### LA SPECULATION A BEAUGRENELLE, ENCORE ET TOUJOURS!

#### **REFLEXIONS**

L'économie n'est pas une science exacte et nous n'avons pas la prétention de la maîtriser. Ceci dit, nous sommes des observateurs, parmi les plus avertis, des réalités de notre quartier.

Depuis le départ (15 ans bientôt!), nous dénonçons le caractère spéculatif de l'opération Beaugrenelle et ce qu'il entraîne, malgré les dénégations des promoteurs et de Mme Hidalgo.

En quelques semaines, avant l'inauguration fin 2013 du centre commercial, cet « actif immobilier » a bondi d'une valorisation, jugée très correcte par la presse économique, de 450 millions d'euros à une valorisation de 700 millions d'euros. La cession de ces parts par le promoteur historique Gecina a été qualifiée de « très bonne affaire » par la même presse. C'est le moins que l'on puisse dire. A cette occasion, la fortune personnelle des actionnaires d'Apsys a bondi.

On comprend bien qu'en quelques semaines la qualité des bâtiments ne s'est pas améliorée pas plus que le rendement du centre commercial, d'autant qu'il n'avait pas ouvert. La valeur de «l'actif immobilier» Beaugrenelle a peu à voir avec sa matérialité et son usage, mais tout avec la spéculation internationale.

L'argent coule à flots sur la planète et ne sait pas où s'investir. On a évoqué un acheteur chinois à un moment, prêt à surenchérir encore à Beaugrenelle. La Banque centrale européenne déverse des masses de liquidités (ils appellent cela « Quantitative Easing ») à des « investisseurs ». Les entreprises productives sont peu tentées, les spéculateurs sont alléchés !

Dans la ville phare de l'Europe – qui va sans doute accueillir les JO - en bord de Seine, près du « Triangle d'Or », Beaugrenelle a beaucoup d'atouts pour séduire les spéculateurs : « un site d'exception ».

Devant les masses d'argent en jeu, rien n'est trop beau pour embellir l'image de « l'actif immobilier », rien ne doit faire barrage aux prétentions des promoteurs qui aspirent à dicter leur loi, notamment sur notre quartier.

Ils ont fait pression sur la Ville et obtenu d'elle tous les droits immobiliers possibles. Aujourd'hui, leurs fondés de pouvoir, à la tête du centre commercial, prétendent tout régenter, sans égard pour notre réalité économique et nos besoins. Ils veulent mettre notre quartier sous la coupe du centre commercial.

Le départ simultané de Marks&Spencer et de la FNAC donne la mesure de « l'attractivité » réelle du centre commercial qui est déjà à moitié un flop.

Mais n'est-il pas qu'un prétexte, un décor, pour l'actif immobilier? Et pour que rien ne dépare dans le décor: pas de place évidemment pour des services publics... tels qu'un centre de santé. Pourtant les sommes en jeu sont hors de proportion!

La logique spéculative contamine aussi tous les environs. De plus en plus de petits commerçants ne sont plus en état de suivre l'augmentation de leurs baux par exemple.

Et à la fin, quand ce sera la crise, que la « bulle » immobilière explosera, qui fera les frais ? Qui sera le dernier à hériter de la « Main du Diable » sans plus pouvoir la refiler à un autre? Parions déjà que ce sera la collectivité!

Mais, sans attendre cette fin, continuons inlassablement à dénoncer et combattre la spéculation et ses effets, la complicité, à toutes les étapes, de la municipalité de Paris!



Le 1<sup>er</sup> décembre 2016, un Conseil d'arrondissement, en présence des associations, était convoqué pour envisager la protection des habitants, notamment de Beaugrenelle, en cas d'inondations.

La réunion a eu le mérite d'exister. Un grand nombre d'éléments ont été présentés. Dans un sens et dans un autre, la situation a fait évoluer les dangers depuis la crue centennale de 1910 (ex: hausse de la densité de population mais barrages en amont etc.). L'épisode de juin 2016, quand les urgences de l'HEGP ont dû être fermées préventivement, a souligné l'actualité de la question.

Nous avons fait observer que, pour Beaugrenelle, les conditions d'évacuation des habitants ont été plus abordées que les dispositifs - et leur financement - de prévention, de préservation et de maintien dans les lieux (sécurisation de l'alimentation électrique et,

donc, des ascenseurs, de l'eau courante..). Un participant, avec humour, a même proposé qu'une barque de sauvetage soit installée dans chaque immeuble de grande hauteur...

Nous sommes aussi intervenus pour rappeler comment les promoteurs du centre commercial avaient pu contourner les règles du plan de prévention inondation et bénéficier de dérogations très contestables pour creuser en sous-sol, et évacuer les eaux d'exhaure vers la Seine, au risque d'ajouter à une crue.

SITE INTERNET: http://defense-beaugrenelle.org/



Association loi 1901, 70 rue Saint-Charles 75015 PARIS, CCP Paris 51 578 O9 V

contact@defense-beaugrenelle.org; http://defense-beaugrenelle.org/

# Lettre infos

# 1350 pétitions en un mois pour le maintien et le renforcement du centre de santé de la rue Viala!



200 signatures collectées par nos militants au videgrenier du 18 mars, rue Saint-Charles (photo MT)

**Désert médical, le 15**ème ? Quand nous avons avancé l'expression en Conseil d'arrondissement (spécial associations en mai 2015), on avait du mal à nous croire. **Aujourd'hui, toutes les autorités doivent le reconnaître**. En termes d'accès à la médecine de proximité, le 15ème et notamment Javel sont en dessous de la moyenne nationale : 7,2 généralistes pour 10.000 habitants contre 8,3 dans le pays. La pénurie est plus grave en médecins conventionnés de secteur 1. Depuis 2006, 30% des généralistes ont disparu !

Pourtant la demande augmente, dans le 15<sup>ème</sup>, avec la population et son vieillissement. Avec aussi la généralisation de « l'ambulatoire » à l'hôpital qui renvoie, souvent prématurément, des patients opérés vers la médecine de ville. Et de leur côté, les urgences de l'HEGP sont saturées dès l'épidémie de grippe venue.

# **Sommaire**

#### Page 1:

- Défense du centre de santé Viala

### <u>Pages 2 :</u>

 Cadre de vie et environnement

#### Page 3:

- Logement
- Non aux plans de suppressions d'emploi en cascade au centre commercial

### Page 4:

- Comprendre la logique de spéculation immobilière à Beaugrenelle pour mieux y résister. Notre comité s'est spécialement préoccupé de l'aggravation de cette situation lors de la destruction en 2006 du centre médical Beaugrenelle, sous les pioches des promoteurs.

Les centres de santé (conventionnés) représentent un élément indispensable de l'offre de soins de proximité. La municipalité de Paris a cautionné cette première destruction, renvoyant les habitants en colère vers de vagues promesses de modernisation du centre de la rue Viala. Depuis, la situation s'est aggravée avec la suppression du centre Balard (pour les non-militaires) puis du centre Anselme Payen, place Violet, fermé unilatéralement par la municipalité de Paris, malgré la rénovation des locaux en 2015. Un scandale!

Voilà maintenant que la menace se précise sur le centre pluridisciplinaire Viala (20.000 patients enregistrés). La mutuelle étudiante à qui les Allocations familiales l'ont cédé en 1997 s'est avérée incapable de le moderniser et de le gérer. Tous les centres de santé pâtissent d'un système de remboursement par l'assurance maladie qui les pénalise. Du côté de la Ville, ça été l'indifférence. En 2016, après liquidation judiciaire, le centre a été repris par le groupe multi-activités (immobilier, tourisme, santé...) Docte-Gestio. La menace persiste, notamment devant la volonté des Allocations familiales, toujours propriétaires de l'immeuble d'augmenter les loyers.

Nous sommes plus résolus que jamais à ne pas laisser faire et à organiser la riposte! C'est le but de l'appel commun que nous avons lancé avec les médecins et personnels du centre, que nous faisons signé en pétition « Maintien, modernisation du centre de santé Viala » sous la banderole : « Maintien et ouverture de centres de santé à Paris, en de secteur 1 à Paris, accès au soin pour tous! ».

Une délégation de notre comité a rencontré, le 7 février, PDG de Docte Gestio, Bernard Bensaïd. Celui-ci a affirmé sa volonté d'essayer de maintenir le centre. Cependant, sa conception managériale, cherchant à mêler non-lucratif et lucratif, ne nous a pas entièrement rassurés, loin de là.

Nous soulignons qu'il ne faut pas confondre les « maisons médicales », réunions de médecins libéraux, que les municipalités de Paris et du 15<sup>ème</sup> veulent soutenir, avec de véritables centres de santé. Ce sont deux offres différentes.

Notre pétition pour Viala rencontre un franc succès, chez les habitants, les personnels du centre, les professionnels. Nous sommes très bien accueillis en bas des immeubles, aux écoles, aux marchés. Nous allons vers 1500 signatures. Plus de 100 sont revenues dans notre boîte aux lettres des Quatre-Frères-Peignot. Nous passons à la vitesse supérieure avant d'interpeler à nouveau la municipalité.

# **CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT**

### La pluie noire, rue Emériau, le 19 septembre 2016 : un épisode ponctuel de pollution ?

C'est ce qui est écrit dans « INFO QUINZE » de mars, avril, mai 2017. Mais...

L'incident a été l'objet d'une rencontre le 31 janvier 2017, à l'initiative de notre COMITE de DEFENSE avec l'ingénieur responsable de la C.P.C.U.

On nous a dit: Le nettoyage rapide, organisé dans les 24h par la SEMPARI-SEINE, a rendu impossible le prélèvement des résidus, pourtant indispensable pour rechercher d'éventuels produits toxiques. Des contrôles sont prévus dans 6 mois, sans précision sur la nature des prélèvements.

Restons vigilants, sachant que la pollution par émission de poussière liée au fioul a bien existé.

Depuis le remplacement des chaudières au fioul par des chaudières au gaz naturel, en utilisant des huiles végétales comme combustible, l'émission des poussières a été diminuée de 90 %, mais l'émission de CO2 n'a diminué que de 25 %.

Raison de plus, pour rester vigilants!

# L'impasse Keller ne veut pas devenir l'envers sordide du décor du centre commercial!

L'entrée des immeubles Efidis des 23 et 25 rue de l'Ingénieur Keller est aussi celle d'un centre de formation et celle des parkings du Monoprix. En retrait, parallèle à la rue Linois, les clients et visiteurs ne la soupçonnent pas. Est-ce pour cela que cet espace public est voué à l'abandon ? Les aménagements de sécurité, la rénovation des accès et trottoirs ont été reconnus nécessaires par l'adjointe du 15<sup>ème</sup>. Mais rien n'est fait et voilà que nous sommes obligés de les proposer dans le cadre du « budget participatif ». L'entretien de la voierie n'est pas une option ! Pas plus que le respect de riverains qui ont subi lourdement les nuisances des travaux du centre.

### Pour que notre quartier retourne rond :

Le manège de la place Charles Michels a été remis en place après avoir été retiré autoritaire-

ment

Ses quelques semaines d'absence ont montré combien, avec ses bancs tout autour, il constitue un lieu de convivialité, au cœur de notre quartier, pour les petits comme pour les anciens, hors de l'emprise du



règne de la marchandise et du Centre commercial. Avant tout, nous sommes habitants et non clients!

Notre Comité avait évoqué la question en conseil de quartier et surveille de près l'évolution du mobilier urbain.

### Menace sur le Patronage Laïque,

#### 61 rue Violet: notre soutien!

Notre comité est utilisateur du Patronage laïque du 15<sup>ème</sup>, réinstallé 61, rue Violet. Le Patronage nous a alertés: la ville va leur demander de quitter les lieux cet été. Nous ne sommes pas les seuls du quartier à profiter de cette institution historique, unique, créée en 1892, au service de l'éducation populaire, de la vie associative et citoyenne dans le 15<sup>ème</sup>. Nous intervenons par courrier à la municipalité pour que le Patronage soit maintenu sur place ou relogé sans interruption d'activité.

# Eclairage de la sous-dalle Beaugrenelle : 3 ans qu'on attend ! Ça suffit !

En 2013, sur le compte du budget participatif de la Ville (faute de mieux), on nous avait promis l'amélioration de l'éclairage des rues sous-dalle. Nous attendons toujours dans la pénombre, alors que ces espaces sont de plus en plus fréquentés et que la Sempariseine a relogé de nouvelles activités. Nous interpelons – à nouveau – toutes les autorités sur ce sujet.

# **LOGEMENT/EMPLOI**

# Loyers de la Tour Beaugrenelle: une lutte logement par logement

La Tour Beaugrenelle (26 rue Linois) s'est retrouvée au centre de l'opération immobilière du centre commercial. Elle était passée sous le contrôle (malgré lui ?) d'un promoteur du centre, Gecina, qui l'a délaissée pendant 10 ans, avant de s'en débarrasser.

Notre lutte a permis de sauvegarder le « bail à construction » historique qui la maintient dans le patrimoine de la collectivité et empêche sa vente, notamment à la découpe.

Cependant, le bail a été transféré à la société HLM Batigère, avec l'appui de la Ville, pour le meilleur et pour le pire des locataires, souvent pour le pire. Au passage, les 192 logements, déjà à loyer modéré, sont venus gonfler artificiellement la proportion de logements sociaux revendiqués par la municipalité.

Mais pire, la transaction se traduit par des augmentations considérables pour une grande partie des ménages, certains présents depuis 1979.

Avec l'amicale de locataires, nous nous battons au cas par cas, suivant les revenus et l'histoire de chaque famille, pour éviter, suivant le classement administratif de chaque logement, les augmentations ahurissantes envisagées (jusqu'à 60% de taux d'effort).

### QUAND ON PARLE DE BEAUGRENELLE DANS LA PRESSE, DE PARIS JUSQU'A LONDRES..., c'est aussi à cause de la casse sociale qui s'y déroule.

Les promoteurs et la municipalité de Paris nous promettaient des centaines, un millier de créations d'emploi. Ils se gardent bien aujourd'hui de faire le bilan des dégâts dans la concurrence. Mais ils ne peuvent cacher que Beaugrenelle rime avec casse sociale. Deux des enseignes phares, la FNAC et Marks&Spencer ont annoncé leur départ (30 juin et 31 décembre 2017.

Dans les deux cas, les salariés risquent de se retrouver sur le carreau. Le 11 janvier 2017, notre comité a apporté son soutien au rassemblement des personnels de Marks&Spencer, rue Linois, contre les 700 suppressions d'emploi (130 à Beaugrenelle) et pour



Paris, rue Linois

un reclassement acceptable des salariés. Le 14 février, ceux-ci sont allés porter à Londres, devant siège de la firme qui cumule les bénéfices, la colère de France et de Beaugrenelle. Belle pub pour le centre!

Le sort des 50 salariés de la FNAC dépend de la reprise ou non du magasin. Ils demandent, avec leur organisation syndicale et, là aussi, notre soutien, des engagements de la direction de la FNAC, d'autant plus qu'ils sont les victimes directes de sa politique de fusion avec Darty. La presse (Le Monde du 1<sup>er</sup> mars) souligne les difficultés à trouver un repreneur pour le magasin de Beaugrenelle en particulier.

### La désertion de M&S et de la FNAC en dit long sur l'attractivité

me qu' Rot Franchises

Westerne Real Deal III

I a pro

« culturien.

réelle du centre Beaugrenelle. Elle confirme qu'il n'a pas été conçu pour une clientèle de proximité. Les promoteurs ont obtenu les autorisations administratives sur la promesse de constitution d'un pôle « culturel », dont il ne reste déjà presque rien.

A Londres devant le siège de Marks & Spencer

### Ouverture des commerces le dimanche : pour que les gros écrasent mieux les petits !

Le classement par la loi Macron de Beaugrenelle en « zone touristique internationale » ne correspond à aucune réalité. Il n'a visé qu'à répondre aux injonctions du centre commercial. Objectivement, l'ouverture du dimanche n'est pas un succès économique en termes de fréquentation pour les grandes enseignes. Mais ce n'est sans doute pas le but immédiat.

En autorisant (octobre 2016) l'ouverture de l'ensemble des magasins dans tout Paris, 12 dimanches par an (soit le maximum légal), Anne Hidalgo et sa municipalité ont confirmé l'hypocrisie de leur opposition à la loi Macron. Cela faisait 10 ans que nous l'avions interpellée sur la menace d'ouverture du centre Beaugrenelle le dimanche sans qu'elle nous réponde.

La Ville de Paris a constitué un « observatoire des commerces dans les ZTI ». Nous attendons avec impatience son premier rapport sur les effets de l'ouverture du dimanche. Et nous ne nous priverons pas de le commenter!