

# À la Défense, restructurer les tours plutôt que les démolir

La modernisation de tours existantes a le vent en poupe dans le quartier d'affaires de l'ouest parisien.

Par **Emmanuel Egloff**

Mis à jour le 4 mars 2020 à 07:51



Le quartier de la Défense. Ph. Guignard/Ph. Guignard/air-images.net

À la Défense, le renouveau de la tour Aurore, c'est l'arlésienne. En 2010, l'établissement de la Défense a vendu les droits à construire de cette tour, bâtie en 1971, au fonds d'investissement Carlyle. Le projet, consistant en une démolition pure et simple, n'aboutira jamais. Il se transforme, après la cession au groupe Aermont, en une opération de restructuration. *«Je m'intéresse à la réhabilitation des villes existantes, détaille l'architecte Jean-Pierre Viguier, chargé par le groupe Aermont de mener à bien ce projet. Parfois agrandir, modifier et changer l'existant permet d'obtenir des résultats suffisants.»*

La restructuration de tours existantes a le vent en poupe dans le quartier d'affaires de l'ouest parisien. *«Il y a beaucoup de biens anciens à moderniser à la Défense, reconnaît Marie-Célie Guillaume, directrice générale de Paris la Défense. Il y a plusieurs stratégies possibles: soit on démolit et on reconstruit ; soit on rénove.»* La tendance est aujourd'hui à ce dernier modèle. En quinze ans, les restructurations d'immeubles atteignent 650.000 m<sup>2</sup>, ce qui représente 70% de la surface livrée sur le périmètre de la Défense. La tour First, qui culmine à 231 mètres ce qui en fait la plus haute du quartier actuellement, a ainsi été rénovée en 2011.

## «Moins de nuisances et de pollution»

*«Cette tendance va se renforcer dans les années à venir, selon Marie-Célie Guillaume. Les avantages sont nombreux: les chantiers causent moins de nuisance, perturbent moins le voisinage et polluent moins.»* La première restructuration avec changement d'activité est même en cours. La tour Litwin, ancien immeuble de bureaux, va rouvrir cette année, transformée en hôtel Mama Shelter de 211 chambres et avec deux restaurants dont un en *rooftop*.

Ces opérations de réhabilitation présentent un certain nombre de contraintes. *«La hauteur sous plafond, par exemple, est largement inférieure à ce qui se fait aujourd'hui, détaille Jean-Pierre Viguié. Mais nous pouvons trouver des solutions.»* À l'inverse, les travaux étant moins importants, l'accès des engins de chantiers et des matériaux est moins problématique. C'est l'un des facteurs qui a fait pencher la balance vers la restructuration pour la tour Aurore, très enclavée dans le site. *«Le prix, en revanche, est finalement assez similaire à une construction totalement neuve, mais le temps est, lui, largement réduit puisqu'on peut aller deux fois plus vite»,* explique Jean-Pierre Viguié.

## La densité crée des contraintes spécifiques

Pour l'établissement de Paris la Défense, choisir une rénovation représente un manque à gagner. *«Une rénovation nous donne moins de droits à construire (c'est-à-dire le potentiel constructible maximal possible dans le cadre du permis de construire), reconnaît Marie-Célie Guillaume. Donc ce n'est pas forcément un choix évident économiquement. Mais on pousse dans cette direction, malgré tout.»* Il existe toutefois des solutions pour limiter cet impact. La tour Aurore passera ainsi de 28 à 33 étages dans sa version modernisée.

L'orientation forte donnée aux restructurations ne signifie pas que l'on ne construit pas de tours totalement neuves. Actuellement, il y a en trois en construction: le futur siège de Saint-Gobain, la tour Trinity et la tour Hekla. Là aussi, le lieu implique des spécificités importantes. *«La Défense est un quartier très dense, ce qui crée des contraintes spécifiques, explique Marc Guerpin, chef du chantier de la tour Hekla pour Vinci. Il faut d'abord réfléchir à minimiser les contraintes pour les*

*riverains ; puis réfléchir à la gestion de l'espace et la logistique ; enfin assurer la sécurité, car il y a beaucoup de passage aux abords de la tour.»*

Ces préoccupations rejoignent celles des rénovations. La différence tient aux sous-sols. «*Nous construisons juste à côté du boulevard circulaire et de deux voies ferrées, ce qui nécessite de mesurer en permanence que nos travaux n'ont pas d'impact sur ces ouvrages*», signale Marc Guerpin.

## La rédaction vous conseille

**La Défense se réinvente pour séduire les salariés**

**Les investisseurs étrangers se ruent sur le quartier de Paris La Défense**

**Tour Montparnasse: doit-on faire du neuf avec du vieux?**

## Sujets

La Défense

Vinci