

Dans l'image qu'en ont la plupart des gens, les tours sont chères, inconfortables, synonymes de gabegie énergétique... et n'ont comme seul objectif que de flatter l'égo surdimensionné de ceux qui les construisent et de ceux qui les occupent.

Pourtant, des projets d'IGH se développent à Paris et aussi maintenant à Marseille et à Lyon... car ils ont des atouts et ETAMINE les optimise !

QUELS SONT LES ATOUS DE CES PROJETS ?

- Pour l'investisseur, c'est la sécurisation d'un placement durable long terme, dans un quartier central, sans la crainte d'une dégradation de la valeur du bien immobilier sur une durée maximale...
- Pour le preneur, c'est l'affichage d'un statut de leadership et de santé économique. Il y a une valeur externe à cet investissement, mais aussi interne à l'entreprise.
- Pour la collectivité, l'intérêt est urbain : la tour vise l'attractivité des quartiers d'affaires, et au-delà, de la ville. Cela donne à la cité un statut de métropole internationale. En termes de développement durable, on peut faire valoir l'intérêt d'une densification urbaine, mais avec une obligation de performance environnementale du projet. Par exemple, à Lyon Part-Dieu, la rénovation du quartier d'affaires autour de la gare est engagée avec l'objectif de doubler la surface construite pour une consommation totale d'énergie « tous usages » conservée.

Pour le promoteur et pour la maîtrise d'œuvre, c'est une opportunité et un défi ! Car le projet est au croisement de contraintes maximales, entre économie, esthétique, fonctionnalité, confort et santé des utilisateurs, et développement durable.

ET AU NIVEAU INVESTISSEMENT ?

Une tour est nécessairement un investissement très lourd :

- Il y a des contraintes de sécurité d'exploitation, incendie, approvisionnement en énergie et en fluides, etc. impliquant redondance, surdimensionnements... à l'opposé du bâtiment « frugal » promu par les écologistes convaincus.
- Une image flatteuse est indispensable, l'objet doit être remarquable, avoir une élégance durable qui transcende les effets de mode.
- Il faut des services, de l'innovation, de l'intelligence, de la connectivité, une qualité de l'offre en salles de réunions, lobbies, restauration, terrasses accessibles... Il faut des matériaux de qualité pour les finitions et parachèvement... Le coût de ces aménagements est élevé en ratio par rapport aux standards de la construction auxquels on est habitué.



Two Lyon à Lyon Part-Dieu, Dominique Perrault Architecte

PLACE A L'INNOVATION !

Ces contraintes impactent fortement le bilan économique de l'opération et laissent une place congrue au développement de solutions constructives ou techniques qui ne soient pas parfaitement maîtrisées. Innover, c'est donc très difficile à l'échelle d'une tour car cela signifie prendre des risques. Il y a la crainte légitime des BET, des promoteurs... et aussi le besoin de sécurisation demandé par les banques et les assurances.

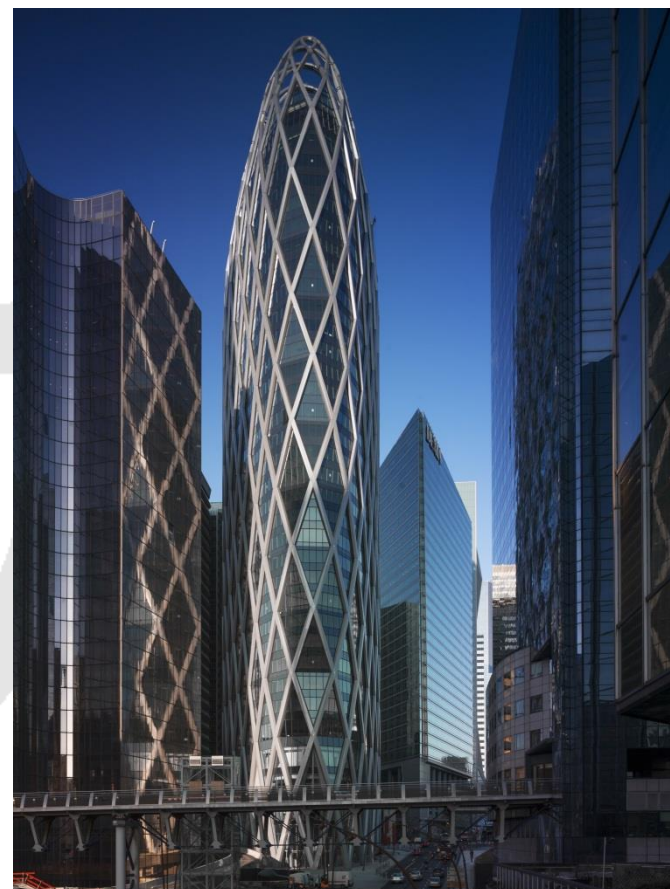
Et pourtant, innover, c'est une obligation pour l'équipe de conception, et cela en réponse à de multiples exigences :

- Maîtriser les coûts d'exploitation, et maintenir le ratio loyer + charges à des niveaux acceptables ;
- Garantir de parfaites conditions de confort et de santé aux utilisateurs ;
- Renforcer l'adhésion de la collectivité et du public en général au projet ;
- Anticiper les demandes du marché et les évolutions réglementaires en faveur de l'environnement et s'assurer ainsi de la pérennité de l'investissement.

LE RÔLE D'ETAMINE

C'est dans ce contexte qu'ETAMINE est sollicitée par les acteurs d'un projet.

En 2007 nous avons accompagné Anthony Béchu et SOGEPROM dans la réalisation de la Tour D2 à la Défense. Cet immeuble de 36 étages et de 53 000 m²sdp se distingue par son exostructure métallique en façade. De nombreuses optimisations ont été nécessaires pour aboutir à des performances d'enveloppe tout à fait remarquables, puisque l'esthétique générale du projet s'accompagne d'un taux de surface vitrée de seulement 45% et un coefficient global d'isolation thermique de la façade U_{cw} de 1,22 W/m²/K, bien meilleur que la plupart des projets qui sortent aujourd'hui. En avant-projet, nous avons cherché à promouvoir des solutions de chauffage par plafond rayonnant, solution qui a semblé trop innovante à l'époque pour les promoteurs. Et le surcoût de 5 M€ pour l'ensemble du projet a été jugé rédhibitoire. Aujourd'hui, les premiers occupants de la Tour découvrent une solution de chauffage par ventilo-convecteurs électriques à effet Joule qui, de notre point de vue, est très en deçà des standards actuels du marché, même pour des bâtiments beaucoup plus courants, et on peut donc le regretter !



Tour D2 à La Défense Anthony Béchu Architecte

Notre expertise est aujourd'hui sollicitée pour la réalisation du projet Two Lyon à La Part-Dieu, porté par VINCI Immobilier avec Dominique Perrault. Il s'agit d'un IGH de bureaux de 43 étages et 67 000 m² qui jouxte un hôtel Pullmann et qui est situé en mitoyenneté de la gare SNCF, boulevard Vivier Merle. L'esthétique de la Tour est obtenue avec une façade plissée qui gomme l'expression des niveaux d'étages et des allèges pleines par un jeu habile de réflexions de la lumière. Ce concept est adapté à la mise en œuvre d'une façade double-peau, une solution technique avantageuse par rapport à la simple peau, en termes d'acoustique, d'isolation thermique, de transmission lumineuse et de protection solaire, mais également plus coûteuse.

La question d'ouvrants pour une ventilation naturelle de confort se pose également, en réponse aux exigences de la RT2012. Quelles dispositions adopter pour concilier toutes ces contraintes et offrir aux utilisateurs le meilleur confort d'usage dans un bilan économique satisfaisant ? La certification WELL peut-elle être un cadre méthodologique pour répondre à ces questions ? Alors que les études d'APS ont démarré, c'est un beau challenge pour l'équipe du projet auquel nous sommes fiers de participer !