

Autorisation donnée à M. le Maire de Paris de  
signer un marché subséquent aux marchés de  
définition conduits dans le cadre du projet  
d'aménagement du quartier des Halles

(DU 20050040)

MAIRIE DE PARIS

DIRECTION DE L'URBANISME  
DIRECTION DE L'URBANISME

DU-2005/0040

**OBJET: Mise en valeur du quartier "des Halles".**

Autorisation donnée à M. le Maire de Paris de signer un marché subséquent aux marchés de définition conduits dans le cadre du projet d'aménagement du quartier des Halles : Marché de maîtrise d'oeuvre urbaine générale pour l'aménagement du quartier des Halles (Paris 1<sup>er</sup> arrondissement) passé en application de l'article 74 III du Code des Marchés Publics.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Vous avez approuvé à l'unanimité, en décembre 2002, les objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement et de mise en valeur du quartier des Halles ainsi que les modalités de la concertation préalable. Vous m'avez également autorisé à signer une convention de mandat avec la SEM Paris centre, chargeant cette Société du suivi des études préalables nécessaires à la définition des caractéristiques d'une future opération publique d'aménagement couvrant le site des Halles et de ses abords et la chargeant de passer les contrats d'études correspondants au nom de la Ville de Paris.

Depuis lors, cette opération qui intéresse aussi la région a été inscrite au contrat particulier approuvé par la Région Ile-de-France et a donné lieu à la signature d'une convention quadripartite entre la Ville, la RATP, la Société Civile du Forum des Halles (représentée par Espace Expansion) et la Région Ile-de-France. Ce partenariat traduit la volonté de parvenir ensemble à la définition et la mise en oeuvre d'un projet partagé.

## **RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET**

Vous avez approuvé en décembre 2002 les objectifs de requalification du quartier des Halles qui se rattachent à 3 domaines, en particulier : l'espace public, le réseau de transports en commun, le bâti et les fonctions du quartier.

### **1. L'espace public**

Le diagnostic qui vous a été présenté démontrait la nécessité d'agir pour :

- apaiser les situations de conflits sur l'espace public,
- améliorer la qualité du site,
- favoriser les échanges entre les quartiers des Halles et Beaubourg,
- requalifier les accès automobiles,
- améliorer le fonctionnement et la sécurité de la voirie souterraine,
- favoriser une réappropriation du jardin,
- clarifier les cheminements à travers le jardin.

### **2. Le réseau de transports en commun**

Le pôle d'échange de " Châtelet-Les Halles " est à la fois au coeur de Paris et au coeur de l'agglomération. Il supporte un transit de voyageurs très important, de l'ordre de 800 000 personnes par jour sur le pôle, 500 000 personnes par jour pour la salle d'échanges, et mérite une attention particulière. Les actions à mettre en oeuvre doivent conduire à :

- faciliter l'accès au pôle de transports publics,
- améliorer la sécurité et la qualité des services.

### **3. Le bâti et les fonctions du quartier**

Lorsque l'on évoque " Les Halles ", il arrive que le terme " mille-feuilles " soit prononcé pour caractériser le Forum, alors que l'ensemble du quartier peut se trouver ainsi qualifié du fait des différentes strates qui le composent dans toutes ses dimensions (physiques, sociales, historiques, culturelles). Cette diversité constitue son originalité et sa richesse mais nécessite de maîtriser certains équilibres fragiles. Une attention particulière sera portée afin de :

- préserver et mettre en valeur les immeubles traditionnels, - rationaliser et valoriser les équipements publics,
- mettre aux normes la centrale thermique et améliorer son insertion, - améliorer l'accueil et le fonctionnement du centre commercial,
- conforter la fonction résidentielle, encourager la diversité commerciale et favoriser les animations.

Votre assemblée avait en effet souligné 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 ».

## LA METHODE

Pour atteindre ces objectifs, vous avez souhaité que soient engagées au plus tôt les études d'urbanisme pour disposer rapidement d'esquisses pouvant servir de base à la communication et à la concertation et permettant d'aboutir à un projet global de requalification.

Dès le début de l'année 2003, la Sem Paris centre, mandatée par la Ville, a ainsi commandé de nombreuses études visant à établir un diagnostic complet du site et à préparer l'opération d'aménagement. Elle a fait réaliser une enquête de diagnostic de la voirie souterraine des Halles par comptages, des études de diagnostic de la voirie de surface, de gestion urbaine, 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 choisir un parti d'aménagement pour le quartier.

Un Comité de pilotage présidé par l'Adjoint au Maire de Paris 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, les partenaires et les services, 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.

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 exposition présentant les 4 propositions d'urbanisme rendues dans le cadre des études de définition a été organisée dans la Grande galerie au niveau - 1 du Forum des Halles d'avril à septembre 2004. 125 000 personnes l'ont visitée et 12 600 d'entre elles ont complété les bulletins d'expression libres mis à leur disposition.

Vous avez également souhaité que ce projet fasse l'objet d'un débat spécifique du Conseil de Paris. Ainsi, le 6 juillet dernier chacun d'entre vous a pu exprimer ses convictions et ses interrogations au regard de l'importance toute particulière de ce quartier dans l'affectif parisien. Au cours de cette séance, il a été demandé que la concertation soit poursuivie et élargie à l'ensemble du territoire parisien ainsi que dans la salle d'échanges RER de Juillet à septembre 2004, et que soient organisés des ateliers - débats. Ceux-ci se sont tenus à l'Hôtel de Ville le 9 octobre dernier et ont réuni près de 600 personnes.

Un site Internet [www.projetleshalles.com](http://www.projetleshalles.com) a accompagné tout le processus. De nombreuses réunions, notamment avec les associations, ont également été organisées autour des projets.

Deux ans après l'engagement des premières études préalables, le choix du parti d'aménagement retenu pour le réaménagement du quartier des Halles et l'attribution d'un marché de maîtrise

d'oeuvre urbaine marquent le début d'une nouvelle étape : le lancement de l'opération d'aménagement proprement dite.

A l'aube, de cette nouvelle étape je tiens à souligner tout l'intérêt du processus retenu, qui a permis de faire s'exprimer les attentes, les contradictions, les espérances et les difficultés pour l'avenir du centre de notre ville, coeur de l'agglomération. La concertation doit se poursuivre, mais le débat et la réflexion de ces derniers mois n'auraient pas pu être aussi riches sans la qualité du travail effectué par les 4 équipes AJN/Jean Nouvel, MRDV/Winy Maas, OMA/Rem Koolhaas et SEURA/David Mangin.

## **L'ATTRIBUTION DU MARCHE DE MAITRISE D'OEUVRE URBAINE**

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 et réalisés, 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.

Le 15 décembre 2004, la Commission d'appel d'offres de la Ville a décidé d'attribuer à l'équipe SEURA, pilotée par David Mangin, un marché subséquent aux marchés de définition conduits dans le cadre du projet d'aménagement du quartier des Halles pour la maîtrise d'oeuvre urbaine générale.

En effet, l'analyse conduite au regard des objectifs approuvés par le Conseil de Paris en décembre 2001, fait apparaître que le parti d'aménagement urbain développé dans l'offre de l'équipe SEURA propose les solutions les plus intéressantes et présente de nombreux avantages, résumés ci-dessous

### ***1. L'espace public et le jardin***

S'agissant des difficultés de fonctionnement de ce quartier, liées à son intense fréquentation, les propositions de cette équipe, en supprimant et en réaménageant des trémies de voirie souterraine et de parcs de stationnement, augmentent les surfaces d'espaces publics au bénéfice des piétons et des modes de déplacements doux.

Par ailleurs, les traitements de surface de ces voies proposés permettent de rétablir la plus grande continuité visuelle et physique entre le quartier des Halles et les quartiers voisins. Afin de préserver et mettre en valeur les tracés urbains, il est proposé un axe structurant est-ouest, de la Bourse du Commerce au boulevard Sébastopol, ainsi que des traversées nord-sud ouvrant des liens entre la Seine et le quartier Montorgueil - Etienne Marcel. La simplicité de la proposition et l'utilisation de dispositifs de voirie éprouvés permettront d'améliorer la gestion et l'usage de l'espace public.

Le jardin, quant à lui, ouvert et d'un seul tenant au sol, très accessible, offre des tracés lisibles, en lien direct avec les rues avoisinantes, et de larges perspectives sur le quartier et ses éléments remarquables (Bourse du Commerce, église Saint-Eustache...)

De façon générale, même si des améliorations doivent encore être apportées notamment sur la superficie, la programmation et les thématiques du jardin, ce projet résout de façon convaincante les problèmes de l'ensemble des espaces publics en conciliant les contraintes et en préservant les acquis, permettant d'attendre une meilleure harmonie des usages et des pratiques.

## **2. Le pôle de transport en commun**

L'offre de l'équipe SEURA répond aux préoccupations de la RATP concernant l'accessibilité et la sécurité incendie en prévoyant d'augmenter très sensiblement les capacités actuelles d'accès et d'évacuation du pôle de transport, dans un cadre technique et financier raisonnable. Elle permet d'améliorer globalement le confort des usagers, notamment par une extension des espaces dédiés aux transports en commun, et de favoriser les échanges multimodaux sur l'ensemble du pôle.

Des études complémentaires seront nécessaires notamment pour préciser les conditions d'évacuation et pour améliorer la qualité de l'accessibilité au pôle d'échanges au sein du Forum.

Le réaménagement du pôle de transport en commun sera développé dans le cadre institutionnel prévu par le plan de déplacement urbain, réunissant la Région, le Syndicat des Transports Ile-de-France, la RATP et la Ville, et sera coordonné avec le projet de réaménagement du quartier des Halles.

## **3. Le bâti et le Forum**

Le parti d'urbanisme de l'équipe SEURA apporte également des solutions satisfaisantes aux problèmes de fonctionnement des équipements publics. En effet, deux pôles d'équipements publics sont clairement identifiés : l'un, émergeant dans la ville, est destiné aux habitants des 4 premiers arrondissements, et l'autre, en liaison directe avec les espaces souterrains de la RATP, à usage d'un public plus large. Leurs extensions et reconstructions répondent aux besoins i lés pour améliorer leur fonctionnement et mettre en oeuvre des synergies.

La volumétrie esquissée pour le « Carreau », en reprenant les alignements traditionnels des rues et en développant des superficies limitées, est conçue pour assurer l'intégration harmonieuse de la nouvelle construction au tissu bâti environnant. La proposition privilégie le principe d'un espace léger, transparent, lumineux.

Enfin, la composition urbaine d'ensemble intègre les monuments protégés en fonction de leur rôle, de leur situation et de leur échelle, elle préserve et développe la plupart des perspectives. Le parti qui vise à refermer l'espace public autour de la fontaine des Innocents pour lui redonner son statut de place et mettre en valeur la fontaine vise à reconstituer la composition historique du quartier.

Si le traitement architectural de la superstructure du « Carreau » n'est pas abouti et fera l'objet d'un concours international, le parti d'urbanisme, y compris dans les choix de principes d'intégration du Forum au quartier, comporte des orientations de nature à faire rapidement évoluer le site avec une meilleure prise en compte de ses usages et de ses pratiques.

Le projet d'aménagement se présente en effet d'abord comme un principe d'organisation spatiale et fonctionnelle. Cette approche laisse donc toute la place aux ambitions architecturales et paysagères propres à la valorisation de chacun des programmes.

#### ***4. Les fonctions du quartier***

Ce projet d'aménagement traduit aussi le souci de préserver les fonctions actuelles du quartier.

Dans cet objectif, il propose des interventions adaptées et notamment des superficies nouvelles mesurées. Le concept du « Carreau » permet d'exprimer les multiples dimensions du Forum : foyer d'activités, lieu d'échanges et de rencontres. De même, l'organisation spatiale proposée préserve la tranquillité du jardin, à l'écart des fonctions plus actives du site, et contribue à garantir la cohabitation entre les divers usages.

De la dimension résidentielle très locale, à la dimension régionale, en passant par la dimension commerciale, les orientations à la base de ce projet d'urbanisme s'attachent à concilier les diverses activités et fonctions qui fondent la vie du quartier des Halles. Toutes sont prises en compte, aucune n'est privilégiée, conservant ainsi la qualité exceptionnelle de mixité du site.

#### ***5. Faisabilité technique***

La simplicité apparente du parti d'aménagement de l'équipe SEURA, qui résout les problèmes de fonctionnement du quartier par des adaptations techniques et un respect scrupuleux de la vie du site, permet d'assurer au mieux sa faisabilité.

En effet, d'une part la continuité de fonctionnement des trois pôles (transport, commerce, équipements) est garantie sans qu'il soit nécessaire de prévoir des constructions provisoires et d'autre part le projet proposé respecte les dispositions du projet de PLU révisé.

Par ailleurs, la mise en oeuvre pourra être relativement limitée dans le temps et être maîtrisée facilement du fait de choix constructifs connus et éprouvés.

#### ***6. Faisabilité financière***

Le parti d'urbanisme comporte des interventions ponctuelles ciblées qui ne conduisent ni à des évictions commerciales importantes ni à des sujétions techniques complexes ; de ce fait, les coûts prévisionnels de l'aménagement sont raisonnables.

L'offre du présent marché de maîtrise d'oeuvre est, pour ces mêmes raisons, peu élevée.

En conclusion, le parti d'urbanisme proposé par l'équipe SEURA s'attache avant tout à intégrer le quartier des Halles dans l'enchaînement des parcours qui sillonnent le centre historique, en favorisant les cheminements et en améliorant l'harmonie et le fonctionnement global du quartier,

David Mangin et son équipe estiment que le Forum doit s'inscrire 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 et la qualité de pouvoir faire rapidement évoluer le site avec une meilleure prise en compte de ses usages et de ses pratiques.

## **OBJET DU MARCHÉ**

.Le projet de marché qui vous est soumis a pour objet de confier à l'équipe SEURA, pilotée par David Mangin, la mission de déterminer le schéma général du projet et les éléments le constituant afin de permettre à la Ville 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.

Ainsi que cela a été annoncé, le bâtiment du « Carreau » fera l'objet d'un concours international. L'hypothèse d'une mission consistant à aider à la rédaction du cahier des charges du ou des futurs concours et à assister la maîtrise d'ouvrage dans l'analyse des offres n'ayant pas été prévue initialement, elle ne peut être intégrée dans le présent marché de maîtrise d'oeuvre urbaine.

En revanche, il paraît indispensable de confier cette mission complémentaire à l'équipe chargée de la maîtrise d'oeuvre urbaine pour des raisons de cohérence d'ensemble et de respect du parti global d'aménagement.

Il est donc envisagé de confier ultérieurement à l'équipe SEURA une mission spécifique sur ce sujet. En outre, comme le prévoit le cahier des charges des marchés de définition et dès que le programme sera suffisamment précisé, d'autres marchés subséquents pourront être confiés à l'équipe> de David Mangin portant notamment sur la maîtrise d'oeuvre des espaces publics, pour rétablir les liens avec les quartiers environnants, ainsi que sur le jardin, dont la conception devra évoluer pour connaître notamment des enrichissements paysagers ou artistiques. Ces projets de marchés de maîtrise d'oeuvre seront soumis à la Commission d'appel d'offres et à votre assemblée.

Pour l'heure, le marché de maîtrise d'oeuvre urbaine comporte trois missions :



- Mission 1 : Il s'agit d'adapter le projet aux remarques et demandes du maître d'ouvrage et de mettre en cohérence la solution retenue avec les conditions de mise en oeuvre opérationnelle, dans l'objectif d'élaborer les dossiers de création/ réalisation de la nouvelle ZAC.
- Mission 2 : Cette mission doit permettre de définir les données techniques et quantitatives du programme, et d'établir les fiches de lot.
- Mission 3 : L'attributaire devra assurer la coordination urbaine, architecturale et paysagère des projets, y compris la rédaction des prescriptions architecturales et paysagères. Il s'assurera du respect de ces prescriptions dans le cadre de la constitution des dossiers de permis de construire et de leur mise en oeuvre.

Il s'agit d'un marché de prestation de service. Sa durée est fixée à 60 mois.

La rémunération correspondante porte sur le chiffrage des missions décrites ci dessus et sur le prix de la vacation à la journée.

L'offre se décompose comme suit :

Mission 1 : 90 700 € HT soit 108 477,20 euros TTC  
 Mission 2 : 64 900 € HT soit 77 620,40 euros TTC  
 Mission 3 : 107 000 € HT soit 127 972 euros TTC  
**Total : 262 600 € HT soit 314 069,60 euros TTC**

La reprise des fiches de lots et la participation du titulaire à la concertation et aux actions de communication, commandées par le maître d'ouvrage, ne sont pas incluses dans le forfait. Ces prestations feront l'objet d'une rémunération à la vacation.

**Montant des vacations à la journée :**

Directeur d'études	1 000 € HT	1196€ HT
Chargé de projet	700 € HT	837,20 € HT
Projeteur	400 € HT	478,40 € HT

Ce marché a été attribué par la Commission d'Appel d'Offres de la Ville dans sa séance du 15 décembre 2004.

Je vous demande donc de m'autoriser à signer ce marché subséquent aux marchés de définition conduits dans le cadre du projet d'aménagement du quartier des Halles pour le marché de maîtrise d'oeuvre urbaine générale.

Monsieur le Maire de Paris

MAIRIE DE PARIS

DIRECTION DE L'URBANISME

DU-05-0040

**OBJET : Mise en valeur du quartier "des Halles"**

Autorisation donnée à M. le Maire de Paris de signer un marché subséquent aux marchés de définition conduits dans le cadre du projet d'aménagement du quartier des Halles : Marché de maîtrise d'oeuvre urbaine générale pour l'aménagement du quartier des Halles (Paris 1<sup>er</sup> arrondissement passé en application de l'article 74-III du Code des Marchés Publics.

### PROJET DE DÉLIBÉRATION

**Le Conseil de Paris siégeant en formation de Conseil Municipal,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2511 -1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L. 300-2 ;

Vu le Code des Marchés Publics tel qu'annexé au décret 2004-15 du 7 janvier 2004 et notamment son article 74-III ;

Vu la délibération AUC-2002/178, en date du 9, 10 et 11 décembre 2002, approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation pour l'aménagement du quartier des Halles par la Ville de Paris, et autorisant Monsieur le Maire de Paris à signer, au nom et pour le compte de la Ville de Paris, une convention de mandat avec la Société d'Économie Mixte Centre (SEM Centre), chargeant cette société du suivi des études préalables nécessaires à la définition des caractéristiques d'une future opération publique d'aménagement couvrant le quartier des « Halles » et ses abords ;

Vu la décision de la CAO en date du 15 décembre 2004 d'attribuer un marché subséquent aux marchés de définition conduits dans le cadre du projet d'aménagement du quartier des Halles pour le marché de maîtrise d'oeuvre urbaine générale pour l'aménagement du quartier des Halles (Paris 1<sup>er</sup> arrondissement) en application de l'article 74-III du Code des Marchés Publics ;

Vu le projet de délibération DU-2005/0020 en date du ----- 2005 par lequel M. le Maire de Paris lui propose de l'autoriser à signer le marché de maîtrise d'oeuvre urbaine sus mentionné avec l'équipe SEURA ;

Vu l'avis du Conseil du 1<sup>er</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;  
Vu l'avis du Conseil du 2<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;  
Vu l'avis du Conseil du 3<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;  
Vu l'avis du Conseil du 4<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

1

Sur le rapport présenté par M. \_\_\_\_\_ au nom de la \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> Commission ;

## DÉLIBÈRE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Monsieur le Maire de Paris est autorisé à signer, au nom et pour le compte de la Ville de Paris, un marché subséquent aux marchés de définition conduits dans le cadre du projet d'aménagement du quartier des Halles (Paris 1<sup>er</sup> arrondissement), pour le marché de maîtrise d'oeuvre urbaine générale, en application de l'article 74-III du Code des Marchés Publics, avec l'équipe dont le mandataire est la Société SEURA représentée par David MANGIN, les co-traitants 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 déplacement) pour un montant de 314 069,60 euros TTC pour la part forfaitaire.

Pour la part à prix unitaire, les montants de la vacation à la journée sont les suivants :

Directeur d'études	1 000,00, € HT	1 196,00 € HT
Chargé de projet	700,00 € HT	837,20 € HT
projeteur	400,00 € HT	478,40 € HT

Le montant maximum susceptible d'être commandé à prix unitaire est limité à 50 % du forfait.

**ARTICLE 2** : Cette dépense sera inscrite au budget d'investissement de la Ville de Paris pour les années 2005 à 2009, chapitre 23, rubrique 824, nature 232, sous réserve de décision de financement.