

L'association Mozart Ribera : mobilisation contre le « Projet 40 » porté par une fondation dite charitable.

Philipp Hesske, président de l'association Mozart Ribera, a présenté les raisons de l'opposition au « Projet 40 », un programme immobilier ambitieux porté par la fondation Les Apprentis d'Auteuil sur une parcelle de deux hectares dans le 16^e arrondissement. Le projet prévoit la construction de bâtiments de coliving, de coworking et d'une résidence pour seniors afin de générer des revenus complémentaires ([lire les détails sur le site de FNE Paris](#)). La fondation, dont le budget annuel atteint 572 millions d'euros — financé à 57 % par des fonds publics et 43 % par des dons — affirme vouloir sécuriser son financement à long terme.

Selon l'association Mozart Ribera, ces revenus locatifs seraient cependant très faibles : moins de 1 % du budget global. En revanche, l'impact du projet sur l'environnement et le quartier serait considérable. Les nouvelles constructions pourraient atteindre dix étages, entraînant une densification importante, une diminution marquée des espaces verts et l'ajout d'une centaine de places de stationnement. Une description détaillée du projet et de ses conséquences pour l'environnement et les riverains peut être trouvée sur le site de FNE Paris. Cette transformation contredit l'esprit du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) bioclimatique.

Sur le plan juridique, la fondation a verrouillé son projet grâce à un certificat d'urbanisme basé sur l'ancien PLU, ce qui garantit un examen des recours selon une réglementation plus favorable. Philippe Hesske a également souligné que la fondation bénéficie d'un accompagnement juridique et administratif très influent, ainsi que de réseaux d'architectes-urbanistes proches de la Ville de Paris.

Mozart Ribera a néanmoins déposé trois recours contre le permis d'aménager et les permis de construire. L'association reste lucide quant à ses chances de succès, mais les audiences prévues jusqu'en 2029 pourraient retarder les travaux, annoncés pour 2027. Ce décalage pourrait fragiliser un montage financier évalué à 141 millions d'euros, reposant largement sur l'emprunt.

L'association s'appuie sur le temps, le suivi médiatique et le concours de FNE Île-de-France pour sensibiliser l'opinion publique et promouvoir une approche plus cohérente avec les enjeux du quartier et les objectifs du PLU bioclimatique.

Ce cas, comme les projets immobiliers de l'Hôtel-Dieu ou de la paroisse Saint-Ambroise, illustre parfaitement l'ambiguïté entre la mission proclamée de certaines organisations œuvrant pour le bien public et la réalité de leurs actions. Trop souvent, ces structures exploitent leur réputation pour mener des initiatives problématiques, au lieu d'afficher l'intégrité et le comportement vertueux que l'on serait en droit d'attendre. Leur posture devient d'autant plus ambiguë qu'il est socialement difficile de remettre en cause une organisation qualifiée de charitable.