

Association ACCOMPLIR

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

Equipements publics et commerces avant et après l'opération des Halles (23/03/10)

Le premier scandale du bilan des surfaces d'équipements publics et de commerces avant et après l'opération des Halles, c'est que la Ville n'ait pas pensé d'elle-même à en faire une présentation exhaustive au Comité de concertation. Pire, quand nous lui avons demandé ce bilan, elle a mis plusieurs semaines à nous le fournir, preuve qu'elle ne l'avait pas encore calculé.

Deuxième scandale, dans le tableau qu'elle nous a adressé le 03/03/10, elle prend en compte indifféremment les espaces existants et les espaces construits (alors que les uns ne coûtent rien et que les autres vont coûter très cher) **et elle met sur le même plan les équipements maintenus dans le Forum et ceux qui sont relogés dans le quartier** (voire ailleurs dans Paris, par exemple pour les ADAC... dont nous avons appris entre-temps qu'ils ne seraient relogés nulle part, les profs ayant été priés de se répartir entre les autres ateliers parisiens, déjà saturés). Or, l'intérêt de ce bilan est de pouvoir apprécier la destination finale des locaux du bâtiment emblématique de cette opération, la Canopée, et des autres espaces créés en sous-sol à l'occasion de cette opération. De plus, le déplacement de certains équipements dans le quartier ou ailleurs va nécessiter des acquisitions ou des reconversions d'immeubles, qui vont s'ajouter au coût du projet. Du côté des commerces, la Ville passe sous silence les surfaces commerciales qu'elle souhaite créer sur une partie du parking Berger (2 000 m²), au motif que la Préfecture de police n'a pas encore donné son accord. C'est commode, car en cas d'accord ultérieur, ces 2 000 m² supplémentaires s'ajouteront en catimini au bilan que la Ville présente aujourd'hui. Pour notre part, nous les intégrons aux calculs ci-dessous. Nous prenons également en compte les 1 375 m² du Centre d'animation des Halles qui, d'après un accord non encore public avec le groupe Unibail-Rodamco, doivent être transformés à terme en commerces¹.

Le troisième scandale est que la Commission d'enquête n'a pas jugé utile d'approfondir cette question et d'établir elle-même un tableau complet des surfaces créées et supprimées, qui, pour être vraiment complet, devrait comprendre les surfaces de commerces, les surfaces affectées aux équipements publics, les surfaces de circulation ouvertes au public, les surfaces de circulation privées et de galeries techniques. La Commission s'est contentée de citer quelques chiffres à la fois flous et faux, alors qu'ils vont servir de base à la Préfecture pour apprécier l'utilité publique du projet. Elle annonce ainsi le chiffre de 9 500 m² d'équipements collectifs créés dans la Canopée, alors qu'il n'y en aura, de l'aveu même de la Ville, que 7 073 m².

¹ Dans un document interne du 04/12/09 rédigé par la SemPariSeine et faisant état des négociations entre la Ville et Unibail-Rodamco figure la phrase : « *Accord sur le Centre d'animation des Halles - Le Marais pour 3,8 M€* ». L'Hôtel de Ville n'a jamais contesté l'authenticité de ce document. Pourtant, le tableau du 03/03/10 se contente d'indiquer, à propos du Centre d'animation, « *Maintien sur place ou déplacement à proximité si opportunité d'implantation plus intéressante* ». Cet « *à proximité* » est très vague : la Ville a affirmé que le Centre d'animation n'irait pas dans la Canopée ; il paraîtrait absurde qu'il déménage pour aller ailleurs dans le sous-sol du Forum, et il semble impossible de trouver un local de 1375 m² dans le quartier. Compte tenu du caractère non ambigu du terme « *accord* », nous avons retenu l'hypothèse que le Centre d'animation des Halles quitterait, à terme, le Forum et le quartier des Halles pour être relogé ailleurs, sans doute au centre de Paris, puisque cet équipement est destiné en principe aux habitants des quatre premiers arrondissements.

Inversement, pour apprécier l'équilibre entre les créations de commerces et les créations d'équipements, la commission d'enquête ne cite que les 6 400 m² de commerces créés dans la Canopée et ne s'interroge pas sur les autres surfaces commerciales créées en souterrain. Elle évoque pourtant en passant, à propos de l'enquête sur la voirie, les 3 500 m² du futur Monoprix prévu dans le barreau nord-sud (qui communiquera avec le Forum) mais ne dit rien des surfaces commerciales supplémentaires qui seront créées dans le mail Marguerite de Navarre (1 100 m²) ou sur les parkings Berger (2 000 m²) et ne totalise à aucun moment l'ensemble de ces nouvelles surfaces commerciales projetées.

Nous nous sommes efforcés de faire des décomptes un peu plus rigoureux, sur la base des chiffres dont nous disposons, en distinguant 3 zones :

- les superstructures Willerval / Canopée ;
- les espaces souterrains : ancien Forum, nouveau Forum, barreau nord-sud, mail Marguerite de Navarre, parking Berger ;
- le quartier des Halles et le reste de Paris.

Les détails des décomptes sont fournis dans l'Annexe. **Le quatrième et dernier scandale est bien sûr le bilan lui-même.** Voyez plutôt.

*

I – DENSIFICATION DU SITE

En additionnant les surfaces de commerces et d'équipements actuelles et en les comparant aux futures surfaces, on constate la création globale de 12 000 m², soit une augmentation de 15 % par rapport à l'existant, ce qui est loin d'être négligeable dans un quartier aussi dense que les Halles. Plus de la moitié de cette densification se fait en superstructure (6 498 m²), le reste en souterrain (5 700 m²). Les pavillons de la Canopée représentent un doublement de surface par rapport aux pavillons Willerval.

	ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCES		
	Existant	Futur	Progression
Superstructures Willerval / Canopée	6 905	13 403	+ 94 %
Espaces souterrains	73 185	78 885	+ 8 %
Total	80 090	92 288	+ 15 %

La densification des pavillons de la Canopée se fait en hauteur mais surtout par une plus grande emprise au sol, avec la construction d'un pavillon côté Berger au détriment de l'espace public et de la partie du jardin qui s'avancait le long de la rue Berger jusqu'à la porte Lescot. S'y ajoute la grande verrière qui couvrira le cratère, aujourd'hui à l'air libre, et les espaces végétalisés qui l'entourent, ce qui constitue une autre forme de densification, alors que le vide actuel au-dessus du cratère donnait la sensation visuelle de « prolonger » le jardin. Et tout cela pour pas grand-chose, puisque cette grande verrière ne crée aucun mètre carré d'équipement ou de commerce supplémentaire et que l'espace qu'elle couvre ne sera même pas protégé des intempéries.

Question : à qui bénéficie cette densification : aux équipements publics ou aux commerces ?

II – PROGRESSION DES SURFACES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE COMMERCES

Dans les superstructures Willerval / Canopée, les surfaces des équipements progressent de 61 % et celle des commerces de 153 % : l'écart est spectaculaire, avec un rapport de près de 1 à 3. La Ville s'est bien gardée de communiquer sur ce chiffre-là.

Dans l'ensemble du Forum (superstructures Willerval / Canopée + espaces souterrains), les surfaces d'équipements progressent de 6 % et les surfaces commerciales de 19 %. Le facteur, cette fois, est supérieur à 3. On comprend que la Ville ait préféré inclure dans ses calculs les équipements relogés à l'extérieur du Forum, afin de gommer artificiellement cet écart...

	ÉQUIPEMENTS PUBLICS			COMMERCES		
	Existant	Futur	Progression	Existant	Futur	Progression
Superstructures Willerval / Canopée	4 405	7 073	+ 61 %	2 500	6 330	+ 153 %
Espaces souterrains	17 181	15 806	- 8 %	56 004	63 079	+ 13 %
Total	21 586	22 879	+ 6 %	58 504	69 409	+ 19 %

III – PART EN POURCENTAGE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DES COMMERCES DANS LES SURFACES ACTUELLES ET FUTURES

Si l'on prend l'ensemble du Forum (superstructures Willerval / Canopée et espaces souterrains), on constate que la part des équipements recule de 2 % et celle des commerces progresse d'autant :

Surfaces existantes sur l'ensemble du Forum		Surfaces futures sur l'ensemble du Forum	
Total équipements et commerces	80 090 m2	Total équipements et commerces	92 288 m2
Part des commerces	73 %	Part des commerces	75 %
Part des équipements	27 %	Part des équipements	25 %

Mais au niveau des superstructures Willerval / Canopée, c'est-à-dire du bâtiment emblématique de cette opération, on s'aperçoit que les équipements reculent de 11 % et que les commerces progressent d'autant :

Surfaces existantes dans les pavillons Willerval		Surfaces futures dans la Canopée	
Total équipements et commerces	6 905 m2	Total équipements et commerces	13 403 m2
Part des commerces	36 %	Part des commerces	47 %
Part des équipements	64 %	Part des équipements	53 %

CONCLUSION

La construction du colossal bâtiment de la Canopée, avec ses deux pavillons et surtout sa gigantesque verrière suspendue au-dessus du cratère, totalement inutile du point de vue fonctionnel puisqu'elle n'arrêtera ni les intempéries ni les courants d'air et ne créera pas un mètre carré d'équipement ou de commerce supplémentaire, va nécessiter une cité de chantier démesurée qui occupera plus de la moitié du jardin pendant plusieurs années. Elle va aussi entraîner des travaux très importants de consolidation des piliers sur les différents niveaux du centre commercial et de la gare, qui vont se traduire par d'importantes nuisances pour les clients et usagers, sans parler des dédommagements que la Ville devra payer aux très nombreux commerces impactés.

Ce bâtiment tout neuf, payé par le contribuable, abritera 47 % de commerces, contre 36 % dans les pavillons Willerval actuellement, et pour le reste des équipements. Mais comme les commerces accapareront tout le rez-de-chaussée et que les équipements publics seront relégués dans les étages, et que pour des raisons de sécurité, les étages en question ne pourront pas accueillir plus de 2 500 personnes en même temps et seront donc assez peu fréquentés, la Canopée sera perçue essentiellement comme un centre commercial. Or, une partie non négligeable de la construction de ce bâtiment se fera au détriment de l'espace public actuel, qui est pourtant extrêmement fréquenté et donc rare et précieux.

Alors que le site des Halles va connaître une densification globale de 15 %, le gain total en surfaces d'équipements publics ne sera que de 1 293 m², si on prend en considération l'hypothèse du déménagement à terme du Centre d'animation des Halles, qui semble avoir déjà fait l'objet d'un accord entre Unibail et la Ville. Sans cette hypothèse, la création de m² d'équipements supplémentaires ne sera malgré tout que de 2 668 m², ce qui est peu, dans l'absolu, pour une telle opération. Un nombre non négligeable d'équipements pourtant très appréciés seront expulsés du Forum et aucune solution n'a été trouvée pour leur relogement à ce jour : la bagagerie Mains libres, la Maison des associations, les Relais du cœur, les ADAC-Paris Atelier, et à terme le Centre d'animation des Halles, pour un total de 3 011 m². De plus, la bibliothèque Jeunesse La Fontaine sera fermée pendant toute la durée des travaux, soit au moins 4 ans. Les enfants du quartier vont non seulement subir un énorme chantier qui les privera de la moitié du jardin des Halles, mais n'auront plus de bibliothèque.

Le gain en surfaces commerciales sera en revanche de 10 905 m² si l'on prend en considération l'hypothèse souhaitée par la Ville de créer 2 000 m² de commerces sur l'emprise du parking Berger et la récupération des surfaces du centre d'animation au profit du commerce. Dans le cas contraire, la création totale de surfaces commerciales serait encore de 7 530 m², soit près de trois fois plus que la création maximale de surfaces d'équipements. Si par hasard, comme le craignent les mauvais esprits, le Conservatoire restait dans ses locaux transitoires et ne réintégrait jamais la Canopée, le bilan serait encore pire (les locaux destinés au Conservatoire dans la Canopée représentent 2 607 m²).

Voilà donc une opération dite d'utilité publique qui se traduit essentiellement par la création et la mise en valeur de surfaces commerciales et par une progression très faible, voire un déficit du côté des équipements collectifs. Cette opération est pourtant totalement prise en charge par la Ville à ce jour, celle-ci se montrant toujours incapable d'indiquer si Unibail-Rodamco participera à son financement et le cas échéant, à quelle hauteur.

ANNEXE : DÉTAIL DES CALCULS

1) Les superstructures (Willerval / Canopée)

a) Equipements publics

	Surface existante	Surface supprimée	Surface créée	Future surface	Solde
Conservatoire	1 369	1 369	2 607	2 607	+ 1 238
Bibliothèque	380	380	1 053	1 053	+ 673
Roue libre	140	140	0	0	- 140
Centre de soin RATP	100	100	0	0	- 100
Salle expo ex Paris-Musées	160	160	0	0	- 160
Annexe Duthilleux	170	170	0	0	- 170
Autres locaux ex-radio	185	185	0	0	- 185
Relais du cœur	876	876	0	0	- 876
Bagagerie	135	135	0	0	- 135
Maison des associations	130	130	0	0	- 130
ADAC – Paris Ateliers	760	760	0	0	- 760
Pratiques amateurs	0	0	1 029	1 029	+ 1 029
Hip-hop	0	0	1 403	1 403	+ 1 403
Salle de diffusion	0	0	394	394	+ 394
Accueil équipements	0	0	587	587	+ 587
Total	4 405	4 405	7 073	7 073	+ 2 668

NB : Pour le centre de soin RATP, l'annexe Duthilleux et les autres locaux de l'ex radio, la Ville ne nous a pas fourni de chiffres. Il s'agit d'estimations.

b) Commerces

	Surface existante	Surface supprimée	Surface créée	Future surface	Solde
Commerces divers	2 500	2 500	6 330	6 330	+ 3 830
Total	2 500	2 500	6 330	6 330	+ 3 830

2) Les espaces souterrains (ancien Forum, nouveau Forum, barreau nord-sud, mail Marguerite de Navarre, parkings Berger)

a) Equipements publics

	Surface existante	Surface supprimée	Surface créée	Future surface	Solde
Forum des Images	5 861	0	0	5 861	0
Gymnase	2 311	0	0	2 311	0
Piscine	3 037	0	0	3 037	0
Billard	297	0	0	297	0
Médiathèque	1 500	0	0	1 500	0
Maison des Conservatoires	1 600	0	0	1 600	0
Bibliothèque du cinéma	1 200	0	0	1 200	0
Centre d'animation	1 375	1 375	0	0	- 1 375
Total	17 181	1 375	0	15 806	- 1 375

b) Commerces

	Surface existante	Surface supprimée	Surface créée	Future surface	Solde
Commerces impactés autour des escalators	1 500	1 500	500	500	- 1 000
Autres commerces du sous-sol	54 504	0	1 375	55 879	+ 1 375
Monoprix	0	0	3 600	3 600	+ 3 600
Mail de liaison Marguerite de Navarre	0	0	1 100	1 100	+ 1 100
Parkings Berger	0	0	2 000	2 000	+ 2 000
Total	56 004	1 500	8 575	63 079	+ 7 075

3) Le quartier des Halles hors Forum et le reste de Paris

La Ville s'est engagée à reloger la bagagerie (135 m²) et la Maison des associations (130 m²) dans le quartier des Halles. Cela représente un total de 265 m², encore à trouver à ce jour. La Ville s'est également engagée à reloger dans Paris les Relais du cœur (876 m²), les ADAC-Paris Atelier (760 m²) et le Centre d'animation des Halles (1 375 m²) si ce dernier quitte le Forum comme semble l'indiquer l'accord conclu avec Unibail-Rodamco. Cela représente un total de 3 011 m², encore à trouver à ce jour. Pour l'instant, ces éléments sont donc à mettre au déficit du projet.