paris chargée du patrimoine, à l'adresse danielle.pourtaud@paris.fr, le message suivant : « *Notre association souhaiterait vivement pouvoir visiter la Samaritaine, et sachant que les travaux de désamiantage, d'après ce que nous avons compris, doivent commencer dès janvier, il faudrait que cette visite ait lieu très rapidement, car par la suite le chantier sera certainement inaccessible. Sachant qu'aucune date n'a été annoncée pour les associations lors de la réunion, j'ai demandé à pouvoir participer à la visite organisée pour la Commission du Vieux Paris le 18 décembre, mais apparemment ce n'est pas envisageable. Pouvez-vous, dans ce cas, me faire savoir quelle date conviendrait pour une visite ouverte aux conseils de quartier et associations intéressées, ceci avant le début des travaux de désamiantage ?* ». Ce message est resté sans réponse ni même accusé de réception.

Au cours de cette même réunion du 7 décembre, Mme ANTONIOS, représentante de la Samaritaine, avait annoncé de son côté que « *La Samaritaine proposerait au public des visites permettant de se rendre compte de l'état intérieur des bâtiments* ». Le 14 janvier, Mme ANTONIOS a effectivement pris contact avec notre association, mais pour nous proposer seulement un entretien. En tant que secrétaire de l'association, c'est moi qui lui ai répondu, et je lui ai expliqué qu'un entretien ne me paraissait présenter d'intérêt que si nous pouvions, au préalable, visiter les bâtiments. Elle a accepté le principe d'une visite pour 5 personnes, et a proposé la date du 4 février, en me demandant de lui communiquer à l'avance les noms des personnes qui viendraient.

Je me suis pliée à cette exigence et deux jours avant la date, comme convenu, j'ai appelé Mme ANTONIOS pour lui indiquer les noms des 5 personnes, parmi lesquelles figurait Mme PELARD, présidente de l'association « Ensemble rue Baillet », qui réunit les copropriétaires des 3 immeubles de l'îlot n'appartenant pas à la Samaritaine. Mme ANTONIOS s'est montrée très opposée à la présence de Mme PELARD, au motif « *que les autres copropriétaires risqueraient d'être jaloux de ne pas participer également à cette visite* ». L'argument paraissait étrange, sachant que les copropriétaires ont justement élu Mme PELARD présidente de leur association pour les représenter.

J'ai expliqué à Mme ANTONIOS que nous avons absolument besoin de la présence de Mme PELARD pour cette visite car, étant extrêmement concernée par le projet, elle en a une connaissance approfondie, bien supérieure à la nôtre, et que nous préfererions annuler la visite si Mme PELARD ne pouvait pas y participer. Mme ANTONIOS m'a demandé quelques heures de réflexion pour voir si elle pouvait organiser parallèlement une visite destinée à l'ensemble des copropriétaires, puis a fait appeler sa secrétaire pour m'informer que la visite était annulée. Mme PELARD n'a eu connaissance depuis d'aucune invitation à visiter les locaux qui aurait été faite par Mme ANTONIOS aux autres copropriétaires.

Naturellement, ni la Ville, ni la Samaritaine n'étaient tenues d'organiser ce genre de visite, mais je signale ce point pour nuancer la portée de la promesse qui avait été faite à ce sujet lors de la réunion publique.

#### *Une absence de transparence sur le devenir de l'îlot 4*

Lors de la réunion du 9 février 2006, M. de BEAUVOIR avait expliqué que le magasin 4, « *en état de déliquescence avancée* », serait détruit pour être reconstruit. A une question que nous avons posée sur la possibilité de recréer des logements, en attendant, dans les immeubles murés de la rue de l'Arbre sec, M. de BEAUVOIR avait ajouté qu'il ne pouvait en être question avant les travaux de démolition de l'immeuble 4, car ceux-ci allaient « *faire*

*trembler les murs* », mais que l'objectif était bien, à terme, de réhabiliter ces immeubles avec création de logements. Selon le compte-rendu officiel rédigé par la mairie du 1<sup>er</sup> et mis en ligne sur son site, M. de BEAUVOIR a déclaré ce jour-là : « *L'idée est de détruire totalement l'immeuble 4, pour y permettre une restructuration lourde, ce qui facilitera la restauration de l'ensemble de l'îlot* ».

Lors de la réunion du 7 décembre 2009, M. de BEAUVOIR a tenu des propos différents : « *Pour le bâtiment situé rue de Rivoli, les architectes travaillent à des hypothèses soit de réhabilitation de l'existant, soit à un geste architectural mais à l'heure actuelle, la Samaritaine n'a pas arrêté sa position et ne s'est pas concertée avec la Ville de Paris sur la question. Plusieurs cabinets travaillent actuellement et lorsqu'un projet acceptable aura été proposé, il fera l'objet d'une discussion avec la Mairie de Paris et d'une consultation notamment dans le cadre du permis de construire* ».

Selon l'un des documents de l'enquête publique, le procès-verbal de la réunion consacrée à l'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA), qui s'est tenue le jeudi 10 décembre 2009, M. Jean-Michel BOUCHIAT a demandé « *quel serait le devenir du bâtiment situé rue de Rivoli* » et M. Bruno LAMBERT, représentant des services techniques de la Ville de Paris, lui a répondu « *qu'une réponse serait prématurée, le projet architectural n'étant pas élaboré, mais que la façade sur la rue de Rivoli ne constitue plus qu'un décor sans rapport avec l'intérieur compte tenu des campagnes de réaménagements commerciaux* ».

En revanche, dans le registre de l'enquête publique, figure une note de M. LEGARET, Maire du 1<sup>er</sup>, dans laquelle il se félicite du projet de révision du PLU et du pré-projet architectural de la Samaritaine dont il a, apparemment, eu le privilège d'avoir connaissance.

Enfin, l'un des trois objectifs d'intérêt général annoncés pour le projet laisse clairement entendre qu'il va y avoir création architecturale, et donc démolition d'au moins une partie des bâtiments : « *réaliser un projet qui valorise le patrimoine tout en créant une architecture contemporaine de qualité* ».

Ces déclarations et informations contradictoires ne témoignent pas d'un grand souci de transparence.

Certes, la présente enquête porte sur la révision simplifiée du PLU et non sur le projet architectural, et ce dernier n'a donc pas lieu d'être pris en compte à ce stade. On peut en revanche se demander si l'alternative entre démolition et restructuration n'a pas déjà été tranchée en faveur de la démolition et si, de ce fait, la référence à la hauteur des « bâtiments existants de l'îlot 4 », qui revient constamment dans le dossier, est bien fondée. La prise en compte des bâtiments existants aurait du sens si ces bâtiments étaient au moins partiellement conservés : mais s'ils sont destinés à être détruits, pour quelle raison leur hauteur actuelle devrait-elle être prise en compte ? C'est la hauteur des bâtiments environnants, le long de la rue de Rivoli, ou celle des bâtiments indépendants de la rue Baillet qui devrait être prise en compte si l'on voulait pouvoir apprécier la pertinence du relèvement des hauteurs dans un souci d'harmonie du paysage urbain. Or, les hauteurs des bâtiments voisins de l'îlot de la Samaritaine le long de la rue de Rivoli et celle des immeubles 8, 10 et 12 de la rue Baillet ne sont mentionnées nulle part dans tout le dossier.

*Un document crucial manquant au dossier*

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU indique, à la page 2, que « *Les deux îlots ont fait l'objet d'une étude patrimoniale complète réalisée à la demande de la Ville de Paris par le Groupe de Recherche Art Histoire Architecture et Littérature (GRAHAL)* ». Le GRAHAL est un cabinet réputé et indépendant qui mène des études historiques et archéologiques, souvent imposées par les textes, et ce, dans le cadre d'études préalables et d'opérations de restauration, conservation, mise en valeur ou réhabilitation du patrimoine historique, mobilier et immobilier, naturel et industriel. Son département "Recherche et études" réalise ces missions depuis 1988. Les études du GRAHAL sont la propriété des maîtres d'ouvrages qui les commandent, et les associations de protection du patrimoine sont très souvent confrontées à la difficulté d'obtenir communication de ces études. En effet, les conclusions du GRAHAL parlent souvent en faveur du patrimoine, et certains maîtres d'ouvrage n'ont pas envie d'en « découdre » avec les associations, quand leur projet leur semble quelque peu discutable.

J'ai eu communication du rapport de présentation du projet de révision du PLU le 26 janvier : Mme PELARD, présidente de l'association « Ensemble rue Baillet », en avait eu une copie par M. BOUANCHAUD, directeur de cabinet du Maire du 1<sup>er</sup>, et me l'avait transmise. A la lecture de ce passage sur le GRAHAL, étant très intéressée par cette étude et ne pouvant pas me rendre dans l'immédiat à la mairie du 1<sup>er</sup> pour consulter le dossier, j'ai demandé à Mme PELARD si elle avait pu également obtenir une copie du rapport du GRAHAL et si elle pouvait me la communiquer. Par un mail du 26 janvier, elle m'a répondu « *Non, il faut paraître aller la voir à la Direction de l'urbanisme* ».

Le même jour, je lui ai signalé que le compte rendu officiel de la réunion consacrée à l'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA), qui s'est tenue le jeudi 10 décembre 2009 (et dont elle avait eu également une copie qu'elle m'avait transmise), mentionnait le fait qu'un participant, M. FOISIL, chef du bureau de l'Urbanisme, avait demandé lors de cette réunion « *si l'étude du GRAHAL sur le patrimoine de la Samaritaine serait disponible* » et que M. AZAR, adjoint au chef du bureau des études urbaines et de l'espace public, lui avait répondu « *qu'elle serait jointe au dossier d'enquête* ».

J'ai alors insisté auprès de Mme PELARD en lui demandant si elle pouvait retourner consulter le dossier d'enquête et nous procurer ce rapport. Elle y est allée le 27 janvier, a examiné attentivement l'ensemble du dossier (qui n'est pas très épais) et n'a rien trouvé. Mme PELARD, dont les grandes réserves face au projet de la Samaritaine ne sont un secret pour personne, était d'autant plus attentive à effectuer cette recherche, que ce rapport pouvait éventuellement lui apporter des arguments à opposer au projet. Elle a donc fouillé l'ensemble du dossier et a fait photocopier son sommaire, qui ne porte aucune mention de ce document, comme on le voit ci-dessous.

01	Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées
02	Notice de présentation
03	Arrêté de mise à l'enquête publique
04	Projet de révision simplifiée du Plan local d'urbanisme 04-1 : rapport de présentation 04-2 : modifications apportées au règlement 04-3 : planche G-07 de l'atlas général – Plu en vigueur 04-4 : planche G-07 de l'atlas général – projet de révision simplifiée 04-5 : légende des plans de l'atlas général 04-6 : carte des fuseaux de protection du Plu (extrait)
05	Avis d'enquête publique (affiche)
06	Registre d'enquête
07	Information
08	Publications

Pour copie conforme

---

missaire enquêteur  
rine MARETTE

L'ingénieur en Chef des Services Techniques  
Chef du Bureau des Réglements d'Urbanisme

On peut s'étonner qu'un document qui a été explicitement signalé lors de la réunion des PPA comme devant figurer au dossier de l'enquête ne soit pas mentionné dans ce sommaire et ne fasse donc pas partie, a priori, du dossier.

Nouvel étonnement, le 29 janvier, Mme PELARD m'a appelée pour me dire que l'étude du GRAHAL avait subitement fait son apparition dans une chemise classée « informations » (distincte du n°7 « information » dans le sommaire ci-dessus), ce qui laisserait entendre que ce document a été ajouté au dossier après la date du 27 janvier. Si tel était le cas, cela paraîtrait très dommageable à la transparence et à l'équité de l'enquête, car les personnes qui sont venues au début de la période de consultation n'ont pas eu accès à ce document.

## II – Remarques sur le fond

La révision simplifiée, procédure prévue à l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme, est employée lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, qui présente un intérêt général.

Selon le rapport de présentation du projet, les « *objectifs d'intérêt généraux poursuivis au titre de la révision du PLU sont les suivants* :

- *revitaliser le site de la Samaritaine en lui conservant sa primauté commerciale tout en respectant le patrimoine et les règles de sécurité*
- *réduire le déficit en logements sociaux de l'arrondissement et répondre aux besoins des familles grâce à un équipement de petite enfance*
- *réaliser un projet qui valorise le patrimoine tout en créant une architecture contemporaine de qualité.* »

## 1) L'impérieuse nécessité de créer des logements au centre de Paris

Pour toute personne qui connaît un peu le quartier où se situe la Samaritaine, la très grande densité commerciale de la rue de Rivoli, sa proximité immédiate avec le centre commercial des Halles et la zone de très grande densité commerciale qui environne ce dernier, il semble évident que la priorité, dans ce quartier, n'est pas de revitaliser le commerce, même si bien entendu il est souhaitable que des commerces viennent animer le rez-de-chaussée des anciens magasins de la Samaritaine et occuper les sous-sols. A l'évidence, ce dont ce quartier a le plus besoin du point de vue de l'intérêt général, ce sont des logements.

Le rapport de présentation du projet indique qu'entre 1975 et 1999, le 1<sup>er</sup> arrondissement a perdu 25 % de ses habitants. Cette proportion est considérable et a eu de nombreux impacts sur la vie quotidienne des habitants qui restent : fermeture de classes, classes à doubles niveaux, faible fréquentation du collège qui le place en situation de sursis, commerce de proximité qui ferme, vie de quartier et animations locales par définition beaucoup moins nombreuses et variées, solitude des personnes âgées, etc. Plus largement, la diminution du nombre d'habitants dans les quartiers centraux, liée entre autres au prix des logements et à la concurrence des bureaux, a pour résultats l'étalement urbain et une consommation supplémentaire de temps et d'énergie pour effectuer les trajets domicile-travail (cf les recommandations du SDRIF à cet égard). Enfin, cette baisse démographique finit souvent par poser des problèmes de sécurité : la présence d'une population de résidents contribue au contraire à animer, occuper et pacifier les rues des quartiers centraux.

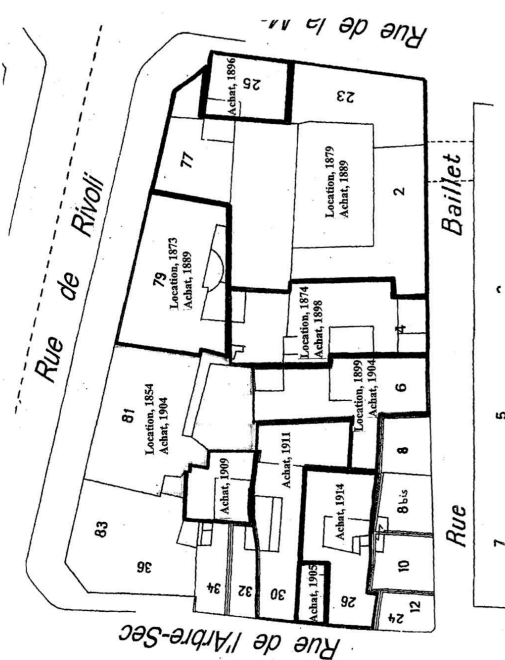
Le mouvement de baisse démographique du 1<sup>er</sup> arrondissement n'a commencé à s'inverser qu'à partir de 1999, avec un gain annuel modeste de 130 habitants par an entre 1999 et 2005. Sachant que le nombre d'habitants du 1<sup>er</sup> arrondissement en 2001 était d'environ 16 500, le déficit par rapport aux années 70 correspondait donc environ à 5 500 habitants. Si le rythme moyen de 130 habitants supplémentaires par an enregistré entre 1999 et 2005 se maintenait, il faudrait un peu plus de 42 ans pour combler ce déficit... Il est évident que toute opportunité d'accélérer l'accroissement de la population du 1<sup>er</sup> arrondissement doit être saisie.

Or ces opportunités sont extrêmement rares, ce qui explique le très faible nombre de logements sociaux dans le 1<sup>er</sup> : 5 % seulement des résidences principales, d'après le rapport. La municipalité actuelle, pourtant très favorable à la création de logements sociaux, ne réussit à en créer dans le 1<sup>er</sup> qu'un nombre infime chaque année. Avec l'opération de la Samaritaine et la nécessité pour LVMH d'obtenir l'autorisation de changement de destination des locaux commerciaux, la Ville dispose d'une opportunité majeure d'imposer la création d'un nombre conséquent de logements au cœur de Paris, opportunité qui ne se représentera sans doute plus avant longtemps. Cette opportunité est en effet liée à un phénomène tout à fait exceptionnel et quasiment « historique » : le déclin des grands magasins et les problèmes de sécurité qui se posent particulièrement sur celui de la Samaritaine, empêchant la poursuite de l'exploitation commerciale et imposant de changer la destination des locaux. Si la Ville ne saisit pas cette opportunité, quand retrouvera-t-elle une occasion comparable de créer des logements sociaux au centre de Paris ?

D'après le projet, « *Le secteur environnant les anciens Grands magasins de la Samaritaine nécessite aujourd'hui une revitalisation. Le réaménagement des bâtiments de cet établissement est l'occasion d'inclure dans l'opération les différents éléments de programme propres à remédier aux carences constatées dans le quartier* ». La proposition de création de 7 000 m<sup>2</sup> de logements ne paraît pas du tout à l'échelle de ce qui serait nécessaire pour

« remédier aux carences constatées dans le quartier ». Lors de la réunion publique, le Maire du 1<sup>er</sup>, Jean-François Legaret, a fait valoir que « la centaine de logements sociaux créée se compare aux 513 existants dans l'arrondissement, ce qui n'est pas marginal ». Dans une démarche de recherche de l'intérêt général, on pourrait objecter que cette centaine de logements créés doit plutôt se comparer au déficit très important qui caractérise le 1<sup>er</sup> arrondissement, et aux perspectives extrêmement réduites de voir se réaliser des opérations significatives dans le 1<sup>er</sup> arrondissement dans les 20 ou 30 ans qui viennent, si l'on en croit le rythme des créations de logements sociaux depuis 1975.

Cette création de logements semble d'autant plus insuffisante que le chiffre de 7 000 m<sup>2</sup> doit, en réalité, être ramené à 5 200 m<sup>2</sup>, compte tenu des 1 800 m<sup>2</sup> de logements murés depuis des années dans la rue de l'Arbre sec. Ce dernier chiffre gagnerait d'ailleurs à être confirmé. En effet, au vu du plan de l'îlot 4 ci-dessous et de la profondeur des immeubles de la rue de l'Arbre sec, on peut se demander si la surface de 1800 m<sup>2</sup> de logements murés n'a pas été sous-estimée. Le dossier ne comprend aucun plan précis à cet égard. Nous avons également appris que certains salariés disposaient de logements à l'intérieur du magasin, logements dont aucun décompte n'a été réalisé. Il nous paraît important, pour que l'enquête soit complète, que les commissaires obtiennent un relevé précis, immeuble par immeuble, de l'ensemble des logements qui existaient sur les deux îlots au moment de la fermeture du magasin, de façon à mesurer très précisément quelle est la création nette de logements dans le projet.



Grands Magasins de la Samaritaine, Magasin 4 (n°77-81 rue de Rivoli, n°23-25 rue de la Monnaie & n°2-6 rue Baillet) et immeubles n°83 rue de Rivoli, n°8-12 rue Baillet & n°24-36 rue de l'Arbre-Sec (Paris 1<sup>er</sup>).  
Dates de location et d'acquisition des immeubles par la Société Reuillon

Nous aimerions également mieux comprendre le mode de calcul des surfaces de logements à créer qui a été appliqué au projet. D'après le rapport, l'ensemble des deux îlots a été pris en compte pour le calcul des surfaces commerciales : « la proportion dans la SHON totale de la SHON destinée au commerce, calculée globalement sur les deux îlots, ne doit pas être inférieure à 36 %. Ce calcul global permet de prendre en compte le fait que l'opération

*prévue s'étend sur deux terrains-îlots séparés par une voie ». Il n'en va pas de même pour le calcul des surfaces de logements. Toujours d'après le rapport, « L'inscription sur les deux îlots du secteur d'une réserve pour logements sociaux LS 25% concrétise l'engagement à réaliser cet élément de programme. En effet, cette servitude, qui relève de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme, impose la réalisation en logement social de 25 % de la SHON hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». On peut comprendre que les sous-sols et rez-de-chaussée soient exclus du calcul du pourcentage de logements sociaux. Mais il semble que la partie destinée à accueillir l'hôtel ait également été écartée : « Ces logements, seront réalisés au Nord du secteur (îlot 4 ou partie Nord de l'îlot 2), le Sud du secteur ne permettant pas, du fait du cumul de contraintes patrimoniales et de sécurité, la réalisation de logements sociaux. Ils représenteront plus du quart des SHON aménagées dans cette partie de l'opération, déduction faite des surfaces en sous-sol et en rez-de-chaussée ».*

Le raisonnement suivi ne nous paraît pas très clair. D'un côté, on prend en compte l'ensemble des deux îlots pour calculer la surface commerciale à reconstituer, sans tenir compte du fait que certaines parties ne peuvent pas accueillir de commerce (puisque c'est même la raison de la fermeture du magasin). D'un autre côté, on ne prend en compte qu'une partie des deux îlots pour calculer la surface des logements sociaux à créer, en expliquant qu'une partie des bâtiments ne peuvent accueillir de logements. Pourquoi le même principe ne s'applique-t-il pas dans les deux cas ?

Il est bien évident qu'on ne doit créer de logements ou de commerces que dans les bâtiments qui peuvent les accueillir, mais en prenant la globalité des deux îlots, on se donne la possibilité, justement, de les situer au meilleur emplacement possible et d'imposer une répartition globale équitable des uns et des autres. Une approche qui consisterait, pour le calcul des surfaces de logements à créer, à n'écartier que les surfaces de sous-sol et de rez-de-chaussée ainsi que la surface de la crèche, qui n'entre pas dans le calcul, et à prendre en compte tout le reste, y compris l'hôtel, nous paraîtrait plus cohérente avec le mode de calcul appliqué aux surfaces commerciales, et plus conforme à la politique de création de logements à Paris constamment revendiquée par la municipalité actuelle depuis 2001. Si l'ensemble des deux îlots était pris en compte pour le calcul de la réserve LS 25 %, il est probable qu'on aboutirait à un chiffre bien supérieur à celui de 7 000 m<sup>2</sup>. Nous aimerions, en tout état de cause, que l'enquête clarifie le mode de calcul qui s'appliquera dans cette révision simplifiée, d'autant que cette opération pourrait servir de « jurisprudence » si, par hasard, d'autres procédures de révision simplifiée étaient entreprises dans les années qui viennent.

## **2) La notion ambiguë de dédensification du site**

Lors de la réunion publique du 7 décembre, Mme Cohen-Solal a souligné que le programme « *s'accompagne d'une importante dédensification du site puisque 14 000 m<sup>2</sup> de surfaces seront supprimés par rapport aux 80 000 m<sup>2</sup> d'origine* » et a précisé : « *Cette dédensification se traduira par l'ouverture de patios intérieurs permettant d'amener un éclairage naturel jusque'aux niveaux commerciaux et la végétalisation de certains espaces* ».

Lorsqu'on parle de dédensification en matière urbaine, on pense généralement à tout autre chose. Il s'agit par exemple, dans un quartier très dense, de démolir un immeuble insalubre pour créer une placette ou un espace végétalisé pour apporter une « respiration » au quartier. S'agissant de la Samaritaine, on pourrait parler de dédensification, au sens où on l'entend

d'habitude lorsqu'il est question de l'intérêt général, si le projet devait contribuer, par exemple, à élargir l'étroite rue Bailleul en reculant l'alignement de l'immeuble 2, de façon à augmenter la largeur et l'éclairage de cette rue fort étroite. Si l'immeuble 2 doit être démoli, ce réalignement devrait être possible et constituerait une dédensification qui profiterait à la fois aux riverains, aux parents de l'école qui empruntent quotidiennement cette rue, ou encore à ceux qui voudraient admirer de façon plus confortable la façade de l'immeuble 2 du côté de la rue Bailleul.

N'est-ce pas jouer un peu sur les mots que de dire que cette dédensification contribuera à « *donner plus de générosité aux espaces communs – patio, place...* » : les espaces en question ne seront « *communs* » qu'à la Samaritaine et elle en sera le seul propriétaire. Ces espaces *communs* n'auront rien à voir avec des espaces *publics* : nous renvoyons sur cette question à l'ouvrage *La Ville franchisée* de l'urbaniste David Mangin, qui propose un test simple pour vérifier si un espace est public ou non : « *Essayez donc d'aller distribuer des prospectus militants sur un parking de grande surface commerciale* ». La Samaritaine a toute latitude de créer des patios et une allée intérieure pour drainer les chalands depuis la rue, ménager des linéaires de vitrines et valoriser ses commerces, mais cela ne regarde en rien l'intérêt général et ne saurait servir à justifier une révision du PLU.

### 3) La modification des hauteurs

La réalisation du programme nécessite également la modification des filets de hauteur. La brochure indique que les bâtiments actuels culminent « *à plus de 38 mètres (bâtiments Sauvage), 32,50 mètres (bâtiment Jourdain Verrière) ou à 31,50 mètres (autres bâtiments)* ». Le plan en coupe qui figure à la page 10 de la brochure ne permet pas bien de se représenter à quoi correspondent les hauteurs des « *autres bâtiments* » atteignant 31,50 mètres. La photo ci-dessous permet de s'en rendre beaucoup mieux compte. Il s'agit de deux petits édicules, dont il faudrait au passage que la commission d'enquête vérifie s'ils ont bien bénéficié d'un permis de construire, et qui ne sont absolument pas représentatifs de la hauteur moyenne de l'îlot :



Sachant, de surcroît, que ces deux édicules font partie de l'immeuble qui va être démoli, sur quoi repose l'idée qu'il faudrait tenir compte de leur hauteur dans la révision du PLU ? Si l'on

prend en considération cette portion de la rue de Rivoli, on s'aperçoit qu'aligner le futur bâtiment sur cette hauteur très isolée de 31,50 mètres, ou même seulement de 31 mètres, comme il est proposé dans le projet, créerait une rupture choquante dans le paysage urbain de la rue et un précédent très regrettable, qui risquerait de « donner des idées » à bien d'autres promoteurs.

Au cours de la réunion du 7 décembre, comme notre association avait dénoncé un « cadeau » fait à LVMH, M. LEGARET, Maire du 1<sup>er</sup>, a répondu : « *Il n'y a donc pas de cadeau à LVMH mais un raisonnement de bon sens qui consiste à partir de l'existant et à permettre de retrouver la hauteur moyenne du site actuel* ». Mais dans la mesure où la hauteur actuelle est bien supérieure à la règle, et où on détruit le bâtiment existant, quelle est la justification de modifier la règle pour l'adapter à la hauteur d'un bâtiment qui n'existera plus ?

M. Didier BERTRAND a renchéri : « *Il n'y a pas lieu d'évoquer un 'cadeau' fait à LVMH mais une évolution du règlement en matière de hauteur dont la justification tient à la situation patrimoniale du site. Les filets de hauteur actuels sont plus bas que les bâtiments actuels, y compris ceux qui sont protégés. Il y a donc une solution illogique à laquelle il convient de remédier. On cherche à se rapprocher de la logique patrimoniale du site. Un autre élément consiste à rechercher une souplesse qui permettra la rénovation du site sans qu'il soit porté atteinte ni aux vues ni au confort des habitants tout en respectant les impératifs de développement durable et en dédensifiant le site* ».

Ce raisonnement ne nous paraît pas logique du tout, car du point de vue du paysage urbain, l'harmonie s'apprécie sur une ligne de bâtiments, en l'occurrence la ligne des bâtiments qui bordent la rue de Rivoli, et non pas à l'aune de la hauteur moyenne d'un double îlot, surtout lorsque toute une partie de cet îlot est destinée à être démolie. Enfin, dans le cas de ce projet précis, l'argument de la dédensification ne nous semble pas non plus pouvoir être invoqué comme justifier une demande de révision du PLU car cette forme de dédensification nous semble servir un intérêt privé beaucoup plus qu'un intérêt général.

Concernant la rue Baillet, le projet prévoit de relever la hauteur autorisée à 25 mètres avec un couronnement maximal de 3 mètres. Ce projet nous paraît de nature à pénaliser très durement les copropriétaires des 8, 10 et 12 rue Baillet. Actuellement, la façade de l'arrière du magasin 2 s'élève à environ 18 mètres de hauteur en ligne droite, avec ensuite un arrondi en dégradé sur deux petits étages en retrait. Selon la modification du PLU envisagée, cette façade pourrait faire l'objet d'un rehaussement en ligne droite à l'aplomb de la rue Baillet jusqu'à 25 mètres puis d'un dégradé en retrait de 3 m. Ceci entraînerait une perte de luminosité considérable pour les immeubles des copropriétaires, puisque la rue Baillet ne dépasse pas 4 à 5 mètres de large. Elle n'a pas de trottoir du côté de l'îlot 2 et un trottoir de 30 cm seulement du côté de l'îlot 4. Avec ce projet, elle serait encore bien plus encaissée et sombre qu'aujourd'hui. S'agissant d'un projet dont l'un des objectifs affichés est de « *réduire le déficit en logements sociaux de l'arrondissement* », il serait fort dommageable que l'opération aboutisse à une dégradation des logements existants, et les rende proches de l'insalubrité...

#### **4) La modification du fuseau de hauteur**

La brochure évoque le fuseau de hauteur qui interdit la réalisation de constructions pouvant altérer la vision de l'axe historique allant de l'Arc de triomphe à l'Hôtel de Ville. Elle souligne que plusieurs bâtiments dépassent le niveau autorisé par le fuseau comme le Louvre,

l'Hôtel de Ville, l'église Saint-Gervais ou le bâtiment historique de la Samaritaine situé côté Seine. Le texte indique que la révision du PLU ne « *remettra pas en cause l'existence de ce fuseau mais l'adaptera sur le site de la Samaritaine* ». On peut s'étonner de cette formulation : la modification demandée remettra bel et bien en cause le fuseau. Ou celui-ci est respecté, ou il ne l'est pas. Toute altération de la vision de l'axe historique est par définition de nature à remettre en cause un dispositif destiné à empêcher cette altération.

Par ailleurs, on ne voit pas pourquoi le fait que le magasin 2 de la Samaritaine dépasse le niveau autorisé justifierait que le futur bâtiment le dépasse également. Ce n'est pas en tant que Samaritaine que le bâtiment 2 déroge à la règle, mais en tant que bâtiment d'une qualité exceptionnelle, qui préexistait à l'adoption du dispositif des fuseaux de hauteur dans les années 70, et qui de surcroît a été inscrit aux Monuments historiques depuis 1990. Tel ne sera pas le cas – au moins dans l'immédiat – du bâtiment projeté sur l'îlot 4. La Samaritaine ne peut en aucun cas se prévaloir du fait qu'une partie de ses immeubles empiète sur le fuseau de hauteur pour réclamer la même dérogation pour les autres.

Quant à la mention de la brochure selon laquelle « *les constructions seront conçues de façon à ménager des transparences en dessous du volume autorisé* », la notion de « *transparence* » en architecture a donné lieu à tant de projets trompeurs ou édulcorés et à tant de fausses promesses qu'il paraît difficile de la retenir comme un argument sérieux pour justifier la révision du PLU.

## **Conclusion**

Au total, ce projet ne nous paraît pas, en l'état, pouvoir être considéré comme « d'intérêt général ». Il représente une occasion ratée d'apporter une réponse significative aux besoins criants de logements dans le centre de Paris en général et dans le 1<sup>er</sup> arrondissement en particulier. Le fait d'accorder le changement d'activité demandé et de passer d'un grand magasin à un hôtel et à des bureaux constitue une dérogation majeure qui devrait donner lieu à une compensation beaucoup plus importante en termes de création de logements. Compte tenu de cette première dérogation et du faible niveau de la création nette de logements (au maximum 5 200 m<sup>2</sup>), une dérogation supplémentaire permettant de relever la hauteur des filets et de modifier le fuseau des hauteurs paraît injustifiée.

La Secrétaire,  
Elisabeth BOURGUINAT