

# Montparnasse

# GARE A LA DALLE

Montparnasse rêvait d'un jardin extraordinaire, ce sera le cocktail habituel: bureaux, hôtels, parkings. Vingt ans de "rénovation bulldozer" pour en arriver là. Quelle place pour les gens et la vie de quartier?

(Photo Juliette Bacquet)



## L'AVENIR DE MONTPARNASSE EST DALLÉ

Montparnasse, c'était jusqu'aux années récentes un quartier en mutation, un curieux cocktail de centre d'affaires et de lieu de flânerie, mais tout à proximité des ZAC, récemment transformé le visage du quartier, avec en particulier les projets de plaisance et la ZAC Jean-Zay, autrement dit le quartier Bofill.

La dalle Montparnasse parachève un projet d'ensemble concocté par la ville qui englobe les deux côtés du 14e et du 15e. Depuis vingt ans en effet, avec l'opération Maine Montparnasse, la Mairie voulait terminer ce pôle d'affaires par un espace vert apposé sur une dalle de couverture des voies ferrées partant de la gare.

Plus récemment, la "rénovation bulldozer" des quartiers Plaisance et Pernety (voir La Page n°6) ont donné un aspect prestigieux, s'il n'est pas toujours des plus conviviaux, aux abords de la gare. Cet élément intervient à point nommé: c'est le quartier Montparnasse en beauté. La dalle va en effet relier les deux côtés de la gare, la place de Catalogne à la tour, le quartier d'habitations au centre des affaires. La dalle et le complexe qui l'accompagne vient ainsi ajouter la touche finale à un projet de rénovation aux origines quasi hygiénistes, qui va s'étendre jusqu'à la dernière des ZAC mise en chantier: Guilleminot-Vercingétorix (lire page 3).

### ESPACE VERT OU MUSEE?

Si la dalle s'inscrit dans un plan de long terme projeté par la ville, elle n'a pu cependant voir le jour que sous le poids d'une conjoncture particulièrement favorable. En effet, une consultation entreprise dès 1976 auprès d'entreprises du bâtiment susceptibles de pouvoir mener ce projet à bien avait jugé le coût de la couverture prohibitif. Cela s'expliquait à l'époque par l'impossibilité d'arrêter le trafic ferroviaire pendant la durée des travaux.

La décision de transférer le trafic de la gare d'Austerlitz vers la gare Montparnasse ainsi que de faire de Montparnasse la gare du TGV Atlantique va bouleverser ce statu quo. La mise en oeuvre du triplement des surfaces de la gare rend dès ce moment envisageable les travaux de couverture. Par conséquent, le calendrier des constructions de nouvelles voies va suivre fidèlement celui de la dalle.

Il vous est sans doute arrivé d'entendre à quoi va pouvoir ressembler cette nouvelle zone de sept hectares qui, dans son esprit, ressemble plus à un projet pour la Défense que pour le cœur de Paris.

Le principal point de repère de ce programme, à l'exclusion de la gare, est le pont des Cinq-Martyrs du lycée Pasteur, qui accède depuis le boulevard Pasteur jusqu'au quartier Pernety. Ce pont devient le nouvel axe d'urbanisation, suppose assurer la continuité entre les côtés 14e et 15e.

Des bureaux à perte de vue, un gigantesque jardin sans arbres... La dalle est coulée. Un nouveau quartier va naître, offert aux touristes et aux hommes d'affaires.

Commerces de luxe, bureaux, parkings... Quel sera le nouveau visage du quartier?

(Photo Juliette Bacquet)

Jusqu'à présent situé au-dessus des voies, il sera désormais bordé de chaque côté d'un ensemble de bureaux se faisant face (en demi-lune) et de conception identique. Le versant ouest, en direction de la gare, sera recouvert par la dalle tandis que le versant est, Vercingétorix, restera découvert.

Cette dalle reste bien évidemment bordée des trois immettables-barrés formant un U (seul celui de la rue du Commandant-Mouchotte étant à usage d'habitation). Autant dire que cet espace public de 3,4 hectares restera très urbain.

### UNE ZONE DE BUREAUX, UNE I

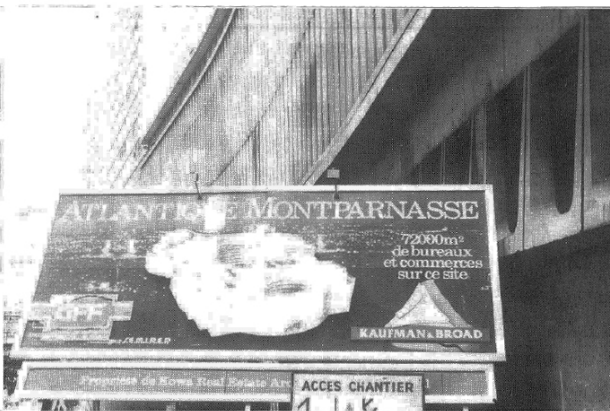
Ce ne sont pas les mètres carrés de bureaux qui vont manquer dans cette nouvelle zone. Il s'agit en effet de la troisième surface parisienne prochainement créée.

Si le projet comprend également quelques commerces, n'y cherchez pas pour autant de logements. Non qu'ils soient réservés ou déjà achetés... Il n'y en a tout simplement pas. L'essentiel du bâti de ce programme se résume dans la création de ces deux immeubles, dont la moitié a déjà été édifiée. A eux seuls, ils totalisent 5000 m<sup>2</sup> de bureaux, soit seulement 10000 m<sup>2</sup> de moins de ce qui est envisagé à Bercy. Ces surfaces sont disposées en deux blocs circulaires de huit étages qui, au grand dam des riverains, ferment la ligne d'horizon.

Le plan initial fait mention de façon très vague de la création de petits équipements sans que leur fonction ait été précisée. Par contre, il est certain que la dalle se fera bien entre la gare et les nouveaux immeubles de bureaux, sans que le côté Vercingétorix soit couvert.

Injustement dénommée "dalle-jardin", cette vaste surface aura peu le caractère d'espace vert dont les pouvoirs publics se gargarisent tant. En fait, la dalle sera très peu végétale car les nouvelles contraintes ajoutées par les promoteurs réduisent le nombre des plantations possibles. Le projet initial, tant de fois brandi comme promesse électorale aux 3000 habitants de la rue du Commandant-Mouchotte, a en fait été presque totalement dépeuplé de sa substance.

Dans un souci de rentabilisation financière, un parking de 750 places situé "en sandwich" entre la gare et la



dalle a été ajouté au programme. La construction de ce niveau de parking ne permettra pas techniquement de planter des arbres, sauf quelques allées aux endroits soutenus par des piliers... ce qui en limite considérablement l'importance!

Cette dalle sera donc un espace paysager, très travaillé, qui foisonne de détails symboliques et esthétiques: de chaque côté d'une pelouse pratique, seront localisés un "domaine Océanique" ainsi qu'un "domaine Solaire". Il est bien connu que le Parisien vit d'abord des symboles de la centralité, avant d'avoir besoin d'espace ou de verdure, sans parler d'un logement décent.

Ne nous étonnons donc pas si l'allée pédoncule centrale de la dalle se prénomme "allée des Métamorphoses", ni qu'une serre de douze mètres de hauteur située dans sa ligne médiane, abrite une énorme horloge nommée en toute simplicité "pomme d'or du Jardin-des-Hespérides".

Espérons qu'à défaut d'être ce "sacré espace de verdure, de détente et de loisirs" vanté par le projet de création de ZAC, ces diverses réalisations sauront à tout le moins éveiller notre curiosité.

### UN POLE DE PRESTIGE

La création de la dalle n'a rien d'un cadeau accordé aux habitants de l'immeuble, ni à leur puissante association de locataires. Ce bâtiment est justifié par (on nous dit: "équilibre financierement par...") un vaste programme immobilier, très juteux, permis par l'extension de la gare Montparnasse.

Soixante millions de voyageurs sont attendus dès l'achèvement des travaux, ce qui permet de localiser à proximité un centre d'affaires important. C'est là que la ZAC Maine-Montparnasse s'inscrit intégralement dans le paradigme en vogue par le Schéma directeur de la région parisienne approuvé (et de quelle façon...) le 17 mars 1987. Le SDAU préconise en effet de dissuader l'implantation de bureaux tout en prévoyant d'élaborer des pôles d'affaires préférentiels, en particulier aux abords des grands centres de transports en commun.

Que Paris connaisse une indigestion de bureaux nouveaux avec ses treize grands projets en cours (certains atteignant la dimension du pôle de Bercy) face à la pénurie de logements n'a apparemment pas modifié les

projets des concepteurs de la dalle Montparnasse. Comme le souligne Lionel Assouad, implanter des bureaux dans le 14e ne peut être que bénéfique pour les habitants, qui pourront ainsi habiter à proximité de leur lieu de travail! Pourtant, dire qu'il s'agit avant tout d'attirer davantage de taxes professionnelles aurait été plus proche de la réalité.

On ne peut passer sous silence les modalités du montage financier mis en oeuvre pour la dalle, qui en fait un véritable projet d'intérêt privé. Après que la Ville de Paris, consciente de l'ampleur du projet, ait délégué l'aménagement à la Semirep, un groupement d'intérêt économique a été constitué pour la seule réalisation de la couverture (90 millions de francs prévus). Derrière ce GIE, on retrouve toutes les grandes entreprises du bâtiment et des travaux publics. En outre, la Semirep a cédé le droit à bâtir les bureaux et les commerces à deux sociétés de promotion immobilière: le groupe californien Kaufmann and Broad, et le Groupement foncier français, au demeurant propriétaire de l'immeuble de la rue du Commandant-Mouchotte. Avant même leur achèvement, ces bureaux ont déjà été revendus pour la modeste somme de 2,5 milliards de francs à un groupe japonais: Kowa Real Estate.

Commerces de luxe, bureaux appesés sur un espace public "de standing", parkings pour les voyageurs et, dit-on même, pour le Sheraton, cinq courts de tennis (gratuits?), allée plantée et bordée de sculptures renvoyant à la nouvelle "porte océane" de la gare Montparnasse, quel sera le nouveau visage du quartier? Qu'en pensent les habitants déjà présents avant la transformation radicale de Pernety puis de Montparnasse?

### ET LES RIVERAINS?

La vue sur dalle est imprevable depuis l'immeuble de la rue du Commandant-Mouchotte: tubes, tiges métalliques, bouts de colonnes, baraquements s'enchevêtrent jusqu'à l'endroit où le regard heurte la barre d'Air France située à l'autre extrémité. Ce sera seulement le troisième été passé dans le bruit des marteaux piqueurs, des bétonneuses mis en marche à 7 heures du matin.

Dans ces conditions, les habitants peuvent-ils se réjouir de ce qui va

constituer le cœur de la nouvelle gare? Pas évident... Paradoxalement, la dalle a été promise de façon régulière depuis 1966 par Jean de la Malbrie, puis par tous les autres aspirants députés, et l'offre en la matière a toujours précédé la demande des habitants.

Face à ces propositions, les habitants de l'immeuble ont réagi de façon positive, sans nécessairement, nous dit cet habitant du quartier "voir tous les inconvénients de ce projet. De toutes les façons, on ne pensait pas que c'était réalisable. Il aurait fallu trouver un système d'évacuation de l'air de la gare".

Lorsque le projet d'extension de la gare a été connu, les choses se sont précipitées. Bureaux, commerces et parkings ont été adjoints au projet, sans concertation aucune. Pourtant, la proximité immédiate de la dalle aura trois conséquences non négligeables pour les habitants.

Tout d'abord, la dalle n'abritera pas seulement un espace planté mais aura pour vocation d'être "un centre d'affaires et de prestige, et donc on ne sera plus chez nous". Ajoutons à cela le fait que les bureaux fermeront presque complètement le U du pourtour de la gare et la pollution afférente à l'évacuation des fumées du parking, et l'on peut concevoir que les habitants soient dubitatifs.

Le projet prévoit bien l'ouverture d'une crèche, seul équipement public de proximité. Cela suffira-t-il à satisfaire les habitants de la rue du Commandant-Mouchotte et, comme le mentionnait le projet de ZAC, de compléter le tissu d'équipement des nouveaux quartiers adjacents?

Enfin, on ne peut que constater que la résurgence d'un urbanisme sur dalle, si elle avait pu être ingénieuse et réparer les nuisances causées par la gare, ne répond que de façon très partielle aux aspirations des habitants. Pourtant les choses auraient pu être différentes s'ils n'avaient pas été mis devant le fait accompli "sans possibilité de retourner en arrière".

AGNES DEBOULET