

# La course aux tours de demain



Projet de réhabilitation des tours Nuages, à Nanterre, par le cabinet RVA. RVA

**ARCHITECTURE** Maine-Montparnasse, First à la Défense, Nuages à Nanterre ou Bois-le-Prêtre près de Clichy... Les exemples de réhabilitation sont nombreux. Et pourtant le sujet divise toujours autant.

**R**Éhabiliter nos anciennes tours ou en construire de nouvelles? Voilà un sujet brûlant qui suscite toujours autant de remous entre urbanistes, architectes, promoteurs immobiliers, entreprises de constructions et politiques, tant les enjeux financiers sont énormes. Dans cette course aux tours, toujours plus hautes, toujours plus innovantes, toujours plus chères, détruire pour mieux rebâtir ou partir de l'existant pour le transformer est l'éternelle question. Le choix du neuf est souvent plus prestigieux pour le maître d'œuvre, libre de faire éclater sa créativité, qu'une reprise de l'ancien, parfois moins spectaculaire. Alors qu'une nouvelle concertation initiée par la Ville de Paris s'ouvre ce lundi 25 novembre, à la piscine Armand-Massard (15<sup>e</sup> arrondissement), pour permettre à ceux qui ne l'auraient pas encore fait de découvrir les avancements du projet de la future tour Maine-Montparnasse et mesurer son impact dans le quartier lui aussi remodelé, le débat est à nouveau sur le tapis.

Il est pour une fois entre les mains des habitants, invités à partager leur point de vue, voire à apporter leurs critiques, même si le projet de rénovation de cette tour de 210 mètres est en marche jusqu'en 2024, quand Paris accueillera les JO. Pendant longtemps, la tour Montparnasse fut l'immeuble le plus haut de France. Avant d'être détruite en 2011, à Courbevoie-la Défense, par la tour First. Elle aussi a subi une importante transformation de sa carcasse d'origine conçue par l'architecte Pierre Dufau en 1974 pour le compte de l'Union des assurances de Paris, avant de devenir tour Axa en 1998. Coût des travaux: 300 millions d'euros. Portée par l'agence américaine Kohn Pedersen Fox Associates (et le cabinet français SRA), elle

culmine à plus de 230 mètres dans le ciel parisien. Mais, d'ici à 2020, elle sera concurrencée par la tour Hekla (220 mètres, 76 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 48 étages), dessinée par Jean Nouvel, l'architecte aussi des tours Duo (122 et 180 mètres) qui commencent à s'élever dans le 13<sup>e</sup> arrondissement.

D'une hauteur de 229 mètres, si on lui ajoute sa serre de 18 mètres, la future tour Montparnasse avec son nouveau parvis entouré d'espaces végétalisés et piétonniers (pas moins de 2 000 arbres seront plantés) devrait aussi se voir de très loin. Même s'il est contesté par certains qui le voit comme un gadget écologique urbain. Saisie d'un recours gracieux pour stopper le projet de surélévation, la Ville de Paris a rejeté au mois d'octobre la demande de l'association Sites et Monuments, estimant que ses arguments – quant à la disparition de certaines perspectives parisiennes – n'étaient pas suffisamment étayés, ni fondés au regard du règlement du PLU de Paris. Une réunion de médiation serait envisagée.

## Approche bioclimatique

Le projet de rénovation retenu propose une métamorphose bioclimatique de la façade de la tour Montparnasse pour la rendre lumineuse et transparente, à l'inverse de l'actuelle, tant décriée. À l'issue d'un troisième tour final en juin 2017, l'opposant à Studio Gang (États-Unis), l'agence Nouvelle AOM avait été désignée par l'Ensemble immobilier tour Maine-Montparnasse (EITMM) – l'une des plus importantes copropriétés tertiaires privées d'Europe organisée en cinq syndicats de copropriétaires – comme la lauréate de ce concours international lancé en juillet 2016. 700 agences s'étaient portées candidates.

Le nom de Nouvelle AOM (Nouvelle agence pour l'opération Maine-Montparnasse) s'est imposé à l'équipe formée par les cinq architectes des trois agences Franklin Azzi Architecture, Chartier

Dalix et Hardel Le Bihan Architectes, voulant une continuité historique avec le groupement qui a porté le projet dans les années 1950-1970: Jean Saubot, Eugène Beaudouin, Urbain Cassan et Louis de Hoym de Marien. «S'installer in situ, au 44<sup>e</sup> étage de la tour, pour travailler sur le projet, montre bien notre volonté d'appréhender le sujet de l'intérieur, afin d'arbitrer cette réhabilitation au plus juste», explique le team regroupant des membres des trois agences.

Avec force, le projet de la tour Montparnasse nous montre que l'on n'est pas obligé de détruire pour faire mieux. Dans le passé, la question s'est déjà posée. Et certains architectes, tels Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, ont laissé de formidables exemples de réhabilitation, à l'image du projet de la tour Bois-le-Prêtre (17<sup>e</sup> arrondissement), en limite des communes de Clichy (92) et de Saint-Ouen (93), récompensé par le célèbre prix de l'Équerre d'argent il y a huit ans. Mieux habiter chez soi en repensant l'existant, tel à toujours été la motivation de ce duo militant qui a créé son agence il y a plus de trente ans. Avec cette tour, ils ont démontré qu'en dépensant moins – 100 000 euros par logement (97), contre 170 000 dans le cas d'une démolition suivie d'une reconstruction –, on pouvait offrir plus de superficie, par une extension des planchers de 3 mètres, mais aussi plus de verdure, par la création de jardins d'hiver, et plus de confort, en réduisant les nuisances sonores. Tout cela sans déménager les intéressés.

Fort de leur réussite dans cette voie de la réhabilitation de l'existant, le duo Lacaton & Vassal a été choisi pour remodeler la petite sœur de la tour Montparnasse: la tour de bureaux CIT, un immeuble de 52 mètres. D'ici à 2022, ce cube sombre se verra lui aussi plus transparent (comme la grande tour!), avec une même enveloppe répondant à une approche bioclimatique. Des baies vitrées

couissantes et des balcons permettront de profiter de la lumière naturelle et des apports solaires tout en les modulant. Une serre bioclimatique (au niveau de l'attique occupé par des installations techniques obsolètes), des terrasses et des jardins d'hiver optimiseront les charges en besoin énergétique. Récupérer les eaux de pluie, produire de l'électricité photovoltaïque, capter les apports solaires pour préchauffer l'air neuf, voilà tout ce qu'il est possible de faire avec une réhabilitation inventive.

## Faire entrer plus de mixité

Mais celle-ci n'est pas toujours bien menée en concertation avec les intéressés. Ceux qui habitent les tours voient parfois d'un mauvais œil les projets de reconstruction qui aboutissent souvent à les déloger. C'est le cas notamment des habitants des tours Nuages à Nanterre. Cet ensemble de 18 immeubles conçu par Émile Aillaud et érigé entre 1972 et 1981 (dont deux culminent à 105 mètres et les autres autour de 30 mètres) est une utopie de béton recouvert de jolies mosaïques que les deux bailleurs sociaux, la ville de Nanterre et le département des Hauts-de-Seine, voudraient réaménager à partir de 2020. En déplaçant entre le tiers et la moitié des 4 500 personnes qui y vivent.

A dix minutes de marche des grandes tours de la Défense et du nouveau stade de l'Arena Stadium, qui a considérablement relevé le niveau du quartier, ce vestige des banlieues à remettre aux normes devrait être transformé en partie, pour y installer bureaux et hôtels et y faire entrer plus de mixité. Les parois en métal qui devraient habiller le béton permettraient une rénovation thermique des logements mais feraient perdre son charme à la Cité. Un changement de vie dont ne veulent pas les habitants, qui ont, dès l'annonce du projet, lancé des pétitions. C'est là toute la complication des rénovations urbaines lourdes de conséquences pour la ville de demain. ■

## ET AUSSI...



RONALD MEINELX/SIPA

### PLEYEL

Avec ses 129 mètres, ce gratte-ciel emblématique du quartier du même nom à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), construit au début des années 1970, va être réhabilité en deux hôtels, d'une capacité de 680 chambres. Le projet est porté par La Financière des quatre rives, pour la société Pleyel Investissement, qui a racheté depuis 2008 tous les locaux.



J.-C. MARINARO/LE FIGARO

### LA TOUR FIRST

Gratte-ciel de bureaux, la tour First, construite en 1974, a été transformée entre 2007 et 2011 pour devenir la plus élevée de France, à une hauteur de 231 mètres, devançant la future tour Montparnasse.



ICODÉ

### EQHO

La société foncière Icade, propriétaire du bâtiment, a décidé de rénover l'ex-tour Descartes qui, à cette occasion, a été rebaptisée Eqho. Elle comprend 41 étages sur 140 mètres de hauteur, pour 79 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 1100 places de parking. Ces lourds travaux ont permis de créer un hall de 14 mètres sous une verrière avec un double accès. L'un cote la Défense et l'autre sur Courbevoie.

## Toujours plus de hauteur pour Paris

Dans la compétition au toujours plus haut, Paris (et sa région), qui a inauguré son Palais de justice par Renzo Piano à 116 mètres de haut, se défend bien. Construire du neuf, plutôt que réhabiliter l'ancien, reste la plus grande des tentations même si ce n'est pas la voie la plus économique. Quelques chiffres délirants ont circulé sur des nouvelles tours comme The Link portées par l'assureur Groupama, dans le quartier Michelet à Puteaux. Dessiné par Philippe Chiambaretta, le projet mettait en avant deux tours siamoises dont la plus haute culminerait à 244 mètres – ce qui en ferait la plus haute de la capitale! – reliées par une trentaine de plateformes, les «links», d'où son nom.

Mais on sait aussi que, avant d'aboutir, beaucoup de projets trop ambitieux et

coûteux sont abandonnés ou restent en suspens, à l'image de celui d'Hermitage Plaza de deux tours jumelles par le Britannique Norman Foster (320 mètres de haut, un peu moins que la tour Eiffel!), en bordure de la Défense. C'est le cas aussi de la tour Triangle, dont le projet avait été lancé en grande pompe en 2008 avant d'être retoqué par le Conseil de Paris en 2014. Une version revisitée avait finalement obtenu un feu vert, en 2015. Elle fut suivie d'un permis de construire en 2017, aussitôt contesté par le biais de recours de diverses associations. Haute de 180 mètres, la tour en forme de pyramide du cabinet bâlois Herzog et de Meuron doit accueillir près de la porte de Versailles (15<sup>e</sup> arrondissement) des bureaux, un centre de conférences, une pépinière

d'entreprises ainsi qu'un hôtel, des cafés, des restaurants et des commerces

### Huit prototypes

Avec un financement privé, son coût est évalué à 500 millions d'euros, pour un bâtiment trop consommateur d'énergie, alors que l'on parle déjà d'ériger des tours en bois, plus écologique (Atelier Woa), dans la métropole. Il en est de même pour celui des six tours (de 85 à 180 mètres) autour du périphérique et de la gare de Lyon, accusées de surdensification et de bétonisation.

D'ici à quelques dizaines d'années, la course aux tours devrait prendre une autre ampleur. Signée par l'architecte belge Vincent Callebaut et le cabinet d'ingénieurs Setec Bâtiment, l'étude

«Paris Smart City 2050», réalisée à la demande de l'Agence de l'écologie urbaine de la Ville de Paris, nous projette dans un monde de tours à énergie positive et totalement végétalisées prenant en compte le manque de place mais aussi les dérèglements climatiques, qui engendrent inondations et canicules. L'étude met en avant huit prototypes de tours à des endroits stratégiques de la capitale. À l'image de ces «Mountains Towers», des tours de logements appuyées sur le toit des immeubles de l'historique rue de Rivoli. La tour Montparnasse deviendrait un prolongement du jardin du Luxembourg, une sorte de Central Park vertical de 58 étages, accessible par une promenade en colimaçon. Une utopie pas forcément réalisable... ■ B. DER.



HERZOG & DE MEURON

Haute de 180 mètres, la tour triangle, du cabinet Herzog et de Meuron, devrait être construite, près de la porte de Versailles.