

Europe-Ecologie-Les-Verts

Groupe local Paris XVème

Paris, le 12 octobre 2016

Mr Stanley Geneste

Commissaire- Enquêteur

Projet Tour Triangle sur le site de la Porte de Versailles

Mairie de Paris XVème

Objet : Contribution à l'enquête publique sur la Tour Triangle

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Notre groupe local d'Europe-Ecologie-Les-Verts (EELV) de Paris XVème souhaite vous faire part des réserves et critiques que nous portons sur le projet de Tour Triangle sur le site de la Porte de Versailles.

Avant toute chose, nous aimerions revenir sur les motivations des promoteurs de ce projet. Selon eux (la société Unibail, le cabinet d'architecte Herzog & de Meuron et la Ville de Paris), ce projet doit apporter deux choses à Paris : il doit permettre de répondre à des besoins économiques en améliorant l'offre de bureaux, et il doit embellir l'image de la Ville de Paris sur le plan architectural.

Pour nous, ce projet ne répond à aucun de ces objectifs.

Tout d'abord sur le plan économique, ce projet manque sa cible et de loin. L'offre de bureaux à Paris et en Ile-de-France est abondante. Certes, ce marché connaît quelques tensions. Mais celles-ci se rencontrent essentiellement pour des entreprises de moyennes tailles, de 100 à 500 personnes, pour lesquelles il est difficile de trouver des locaux satisfaisants à Paris. Or, ce projet ne répond aucunement à leur besoin : pour sa viabilité, une telle tour nécessite d'être occupée par une ou deux grandes entreprises. Et pour cette dernière, l'offre à Paris et dans sa proximité immédiate est abondante : La Défense, Rueil-Malmaison, Saint-Denis... les exemples ne manquent pas de territoires qui n'arrivent pas à remplir tous leurs locaux disponibles et adaptés à de telles sociétés.

Quant au XVème arrondissement, il est lui-même bien pourvu en la matière : disposant déjà d'importants sièges sociaux (Orange par exemple), il continue de disposer d'une offre abondante, y compris dans l'immobilier neuf. C'est ainsi le cas de l'immeuble en construction rue Nélaton sur l'ancien site annexe du Ministère de l'Intérieur, ou encore de la Tour Beaugreenelle (anciennement siège social de la société Hachette) qui répondent parfaitement aux besoins que ciblent les promoteurs de la Tour Triangle, mais également aux entreprises de tailles moyennes.

Aussi à quoi bon construire une telle Tour qui ne répond pas aux enjeux économiques ni du XVème, ni de Paris et encore moins de l'Île-de-France dont elle va aggraver la situation de sur-offre déjà dramatique ? Si l'objectif réel des promoteurs de ce projet avait été un développement économique harmonieux de Paris (et de sa région), il est certain que ceux-ci se seraient davantage tournés vers la réhabilitation et la mise aux normes actuelles des bureaux existants. Cela aurait été moins coûteux et nettement plus efficace.

De fait, l'argument économique ne tient pas.

Et cela apparaît comme une évidence dès lors que l'on reprend l'historique de ce projet qui a fortement évolué quant à sa finalité économique. Ainsi la tour a tour à tour été prévue pour accueillir du logement, de l'hôtellerie (c'est encore en partie le cas), et de l'immobilier de bureau.

Dès lors, les choses sont claires : l'objectif de dynamisation économique n'est pas l'objectif principal de ce projet.

Ne reste alors plus qu'une motivation, qui est la motivation réelle de ce projet : faire de cette tour un emblème architectural et urbanistique fort. Autrement dit : un symbole.

Mais là encore le projet manque complètement sa cible.

Tout d'abord, il ne s'inscrit pas du tout dans l'identité architecturale de la Ville de Paris. Alors que celle-ci se caractérise par sa construction horizontale qui a fait sa réputation, cette tour se construit tout en hauteur. Plus surprenant encore ce projet va à l'encontre de l'histoire de la Ville de Paris.

Car quelle en est l'idée phare : il s'agit ni plus ni moins que de construire un emblème fort à l'entrée de Paris comme de tels monuments ont pu être construits dans l'histoire des villes, dont Paris, à chacune des grandes périodes de transformation de celles-ci. Mais ici, nous sommes dans un contre-sens historique majeur. Car tous les monuments passés ont été construits aux nouvelles frontières de la ville lors de son expansion. Or, aujourd'hui, l'aire urbaine est bien loin de se borner aux limites actuelles de la ville. C'est d'ailleurs l'enjeu premier du développement de la Métropole du Grand Paris. Si l'idée était d'affirmer par des monuments architecturaux forts, l'unité d'un bassin de vie cohérent, ceux-ci devraient se trouver à ses nouvelles frontières et non dans celles du passé.

De plus, cette tour va à l'encontre des objectifs urbanistiques globaux de la ville : à l'instar de la tour Montparnasse qui coupe complètement la circulation entre les VIème, XIVème et XVème arrondissements, la tour Triangle contribuera à séparer encore davantage les communes de Paris et d'Issy-les-Moulineaux.

Pire encore, ce projet est une injure à l'esprit de créativité, d'innovation et de désir de se projeter vers l'avenir de Paris. Car cette tour n'est qu'une pâle copie d'une tour identique, construite par le même cabinet d'architecte, à Bâle en Suisse. Mme la Maire considère-t-elle que Paris, réputée de par le monde entier pour son esprit d'ouverture et d'imagination, doit devenir la capitale mondiale du plagiat et de la contrefaçon ?

Il est clair que notre groupe ne partage pas cette vision médiocre pour la ville : nous souhaitons un Paris tourné vers l'avenir, nous considérons que Paris est et doit être une ville imaginative, originale, joyeuse et unique.

Aussi, Monsieur le Commissaire-enquêteur, nous attirons votre attention sur le fait que ce projet échoue complètement à atteindre ses ambitions pour la collectivité. Mais, et cela est bien plus grave encore, il présente de nombreux impacts néfastes sur lesquels nous souhaitons attirer votre attention.

Au premier rang de ces impacts se trouve l'aspect environnemental qui nous est très cher.

Si les promoteurs du projet se targuent d'excellentes performances en la matière il n'en ait rien. En effet, les éléments mis en avant par les partisans du projet se concentrent sur le fait que cette tour respectera les standards HQE. Mais cet argument pour un projet de cette nature est bien insuffisant.

Car en réalité, dès sa sortie de terre, cette tour ne respectera plus les standards environnementaux en vigueur, qui fort heureusement continuent d'être de plus en plus exigeants. Ainsi, en matière énergétique, cette tour affiche des performances désastreuses de 69 kWh/m<sup>2</sup>/an soit 40% de plus que les 50 kWh/m<sup>2</sup>/an prévu au Plan Climat de Paris.

Pire, le recul que nous possédons actuellement sur les matériaux nécessaires à sa construction ne permettent clairement pas d'écarter l'hypothèse que l'on se retrouve dans une vingtaine d'années confrontés à un scandale similaire à celui de l'amiante qui plombe l'activité de la Tour Montparnasse. Et que dire enfin de la déconstruction de cette tour et du traitement des déchets qui en résultera : alors que le monde de l'architecture progresse nettement en ce sens, les porteurs de ce projet ne s'en sont pas préoccupés.

Aussi, sur le plan environnemental, les performances affichés (et dont rien ne garantit qu'ils seront tenus) pour cette tour auraient été louables, et mêmes enthousiasmants, s'ils avaient été ceux mis en œuvre... pour la conception de la Tour Montparnasse il y a 40 ans !!! Mais encore une fois, sur un sujet aussi critique pour la santé des personnes qui fréquenteront ce bâtiment et des générations à venir, les promoteurs de ce projet s'enferment dans le passé plutôt que de s'élancer vers l'avenir.

L'avenir, justement, parlons-en : Quel sera-t-il pour les transports sur ce territoire ? La réponse est simple : il sera calamiteux ! En effet, l'emplacement de cette tour est extrêmement mal desservi. Les principaux transports en communs susceptibles d'y conduire sont la Ligne 12 du métro et le tramway. L'un comme l'autre sont déjà totalement saturés sur cet axe, et les développements à venir les concernant ne permettront clairement pas d'absorber le surplus de fréquentation, ceux-ci ayant déjà du mal à pouvoir répondre efficacement aux besoins de l'activité du Parc des Expositions et au développement de la ville d'Issy-les-Moulineaux. De fait, les milliers d'employés qui s'y rendront chaque jour devront emprunter leur véhicule particulier sur un axe routier lui-même saturé ! Il y a fort à parier que les entreprises qui auront à choisir entre ce site et ceux évoqués plus haut desservis par les lignes 6 et le RER C feront vite leur choix. En tous cas c'est à espérer, aussi bien pour celles et ceux qui seraient amenés à travailler dans la Tour Triangle que pour les habitants du XV<sup>ème</sup>.

L'avenir, parlons-en encore : quel sera l'impact financier pour les contribuables parisiens ? Là encore, Mr le Commissaire-Enquêteur, la situation est parfaitement préoccupante. Certes, les promoteurs de ce projet avanceront que le coût de la construction ne pèsera en rien sur les finances publiques.

Mais leur faute est d'omettre deux coûts tout aussi essentiels.

Tout d'abord celui de la réhabilitation de la tour pour la mettre à niveau tout au long de son exploitation, coût qui sur un projet de cette nature doit se chiffrer a minima à 40% de sa valeur initiale, et qui de fait impactera la rentabilité et la solidité du projet. Or, en la matière la Mairie se place dans une situation de fuite en avant : elle s'engage dans ce projet pour offrir des bureaux aux normes actuelles car se trouvant trop fortement sollicitée pour aider à la réhabilitation de l'existant que ne parviennent pas à assumer leurs propriétaires actuels. Mais en faisant cela elle aggrave la situation qui sera encore pire dans une quinzaine d'années seulement en étant également sollicitée pour aider à la réhabilitation de cette tour.

Mais ces 40%, qui en se basant sur les chiffres les plus optimistes avancés par les promoteurs d'une tour qui coûterait 500 millions d'euros à construire, représentent tout de même 200 millions d'euros, font pâle figure sur la dette publique que ce projet générera. Car, dans 80 ans, cette tour deviendra la propriété de la Ville de Paris qui à ce moment devra en gérer la déconstruction, qui pour sa part varie entre 100 et 200% du prix de la construction. Soit entre 500 millions et 1 milliard d'euros de dette publique en plus ! Et pour quelle rentabilité pour les finances publiques entre temps ? Aucune, étant donné le montage financier qui exonère les exploitants de la tour de taxe foncière.

Ainsi, l'impact budgétaire pour les finances publiques doit-il être plus raisonnablement estimé à près de 10 millions d'euros par an sur l'ensemble de la durée de vie du projet. Encore une fois : combien d'autres immeubles de bureaux plus adaptés aux besoins économiques de la ville, et respectueux de son identité culturelle et architecturale pourraient être nettement plus judicieusement réhabilités ?

Enfin, Mr le Commissaire-Enquêteur, notre groupe souhaite attirer votre attention sur un dernier aspect totalement négligé par les partisans de ce projet. Alors que notre ville a été la cible d'attaques particulièrement violentes et meurtrières ces derniers mois, la négligence des porteurs de ce projet en la matière est incompréhensible. Car notre arrondissement, et ce dans une proximité immédiate de l'emplacement prévu pour cette tour, compte parmi ses sites les plus prestigieux le Ministère de la Défense, qui serait exposé à des attaques provenant de cette tour. Le Ministère lui-même s'en inquiète aujourd'hui et s'apprête à fournir un avis en la matière. Mais désireux d'aller vite sur un projet largement rejetés par la population parisienne, et plus encore par les habitants du XVème arrondissement, la Maire de Paris, Unibail et le cabinet Herzog & de Meuron et manifestant en cela un désintérêt total pour les enjeux de sécurité qui nous animent pourtant toutes et tous, préfèrent avancer sans attendre l'avis du Ministère.

Aussi, Mr le Commissaire-Enquêteur, le groupe local d'Europe-Ecologie-Les-Verts du XVème arrondissement de Paris, vous demandons d'émettre un avis défavorable à ce projet qui échoue à atteindre ses objectifs, et engendrent des impacts néfastes considérables sur les plans de l'environnement, des transports, des finances publiques et de la sécurité, ou tout le moins de reporter votre décision après l'avis du Ministère de la Défense.

Le groupe local Europe-Ecologie-Les-Verts

Paris XVème