

Délibération Nouvelle Tour Montparnasse – CA Paris 14^e du 21/01/19
Intervention de Florentin Letissier au nom du groupe écologiste

Contexte

- Il nous est demandé de nous prononcer sur l'étude d'impact et la demande de permis de construire de la nouvelle Tour Montparnasse. Participation du public au second trimestre 2019, principalement par voie électronique. Octroi du permis de construire au plus tôt fin du second trimestre et début des travaux en 2020 avec objectif de terminer avant le début des JO 2024.
- C'est donc la première fois que nous pouvons en tant qu'élu-es municipaux, donner véritablement notre avis sur ce projet de nouvelle Tour Montparnasse. Notre pouvoir, par rapport à ce projet 100% financé par le privé et où la Ville de Paris n'était pas à ma connaissance représentée dans le jury qui a désigné les architectes de la nouvelle Tour, c'est l'octroi ou non du permis de construire.
- Dernier élément important de contexte : une équipe pluridisciplinaire chargée d'élaborer un scénario d'aménagement global du quartier Montparnasse, relatif à tout le périmètre Mouchotte, Gare, abords de la Tour, et Quinet, va rendre son travail au deuxième trimestre 2019. Cette délibération sur le permis de construire de la Tour est donc malheureusement déconnectée de cette vision globale d'aménagement du quartier Montparnasse.

Nouvelle Tour : des avancées sur le plan énergétique

Cette Tour a été construite au début des années 1970. Il est donc logique d'attendre de sa rénovation des économies d'énergie importantes. L'objectif affiché est ainsi de réduire fortement ses consommations, jusqu'à viser l'efficacité d'un immeuble neuf très performant, dont la consommation conventionnelle RT 2012 est de 50 à 100 kWh ep/m²/an selon la configuration de ces derniers, ce qui correspond en général à une fourchette réelle de de 100 à 150 kWh_{ep}/an/m² lorsqu'on tient compte des usages exclus de la réglementation thermique et qui sont importants pour un immeuble de bureau (informatique), ainsi que d'une amplitude horaire de fonctionnement supérieure à celle de la RT. Au final il s'agit donc de **diviser par 3** la consommation réelle de l'immeuble, ce qui représentera une économie de l'ordre de l'ordre de 23 000 MWh/an, soit l'équivalent de la consommation de 8 000 habitants. On note également des innovation en termes d'utilisation des vents pour la ventilation interne de la Tour.

C'est sont évidemment des aspects positifs, mais on voit très bien que la forte présence de bureaux, qui recourent fortement à l'usage de l'informatique, ainsi que la hausse prévue de la fréquentation de la Tour, à la fois de par l'augmentation de sa surface totale de plancher, et l'extension de ses horaires d'ouverture pour être accessible 24h/24 et 7j/7, vient minorer le potentiel d'économie d'énergie. On notera aussi que les labels d'excellence environnementale sont mentionnés à titre d'objectifs, et ne sont donc pas considérés comme des engagements.

Une démarche positive d'économie circulaire

Du point de vue de la démarche d'économie circulaire, le projet apparaît plus clairement positif. Rappelons à toutes fins utiles qu'une démolition de la Tour aurait été une aberration écologique. Une réhabilitation s'appuyant sur le recyclage ou la rénovation des matériaux existants et donc la

démarche logique. Il est prévu de conserver beaucoup de matériaux existants : 6000 m² de vitrages existants seront réemployés en éléments de second oeuvre pour habiller le noyau de la Tour. Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont également prévus.

Mobilités : un bilan mitigé

19 places de parkings supplémentaires sont créées à l'échelle de la Tour, ce qui est bien-sûr faible, mais indique qu'une légère augmentation du volume des véhicules particuliers est prévue du fait du projet, ce qui ne va pas dans le sens d'une ville plus écologique. Si la Tour devait être reconstruite aujourd'hui, les normes imposeraient moins de places de parking. Mais comme il en existe déjà beaucoup, il faudrait réfléchir à des usages alternatifs de ces places existantes en sous-sol. Il y en a environ 1700 au total, dont environ 900 réservées aux occupants de la Tour. Qui d'espaces de logistique urbaines pour desservir « le dernier kilomètre ? Qui des places de 2RM, qui, on le sait, envahissent l'espace public en surface dans ce quartier ? La délibération fait d'ailleurs part de ces réserves concernant la réflexion sur les usages alternatifs des places de parking existantes.

Point positif : 900 m² de locaux stationnement vélos sont prévus, mais seulement la moitié seront accessibles directement en RDC depuis la rue, le reste l'étant par des ascenseurs dédiés.

Une Tour qui s'agrandit

La Tour va être élargie et réhaussée.

- Elargie sur les 14 premiers étages. Partie qui est prévue pour être davantage accessible au public. Notamment à travers des espaces touristiques comme des cafés ou restaurants. Même si la Tour restera largement dominée par des espaces de bureaux. 12 000 personnes pourront donc être accueillies chaque jour dans la Tour, contre 6000 aujourd'hui, deux fois plus donc. 4000 m² de nouvelles surfaces de bureaux sont créées, alors que l'on sait qu'un certain nombre de bureaux de l'actuelle Tour sont aujourd'hui sous-occupés.
- Un hôtel sera créé sur des étages élevés, mais pour quelle clientèle ? On peut supposer que ce ne sera pas un hôtel destiné aux budgets modestes.
- Et puis parlons de la surélévation prévue : une vingtaine de mètres supplémentaires au sommet de la Tour, pour réaliser « une serre de production agricole », dénommée « exploitation agricole et forestière » dans la demande de permis de construire. Là nous disons : attention au greenwashing ! Certes, cette serre bioclimatique est déclarée autonome en énergie, mais attention, principalement grâce à des panneaux photovoltaïques dont on sait qu'ils sont fortement consommateurs de silicium voire de métaux rares. Donc en fait, on crée une serre à vocation ludique, mais qui n'est pas écologiquement pertinente. Oui aux panneaux solaires, mais dans le cadre de projets utiles, et dans une philosophie plus globale de l'empreinte écologique. Les plantations sous serre ne sont pas la panacée, surtout quand il est prévu 50% d'espèce exotiques, (Fruits et légumes ou fleurs) prévus pour servir à fabriquer des shoots d'eau aromatisés (sic) en vente pour les touristes de passage (fruits de la passion, banane, kiwis) (sic), ou pour produire des bouquets servant à garnir les bureaux et chambres d'hôtels.
- Nous ne sommes pas d'accord avec cette surélévation, et cet élargissement du pied de la Tour, qui vise à accueillir deux fois plus de monde aujourd'hui. Quel public d'ailleurs ? On

peut supposer que ce sera d'abord pour les occupants des bureaux, et puis pour celles et ceux qui auront les moyens d'accéder aux services haut de gamme de la Tour.

Conclusion : Demander le retravail de certains aspects du projet avant d'octroyer le permis

- Nous adhérons aux objectifs d'économies d'énergie que l'on est tout de même en droit d'attendre d'une Tour construite au début des années 1970. Si nous saluons un certain nombre de démarches originales, notamment en termes d'économie circulaire, et un projet qui a envie de rendre la Tour plus esthétique en la rendant plus transparente et verte, nous pensons que la Ville de Paris doit demander à l'EIMM et son équipe d'architectes de retravailler certains aspects du projet avant d'accorder le permis. Nous sommes opposés à la densification et à la surélévation de la Tour.
- Nous pensons également qu'il est important d'attendre d'avoir connaissance du scénario de l'équipe pluridisciplinaire d'urbanistes pour le réaménagement du quartier Montparnasse, avant de donner un avis favorable. Nous avons besoin d'avoir une vision d'ensemble du quartier pour nous prononcer. D'un point de vue financier par exemple, dans le cadre du projet urbain partenarial que la ville de Paris signe avec l'EIMM, Paris va mettre 2 millions d'euros sur la table pour élargir les trottoirs et requalifier la place Raoul Dautry du fait de l'élargissement de la base de la Tour. Nous, élu-es, avons besoin de cette vision d'ensemble pour nous prononcer sur la pertinence de tels ou tels travaux. Dans le cadre du PUP, la ville devrait également demander l'aménagement de locaux dédiés aux associations, à des acteurs de l'ESS, et négocier des loyers modérés sur ces surfaces. Par ailleurs, et c'est très important, les habitant-es doivent être davantage associés à la décision sur ce scénario global de Montparnasse incluant la nouvelle Tour, via des ateliers publics d'urbanisme notamment, et pas simplement à travers un registre électronique.
- Ce projet de Nouvelle Tour est un projet pharaonique : quatre ans de travaux, dans le cadre d'un projet encore plus important de rénovation de Montparnasse, qui nous amènera aux années 2030. Nous pouvons prendre quelques mois supplémentaires pour affiner les scénarios, et réfléchir aux moyens de diminuer la densité de fréquentation du site et d'augmenter la surface d'espaces verts, dans le cadre d'un rééquilibrage des activités à l'échelle de la métropole et de la région. Notre boussole ne doit pas être d'avoir fini la Tour à temps pour les JO de 2024, mais qu'elle soit très sobre et bien inscrite dans la cohérence d'un Montparnasse écologique.