

N° 2238 du 27 septembre au 3 octobre 2007  
**Paris** le nouvel  
Ile-de-France



# La Défense Sarkoville

ou la folie des hauteurs

DOSSIER

## Quand le quartier d'affaires s'envoie en l'air

L'ère du building revêché est révolue. Les futures mégatours de la Défense auront un profil de starlettes et une consommation d'ascètes. Si tout se passe bien...

**N**e parlez plus de gratte-ciel, encore moins de buildings. Cela sent le loft, les vitres fumées, la climatisation et le roi-de-classe virilité. Non, la tour de la Défense nouveau genre n'a plus rien à voir avec ces édifices parallélépipédiques de soufre minéral. Elle est couronnée d'éclatantes, se gare de panneaux photovoltaïques, s'écoule derrière une seconde peau, prend des formes organiques, suspend des balcons paysagers à 150 mètres du sol.

D'ailleurs, la tour n'est plus seulement tour, mais « tour Phare » ou « tour Signal ». Une hauteur d'humanité prompte à reconduire l'âme vers le ciel postmoderne. Avec des étages inférieurs s'ouvrant sur la ville par la grâce du design (cinémas, clubs de gym, services collectifs). Et une « intelligence » énergétique qui lui permet d'allier des consommations en retrait de 30 à 75% par rapport aux édifices des générations précédentes.

Bien que toujours virtuelle, cette nouvelle tour est soumise à un processus constant de renouvellement. Sa scolarité ne dure plus que quelques mois. En octobre 2006, le projet Generali de Valode et Pistre avait fait événement. Concrètement topographique, hauteur jusqu'alors inégalée (300 mètres, contre seulement 180 pour la tour Montparnasse). Un mois plus tard, la déconcertante tour Phare réalisée par Thom Mayne pour le compte d'Urbal' l'avait déjà relégué aux oubliettes de l'histoire. Preuve, question célérité, c'est devenu la tour Air, lancée par une filiale de la BNP avec les Américains d'Architectonica, qui pourrait lui succéder la politesse, en mé-

trant ses 74 000 mètres carrés en vente dès l'été 2011. Cette initiative mondiale de construction est d'autant plus perturbante que plusieurs investisseurs n'hésitent plus à percer le sacré plafond des 200 mètres. Une prise de risque consensuelle compte tenu des coûts de construction exponentiels passés cette hauteur. Mais qui ne semble pas rétrograder. « Il faut penser en termes d'affichage, justifie Bernard Hély, patron de l'Espad (Département public d'aménagement de la Défense). Il serait vain de faire la course à la hauteur. Mais il faut s'inscrire dans la cour des grands. Quand nos clients arrivent de Shanghai, ils ont l'impression de se balader dans un jeu de cubes pour enfants. »

La rupture avec le passé est considérable. A l'exception de quelques beaux objets posés par la puissance publique (la villa blanche du Out, l'arche du minis-

tière de l'Équipement), la Défense restait très marquée par le plan flexionniste de ses débuts, faisant primer le strict ordonnancement de l'axe historique sur les grands gestes architecturaux. Pourquoi dès lors une telle débâcle de béton? Question de cycle, très certainement. Depuis le krach immobilier des années 1993-07, les entreprises ont eu à peine le temps de reconstituer leurs actifs. Et peuvent même se permettre aujourd'hui de se lancer dans la recherche et le développement. Question aussi d'opportunité. Plus qu'un quartier en crise, la Défense des années

1990 était finalement une belle réussite. Les promoteurs ont vite compris le parti qu'ils pouvaient tirer. Car les métiers d'opinion ne manquent pas. Un urbanisme sur dalle, certes un peu obsolète, mais que les travaux d'infrastructure devraient revivifier. Notamment le long de l'avenue circulaire, dont la transformation en « nouveau Broadway » aiguise les appétits. Des loyers sous-évalués par rapport aux standards internationaux. Et des conditions fiscales mises en place par le plan de relance, dont on ne sait plus trop si elles font figure d'incitation ou d'aubaine formidable pour les promoteurs. Reste juste à trouver des utilisateurs pour tous ces mégaprojets en

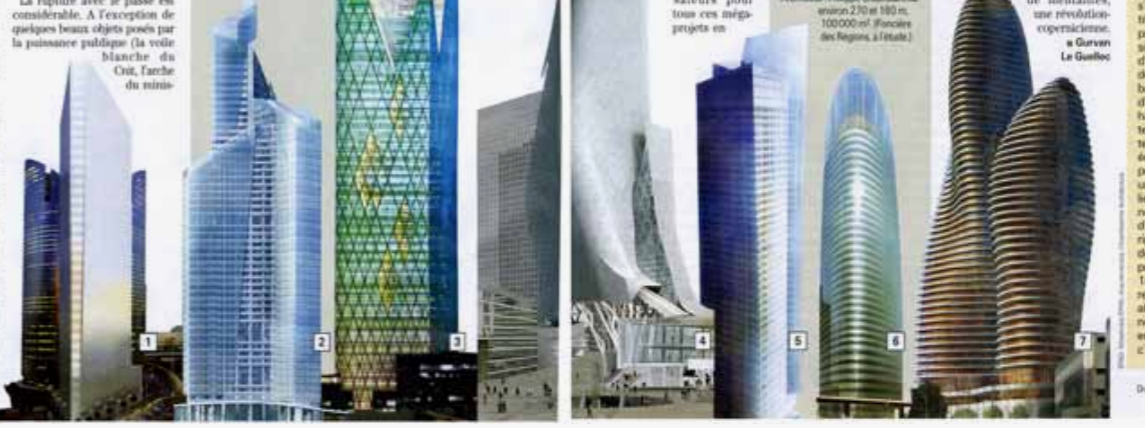
gestion. Depuis plusieurs années, les grandes industries, confrontées à la diminution de leurs marges, ont peu à peu quitté la place pour privilégier des sites moins prestigieux – et moins coûteux. Cette fuite est toutefois compensée par l'arrivée des nouveaux investisseurs des promoteurs.

Preuve de cette confiance inébranlable, le projet de tour Signal porté par l'Espad (que l'on des professionnels jugerait utopique) semble bien parti pour aboutir. Pour l'instant il n'existe aucune image. Et pour cause, les arches sont en train de plancher. Plusieurs promoteurs sont déjà sur les rangs pour construire ce nouveau totem. Qui se distinguera par son profil hors du commun, et surtout par sa programmation mixte, mêlant bureaux, services haut de gamme et logements aériens. Des l'airiens vivants à 300 m d'altitude? Plus qu'un changement de mentalité, une révolution expérimentale.

« Carven Le Guédec

En se transformant en tour-miracle des tours – brochette de grands architectes à l'appel – Nicolas Sarkozy a dû en élever plus d'un. Et notamment à l'Hôtel de Ville de Paris. Depuis plusieurs semaines, les services de Bertrand Delanoë étaient en effet sur un coup. A quelques mois des municipales, monner le maire, soucieux de se démarquer de ses concurrents. Verts et UMP, s'appropriait à rendre publics les travaux de douze architectes convoqués à réfléchir sur la question de la hauteur à Paris. L'air Super Sarkozy a dégainé plus vite. Et Super « Trandier » devra donc laisser passer quelques temps pour ne pas paraître à la traîne du président. Le maire de Paris n'a jamais fait mystère de son appétence pour les gratte-ciel. Bertrand Delanoë veut du gros. Et pour faire du gros, il faut convaincre les Parisiens. Pas si simple. Malheureusement il y a quatre ans, faute de propositions concrètes, le débat sur les tours s'est révélé contre-productif. Cette fois-ci, le Maire a pris ses précautions en choisissant trois sites, qu'il y a quatre ans, il avait promis de construire. Cette fois-ci, le Maire a pris ses précautions en choisissant trois sites, qu'il y a quatre ans, il avait promis de construire. Cette fois-ci, le Maire a pris ses précautions en choisissant trois sites, qu'il y a quatre ans, il avait promis de construire.

Le Guédec



- 1. Tour Granite**  
Architecte: Christian de Portzamparc. 183 m, 68 000 m<sup>2</sup> (société générale, Nexity, 2008.)
- 2. Tour CB31**  
Rénovation de l'ex-tour Axa. Architecte: Kohn Pedersen Fox. 225 m, 87 000 m<sup>2</sup> (Bancassurance Capital Partners, Capgemini, 2010.)
- 3. Tour Generali**  
Remplace la tour Ito. Architecte: Valode et Pistre. 300 m, 90 000 m<sup>2</sup> (Generali, Vinci, 2011.)
- 4. Tour Phare**  
Architecte: Thom Mayne. 300 m, 130 000 m<sup>2</sup> (Espad, 2012.)
- 5. Tour Air**  
Remplace la tour Axa. Architecte: Architectonica. 195 m, 70 000 m<sup>2</sup> (Cofely, Bouygues et BNP Paribas immobilier, 2011.)
- 6. Tour T1**  
Architecte: Valode et Pistre. 185 m, 70 000 m<sup>2</sup> (Cofely Capital, 2010, Vinci, 2008.)
- 7. Tours PB22**  
Architecte: Philippe Druanne. 270 et 190 m, 100 000 m<sup>2</sup> (Banque des Régions, à l'étude.)

ET PARIS ?

En se transformant en tour-miracle des tours – brochette de grands architectes à l'appel – Nicolas Sarkozy a dû en élever plus d'un. Et notamment à l'Hôtel de Ville de Paris. Depuis plusieurs semaines, les services de Bertrand Delanoë étaient en effet sur un coup. A quelques mois des municipales, monner le maire, soucieux de se démarquer de ses concurrents. Verts et UMP, s'appropriait à rendre publics les travaux de douze architectes convoqués à réfléchir sur la question de la hauteur à Paris. L'air Super Sarkozy a dégainé plus vite. Et Super « Trandier » devra donc laisser passer quelques temps pour ne pas paraître à la traîne du président. Le maire de Paris n'a jamais fait mystère de son appétence pour les gratte-ciel. Bertrand Delanoë veut du gros. Et pour faire du gros, il faut convaincre les Parisiens. Pas si simple. Malheureusement il y a quatre ans, faute de propositions concrètes, le débat sur les tours s'est révélé contre-productif. Cette fois-ci, le Maire a pris ses précautions en choisissant trois sites, qu'il y a quatre ans, il avait promis de construire. Cette fois-ci, le Maire a pris ses précautions en choisissant trois sites, qu'il y a quatre ans, il avait promis de construire.