

La tour triangle

Quelques considérations économiques

De Bertrand SAUZAY

Ancien Directeur immobilier d'Alcatel de 1995 à 2005

Ancien Président de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI)

La tour TRIANGLE est un immeuble de très grande hauteur.

Voici l'opinion d'un Directeur Immobilier qui a été en charge de la gestion des coûts d'hébergement des personnels d'une grande Entreprise :

L'expérience a montré que s'installer dans une tour de bureaux est une opération fort coûteuse pour les Grandes Entreprises qui ont pris cette décision.

En effet la réglementation concernant les immeubles de grande hauteur a fortement évolué toujours en augmentant le coût de construction, donc les loyers, et le coût d'exploitation, donc les charges locatives.

Je prendrai l'exemple des coûts liés à la qualité du confort thermique.

La gestion de la température et de l'hygrométrie des différentes façades d'une tour est bien plus onéreuse que pour un immeuble classique.

Par suite de sa hauteur elle dépasse le volume des immeubles de hauteur classique et ne profite pas de l'effet de masse que l'on trouve dans un bloc d'immeubles représentant le même nombre de m² de bureaux.

Pour faire une analogie: une personne seule en plein vent a plus froid qui si elle se trouve au milieu d'un groupe de personnes.

Les coûts de chauffage et de climatisation sont plus élevés que dans tous les autres types d'immeuble.

Un autre exemple : la mise à niveau dans le temps.

La durée de vie d'une tour est de l'ordre de 25 ans. Il faut reconfigurer l'intérieur pour répondre aux méthodes de travail du moment et respecter les normes en perpétuelle évolution. (travail en équipe, télétravail, bureau flexible ..)

Les coûts sont beaucoup plus importants, car il faut tout transporter au moyen de grues à la déconstruction puis à la construction pendant la rénovation.

Les normes comptables IFRS-IAS imposent de provisionner ces coûts futurs et les loyers en tiennent compte.

Dés qu'un immeuble dépasse 8 à 10 étages les personnels perdent la notion de campus que l'on trouve dans un groupe d'immeubles situés dans un même site.

Ce point est très important pour qu'il y ait une bonne ambiance entre les équipes du site.

Je parle de site de 60 000 à 90 000m² ou plus qui sont équivalents à la tour Triangle.

(pour Alcatel par exemple, Vélizy, Plano au Texas, Stuttgart, Shanghai ...)

En arrivant à Alcatel en 1995, M. Serge Tchuruk dont le bureau chez TOTAL était au sommet de la tour du même nom à la Défense, m'a demandé de trouver des locaux pour regrouper les effectifs implantés en Ile de France sur un seul site.

Cela nécessitait de trouver des bureaux pour 20 000 personnes et il m'a demandé de voir les disponibilités à la Défense.

L'opération Cœur-Défense était en projet et aurait pu répondre à notre demande.

Mais après des études approfondies sur les coûts, les temps perdus dans les ascenseurs, les contraintes de sécurité, les murs coupe-feu, les cantonnements de sécurité interdisant de moduler les surfaces en fonction de la taille des services (toujours en évolution), **le COMEX a été convaincu par notre démonstration : aller dans des tours présentait beaucoup plus d'inconvénients que d'avantages, pour un coût annuel supérieur de plus de 15 %.**

Le point négatif principal pour occuper une tour est l'impossibilité de modifier en permanence les surfaces affectées à un service (à Alcatel tous les salariés changeaient de bureaux au moins tous les ans, cela dans le but d'adapter les équipes aux besoins fonctionnels)

Dans une tour les surfaces sont figées par les cantonnements et les murs coupe-feu qui sont immuables.

Du point de vue purement immobilier, du point de vue gestion des équipes opérationnelles et du point de vue financier, s'implanter dans une tour est une erreur de gestion.

Pourtant il se construit des tours et elles sont occupées !

Pour quelle raison ?

Pour l'image, pour l'égo du président, pour afficher la puissance de son Groupe ?

Déjà dans le passé, à San Gemignano en Italie, chaque grande famille construisait une tour dans sa propriété ; mais l'objectif était clair et affiché : ma tour est plus haute que la tienne ! ma famille est plus riche, plus puissante !

Le siège d'IBM est un immense campus de plusieurs dizaines d'hectares à plusieurs dizaines de km de New York, les nouvelles grandes sociétés de la Silicon Valley, Facebook, Intel, Google ... ne logent pas leur personnel dans des tours de bureaux.

Ils auraient peur de donner une image « has been » de leur société.

Les grandes Sociétés modernes du 21 ème siècle ne vont pas dans des tours.

Toutefois, les Banques aiment les tours dans le monde entier : la Société Générale à la Défense, les allemandes à Francfort, les Chinoises à Hong Kong et ShanghaiElles ont les moyens de payer les charges correspondantes et les analystes ne posent jamais de question sur les coûts de l'immobilier des sociétés côtées alors que c'est souvent le 3 ème poste de dépense !

Ainsi pour le futur occupant, sur le plan économique, la tour Triangle ne présente que des inconvénients.

Certains disent que sa construction va créer des emplois, bien sûr pendant les travaux il y aura création d'emploi mais il s'en est créé autant pour la construction du campus du Ministère de la Défense, ce qu'on surnomme « le BALARGONE »

La création d'emploi n'est pas liée à la forme du bâtiment !

Il est intéressant de remarquer que l'ÉTAT n'a pas succombé aux sirènes des tours pour son implantation place Balard. Un campus a été retenu pour accueillir tous les services concernés. Certes il est compact, ce qui se comprend, car il est en pleine ville.

Pourtant cela aurait été très facile pour l'Etat de décider tout seul, contre l'avis de la Ville, des riverains et de tout opposant de construire 2 ou 3 tours type TRIANGLE !

Ce choix n'a pas été fait.

Par rentabilité économique, par sagesse comptable, pour une bonne adaptabilité des surfaces aux besoins des équipes, pour une bonne gestion future des espaces, C'est certain.

La tour TRIANGLE est implantée au milieu du Parc des expositions de la Porte de Versailles

L'implantation de la tour Triangle est **une bombe à retardement pour le développement économique et l'avenir du Parc.**

Elle va hypothéquer son développement futur car elle le coupe en 2, et elle a déjà entraîné une démolition partielle du Hall 1 alors que c'était le fleuron du Parc. (cf dossier KPMG)

Personne ne sait aujourd'hui les besoins qui se manifesteront dans les prochaines 50 années en terme de Salon, d'exposition, de réunion, de Convention....

Le Parc doit pouvoir s'adapter, il faudra éventuellement démolir tous les halls pour construire des bâtiments nouveaux adaptés !

Avec la tour au milieu que pourra-t-on faire ?

La SCI a trouvé un bon moyen pour se débarrasser d'un immeuble qui sera complètement obsolète dans 80 ans, date à laquelle elle sera restituée à la Ville de Paris.

A quoi sert de construire un totem (comme ils disent !) au milieu du Parc si cela le conduit à terme à sa ruine ?

Si la Ville veut absolument construire une tour, qu'elle soit érigée ailleurs, par exemple sur le terrain d'atterrissage des hélicoptères, au Sud du Périphérique, puisqu'il doit être désaffecté.

On peut supposer que la SCI TRIANGLE considère que cette opération est économiquement rentable, mais c'est sûrement la seule entité qui ait cette opinion !

En conclusion cette tour sera néfaste au Bilan de son occupant, elle sera néfaste pour l'avenir du Parc des Expositions, elle sera néfaste pour les visiteurs du Parc car elle le coupe en deux, elle sera néfaste aux riverains car elle va faire de l'ombre à plus de mille logements, enfin elle sera néfaste à la planète car la construction d'une tour a un bilan carbone catastrophique.

Paris, Octobre 2014