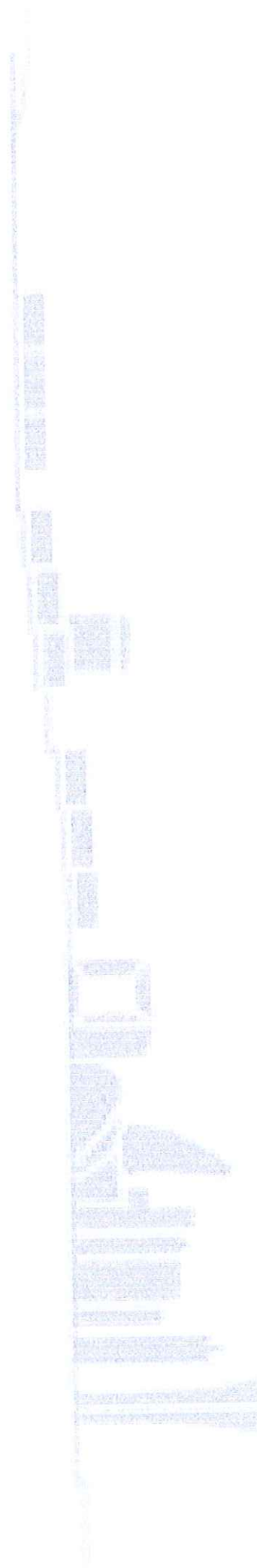
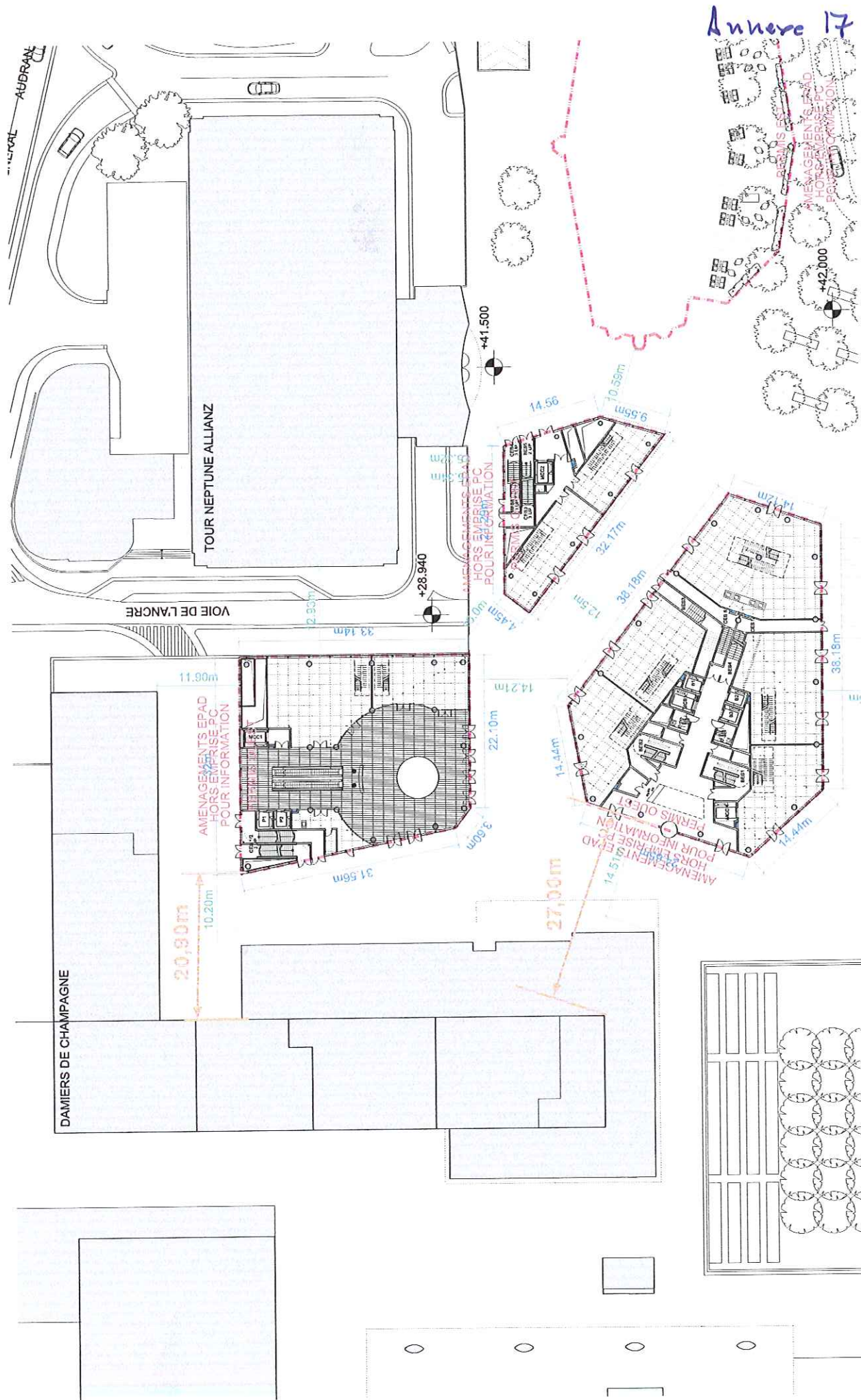


La Défense Seine Arche



Croquis de principe d'implantation





Annexe 18

Monsieur A. de La Chaise
Président Commission d'Enquête
79 bd de Montmorency
75016 PARIS

Réf. : Enquête publique Tours Hermitage

Paris, le 12 octobre 2011

Objet : Faisabilité Financière

Monsieur le Président,

Vous nous avez sollicité sur la faisabilité financière de notre projet, actuellement soumis à enquête publique, et notamment au regard de commentaires qui vous ont été faits sur la nécessité d'un financement de 2 milliards d'euros.

Notre projet, dont la construction s'étale sur plusieurs années et dont la commercialisation se fait en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) ne conduit en aucun cas à des besoins de financement de cet ordre, tant s'en faut.

Nous vous joignons un tableau qui synthétise ces financements sur la durée du projet et qui illustre clairement ce mécanisme.

Rappelons que les Vefa permettent légalement d'appeler, pour les logements, jusqu'à 35% du prix de vente au stade des fondations, puis par tranches de 5 à 10%. Ces pourcentages peuvent même être librement plus élevés pour les biens qui ne sont pas du logement (Bureaux, Hôtel, etc). En parallèle, les dépenses sont également engagées progressivement.

Enfin, soulignons qu'un montant important des dépenses est financé par fonds propres dont 200 M€ ont déjà été investis.

Restant naturellement à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre haute considération.



Emin ISKENDEROV
Président Directeur Général

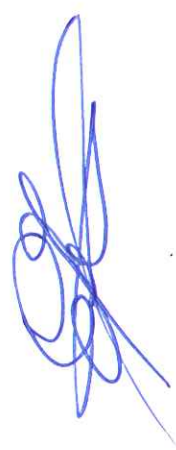
PJ : 1 tableau.

Tableau de financement simplifié Confidentiel

en % du total des dépenses à financer

	Fin 2011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	Total	
<u>Dépenses</u>								
Total dépenses cumulées	10%	18%	40%	66%	89%	100%		en % du Total Dépenses
<u>Ressources</u>								
Fonds Propres cumulés	10%	15%	15%	15%	15%	0%		en % du Total Dépenses
Lignes Bancaires cumulées	0%	2%	14%	15%	8%	0%		
Ventes cumulées	0%	0%	10%	36%	66%	100%		limitées au total des dépenses
Total Ressources cumulées	10%	18%	40%	66%	89%	100%		limitées au total des dépenses

Le montant des Fonds Propres investis à ce jour est un peu supérieur à 200 M€ et va continuer d'augmenter jusqu'à environ 300 M€. Dans ces hypothèses, prudentes, les lignes de crédit de 700 M€ sont utilisées au maximum à hauteur d'environ 300 M€ en milieu d'opération.



Thierry VALETTE

25 rue de Bezons

92400 Courbevoie

Tel : 06 11 35 41 06

Objet : enquête publique Tours Hermitage

Messieurs les Commissaires Enquêteurs

A mon écrit du samedi 8 octobre et en qualité de membre du Conseil du Quartier Gambetta de la ville de Courbevoie, je souhaite ajouter deux éléments qui me semblent avoir leur pertinence :

- Il est prévu d'étendre l'esplanade devant les tours vers la Seine avec des escaliers qui gagnent la Seine au-delà des voies de circulation actuelles. Sauf erreur, je ne crois pas avoir vu d'autorisation en ce sens des voies navigables de France...sans doute parce qu'elle est impossible ! En effet, la zone prévue se situe sur un passage relativement étroit de la Seine, en courbe et au voisinage immédiat du pont de Neuilly. Connaissant les installations et des membres du club d'aviron situé environ 2 à 300 mètres en aval, vous serez informés des difficultés de circulation existantes pour certaines péniches à négocier le virage ; leurs installations sont régulièrement frôlées. Le projet d'esplanade vers la Seine est donc irréaliste. A ma connaissance, le port temporaire destiné à charger les gravas n'est d'ailleurs pas prévu à cet emplacement...et pour cause.
- Comme nous, vous avez entendu les promoteurs du projet accuser péremptoirement leurs contradicteurs d'opposants au progrès comme ceux qui s'opposaient à la Tour Eiffel à la fin du XIX. Quelques détails historiques sont à rappeler à nos brillants dirigeants : Comme son nom l'indique, le Champ de Mars n'était pas une zone d'habitat comme Les Damiens de la Défense 1 mais un champ de manœuvre pour les militaires logés à ... l'école militaire. Toute proportion gardée au regard des développements de la région, il faudrait donc comparer les conditions du Champ de Mars au XIXème siècle avec celles en cours aujourd'hui au camp de Satory dans les Yvelines ! De même, la vétusté d'immeubles non ravalés depuis leur origine est irrecevable dès lors que la commune a compétence pour l'imposer aux propriétaires ; En s'abstenant, la responsabilité des dirigeants de la ville de Courbevoie est de ce fait incontestable. Faut-il ajouter à la comparaison avec la tour Eiffel, la vétusté des immeubles haussmanniens qui l'entourent ? L'argumentation des promoteurs du projet est tout aussi irrecevable car elle a pour fondement... le mépris.
- Le renouveau de La Défense est un objectif louable et tout le monde s'accorde également pour dénoncer l'architecture en « dalle » désastreuse en termes d'échanges avec les lieux de vie voisins etc. Qu'apporte le projet présenté ? La destruction du seul quartier de La Défense ayant construit une vie de quartier (Cf le succès de la première fête de quartier organisée en juin 2010 et torpillée à dessein par la Mairie en 2011) pour y substituer des logements de

très grand luxe pour étranger résident très occasionnel. Il n'y a aucune ébauche de remise en question de cette dalle tant décriée... Ce projet confirme que les incohérences du PLU de Courbevoie sur la défense : Le plan de zonage n'a aucune cohérence globale et structurante. Il n'est que le reflet des divers des projets de tours. La zone du quartier des Damiers qui nous concerne est sans cohérence avec les zones situées tout autour mais permet la très grande hauteur de construction nécessaire au seul projet Hermitage. C'est en contradiction totale avec les objectifs affichés du PLU de maîtriser la "skyline" de la Ville et de ses entrées. C'est également en contradiction avec les objectifs légaux d'élaboration des PLU. L'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme peut certes comporter des plans de secteurs mais par secteur, l'esprit de la loi n'est pas d'autoriser un secteur de PLU spécifique pour chaque projet privé ! Admettre le contraire est la négation même de l'organisation de l'urbanisme qu'implique l'élaboration d'un PLU, Plan Local d'Urbanisme.

Vous remerciant par avance de votre attention, je vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. L. H.' or similar, with a stylized, cursive script.

Monsieur Patrick BOLLI
Président du groupe MoDem / CAP 21
Hôtel de Ville
92401 Courbevoie

À l'attention de Monsieur Arnaud DE LA CHAISE,
Président de la commission d'enquêtes publiques
Hermitage Plaza
Hôtel de Ville
92401 Courbevoie

Courbevoie, le 12 octobre 2011

Objet : enquêtes publiques Hermitage Plaza

Monsieur le Président,

Suite à la commission d'enquêtes publiques, nous tenons à vous faire part de nos observations quant au projet Hermitage Plaza.

➤ Nous regrettons particulièrement la période au cours de laquelle se déroulent les enquêtes publiques (31 jours dont 6 où les dossiers sont inaccessibles pour cause de fermeture des administrations). De plus, du fait de l'ampleur des dossiers (plus de 500 pages si on considère que les études d'impacts sont identiques), il eût été **souhaitable de prolonger de quinze jours le délai de consultation** comme le permet l'article 3 de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement dite « loi Bouchardeau. »

Par ailleurs, certains éléments tels que les avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile, de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie, du Ministère de la Défense... n'étaient **pas en libre accès comme la loi le prévoit**. Lors de la permanence du 8 octobre 2011, un habitant des Damiers a été contraint de réclamer les éléments nécessaires alors qu'ils devaient être à sa disposition.

➤ Concernant **l'impact socio-économique**, Hermitage semble adopter, si on se réfère à l'étude, une attitude respectueuse à l'égard des habitants des Damiers Infra, Anjou et Bretagne (soit 250 familles). Cependant, la réalité est différente car le maître d'ouvrage use de procédures abusives et disproportionnées et fait pression en assignant une association de locataires en réparation du préjudice subi par le retard pris... Or, ce retard est du fait du maître d'ouvrage lui-même qui, jusqu'à l'année dernière, n'avait pas tous les financements nécessaires et qui n'a pas rempli son obligation de reloger les habitants.

Par ailleurs, les offres de relogement dans l'immeuble Neuilly-Défense ne concernent qu'une partie des habitants actuels, les autres devant quitter la ville, leur environnement, leur cadre de vie avec des conséquences psychologiques puisque le dossier perdure depuis plus de 4 ans.

Quant au respect de la loi SRU, il est indéniable que le maître d'ouvrage s'est engagé à construire des logements étudiants afin d'obtenir les 20 % de logements sociaux comme l'exige le PLU de Courbevoie. Cependant, nous souhaiterions connaître les raisons qui ont poussé Hermitage à ne pas reloger ultérieurement les habitants des Damiers dans les constructions aux alentours tout en prévoyant un logement transitoire décent.

➤ **S'agissant des impacts sur l'environnement naturel et physique**, nous ne pouvons que constater que **les études relatives à l'ensoleillement sont tronquées** car elles ne prennent en compte que quelques immeubles aux alentours.

Cette étude néglige également les quartiers éloignés tels que le quartier de l'Hôtel-de-Ville. Ainsi, l'édification d'Hermitage Plaza entraînerait des pertes considérables d'ensoleillement, le 21 décembre à midi, pour les Courbevoisiens résidant entre les quais de Seine et la Mairie de Courbevoie et cette situation perdurerait dans la journée.

Pour les immeubles, les bureaux et les équipements publics à proximité du projet, l'impact ne peut nous satisfaire car les copropriétaires des Damiers Champagne perdront 51 % du temps d'ensoleillement par rapport à l'état actuel, les salariés de Neptune 77 %, l'hôtel Frasers suites entre 42 et 59 % selon la face du bâtiment...

Par ailleurs, nous ne négligeons pas les incidences pour les habitants des autres quartiers de La Défense tels que la place de l'Iris (où seront relogés des habitants des Damiers !) ainsi que sur les écoles, collège et lycée qui seront déjà impactés par les projets Air², D2...

De telles pertes d'ensoleillement ne sont pas tolérables car le soleil a un impact moral et physique sur les habitants et les salariés mais entraînent également une dévalorisation des immeubles.

Nous regrettons que cette étude isole complètement le projet en oubliant de l'insérer dans le plan global qui prévoit de nombreuses tours ayant les mêmes impacts de diminution de l'ensoleillement. A titre d'exemple, nous pouvons déjà constater que les projets Air² et D2 assombriront l'Est du quartier d'affaires où sont concentrés tous types de logements et d'équipements publics.

Il est à noter que les architectes avaient conçu le quartier anciennement Défense 1 de telle sorte que les immeubles du bord de Seine n'impactent pas ceux qui se situaient en retrait. Hermitage dénature cette conception de l'urbanisme qui prend en compte l'aspect humain des projets environnants.

➤ **Accès et transports : ce point nous semble l'une des difficultés majeures, entièrement sous-estimée par le projet :**

Nous tenons à vous rappeler la **saturation actuelle de ces transports**, dont pâtissent quotidiennement les usagers : 60 000 usagers du tramway T2 voir plus dès 2012 avec le prolongement jusqu'au pont de Bezons, 200 000 usagers de la ligne 1 et 1 000 000 de personnes sur le RER A. Le prolongement jusqu'à La Défense du RER E n'est prévu que pour 2020, voire 2025. Ce projet et ceux qui s'inscrivent dans le Plan de renouveau de La Défense généreront des flux que l'offre de transports ne pourra résorber avant une décennie.

Concernant Hermitage Plaza, nous vous interpellons sur le fait que le projet aura un impact sensible sur les transports en commun avec un apport supplémentaire de 2 353 personnes à l'heure de pointe du matin dont 1 022 qui viendraient en RER et 775 en métro. Cette estimation nous paraît fallacieuse car la station Cœur Défense où se trouve le RER A et où se trouvera le RER E, se situe à plus d'un kilomètre du projet. Les salariés privilégieront donc le métro jusqu'à la station Esplanade. Or, cette dernière est régulièrement encombrée aux heures de pointe du fait qu'il n'existe qu'un quai central de surcroît exigu.

Au-delà de ces erreurs, ces dysfonctionnements auront pour conséquence un accroissement de la circulation automobile qui demeure minorée dans l'étude d'impact du projet. En effet, le maître d'ouvrage se réfère à une étude de l'EPADESA qui avait conclu au fait que 10,4 % des salariés venaient en voiture mais en l'espèce, cette étude stipulait également que les chiffres pouvaient varier en fonction des lieux des bureaux. La saturation des transports induit parfois le recours à l'utilisation du véhicule personnel.

➤ **L'affichage « développement durable » de cette tour nous semble plus une affaire de communication qu'une réalité.**

En effet, en matière d'énergie, le maître d'ouvrage se réfère constamment à la norme RT 2005. Or, depuis, le 1^{er} janvier 2011, il convient de se conformer à la norme RT 2012 plus contraignante que la première.

De plus, dans la présentation du projet, Hermitage affirme à tort que le projet sera économe énergétiquement puisque la consommation des ascenseurs est négligée.

De même, tout nouvel apport énergétique par des panneaux solaires n'excèdera pas, comme pour le projet abandonné de tour Generali, 2 à 4 % de la consommation

➤ Du fait de la **simultanéité des projets** du Plan de renouveau de La Défense (tours Air², D2, Phare...), le quartier d'affaires sera exposé à **un accroissement des nuisances** en tous genres (embouteillages d'engins de chantiers, déplacements piétons difficiles, nuisances sonores fortes, dépassement des seuils de pollution).

Nous tenons à rappeler que le maître d'ouvrage envisage la création d'une plateforme sur la Seine afin de limiter les impacts de chantier mais cette hypothèse reste conditionnée à un arrêté préfectoral. Or, une telle autorisation semble difficilement délivrable du fait de la largeur du bras de Seine qui ne peut accueillir que deux péniches en circulation.

Par conséquent, nous doutons du fait que 85 % du trafic induit par le chantier serait pris en charge par voie fluviale, d'autant plus qu'une nouvelle enquête publique serait nécessaire pour qu'Hermitage obtienne « une autorisation non temporaire » pour le port envisagé.

Nous concluons en notant, même si cela peut apparaître subjectif, que ce nouveau projet de tours nous fait douter de sa bonne intégration dans l'urbanisme de La Défense car un déséquilibre va être créé au regard de l'axe historique partant du Louvre et se prolongeant jusqu'à Saint-Germain-en-Laye. De plus, Hermitage étaye son argumentation autour d'aménagements tels que la couverture de la RD 7 qui demeure du ressort de l'EPADESA. À ce jour, nous ne disposons d'aucune garantie quant à la concrétisation de cette opération coûteuse estimée dans un premier temps à plus de 60 millions d'euros.

Par conséquent, l'EPADESA et le maître d'ouvrage nous proposent un projet sous-tendu uniquement par des considérations économiques, au mépris total des locataires ayant subi des pressions, des riverains et usagers futurs, ainsi que du développement durable de notre Ville et de la Région. Malheureusement, ces conséquences négatives sont complètement sous-estimées et occultées.

Nous vous remercions par avance de l'accueil que vous accorderez à nos observations et que vous respecterez ces dernières en toute impartialité contrairement à l'enquête publique relative à la tour Carpe Diem que vous avez instruite.

S'il voulait être réellement positif, le Mouvement Démocrate proposerait un projet correspondant à un urbanisme maîtrisé, respectueux de l'environnement et des usagers de la Défense.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

*Calixte
Bou*

ASSOCIATION VILLAGE

Association déclarée conformément à la loi du 1^{er} juillet 1901 et du décret du 16 août 1901

Agrément préfectoral du 22 mars 2007 N° 2007-45

Défense de l'environnement - Agrément inter communal Courbevoie, Puteaux, Nanterre.



18 Villa Ghis - 92400 Courbevoie

Monsieur Pierre-André PEYVEL
Préfet des Hauts-de-Seine

166-177 avenue Frédéric et Irène Juliot-Curie

92013 NANTERRE Cedex

Courbevoie, le 3 août 2011

REFER : Dossier Hermitage enquête publique - Requête auprès du préfet

Monsieur le Préfet,

Association Village se tourne vers vous pour que vous interveniez afin que l'enquête publique concernant le permis de construire du projet Hermitage puisse se dérouler dans des conditions dignes d'une consultation publique.

Nous avons eu récemment l'expérience douloureuse du déroulement de l'enquête relative à la tour Phare. Sur ce dossier, nous avons constaté un mépris total de la part du maître d'ouvrage UNIBAIL. A ce mépris s'est ajouté un manque de considération criant de la part du commissaire enquêteur, qui osa même conclure qu'aucune motivation exprimée au cours de l'enquête ne pouvait être prise en considération alors même que ces remarques citoyennes représentaient 94 pages ! Certes, il refînt tout de même une remarque mineure obligeant l'EPADESA à trouver une solution pour permettre le stationnement de deux cents vélos et quatre vingt dix motos.

L'enquête a également pâti d'une obstruction constante à la consultation des documents au travers :

- d'un nombre de dossiers insuffisant,
- d'un espace de consultation totalement inadapté,
- d'une absence fréquente du personnel chargé de veiller au respect des documents mis à disposition,
- d'horaires restreints sans ouverture le samedi en raison de l'absence du Commissaire Enquêteur.

Rajoutons également la durée insuffisante de l'enquête qui se superposait de plus à celle de la Tour Majunga ce qui fit dire au Commissaire Enquêteur que nombreuses furent les personnes venus consulter le dossier sans avoir de remarques !

Forte de cette douloureuse expérience, Association Village vous saisit aujourd'hui pour que cette ubuesque situation ne se renouvelle pas.

Le dossier Hermitage, est plus complexe que celui de la tour Phare car il couvre en réalité trois permis de construire pour un seul projet. Et donc, trois dossiers donneront du travail à trois commissaires enquêteurs sachant qu'actuellement :

- il n'est prévu de mettre à disposition qu'un seul exemplaire des dossiers,
- l'espace mis à disposition du public est insuffisant pour permettre la consultation satisfaisante de ce seul dossier en dehors de la présence du (ou des) commissaire enquêteur,
- seule une table et quatre chaises seront disponibles,
- le volume des dossiers interdit à quiconque de consulter les plans, sur le peu de surface de la table mise à disposition
- ...

La complexité du dossier interdit de travailler sérieusement sans rester plusieurs heures sur place. C'est pourquoi nous vous demandons d'intervenir pour que soient prises des mesures permettant un meilleur déroulement de l'enquête, digne de tous ceux qui souhaitent apporter leur contribution citoyenne. Ainsi, nous suggérons de mettre à disposition un nombre suffisant et raisonnable de dossiers (trois ou quatre). De même, l'enquête publique doit permettre la consultation des documents au plus grand nombre en essayant de réserver peut être un ou deux créneaux supplémentaires d'ouverture compatibles avec les obligations professionnelles courantes. Enfin, il pourrait être intéressant de consulter tout ou partie du dossier, notamment l'état initial et l'étude d'impact, sur internet. Enfin, pourquoi ne pas organiser une réunion publique comme ce fut le cas pour la RD7, partie intégrante du dossier ?

Souhaitant avoir été explicite dans notre demande et clair dans l'exposé de notre préoccupation, nous espérons que vous pourrez intervenir auprès du maître d'œuvre, des commissaires enquêteurs et de Monsieur le maire de Courbevoie pour que soient prises en compte nos demandes.

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour préciser nos attentes et vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Préfet, l'expression notre haute considération

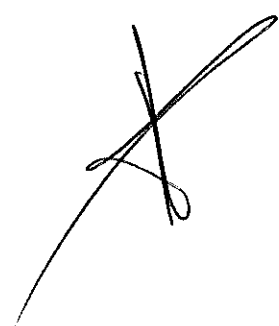
Copie: Monsieur Kossowski.

Maire de Courbevoie

Monsieur le commissaire enquêteur

Le Président de l'Association Village

Fessy André



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE



NEUILLY-SUR-SEINE

BORDEREAU D'ENVOI

LRAR

BA/CP n° 710

Neuilly-sur-Seine, le jeudi 13 octobre 2011

DESTINATAIRE : Monsieur Arnaud DE LA CHAISE
Président de la Commission d'Enquêtes

EXPÉDITEUR : Monsieur Bernard AIME
Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat

OBJET : Tours Hermitage –clôture des enquêtes publiques

OBSERVATIONS :

Dans le cadre de la clôture des enquêtes publiques des tours Hermitage, je vous remercie de bien vouloir trouver ci-joint les deux registres d'enquête publique dont le second est dûment signé du Maire. Egalement, je vous joins le certificat d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes meilleurs sentiments.

Monsieur AIME
Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat

DIRECTION URBANISME ET HABITAT

Tél : 01 40 88 88 91 – Fax : 01 40 88 89 22

Hôtel de Ville – 96 avenue Achille Peretti 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

www.neuillysurseine.fr – urbanisme@ville-neuillysurseine.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE



NEUILLY-SUR-SEINE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Réf. : MFH/AB

Neuilly-sur-Seine, le jeudi 13 octobre 2011

Je soussigné, Jean-Christophe FROMANTIN, Maire de NEUILLY-SUR-SEINE, atteste que l’avis d’ouverture des enquêtes publiques préalable aux autorisations de construire valant enquêtes au titre des articles L.123-1 et suivants du code de l’environnement a été affiché du jeudi 25 août 2011 au mercredi 12 octobre 2011.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le jeudi 13 octobre 2011
Pour faire valoir ce que de droit,



Jean-Christophe FROMANTIN
Maire de Neuilly-sur-Seine
Conseiller Général des Hauts-de-Seine

SERVICE DU CONSEIL MUNICIPAL ET DES COMMISSIONS

Tél : 01 40 88 89 83 – Fax : 01 40 88 87 70

Hôtel de Ville – 96 avenue Achille Peretti 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

www.neuillysurseine.fr – conseilmunicipal@ville-neuillysurseine.fr

Une autre ambition pour Courbevoie

Groupe municipal d'opposition soutenu par le Parti Socialiste, Europe Écologie
les Verts, le Parti Communiste, le Parti de Gauche et des acteurs de la vie locale

DECLARATION PREALABLE DU GROUPE "UNE AUTRE AMBITION POUR COURBEVOIE"

Introduction générale

Depuis le lancement de ce projet, le groupe "Une autre ambition pour Courbevoie" s'oppose à la construction des tours Hermitage.

D'abord par son amoralité et son scandale social. Ce projet détruit plusieurs centaines de logements locatifs pour les remplacer par des logements "de luxe". A l'heure où se loger devient la préoccupation majeure des Franciliens, un tel choix est une aberration. Par ricochet, les centaines de logements locatifs, sociaux ou non, aux alentours de ce projet, apparaissent également en danger.

Ensuite par son impact négatif sur le quartier. Ces tours, uniquement à destination d'une clientèle non résidente à l'année, tue la vie sociale du quartier la Défense 1 / Allée Mozart / Louis-Blanc. Pourtant, cette zone de la ville de Courbevoie a grand besoin d'aménagements accessibles à tous.

Enfin, par les nombreux doutes sur les aspects techniques, juridiques et financiers, ce projet semble de plus en plus aléatoire, et présente un risque majeur de friche urbaine sur la Défense 1. Ces aspects sont plus amplement développés ci-dessous.

SOMMAIRE :

Introduction générale

Introduction - Rappel du contexte

1 - Le relogement

2 - Les contentieux de l'opération

3 - Le financement de l'opération

4- Les acquisitions du terrain d'assiette

5 - La gestion future de l'opération

6 - la couverture des quais de Seine (RD7)

Une autre ambition pour Courbevoie



Groupe municipal d'opposition soutenu par le Parti Socialiste, Europe Écologie
les Verts, le Parti Communiste, le Parti de Gauche et des acteurs de la vie locale

RAPPEL

A la suite d'un concours organisé par l'EPAD devenu l'EPADESA, le Groupe HERMITAGE a déposé un premier projet visant LA DEFENSE 1 et plus particulièrement les immeubles propriétés de la SA d'HLM LOGIS TRANSPORT filiale du Groupe RATP. Ces immeubles du chef de la raison sociale de son propriétaire étaient entièrement loués. Les conditions réglementaires d'application des baux étaient régies par les prêts « sociaux » contractés par LOGIS TRANSPORT pour acquérir lesdits immeubles auprès d'AXA précédent propriétaire.

Pour réaliser cette opération HERMITAGE doit se rendre propriétaire des immeubles de LOGIS TRANSPORT.

L'acquisition des immeubles propriétés de LOGIS TRANSPORTS par le groupe HERMITAGE a fait l'objet d'une promesse synallagmatique de vente entre cette dernière Société et le Groupe HERMITAGE.

Le premier projet du Groupe HERMITAGE bien que très largement médiatisé avec le concours effectif de l'EPADESA n'a pas été mené à son terme à la suite d'un conflit entre le Promoteur et son architecte.

Le Groupe HERMITAGE a par la suite et pratiquement quatre ans après avoir déposé le premier projet, déposé un permis de construire visant la construction de deux tours de Très Grande Hauteur (ITGH) et des bâtiments annexes, le tout à usage d'habitation largement revendiquée dans la communication du Groupe comme de « grand luxe » voire de « prestige » et par suite uniquement dédié à une clientèle dite « internationale » de très hauts revenus, les prix de revente évoqués dépassent 12 000 à 15 000 € du m² (valeur 2008) ; mais également à usage d'un hôtel de « grand luxe ». Les bâtiments annexes étaient revendiqués pour être à usage de bureaux, de centre commercial de luxe, voire de centre de congrès et même de spa...

C'est ce permis de construire qui fait l'objet de la présente enquête.

Les conditions de faisabilité de cette très importante opération ont été actées par un protocole intentionnel, lui aussi largement médiatisé en présence des Présidents de la République Française et de la Fédération de Russie, signé néanmoins entre la Société HERMITAGE et l'EPADESA. Outre les conditions d'acquisition des immeubles propriétés de LOGIS TRANSPORT ce protocole visait comme une condition déterminante et nécessaire la réalisation aux frais exclusifs du Groupe HERMITAGE d'un espace public couvrant partie de la RD 7 (les quais de Seine) au droit des tours projetées.

Une autre ambition pour Courbevoie



Groupe municipal d'opposition soutenu par le Parti Socialiste, Europe Écologie
les Verts, le Parti Communiste, le Parti de Gauche et des acteurs de la vie locale

A ce jour et selon des informations non démenties par le Groupe HERMITAGE, la promesse de vente n'a pas encore été suivie d'un acte authentique constatant d'une part le paiement du prix et d'autre part, évidemment, le transfert de propriété.

Aucune cession, et pour cause des droits à construire, visant les deux tours et les bâtiments annexes n'a pas été non plus contractée entre l'Aménageur EPADESA détenteur desdits droits et le Groupe HERMITAGE.

Dans le même esprit, aucune information sauf de vagues déclarations de principes du mandataire social du Groupe HERMITAGE, M. ISKANDEROV, ne sont venues confirmer ni le montant vérifié des dépenses engagées par ledit groupe, ni l'octroi d'un financement.

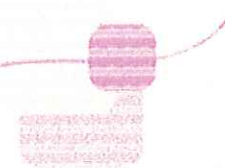
A ce jour et toujours sans éléments probatoires fournis par le Groupe HERMITAGE, il apparaît que ce dernier n'a jamais, ni en France, ni ailleurs lancé une opération d'une telle envergure.

Compte tenu du caractère particulièrement dérogatoire au droit commun de cette opération, même située dans une Opération d'Intérêt National (OIN) induit :

- par la complexité des conditions d'acquisition d'immeubles occupés soumis à un relogement obligatoire,
- par un protocole intentionnel visant la réalisation d'un objet architectural extérieur au permis mais déterminant dans la faisabilité générale de l'opération : la couverture d'une voie départementale,
- par des engagements pris par un Etablissement Public d'Aménagement dont l'actionnaire unique est l'Etat sans préciser le montant définitif des droits à construire à verser par le Groupe HERMITAGE,
- par les risques encourus par la commune d'assiette de l'opération : Courbevoie, dont le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est opposable à toutes les parties,

Notre Groupe et ses élus a souhaité revenir avant l'examen approfondi des éléments de l'enquête publique sur un certain nombre d'éléments nécessaire à la transparence des informations de cette enquête pour éclairer tous ceux qui voudront y participer ainsi que le Commissaire enquêteur dont il n'est pas nécessaire de rappeler tout l'enjeu que représente son avis définitif.

Une autre ambition pour Courbevoie



Groupe municipal d'opposition soutenu par le Parti Socialiste, Europe Écologie
les Verts, le Parti Communiste, le Parti de Gauche et des acteurs de la vie locale

1-LE RELOGEMENT

S'agissant d'immeubles locatifs propriétés d'une SA d'HLM, toutes les conditions du relogement sont régies par le Code de la Construction et de l'Habitation et plus particulièrement par l'article L 443-15-1. Le relogement ne peut être effectué que par voie amiable sous le contrôle du Préfet. C'est-à-dire que les locataires sont parfaitement libres de juger de la pertinence des propositions qui leurs sont faites.

Le transfert de propriété auprès du groupe HERMITAGE ne pourra être constaté qu'après une complète libération des immeubles.

Les deux années passées ont démontré dans la pratique un grand nombre de pressions et de transactions opaques :

- une filiale du Groupe HERMITAGE a ainsi acquis des lots de copropriété dans un immeuble dit NEUILLY DEFENSE, à ce jour aucune information sur les conditions de financement de cette opération n'a été fournie au Conseil Municipal. Or le caractère social des baux pour cette partie des relogés (une quarantaine de famille en PLS) aurait normalement du faire l'objet de prêts « sociaux » abondés par l'Etat avec l'accord de la Commune et de son Conseil Municipal. Tel n'a pas été le cas. Les conditions de ce relogement partiel ne sont donc pas parfaites et un risque est maintenu sur la régularité des baux contractés dont d'ailleurs le Bailleur n'a jamais été dénoncé au Conseil Municipal, ce qui est pour le moins exorbitant du droit commun.
- Le dépôt d'un grand nombre de Permis de Démolir induits par la complexité des lots de volumes sert de chantage aux risques de démolition pour les résidents toujours présents, les différents intervenants laissant entendre le début de démolition même en milieu occupé !

En tout état de cause, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine garant de la légalité républicaine a récemment confirmé par voie de presse que 72 familles étaient toujours dans les immeubles concernés.

Nous constatons donc qu'en l'absence de relogement total de tous les locataires, cette opération projetée n'a pas la possibilité d'être, même partiellement initiée, ni moins encore démarrée. La présente enquête est de ce chef prématurée.

Une autre ambition pour Courbevoie



Groupe municipal d'opposition soutenu par le Parti Socialiste, Europe Écologie les Verts, le Parti Communiste, le Parti de Gauche et des acteurs de la vie locale

2-LES CONTENTIEUX DE L'OPERATION

La complexité de cette opération et l'empilement de multiples textes législatifs et réglementaires souvent contradictoires ont occasionné un grand nombre de recours visant le respect des conditions légales de l'entière opération et ce avant même l'analyse du permis de construire.

- Notre groupe et des Courbevoisiens directement impactés ont déposé conjointement un recours au Tribunal Administratif pour abus de pouvoir de l'aménageur dans le cadre de la signature du protocole intentionnel entre EPADESA et HERMITAGE. Ce recours est évidemment toujours pendant devant ledit Tribunal. La complexité des éléments de droits de ce recours ne permet pas de le résumer ici. Notre groupe par l'intermédiaire de son Avocat est néanmoins à la disposition du Commissaire enquêteur pour lui donner toutes les informations nécessaires à sa réflexion.
- Une association de locataires a également introduit une instance civile visant la résolution de la vente entre AXA et LOGIS TRANSPORT. Un premier Jugement ne s'est pas prononcé sur le fond. Le Tribunal a néanmoins reçu l'association comme bien fondée à « ester en justice » et a également acté le caractère non abusif de son assignation. Il y a tout lieu de penser que le jugement sur le fond mettra du temps à être rendu.
- De nombreux recours ont été déposés sur les différents permis de démolir, sauf erreur aucun jugement n'a été à ce jour rendu.
- Curieusement et faut-il le dire honteusement le Groupe HERMITAGE vient récemment d'assigner l'association de locataires et de résidents copropriétaires des autres immeubles en proximité de l'opération pour procédure abusive en lui réclamant 8 Millions d'Euros de préjudice !

Il est dès lors évident que toutes ces actions judiciaires tant au civil qu'au Tribunal Administratif dénotent au minimum de graves difficultés juridiques qui ne font pas encore l'objet de jugements définitifs. Dans ces conditions l'actuelle enquête est prématurée puisqu'elle vise à informer sur les conditions d'une opération dont la légalité pourrait être remise en cause.

Une autre ambition pour Courbevoie



Groupe municipal d'opposition soutenu par le Parti Socialiste, Europe Écologie
les Verts, le Parti Communiste, le Parti de Gauche et des acteurs de la vie locale

3 - LE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Malgré des informations souvent répétées par le Groupe HERMITAGE et toujours remises à plus tard, ce dernier n'a toujours pas apporté la validation de l'octroi des financements nécessaires au coût d'une opération qu'il estime lui-même supérieure à 1 Milliard d'Euros voire 2 Milliards ! le Groupe HERMITAGE fait état d'une mise en fonds propres de 200 Millions d'Euros, un simple calcul arithmétique démontre que le compte n'y est pas ! De plus fort, il est étonnant qu'un groupe de 4 Millions de capital social puisse engager sans garantie extrinsèque 50 fois son capital.

A cet égard, la responsabilité des co-contractants actuels ou futurs :

- L'EPADESA en ce qui concerne la vente des droits à construire à un promoteur ne présentant pas de garanties suffisantes pour garantir la bonne fin de l'opération,
 - LOGIS TRANSPORT en ce qui concerne la vente des immeubles locatifs et son paiement par le Groupe HERMITAGE,
 - La Ville par l'octroi d'un Permis de Construire non suivi d'effet,
 - Le Conseil Général par l'acceptation de la couverture de la RD 7 (les quais de Seine) également non financé ;
- pourraient être gravement engagés.

• Dans l'argumentaire développé devant le Tribunal dans l'assignation délivrée à l'association de locataires pour leur réclamer 8 Millions d'Euros, le Groupe HERMITAGE fait lui-même, par l'intermédiaire de son avocat, état de ses difficultés à négocier un financement. C'est au minimum démontrer qu'il lui est particulièrement ardu de proposer d'autres garanties que son seul savoir faire. Lequel comme on l'a vu dans l'exposé des présentes est pour le moins historiquement peu validé...

De plus fort, il argumente également sur ses difficultés de commercialisation, les multiples recours l'empêchant de pré financer cette opération par les ventes des lots à construire (appartements, bureaux, hôtel etc.). Il est à cet égard curieux qu'un professionnel de l'immobilier susceptible d'engager selon ses dires une opération de plus d'1 Milliard d'Euros ne compte que sur un seul financement de pré ventes, alors même que le contexte juridique et légal suffisamment ici rappelé, démontre à l'évidence qu'un tel financement ne peut pas être obtenu sans garantie extérieure à son capital, ni financement bancaire parfaitement validés.

Une autre ambition pour Courbevoie



Groupe municipal d'opposition soutenu par le Parti Socialiste, Europe Écologie
les Verts, le Parti Communiste, le Parti de Gauche et des acteurs de la vie locale

Une fois encore notre groupe ne peut que s'étonner du laxisme des différents intervenants en période de grave crise financière sur les conditions de financement de cette opération. Le récent abandon du projet de la Tour GENERALI par le troisième assureur européen du même nom bien qu'extérieur au projet démontre à lui seul que les plus grands groupes dont le capital et la puissance d'investissement en fonds propres sont sans commune mesure avec celle du Groupe HERMITAGE (dont certains partenaires ont subi le contre-coup du crédit crash russe) y regardent à deux fois avant de consommer des fonds propres de plus en plus rares pour de tels objets architecturaux dont la commercialisation est de plus en plus difficile.

Notre Groupe exige une enquête impartiale sur les conditions de financement de l'opération à l'initiative d'un des co-contractants. Il est inouï que l'EPADESA ne communique pas sur sa recherche de garantie de la solvabilité du Groupe HERMITAGE. Il est aberrant en période d'impasse budgétaire que L'EPADESA comme aménageur dont l'actionnaire unique est l'Etat, détenteur des deniers publics, ne démontre pas au minimum, avant la cession des droits à construire que la solvabilité du Groupe HERMITAGE et ses garanties intrinsèque ou extrinsèque lui permettent de mener cette opération à son terme.

Nous considérons donc une nouvelle fois que l'enquête est prématurée tant qu'un audit impartial conduit par une administration de l'Etat n'aura pas validé le savoir faire financier du Promoteur pour que ce dernier soit au moins à l'équilibre des dépenses à engager et puisse régler le chantier.

Une autre ambition pour Courbevoie



Groupe municipal d'opposition soutenu par le Parti Socialiste, Europe Écologie les Verts, le Parti Communiste, le Parti de Gauche et des acteurs de la vie locale

4- LES ACQUISITIONS DU TERRAIN D'ASSIETTE

A ce jour, aucune information n'a été fournie ni par LOGIS TRANSPORTS, ni par l'EPADESA, ni par HERMITAGE sur la bonne fin de l'acquisition des immeubles LES DAMIERS. Acquisition d'ailleurs impossible tant que le total relogement n'est pas effectué.

Outre les droits à construire et les immeubles propriétés de LOGIS TRANSPORT, plusieurs actifs immobiliers restent à acquérir par le Groupe HERMITAGE. Des informations collectées par nos soins, il apparaît que des transactions annoncées par ce dernier n'ont toujours pas été menées à bonne fin. Il resterait des parcelles bâties à acquérir.

La aussi nous réclamons une parfaite transparence par l'Aménageur EPADESA sur la réalité du contrôle du terrain d'assiette de l'entière opération par le Promoteur. L'empilement des copropriétaires de l'ASL de la Défense 1, semble un frein manifeste à un parfait contrôle du foncier de l'opération par HERMITAGE. Or une fois encore cette opération ne peut être menée à bonne fin qu'à la suite de la constatation que toutes les acquisitions sont parfaites et régulièrement publiées.

Tel n'est pas encore le cas. Ce qui démontre une fois encore en l'état le caractère prématuré de l'enquête publique qui n'apportera pas l'information principale du contrôle du foncier par l'opérateur engagé auprès de l'EPADESA, ce qui engage évidemment la faisabilité technique de l'opération.

Une autre ambition pour Courbevoie



Groupe municipal d'opposition soutenu par le Parti Socialiste, Europe Écologie
les Verts, le Parti Communiste, le Parti de Gauche et des acteurs de la vie locale

5- LA GESTION FUTURE DE L'OPERATION

La complexité de cette opération par le choix de la cohabitation dans un même projet de différentes typologies (Logements de grand luxe, hôtel de prestige, bureaux, centre commercial, centre de congrès, spa, etc.) ce qui sera une première en France interpelle sur la gestion future du complexe immobilier.

HERMITAGE a communiqué en son temps sur le fait qu'il pourrait assurer la gestion de l'ensemble en achetant directement les espaces qui ne trouveraient pas preneur dans l'attente d'une fin de commercialisation. Si une telle implication pourrait être analysée dans un premier temps comme une volonté pro-active de l'opérateur pour s'engager dans l'avenir. Nous craignons que cela soit plus difficile.

Il est évident que le marché n'a jamais validé en France une telle opération. Certains espaces ou aménagement semblent difficiles à commercialiser en regard d'une faible rentabilité pour un investisseur. Leurs acquisitions par HERMITAGE ou une filiale ad hoc entraîneront des coûts complémentaires qui seront supportés par le seul promoteur en sus des coûts de réalisation de l'opération.

Le droit actuel de la copropriété peut se révéler un frein tant à la commercialisation qu'à la gestion de l'ensemble futur. Là non plus, aucun élément n'a été fourni à ce jour par HERMITAGE sur sa vision de la gestion d'un condominium de type asiatique ou moyen oriental. Or le droit de la copropriété français est sans rapport avec les usages de ces aires géographiques immobilières.

Dans la vision stratégique d'une clientèle de prestige internationale, il y a tout lieu de penser qu'une très forte proportion des appartements seront inoccupés d'une manière continue à l'année et verront un usage partiel lié aux aléas économiques des revenus des copropriétaires. Sans entrer dans le caractère amoral de livrer en période de crise de logement des appartements sans résident « fixe » impossible à acquérir pour le commun des mortels ; l'exemple de DUBAI ou d'immeubles Singapouriens, Thaïlandais ou Malais en déshérences démontrent que les coûts d'entretiens (les charges) risquent de ne pas être payés, au moins dans les temps, par des résidents pour qui le recouvrement sera particulièrement difficile.

A cet égard, le coût devrait être supporté par le seul hôtel et /ou l'investisseur en bureaux avec les risques adjacents de défaut d'équilibre financier pour l'entretien du complexe immobilier.

Une autre ambition pour Courbevoie

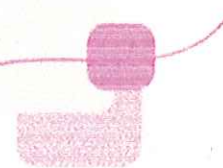


Groupe municipal d'opposition soutenu par le Parti Socialiste, Europe Écologie
les Verts, le Parti Communiste, le Parti de Gauche et des acteurs de la vie locale

Une fois encore aucune communication ni validation ne sont apportées ni par HERMITAGE ni par EPADESA dont la fonction d'aménageur pourrait être mise en responsabilité au moins moralement dans un tel cadre.

Nous allons examiner si les éléments de l'enquête publique apportent des éclaircissements sur ces points. A défaut, nous souhaitons d'ores et déjà attirer l'attention du Commissaire enquêteur sur ces éléments qui remettent en cause sinon les conditions de l'opération à tout le moins sa pérennité une fois achevée.

Une autre ambition pour Courbevoie



Groupe municipal d'opposition soutenu par le Parti Socialiste, Europe Écologie
les Verts, le Parti Communiste, le Parti de Gauche et des acteurs de la vie locale

6 - LA COUVERTURE DES QUAIS DE SEINE (RD7)

Nous rappelons dans l'exposé que ce point est une des conditions déterminantes de cette opération parfaitement précisée dans le protocole intentionnel entre EPADESA et HERMITAGE qui doit financer cet espace public. Ce point a par ailleurs été plusieurs fois confirmé par M. KOSSOWKI Maire de Courbevoie et Député des Hauts de Seine. Il semble indispensable pour la parfaite publicité de l'enquête que cette dernière intègre ce point et fournisse tous les éléments d'informations sur la prise en charge, la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, les conditions techniques et le financement de cet espace public.

C'est pourquoi à la suite de cette déclaration préalable qui décrit le paysage de l'entière opération, nous allons étudier les éléments de l'enquête publique dont nous demandons d'ores et déjà la prolongation en regard de la complexité du projet, de telle manière que chacun puisse avoir le temps nécessaire et la sérénité suffisante à examiner les éléments et les pièces d'une opération dont les incidences sont extrêmement importantes pour Courbevoie et même pour le marché immobilier de la Région Ile de France.

Jean-André LASSERRE

Conseiller Général
Conseiller Municipal
Président du Groupe

Anthony KLEIN

Conseiller Municipal
Urbanisme et logement

Joëlle PARIS

Conseillère Municipale
Ecologie urbaine

Et tous les Conseillers Municipaux du Groupe :

Cécile BOUCHERIE, Daniel SUISSE, Ingrid FASSHAUER, Christian MIMIAGUE, Isabelle TRESSON

**PROJET DE CONSTRUCTION
DES TOURS HERMITAGE À LA DÉFENSE
Étude d'impact en termes d'ombres portées
sur la commune de NEUILLY**

Michel PERRAUDEAU – Michel GARCIA

*Christophe MARTINSONS
Chef du Pôle Éclairage Électricité Électromagnétisme*

DÉPARTEMENT ACOUSTIQUE ET ÉCLAIRAGE

Auteur(s)	Approbation	Vérificatrice
Michel PERRAUDEAU	Michel GARCIA	Édith BRUNELIÈRE

**PROJET DE CONSTRUCTION
DES TOURS HERMITAGE À LA DÉFENSE**
**Étude d'impact en termes d'ombres portées
sur la commune de NEUILLY**

Michel PERRAUDEAU – Michel GARCIA

SOMMAIRE

I - LE PRINCIPE DES SIMULATIONS.....	1
I.1 - Le modèle 3D	1
I.2 - L'outil et la méthode de simulation	2
II - RÉSULTAT	3
II.1 - Pour l'année entière.....	3
II.2 - Pour des périodes de 60 jours.....	4
CONCLUSION	11

PROJET DE CONSTRUCTION DES TOURS HERMITAGE À LA DÉFENSE

Étude d'impact en termes d'ombres portées sur la commune de NEUILLY

Michel PERRAUDEAU – Michel GARCIA

I - LE PRINCIPE DES SIMULATIONS

I.1 - Le modèle 3D

Le modèle 3D utilisé pour la DÉFENSE est celui dont le CSTB dispose. Tous les bâtiments de NEUILLY se trouvant dans la partie de la commune et susceptibles d'être à l'ombre des tours HERMITAGE ont été intégrés dans le modèle. Ces bâtiments proviennent de la base de données de l'IGN. Le modèle 3D pour le projet HERMITAGE PLAZA est celui qui nous a été communiqué en juin 2011 (hauteur des tours : 307 m).

La *Figure 1* illustre l'ensemble du modèle 3D fourni en entrée des simulations.

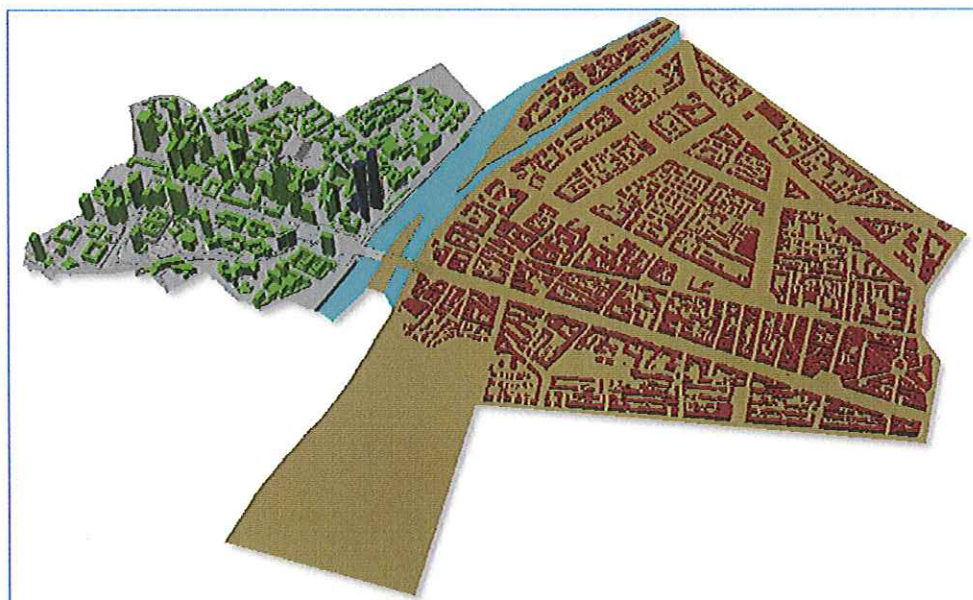


Figure 1
Vue du modèle 3D utilisé pour les simulations

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et d'HERMITAGE. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

I.2 - L'outil et la méthode de simulation

Les simulations ont été effectuées en utilisant le module héliodon du logiciel PHANIE développé par le CSTB.

L'ombre des bâtiments du projet HERMITAGE est repérée par une couleur spécifique, comme l'illustre la *Figure 2*. Est représentée de cette couleur uniquement l'ombre "supplémentaire" induite par la construction des tours HERMITAGE. Si un point est déjà à l'ombre en l'absence des tours il apparaît d'une couleur grise et non pas en rouge. On visualise ainsi le complément d'ombre dû aux tours.

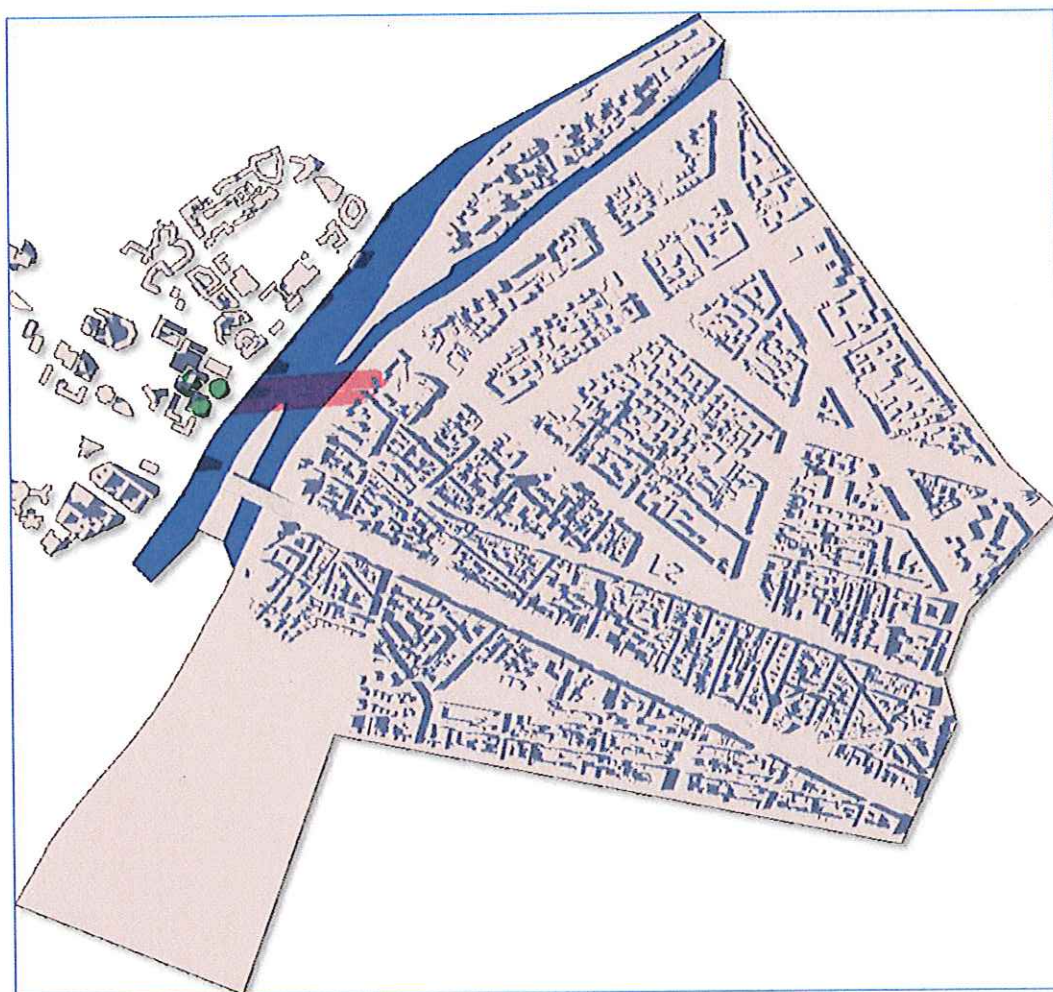


Figure 2
Exemple d'une image d'ombre portée, vue du dessus
(En rouge, le complément d'ombre dû aux tours HERMITAGE)

Les images d'ombres portées ont été générées au pas de temps de 3 minutes et au pas journalier de 3 jours en se limitant aux instants pour lesquels la hauteur du soleil est supérieure ou égale à 3°.

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et d'HERMITAGE. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

II - RÉSULTAT

II.1 - Pour l'année entière

A partir des ombres obtenues selon la méthode décrite en I.2, on détermine pour chacun des pixels de l'image le nombre d'heures, **sur l'année**, pendant lequel ce pixel est à l'ombre des tours HERMITAGE. On obtient alors les valeurs de la Figure 3.

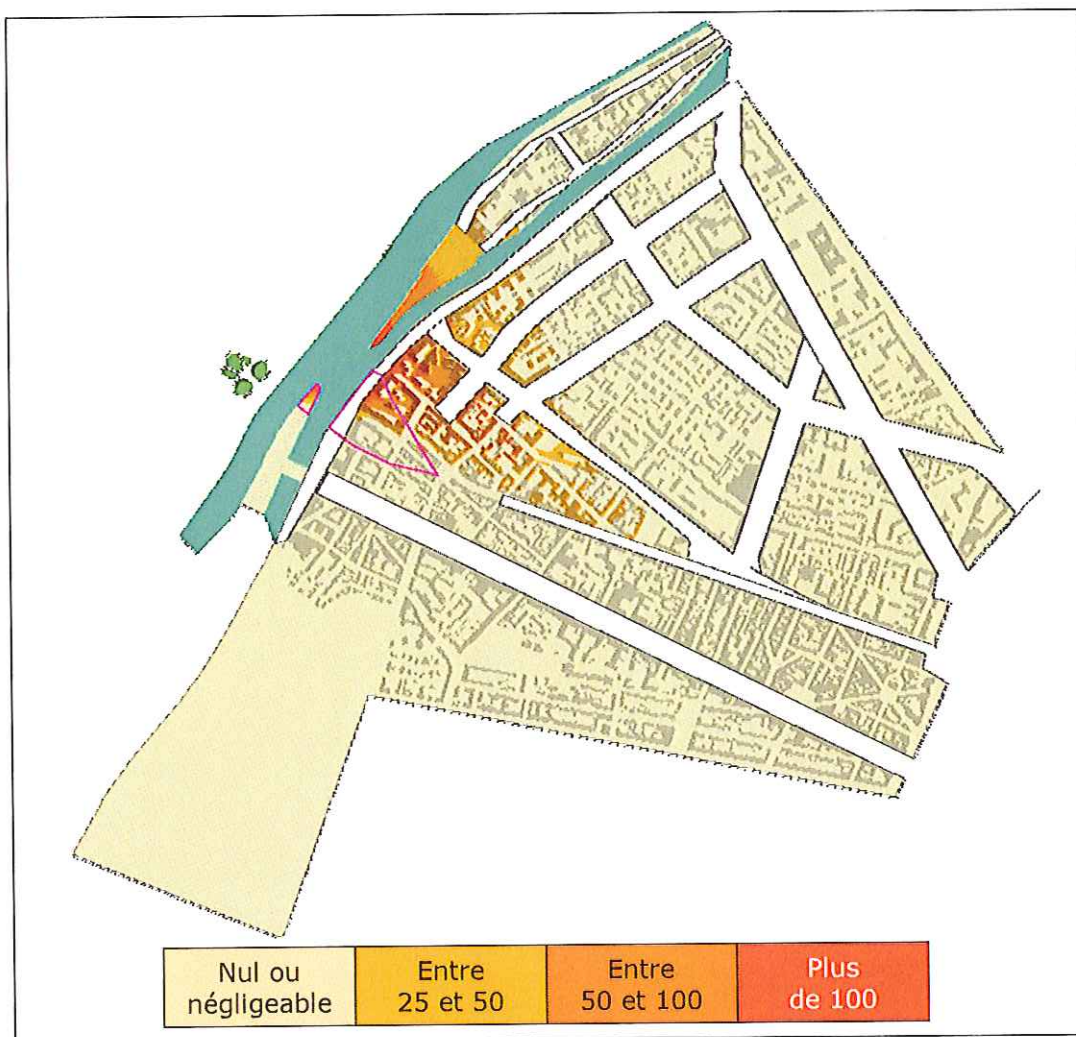


Figure 3

Résultats obtenus en considérant le soleil visible en permanence (si il n'y avait aucun nuage dans la journée) et avec une hauteur au-dessus de l'horizon supérieure à 3° (les 20 premières et 20 dernières minutes de chaque jour ne sont pas prises en compte)

Les seuils de 25, 50 et 100 heures correspondent à des moyennes journalières de 4, 8 et 16 minutes respectivement

Les contours en rose correspondent aux zones à l'ombre des tours FIRST et GENERALI pendant plus de 25 heures par an

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et d'HERMITAGE. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

Si on considère la commune de NEUILLY **sans l'île de la Grande Jatte**, on a les résultats suivants :

- ✧ la période mensuelle avec ombre des tours HERMITAGE est comprise entre la mi-février et la mi-octobre (soit 8 mois) donc 4 mois sans aucun impact
- ✧ la période horaire concernée correspond à des heures postérieures à 16 h solaires vraies, soit environ 17 h en heures légales d'hiver ou environ 18 h en heures légales d'été, donc aucun impact avant 17 ou 18 heures
- ✧ sur les 8 mois concernés, les seuils de 25, 50 et 100 heures de la *Figure 3* correspondent à des moyennes journalières de 4, 8 et 16 minutes respectivement. Comme toute moyenne, ces durées ne rendent pas compte de la valeur maximale ; pour certains points de l'image celle-ci peut être plus forte que la valeur moyenne

Si on considère uniquement **l'île de la Grande Jatte** on a les résultats suivants :

- ✧ la période mensuelle sans aucune ombre des tours HERMITAGE est comprise entre le 21 novembre et le 21 janvier (soit 2 mois). Pour les autres mois, seule la partie sud de l'île est impactée (partie inhabitée) ; seuls quelques bâtiments sont concernés entre les 21 janvier et 21 mars et entre les 21 septembre et 21 novembre
- ✧ la période horaire concernée correspond à une heure postérieure à 15 h 15 solaires vraies, soit environ 16 h 15 en heures légales d'hiver ou environ 17 h 15 en heures légales d'été

II.2 - Pour des périodes de 60 jours

Les périodes retenues sont directement liées à la géométrie de l'ensoleillement. Elles vont du 21 d'un mois au 21 du mois suivant, ce qui permet de les regrouper deux par deux en raison de la symétrie par rapport aux solstices. On obtient alors 6 périodes d'environ 60 jours :

- ✧ du 21 novembre au 21 janvier
- ✧ du 21 janvier au 21 février et du 21 octobre au 21 novembre
- ✧ du 21 février au 21 mars et du 21 septembre au 21 octobre
- ✧ du 21 mars au 21 avril et du 21 août au 21 septembre
- ✧ du 21 avril au 21 mai et du 21 juillet au 21 août
- ✧ du 21 mai au 21 juillet

Quand on exprime, pour ces périodes la durée à l'ombre en termes de **durée journalière moyenne** on obtient les résultats des *Figures 4 à 9*.

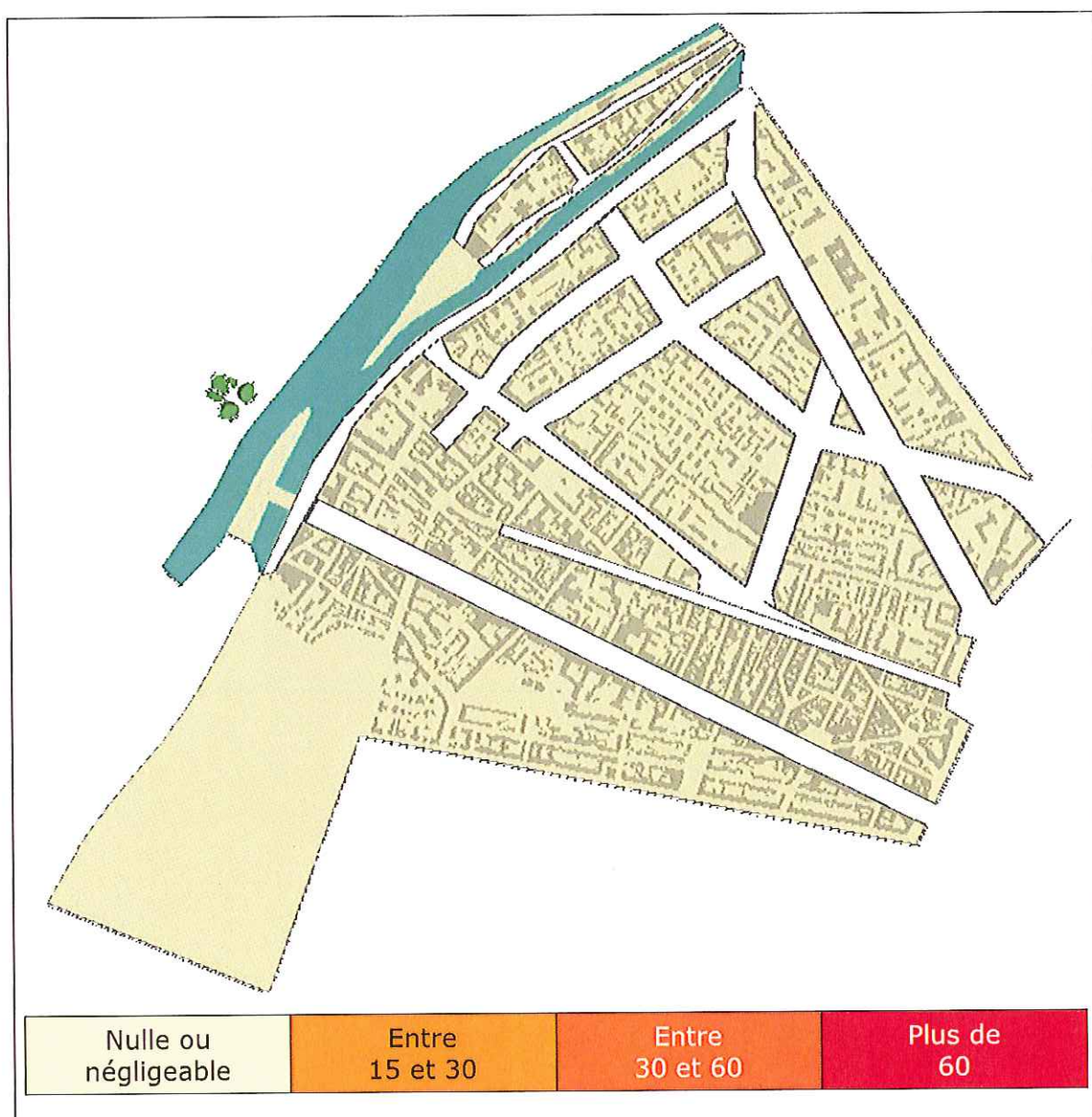


Figure 4
Durée journalière moyenne (en minutes) à l'ombre des tours HERMITAGE
Résultat pour la période du 21 novembre au 21 janvier

Résultats obtenus en considérant le soleil visible en permanence (si il n'y avait aucun nuage dans la journée) et avec une hauteur au-dessus de l'horizon supérieure à 3° (les 20 premières et 20 dernières minutes de chaque jour ne sont pas prises en compte)

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et d'HERMITAGE. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

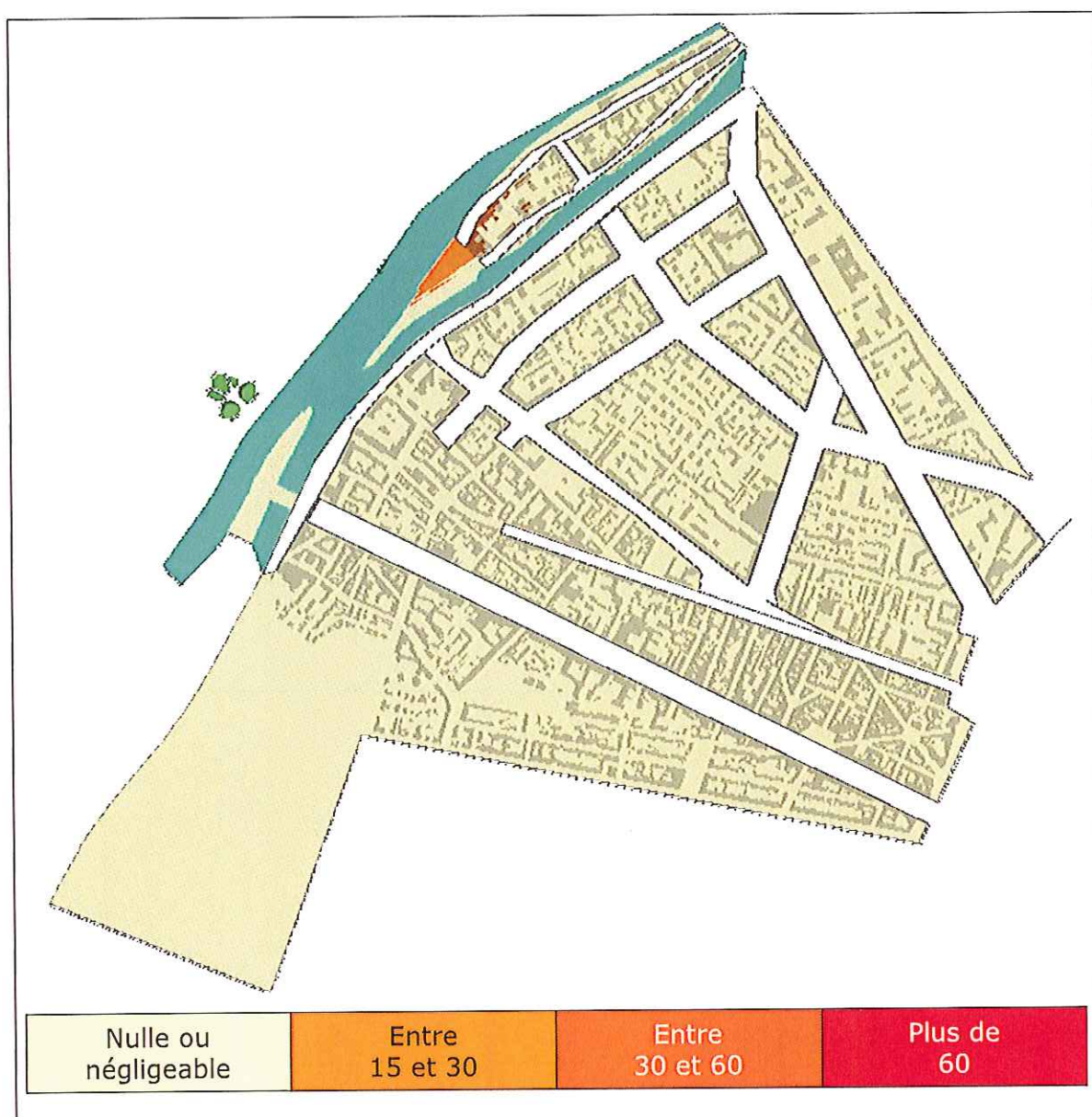


Figure 5

Durée journalière moyenne (en minutes) à l'ombre des tours HERMITAGE

**Résultat pour la période du 21 janvier au 21 février
et du 21 octobre au 21 novembre**

Résultats obtenus en considérant le soleil visible en permanence (si il n'y avait aucun nuage dans la journée) et avec une hauteur au-dessus de l'horizon supérieure à 3° (les 20 premières et 20 dernières minutes de chaque jour ne sont pas prises en compte)

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et d'HERMITAGE. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

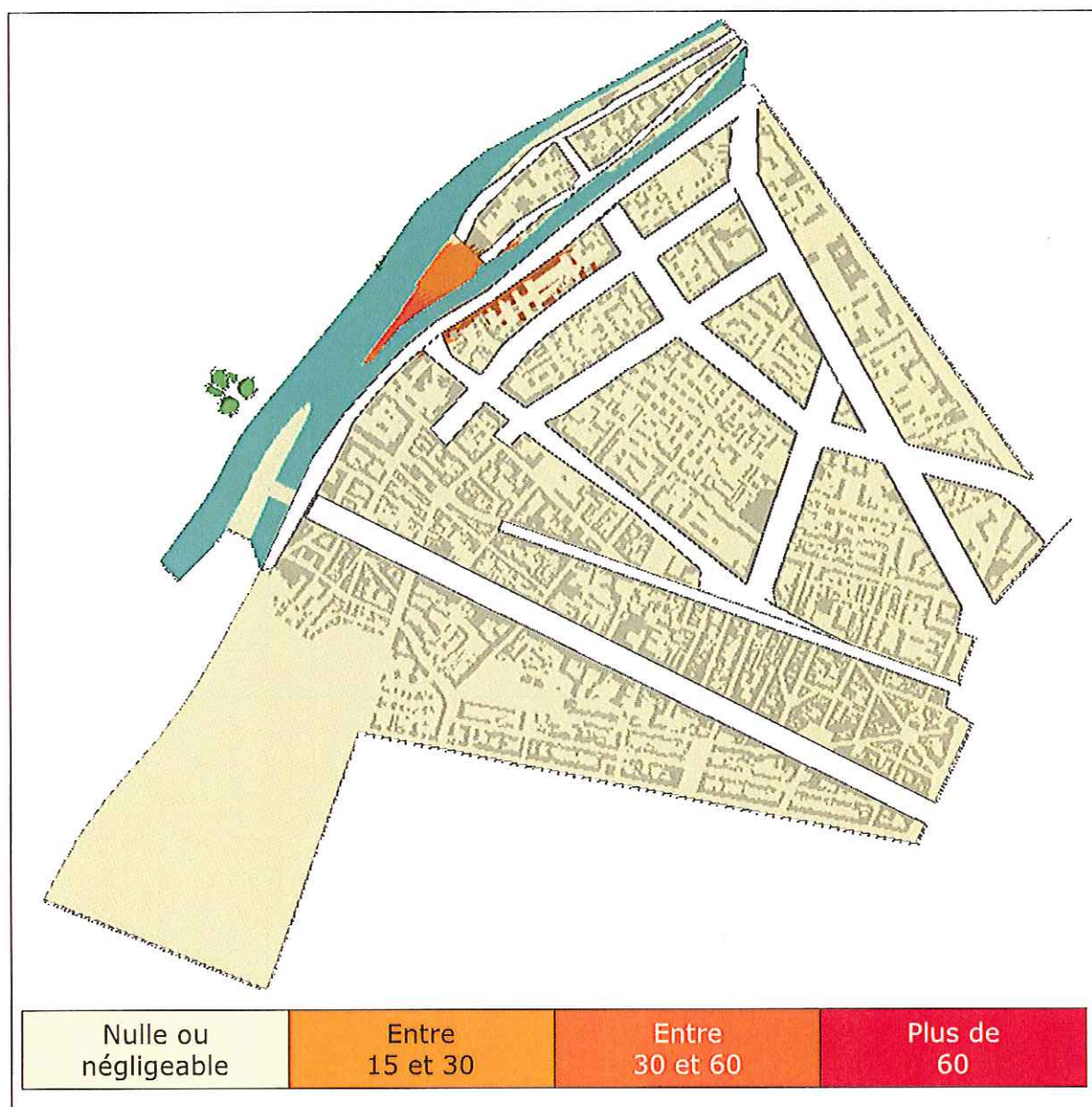


Figure 6

Durée journalière moyenne (en minutes) à l'ombre des tours HERMITAGE

**Résultat pour la période du 21 février au 21 mars
et du 21 septembre au 21 octobre**

Résultats obtenus en considérant le soleil visible en permanence (si il n'y avait aucun nuage dans la journée) et avec une hauteur au-dessus de l'horizon supérieure à 3° (les 20 premières et 20 dernières minutes de chaque jour ne sont pas prises en compte)

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et d'HERMITAGE. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

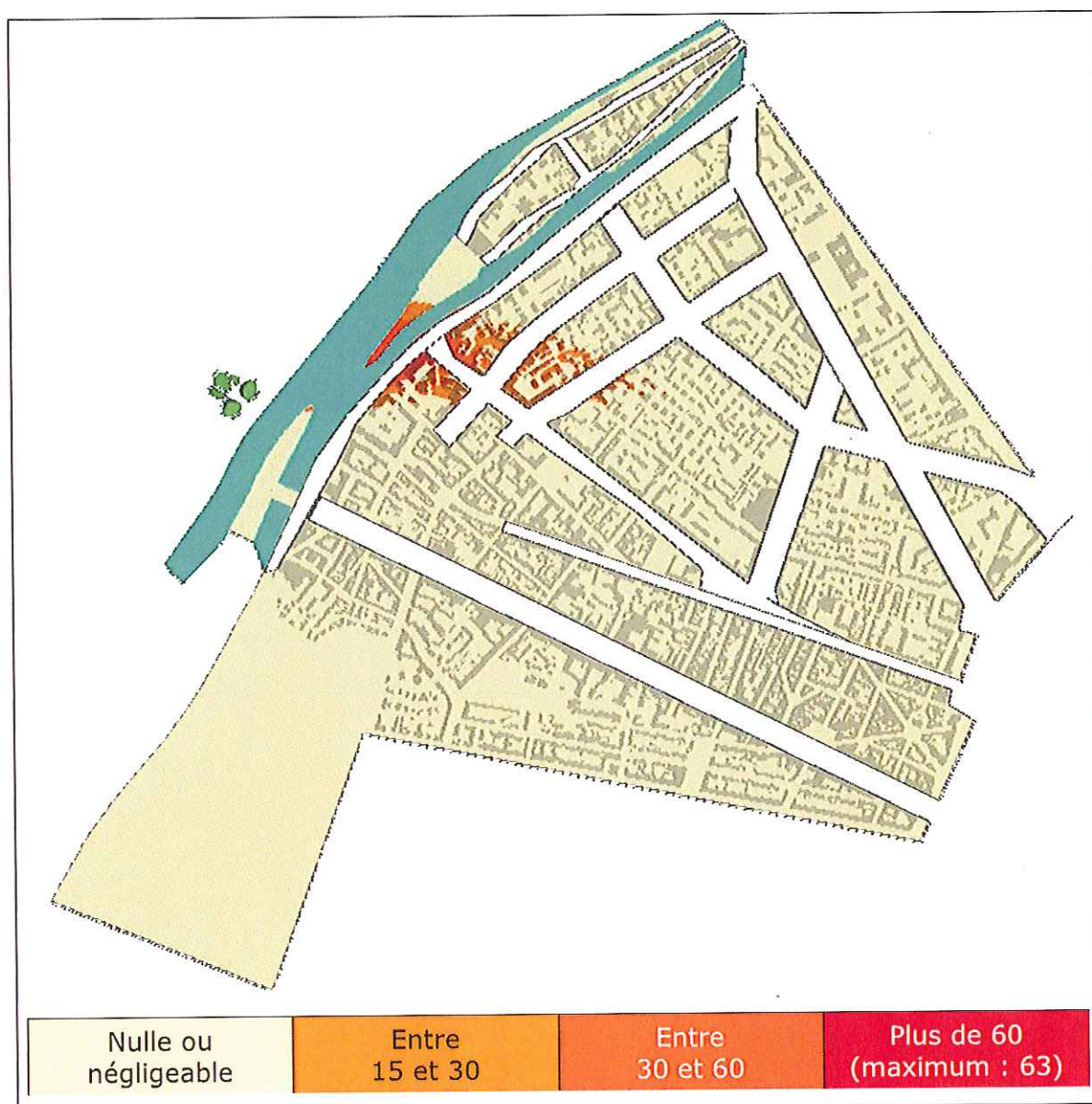


Figure 7
Durée journalière moyenne (en minutes) à l'ombre des tours HERMITAGE
Résultat pour la période du 21 mars au 21 avril
et du 21 août au 21 septembre

Résultats obtenus en considérant le soleil visible en permanence (si il n'y avait aucun nuage dans la journée) et avec une hauteur au-dessus de l'horizon supérieure à 3° (les 20 premières et 20 dernières minutes de chaque jour ne sont pas prises en compte)

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et d'HERMITAGE. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

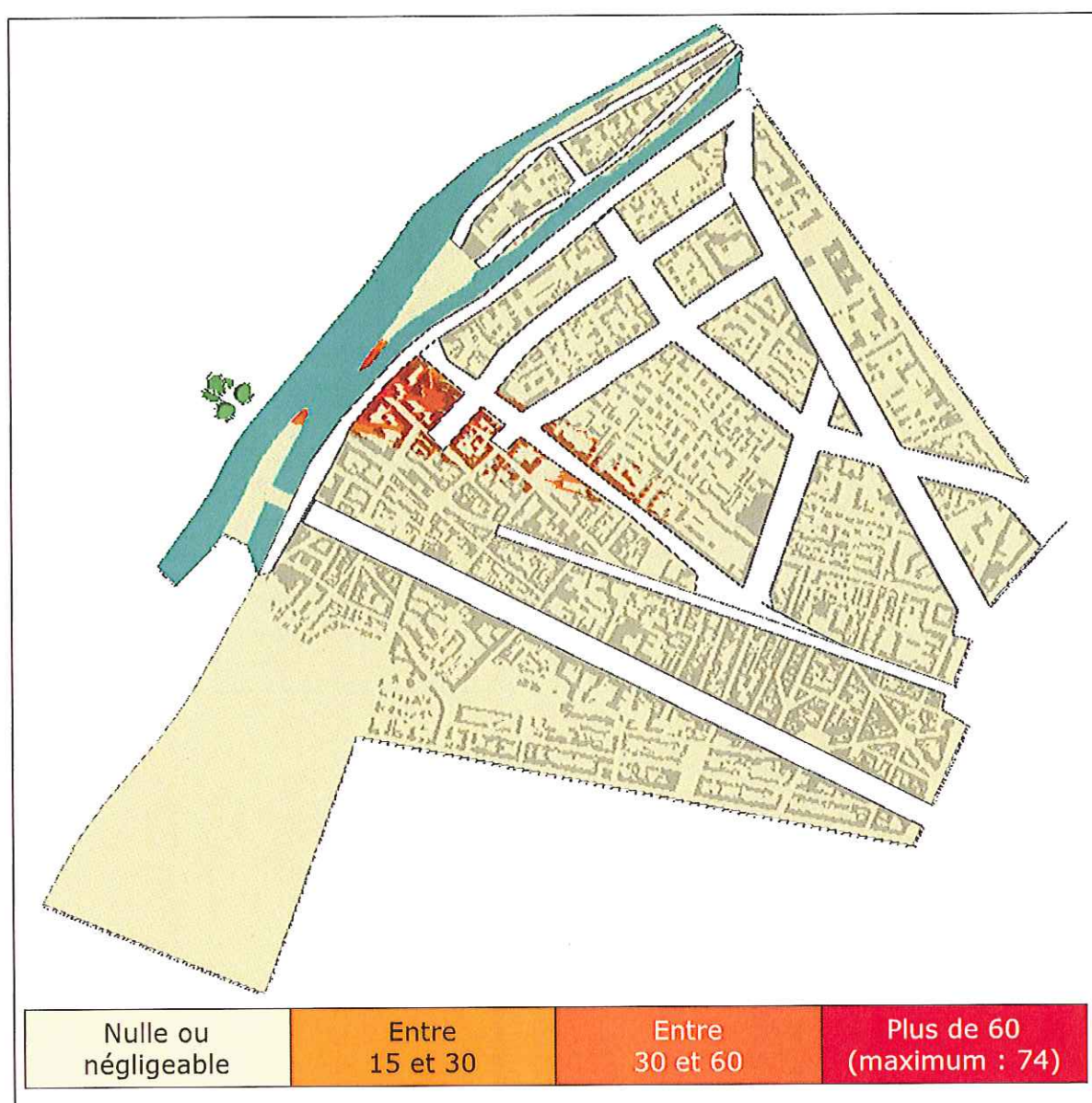


Figure 8

Durée journalière moyenne (en minutes) à l'ombre des tours HERMITAGE

**Résultat pour la période du 21 avril au 21 mai
et du 21 juillet au 21 août**

Résultats obtenus en considérant le soleil visible en permanence (si il n'y avait aucun nuage dans la journée) et avec une hauteur au-dessus de l'horizon supérieure à 3° (les 20 premières et 20 dernières minutes de chaque jour ne sont pas prises en compte)

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et d'HERMITAGE. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

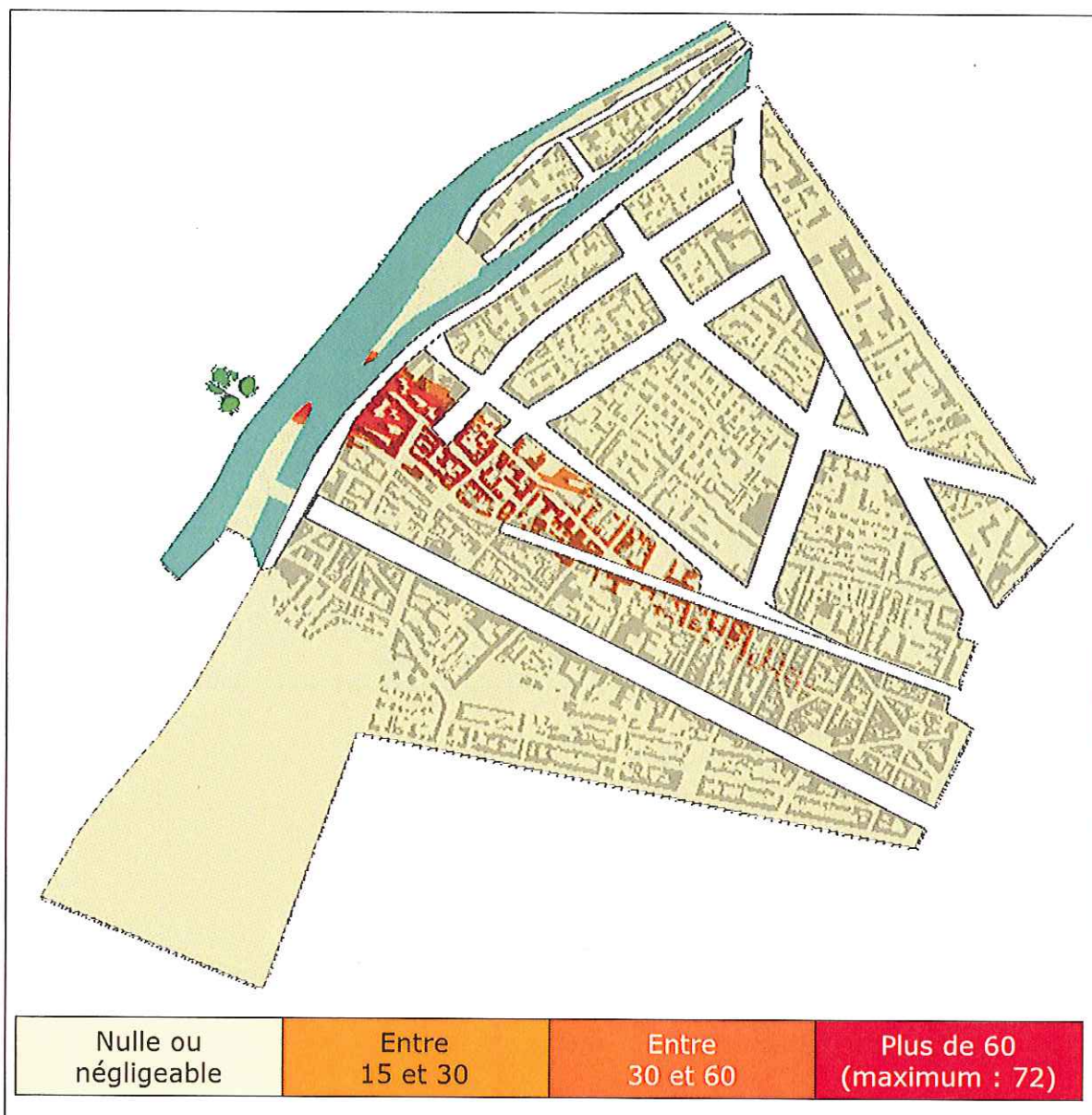


Figure 9
Durée journalière moyenne (en minutes) à l'ombre des tours HERMITAGE
Résultat pour la période du 21 mai au 21 juillet

Résultats obtenus en considérant le soleil visible en permanence (si il n'y avait aucun nuage dans la journée) et avec une hauteur au-dessus de l'horizon supérieure à 3° (les 20 premières et 20 dernières minutes de chaque jour ne sont pas prises en compte)

Ce document contient des données confidentielles relevant du CSTB et d'HERMITAGE. Sa diffusion externe à un tiers ne pourra être effectuée sans un accord préalable entre les deux parties.

CONCLUSION

Remarque générale sur les durées à l'ombre : il n'existe pas de règle ou de seuil considéré comme acceptable en termes de réduction d'ensoleillement. Par rapport aux seuils utilisés sur les *Figures 4 à 9*, on peut dire qu'une durée journalière inférieure à 15 minutes peut être considérée comme négligeable

Des résultats des simulations effectuées dans le cadre de cette étude on peut tirer les conclusions suivantes :

- ✧ sur la période allant du 21 octobre au 21 février l'impact des tours HERMITAGE sur NEUILLY est soit nul, soit négligeable
- ✧ sur la période allant du 21 février au 21 octobre on observe qu'une petite surface de NEUILLY est à l'ombre pendant au moins quinze minutes par jour.
- ✧ du 21 mai au 21 juillet, une surface plus importante est à l'ombre pendant plus de 30 minutes par jour et en bord de Seine la perte d'ensoleillement est supérieure à une heure par jour (ensoleillement théorique maximum sans prendre en compte les arbres qui mettent déjà ces façades à l'ombre)

En complément à ces valeurs il faut noter que :

- ✧ plus on s'éloigne des tours HERMITAGE, plus les instants concernés correspondent aux dernières heures de jour.
- ✧ les résultats ont été obtenus **sans prise en compte des arbres**. Dans de nombreuses zones, et tout particulièrement en bord de Seine, on note la présence d'arbres de grande hauteur devant les façades. La présence de ces arbres fait que tout ou partie des façades concernées se trouve déjà à l'ombre pendant de très nombreuses heures. Pour ces façades, ou parties de façades, la construction des tours HERMITAGE ne changera rien la plupart du temps.

Au total, il est essentiel de rappeler que les seuils de 25, 50 et 100 heures de la *Figure 3* correspondent à des moyennes journalières annuelles de 4, 8 et 16 minutes respectivement

Annexe 25

Arnaud de La Chaise
79, Bd de Montmorency
75016 PARIS

Monsieur le Président de la société Hermitage
1 avenue Marceau
75116 PARIS

Objet: Tours Hermitage
E11000045/95

Paris le 20 octobre 2011

Monsieur le Président,

La durée des enquêtes publiques a été fixée du lundi 12 septembre 2011 au mercredi 12 octobre 2011 inclus sur le territoire de la commune de Courbevoie. La commission a tenu les dix permanences prévues (neuf à Courbevoie et une à Neuilly). Chaque permanence a été l'occasion de rencontrer un nombre important de personnes (15 à 20 personnes environ en moyenne et près de 50 pour la dernière).

Il a été porté 106 observations dans les registres déposés en mairie de Courbevoie et 40 sur ceux déposés en mairie de Neuilly sur Seine. A ces observations, il faut ajouter 11 lettres adressées à la commission en mairie de Courbevoie et 1 lettre déposée en mairie de Neuilly sur Seine.

Leur lecture attentive de ces avis a permis de dégager les cinq thèmes qui ont été les plus fréquemment abordés par le public et dont vous trouverez la liste en pièce jointe.

Il a semblé utile et nécessaire à la commission d'enquête, pour l'instruction de la demande des permis de construire objets de cette enquête, que le pétitionnaire puisse faire état de son avis par écrit sur ces cinq thèmes. Avis qui sera inclus dans la conclusion du rapport final de la commission.

Afin de vous donner des précisions sur le contenu de ces thèmes, il nous semble qu'une réunion soit nécessaire et sommes à votre disposition pour vous rencontrer à une date à définir à votre convenance.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

Pour la commission d'enquête
Arnaud de La Chaise



PROJET HERMITAGE PLAZA
SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'ENQUETE
THEMES ABORDES PAR LE PUBLIC

Thème 1 : Déroulement de l'enquête

Durée trop courte, absence de réunion publique, difficulté d'accès aux documents, difficulté de reprographie des documents.

Avis de la société Hermitage

Thème 2 : Faisabilité du projet

Doutes sur l'aspect financier, l'aspect juridique, les différents aspects techniques de l'opération (respect de l'ensemble des réglementations en vigueur à ce jour).
Doutes sur le respect des engagements de l'EPADESA.

Avis de la société Hermitage

Thème 3 : Nuisances induites par le projet

Nuisances induites par les travaux,
Nuisances socio-économiques, avenir des personnes et des commerces déplacés,
Dégradation de la situation des transports en commun, de la circulation automobile, du stationnement.
Nuisances dues à la perte d'ensoleillement et à l'augmentation du ventement.

Avis de la société Hermitage

Thème 4 : Critiques architecturales, détérioration des vues, risque d'attentat

Qualité architecturale du projet,
Détérioration des vues lointaines,
Risque d'attentat.

Avis de la société Hermitage

Thème 5 : Opinions favorables au projet

Avis de la société Hermitage

Paris le 20 octobre 2011

Pour la commission d'enquête

Arnaud de La Chaise





Annexe 26

Monsieur A. de La Chaise
Président Commission d'Enquête
79 bd de Montmorency
75016 PARIS

Réf. : Enquête publique Tours Hermitage
E11000045/95

Paris, le 28 octobre 2011

Objet : Réponses et précisions regroupées par thèmes

Monsieur le Président,

En réponse à votre lettre du 20 octobre courant, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le document sur lequel nous avons fait figurer nos réponses et nos précisions quant aux questions de l'enquête publique que vous avez regroupées et synthétisées sous 5 thèmes.

Nous avons donc gardé cette présentation, en rappelant chaque thème, avant de faire figurer nos réponses.

Vous nous avez également informés de lettres de certains de nos voisins, déposées dans le cadre de cette enquête publique, pour lesquelles nos réponses et précisions sont traitées séparément.

Restant naturellement à votre disposition pour tout complément d'informations, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre haute considération.


Emin ISKENDEROV
Président Directeur Général

PJ : Document de 12 pages.

PROJET HERMITAGE PLAZA
SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'ENQUETE
THEMES ABORDES PAR LE PUBLIC

Réponses d'Hermitage du 28/10/2011

Thème 1 : Déroulement de l'enquête

Durée trop courte, absence de réunion publique, difficulté d'accès aux documents, difficulté de reprographie des documents

Réponses d'Hermitage :

La durée de l'enquête publique est déterminée par le Préfet.

En ce qui concerne les présentations publiques du projet, compte tenu de son importance il est connu du public le plus large depuis plus de 4 ans.

Le projet a d'abord été développé dans le cadre du concours de la Tour Signal lancé en 2007 et a fait l'objet de très nombreuses présentations publiques dans sa forme initiale puis dans sa forme actuelle depuis l'automne 2008.

Patrick DEVEDJIAN, Ministre de la Relance et Président du Conseil Général des Hauts-de-Seine, en sa qualité de Président de l'EPAD a dévoilé le projet sous sa forme actuelle lors du Salon International de l'Immobilier à Cannes (MIPIM 2009) devant un vaste public qualifié Français et international. A cette même époque le projet a même été un des thèmes des débats publics des élections municipales de Courbevoie.

L'Exposition Nationale Russe au Grand Palais a permis aux personnes intéressées de découvrir la maquette en volume du projet Hermitage Plaza et de rencontrer les collaborateurs d'Hermitage qui ont pu expliquer les différents aspects de cet aménagement. Plusieurs réunions publiques ont été organisées par la ville de Courbevoie et par l'EPADESA à différentes époques préalablement au dépôt des permis de construire. Les Permis ont fait l'objet de pré-instructions par toutes les parties concernées avant leur dépôt qui remonte au 11 Octobre 2010, soit déjà plus d'un an.

La totalité des documents des Permis de Construire a été accessible au public durant l'enquête dans les Mairies concernées, soit Courbevoie et Neuilly-sur-Seine.

En ce qui concerne la mise des documents pour consultation via un site Internet, il n'existe pas à ce jour d'obligation de le faire et Hermitage ne l'a pas souhaité. Néanmoins, depuis le 31 août 2011, une annonce a été mise sur le site de l'EPADESA pour informer de l'ouverture de l'enquête publique en précisant les horaires des permanences tenues par les commissaires-enquêteurs dans les deux mairies. (<http://www.ladefense-seine-arche.fr/toutes-les-actualites/detail/hash/ce975d615d8317ba63abb458c0400429/article/hermitage-plaza-lancement-de-lenquete-publique.html>). Par ailleurs, les informations sur notre projet sont présentes sur le site Internet de l'EPADESA depuis plusieurs années. Ces données sont exhaustives et mises à jour régulièrement suivant l'évolution du projet.

En ce qui concerne la reprographie des documents, l'article L 123-11 du Code de l'Environnement n'étant pas encore entré en vigueur, il n'existait pas d'obligation de fournir les copies des éléments mis à disposition.



Thème 2 : Faisabilité du projet

Doutes sur l'aspect financier, l'aspect juridique, les différents aspects techniques de l'opération (respect de l'ensemble des réglementations en vigueur à ce jour)
Doutes sur le respect des engagements de l'EPADESA

Réponses d'Hermitage :

Faisabilité financière

Des plans de financement ont été présentés aux autorités concernées depuis l'automne 2008 démontrant la faisabilité financière du projet.

Le groupe maison mère d'Hermitage a la capacité financière de réaliser le projet en totalité sur fonds propres. Malgré cela, économiquement ce n'est pas une solution optimale et c'est pour cela que le financement sera composé de fonds propres, de crédits bancaires et de VEFA (ventes en état futur d'achèvement).

En ce qui concerne les fonds propres, plus de 200 millions d'euros ont déjà été investis à ce stade.

En ce qui concerne les crédits, à la purge des recours une ligne de 700 millions d'euros sera attribuée pour le projet.

En ce qui concerne les VEFA, les ventes conclues dès le lancement de la construction viendront financer les besoins résiduels.

Toutes les études marketing, ainsi que les négociations confidentielles que nous avons avec les clients potentiels, montrent que le financement résiduel de ce projet sera largement couvert par les ventes.

Compte tenu du jeu des recours, le groupe va effectuer la construction sur fonds propres jusqu'à la purge de ces recours.

Propriété

En ce qui concerne la propriété, Hermitage a déjà acquis un grand nombre de lots concernés par son projet et des Conventions régissent l'acquisition des autres lots. La qualité de propriétaire n'a pas à figurer dans les dossiers des Permis de Construire. Hermitage sera bien évidemment propriétaire de l'ensemble des lots concernés avant le démarrage de la construction.

Faisabilité technique

Le projet rassemble les sociétés les plus expérimentées au monde dans le domaine de la construction de tours mixtes de grande hauteur (y compris des sociétés Françaises de



renom) comme Groupe Bouygues, Foster+Partners, Turner, Lera, Terrell, DSA Engineering, WSP- Flack+Kurtz, Arup, Bureau Veritas, Socotec et bien d'autres. Toutes les commissions techniques impliquées dans l'instruction des Permis de Construire ont validé la qualité et la faisabilité de ce projet. Les études faites par les BET ont elles-mêmes été analysées et validées par les bureaux de contrôle spécialisés. Tous les sondages nécessaires pour ces études ont été faits et ont donné satisfaction.

De la même façon, toutes les dispositions nécessaires ont été étudiées pour faire face à la lutte contre les incendies et répondre aux critères de sécurité les plus exigeants. Sur la base des Notices qui les relatent, les commissions de sécurité (pompiers et autres) ont formalisé un avis favorable.

Même chose pour la compatibilité du projet avec les crues de la Seine qui a également été validée par les autorités compétentes.

Plus largement, le projet respecte tous les dispositifs du RNU et du PLU de Courbevoie, ce qui a été validé par les Services instructeurs.

Performances énergétiques et aspects environnementaux

En ce qui concerne les aspects environnementaux, Hermitage et Foster+Partners ont mis en œuvre toute une série de procédés grâce auxquels le projet présenté répondra aux exigences du label international BREEAM, mention « Excellent ». Ce niveau de qualification a déjà été atteint pour les caractéristiques du projet tel que mentionné dans ses Permis de Construire. Les bâtiments créés sont des bâtiments durables, performants, flexibles et économes en énergie. La consommation globale des tours sera de 130Kw/m² au lieu des 300Kw/m² consommés dans les tours construites jusqu'il y a trois ans, tous équipements compris (ascenseurs, climatisation, etc.). Pour les ascenseurs un système de récupération d'énergie au freinage à la descente a même déjà été développé.

(Pour recoupement avec les chiffres mentionnés dans le chapitre Développement durable (p261) des études d'impact des tours, ces derniers correspondent aux postes pour lesquels la consommation réglementaire est définie parce qu'elle est directement maîtrisable (ventilation, éclairage, eau chaude, froid et chaud) et auxquels ils sont comparés, très favorablement. Le total de ces postes plus ceux qui ne sont pas dans le champ régulé/maîtrisé, a été calculé par des BET spécialisés pour arriver à 130Kw tout compris)

Voici certains des procédés utilisés : panneaux solaires sur les façades, ventilation naturelle passive grâce aux ouvrants qui évitent la climatisation pendant 80 à 85% de l'année contrairement aux autres tours qui utilisent la climatisation 365 jours par an, éclairage optimisé et automatisé, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts...

Ce sera le projet le plus écologique des tours mixtes.

Hauteur

La hauteur des tours Hermitage Plaza est de 320 mètres par rapport au sol et de 307 mètres par rapport à la dalle, ce qui correspond au niveau 349 NGF autorisé par la DGAC à cet endroit de La Défense.

Et alors même que le PLU de Courbevoie autorise 365 NGF sur cette zone.

Le projet respecte donc scrupuleusement la réglementation en vigueur y compris les servitudes aéronautiques.



Conduite de gaz

La canalisation de gaz qui passe en bordure de Seine n'est pas sur l'emprise de notre projet. Le déplacement de cette canalisation est nécessaire dans le cadre de la réalisation des travaux de couverture de la RD7. Un avis favorable a été émis par GRT Gaz sous une réserve qui n'impliquait que l'Epadesa et que l'Epadesa a levée par lettre du 21 mars 2011 auprès de GRT Gaz.

L'engagement de la réalisation de cette couverture par l'EPADESA est inscrit dans le Protocole signé entre l'EPADESA et le Groupe Hermitage le 19 juin 2010 et précise le déroulement des travaux.

Couverture

L'EPADESA s'est formellement engagé, dans le protocole sus-visé, à réaliser cette couverture et à la livrer avant la livraison du projet Hermitage Plaza.

L'enquête publique sur la réalisation de la couverture de la RD7 est prévue courant 1^{er} trimestre 2012. Le Préfet a décidé de séparer les deux enquêtes dans le temps.



Thème 3 : Nuisances induites par le projet

Nuisances socio-économiques, avenir des personnes et des commerces déplacés

Réponses d'Hermitage :

Logements

Les logements locatifs dans l'emprise de notre opération étaient constitués de 250 appartements dont seulement 40 logements PLS (sociaux) et 210 logements PLI (intermédiaires) qui ne rentrent pas dans le contingent du logement social de la loi SRU.

Nous avons déjà reconstitué les 40 logements sociaux, en transformant un immeuble de bureaux situé place de l'Iris, à moins de 300 m de l'opération, sur l'axe historique de Paris-La Défense, créant ainsi une surface sociale de 3.000 m² au lieu des 1.600 supprimés, soit +87%. Ces logements sociaux ont de surcroît été transformés en PLAI et PLUS, permettant de passer ainsi les loyers de 9 à 6 euros/m² par mois, ce qui a permis aux occupants de bénéficier de plus de mètres carrés pour un loyer moins élevé. Par ailleurs, en ce qui concerne les 210 logements PLI, sur 210 familles, nous avons d'ores et déjà relogé 143 familles qui, pour la majorité d'entre elles, ont pu être relogées dans le parc social (au lieu du parc intermédiaire) et ainsi voir leurs loyers passer de 11 à 9 euros, voire dans certains cas à 6 euros/m² par mois.

D'autre part pour ces 210 logements PLI, Hermitage a pris l'engagement avec Logis Transport de créer 210 logements sociaux (et non intermédiaires), neufs, dans le Département des Hauts-de-Seine sur les cinq années à compter du démarrage des travaux du projet.

Cela veut dire que, grâce à cette opération, on passe de 40 logements PLS (sociaux) et 210 PLI (intermédiaires) à 250 logements sociaux ou très sociaux (PLS, PLAI, PLUS), neufs, soit en multipliant par six ces logements sociaux, créés à l'intérieur de ce Département.

Enfin, Hermitage Plaza crée à l'intérieur même du projet 136 logements étudiants sociaux.

Commerces

En ce qui concerne les commerces existants, il nous paraît important de conserver un tissu commercial de proximité. Pour cette raison nous nous sommes rapprochés du propriétaire de l'imprimerie (SCI Netlef) située Place des Saisons, soit à moins de 50m des emplacements actuels, qui vient de déménager, afin de proposer une solution de relogement commercial dans les meilleures conditions (proximité, sans perte de clientèle), le but étant de maintenir les commerces ouverts pendant le chantier. Il s'agit de refaire des commerces plus intéressants en termes de surface et de façade, car actuellement certains se trouvent sous un passage couvert. La SCI Netlef a pris l'engagement par écrit de recevoir les commerces aux mêmes conditions de loyer dont ils bénéficient actuellement.

Tous les établissements concernés ont été approchés et ont reçu à ce jour une proposition orale de réinstallation. Nous sommes en train de chercher des solutions satisfaisantes pour toutes les parties.

En ce moment nous sommes en discussion avec les propriétaires des établissements suivants : Pharmacie, Ecole des Cadres, restaurant « Les Feuillantines », sandwicherie « Subway », « Défense Première » (Restaurant asiatique) sachant que certains commerçants ne sont pas intéressés par une solution de réinstallation comme Tabac-journaux, Coiffeur, etc.



Insertion du projet dans le paysage de La Défense

Le projet Hermitage Plaza s'inscrit dans une vision globale du développement de La Défense définie par le Plan de Renouveau de 2006. Le projet est né dans le cadre du concours de la Tour Signal qui a été fait pour lancer et illustrer ce Plan de Renouveau. Le projet actuel en est directement issu.

Le quartier Défense 1 aujourd'hui est un îlot complètement coupé du reste de La Défense, très difficilement accessible aux voitures de police et de pompiers, et ne donnant aucun accès à la Seine, bien que situé en bord du fleuve.

A la place d'un environnement existant peu animé et peu sûr dès la fermeture des bureaux avoisinants, le projet va au contraire créer un espace de convivialité, autour de nombreux magasins ouverts et accessibles à tous au cœur d'un parc de près de 2 ha, en couvrant les voies, dont la RD7, et créant ainsi le premier accès de La Défense à la Seine. Le projet apportera des restaurants, cafés, services hôteliers, fitness, galerie d'expositions d'art, salle de spectacle et de nombreuses prestations de services, ouverts jusque tard le soir.

En ce qui concerne les reproches d'ériger un projet qui fermera la vue vers la Seine aux immeubles qui sont en retrait, bien au contraire, Hermitage Plaza ouvrira les vues du cœur du quartier des Saisons jusqu'au fleuve. Les immeubles actuellement en place, à savoir Damiers de Bretagne et d'Anjou, créent un mur visuel pour Damiers de Champagne situé juste derrière ceux-ci. En les démolissant une transparence inexistante jusque-là sera créée.

Hermitage Plaza présente deux volumes distincts. Les tours très fines à leur base se font face, en dominant une place publique, aménagée sur un socle en forme de cristal. Au fur et à mesure de leur élévation, elles se tournent vers la Ville, en s'élargissant au sommet. Cette conception, fine et haute, permet à la fois d'alléger le poids de l'ensemble et de multiplier les ouvertures et les points de vue sur le paysage.

Dégradation de la situation des transports en commun, de la circulation automobile, du stationnement

Réponses d'Hermitage :

Le projet va impliquer, durant la phase des travaux, le remaniement des conditions de circulation et de stationnement sur le secteur. L'EPADESA qui est en charge de ce sujet s'est engagé à remplacer les emplacements de parking nécessaires et garantir la maintenance des voies fluides. Sur ce sujet des stationnements, une étude a été conduite successivement par l'EPADESA, puis De Facto.

L'EPADESA travaille avec le Conseil Général et la Ville à la réorganisation des voies de circulation autour du projet, autant pendant la phase des travaux qu'après leur réalisation. Il faut rappeler que l'ensemble des parkings de La Défense 1 est très sous-utilisé depuis plusieurs années. De plus, le parking Seine, ayant subi un incendie, sa remise en l'état n'est plus possible aujourd'hui et plusieurs étages restent fermés.

En ce qui concerne les risques d'atteinte au droit de propriété vis-à-vis des riverains restant en place, une emprise au sol est matérialisée par le Géomètre-expert.

Une programmation de réunions de travail, avant l'ouverture du chantier, a déjà été mise en place avec tous les voisins concernés dans le cadre du référé préventif. Des réunions particulières ont déjà eu lieu et continueront avec les hôtels et résidences hôtelières pour la protection de leur activité pendant les travaux.



Impact sur la circulation

Certains reprochent à Hermitage de contribuer à de profonds déséquilibres entre l'offre de bureaux, de logements, de transports, d'équipements publics et d'espaces verts, mais la situation est exactement à l'inverse.

Ce projet crée les premières tours à mixité d'usages à La Défense (et dans le Département des Hauts de Seine).

Hermitage Plaza se compose, sur 280 000 m² au total, de 175 000 m² de logements y compris du logement social étudiant, 40 000 m² de bureaux, 35 000 m² d'hôtel et 30 000 m² de commerces et espace culturel, avec 1 300 parkings.

Ainsi le logement est 4 fois plus important que le bureau dans ce projet.

Aujourd'hui la problématique de La Défense est qu'elle est constituée essentiellement de bureaux, qui ferment tous entre 18h et 19h, et que l'offre des restaurants et des espaces culturels est assez limitée et d'une qualité qui n'est pas au niveau d'un Quartier International d'Affaires. L'animation n'est pas suffisante et pas assez attractive, ce qui conduit à ce que tout soit fermé après 20h. Ceci pousse aussi les cadres de La Défense à aller déjeuner à Paris et pousse les grands groupes à quitter La Défense, comme par exemple AXA, IBM etc.

Le fait de créer de la mixité avec notre projet va combler ce manque et permettra de faire que les salariés ne quittent pas La Défense pour le déjeuner et restent aussi à La Défense pour dîner et se divertir, et que les grands groupes se réinstallent à La Défense.

Par ailleurs, ce projet va créer 5 000 emplois indirects pendant le chantier et 3 000 emplois après sa livraison pour lesquels les embauches dans le Département seront privilégiées.

La mixité permet aussi d'utiliser les transports existants d'une façon plus intelligente car les salariés venant dans les immeubles de bureaux de La Défense saturent les transports publics le matin pour venir à La Défense et le soir pour en partir. Le fait de créer d'autres activités que du bureau à cet endroit va conduire à ce que ces transports soient utilisés à des heures où ils sont actuellement en sous-utilisation. D'autre part, une population importante de cette opération va résider sur place (Logements) et n'utilisera pas ces transports publics dans le sens des déplacements mentionnés ci-dessus.

Enfin, à ce jour nous avons reçu plus de 3.500 demandes d'acquisition de logement dont 65% émanent de clients Français dont une partie travailleront à La Défense ce qui leur permettra d'éviter d'utiliser ces transports en commun.

Ainsi, une tour mixte n'aggrave pas la situation des transports en commun de La Défense. Parallèlement, le projet sera concomitant de plusieurs améliorations en cours ou programmées : l'automatisation des portes de la Ligne 1 et les rames à deux niveaux du RER A, 2 mesures concrètes qui augmenteront prochainement la capacité et le débit de ces lignes, l'amélioration de la ligne de train depuis la gare St Lazare, l'augmentation de la capacité et de la desserte du Tramway, puis l'arrivée d'Eole sur le site de La Défense et enfin l'arrivée de l'arc express du Grand Paris .

En ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement prévu dans le projet (1300 places) considéré par certains comme insuffisants, Hermitage insiste sur le fait que ce calcul qui a été réalisé, en collaboration avec l'EPADESA, par un BET spécialisé prend en compte



les besoins réels du secteur et les spécificités du projet. Grâce à la mixité, les utilisateurs du projet seront amenés à utiliser les véhicules dans les plages horaires différentes, ainsi, les gens en quittant les bureaux laisseront leur place de parking aux résidents. Il est important de préciser qu'actuellement, d'après une analyse faite par l'EPADESA, le parking Seine se trouve en sous-utilisation totale. En plus, compte tenu de la proximité des transports en commun, les utilisateurs des tours seront amenés à en profiter. Enfin, un parking à vélos de près de 4 000 m² (ce qui permettra de stationner plus de 2 500 vélos) et facile d'accès au premier sous-sol des tours sera créé afin de privilégier ce mode de transport ainsi qu'un voiturage électrique.

Nuisances induites par les travaux

Réponses d'Hermitage :

Les riverains du quartier de La Défense 1 sont aujourd'hui traumatisés par la durée et les nuisances du chantier de la tour First. Il est à noter, cependant, que la nature même des travaux de la tour First était différente car il s'agissait d'une réhabilitation qui impliquait le désossement complet de la tour, l'agrandissement de la structure existante et donc, des travaux sans aucune façade qui aurait pu protéger l'environnement des nuisances sonores.

Dans une construction neuve, on ne martèle pas les structures existantes, et encore moins pendant 2 ans.

Sur le chantier d'Hermitage Plaza, sur les 4 à 5 années programmées, les nuisances n'auront rien à voir avec celles de la tour First.

Ceci est lié au fait que les étages seront habillés par les façades au fur et à mesure de la montée des niveaux avec 8 à 10 étages de décalage par rapport au gros œuvre. Une fois fermés, ces niveaux ne produiront plus de gêne au niveau du bruit et de la poussière car tous les travaux seront effectués à l'intérieur.

Le chantier conduit par Hermitage sera soumis à la réglementation de conduite des travaux de la Ville de Courbevoie. En plus, l'EPADESA a une charte de construction très précise qui s'inscrit dans le dispositif du Grenelle de l'Environnement. Cette charte sera respectée à la lettre par les entreprises participant au chantier.

Le chantier d'Hermitage Plaza sera approvisionné à partir de la fin de terrassement par la voie fluviale qui est moins polluante et limite les impacts pour l'environnement. Les études réalisées montrent que la réalisation d'un port temporaire sur la Seine est possible. Les discussions sont en cours avec l'EPADESA et les autorités portuaires. Les services de navigation ont accepté le principe d'approvisionnement du chantier par la Seine et le dossier est actuellement en instruction afin d'obtenir tous les accords nécessaires.

Une centrale à béton sera installée en aval. Les dispositions constructives de la centrale, des convoyeurs et de la trémie permettront de capter les poussières produites. La pelle SENNEBOGEN sera utilisée dans une version motorisation électrique intégrale. Ces dispositions permettront de réduire considérablement le niveau de bruit produit par le chantier.

Toutes les prescriptions nécessaires seront faites aux entreprises intervenant sur le chantier de manière à s'assurer du respect de l'environnement. .

Ainsi, le chantier sera responsable et exemplaire en termes de gestion de nuisances.



Nuisances dues à la perte d'ensoleillement et à l'augmentation du ventement

Réponses d'Hermitage :

Le projet Hermitage Plaza sera érigé dans un quartier de gratte-ciel. Une nouvelle tour diminuera forcément l'ensoleillement de ses voisins. Mais toute la zone de La Défense a été conçue pour des immeubles de grande hauteur, et dans le cadre d'une opération d'intérêt national (O.I.N.).

Pour autant, le projet est conçu de telle manière que les tours sont hautes mais fines pour laisser passer le maximum de lumière autour et entre elles. Par ailleurs, les tours ont été aussi avancées que possible vers la Seine pour s'éloigner des résidences existantes et limiter l'impact sur la moitié de Neptune. Enfin, il ne faut pas négliger le jeu de réfléchissement du soleil d'une tour à l'autre qui compensera partiellement la perte d'ensoleillement direct. Ainsi, conscient de cet impact, Hermitage a tout fait pour le limiter.

Des simulations très complètes ont été faites par le CSTB tant sur Courbevoie que sur Neuilly et les données ont été synthétisées dans des tableaux exhaustifs.

L'expérience montre que ces tableaux sont mal lus et conduisent à des conclusions erronées.

En effet, ces tableaux étant compliqués à interpréter, la synthèse la plus couramment retenue est le tableau de la page 326 de l'étude d'impact où figurent des ratios.

Par exemple, pour Damiers Champagne, le ratio est de 51%.

D'aucuns en déduisent que le projet Hermitage Plaza met l'immeuble Damiers de Champagne à l'ombre la moitié de la journée ! C'est totalement faux.

Il s'agit d'abord de 51% d'**augmentation** par rapport à l'ombre existante : Champagne est déjà à l'ombre 2.527 heures/an. Hermitage Plaza augmente de nombre de 1.285h (soit +51%).

Deuxièmement, il s'agit des heures où l'ombre est totale ou même seulement partielle.

Enfin, cela suppose qu'il n'y ait jamais de nuages pendant ces heures-là !

En réalité, les seules synthèses compréhensibles pour des non-spécialistes sont celles p330 et 328 qui font apparaître que, toujours pour ce même exemple (très défavorable en apparence) de Champagne, cette ombre (totale ou même partielle, s'il faisait beau en permanence) serait au maximum de 5h par jour de Février à Octobre, avec une moyenne réelle de moins de 2h par jour.

Globalement, la synthèse de la page 328 établit que la durée maximale de réduction d'ensoleillement est comprise entre 1h45 et 4h par jour (totale ou partielle, etc) pour les immeubles sur lesquels le projet a un impact fort, et 2h (maximale) pour ceux à impact moyen.

Les durées moyennes sont très inférieures à ces durées maximales.

Il est aussi très intéressant de noter que, encore pour Champagne, le nombre d'heures où l'immeuble est partiellement à l'ombre augmente avec le projet Hermitage Plaza mais diminue de plus de moitié pour ce qui concerne une ombre totale !

On voit ainsi que, si certains immeubles proches d'Hermitage Plaza sont bien évidemment impactés, tous les commentaires qui ont été faits sur ce sujet passent complètement à côté des vrais résultats de ces études.



L'impact de réduction d'ensoleillement sur la commune de Neuilly-sur-Seine avait également été calculé et les résultats ont été présentés dans le tableau de l'étude d'impact général. Pour être plus visuel, nous avons procuré au CSTB un modèle 3D de la ville de Neuilly qui leur a permis d'illustrer aussi l'impact réel de notre projet sur cette commune.

L'impact sur le ventement de la zone est présent. Par contre, les tours Hermitage Plaza protègent l'espace public des vents Sud et Sud-Est fréquents. D'autre part, le paysagement prévu servira à diminuer l'effet du vent au sol pour les piétons.

Nuisances visuelles

Réponses d'Hermitage :

Certains reprochent au projet Hermitage Plaza de créer une nuisance visuelle au niveau de l'axe historique qui va du jardin des Tuileries à la Grande Arche de La Défense. Néanmoins, l'aspect architectural de cet axe visuel n'a jamais été déterminé et il n'existe aucun skyline officiel.

Bien au contraire, les deux tours Hermitage Plaza, dessinées par un architecte de grand talent, créeront un repère élégant, deviendront un point d'attrait en soi, qui sera visible de loin comme le viaduc de Millau du même architecte qui a su créer une destination touristique en elle-même, connue maintenant mondialement.

De plus, l'actuelle place avec un monument dédié à Napoléon Bonaparte sera conservée et magnifiée par son futur emplacement sur la place publique entre les deux tours Hermitage Plaza, bien visible de Neuilly-sur-Seine. Un appel d'offre international sera organisé pour la conception d'une statue en l'honneur de l'empereur Français ce qui va accentuer l'attrait touristique du nouveau lieu. Aujourd'hui, cette place non seulement n'est pas visible des axes de circulation, mais les personnes habitant le quartier ne savent pas où elle se trouve. Ce qui est bien dommage compte tenu de l'importance des faits historiques liés à cet endroit.

Ce projet créera une nouvelle porte d'entrée de La Défense et sera un appel d'air pour le quartier d'affaires vieillissant que les grandes entreprises quittent aujourd'hui pour s'installer dans des endroits plus en phase avec des besoins d'utilisateurs modernes comme proximité de lieux de vie, de travail et de loisirs.



Thème 4 : Critiques architecturales, détérioration des vues, risque d'attentat

Réponses d'Hermitage :

Qualité architecturale du projet

Ce projet, dessiné par Sir Norman FOSTER lui-même, est un geste architectural très élégant et emblématique, qui remplace avantageusement l'architecture des bâtiments actuels de l'entrée de La Défense.

En ce qui concerne la hauteur du projet, les gratte-ciel de plus de 300 mètres ne sont plus une rareté aujourd'hui. La nouvelle icône de Londres, la tour The Shard, qui sera livrée en 2012, mesure 310 mètres et est située dans la ville. Les nouvelles tours en construction dans les grandes capitales en développement dépassent couramment les 500 m. D'autre part, les tours existantes à La Défense ont besoin d'être réhabilitées et seront rehaussées à l'occasion de leurs travaux.

Hermitage Plaza présente deux volumes distincts. Cette conception permet à la fois d'alléger le poids de l'ensemble et de multiplier les ouvertures et les points de vue sur le paysage qui est « bouché » aujourd'hui par les bâtiments destinés à la démolition.

Les tours se font face, en dominant une place publique, aménagée sur un socle en forme de cristal. Au fur et à mesure de leur élévation, elles se tournent vers la Ville, en s'élargissant au sommet.

De la même façon que pour le Viaduc de Millau, cette qualité architecturale contribuera à faire de ces silhouettes élancées et iconiques une attraction touristique en soi.

Mais Hermitage Plaza ne tient pas à détrôner la Tour Eiffel. Etant quelques mètres plus bas que le symbole français, les tours créeront une nouvelle porte d'entrée de La Défense.

Détérioration des vues lointaines

Le projet a été élaboré en respectant la transparence du cœur du quartier des Saisons vers la Seine. La géométrie des tours valorise cette transparence au niveau dalle tout en permettant des vues vers Paris en partie haute des bâtiments.

Monuments historiques

Le monument dédié à Napoléon Bonaparte sera magnifié par son futur emplacement sur la place publique entre les deux tours Hermitage Plaza, comme indiqué précédemment.

Risque d'attentat

Le risque d'attentat est très relatif. Ce ne sont pas les tours-jumelles qui attirent les attentats. Ce sont des symboles ou des lieux de très grande concentration qui sont pris pour cibles. Les



lieux choisis sont très différents, allant d'une station de métro à Madrid ou à Moscou à un consulat en pleine ville. Ce n'est donc pas la nature du bâtiment qui attire le terrorisme.

Là, ce sont principalement et surtout sur la partie haute, des tours de logements, ce qui n'est pas très porteur comme symbole d'une attaque terroriste.

Pour autant, des mesures spécifiques ont été prévues. Les dispositifs de renforcement de la sécurité suivants seront mis en place : vidéo surveillance, postes de sureté et de sécurité dans chaque bâtiment et de nombreux postes de contrôle et filtrage à chaque point d'accès ou transit (Hall des tours, parkings, centre commercial...).

Sur la dalle, l'accès sera limité et contrôlé par des agents de sécurité, des plots pour interdire le stationnement sauvage ou suspect seront implantés, seuls les véhicules de sécurité et des taxis circuleront librement et prioritairement.

Un avis favorable a été émis par les autorités et la Commission de Sureté et Sécurité publique le 23 mars 2011 sur le projet.



Emin Iskenderov

Président du Groupe Hermitage

Fait à Paris, le 28 Octobre 2011