

Tour Triangle : ciel ma mairie !

Désireux de faire oublier l'insignifiance de ses mandatures en matière architecturale, Delanoë relance le projet de Tour Toblerone, dite Triangle, aujourd'hui réduite à abriter de simples bureaux et n'ayant donc aucun intérêt municipal.

Comme d'habitude, pour obtenir le ralliement d'intérêts privés à cet objectif de pure image et communication, il leur concède des avantages extravagants. Le grand bénéficiaire ? Encore une fois le groupe Unibail, ça vous étonne ?



Le Delanopolis fut le premier à vous révéler dans les détails, il y a deux ans, les inepties du projet Triangle : cliquez [ICI](#) et [LA](#).

Mal conçue, la chose fut mise en sommeil. Mais elle revient soudain - toujours l'opacité la plus totale dans la gestation des projets ! - au vote du Conseil de Paris parce que le marché immobilier aurait repris des couleurs.

En réalité, pour tenter de lui trouver un équilibre économique, ses promoteurs ont radicalement changé ce projet. Alors qu'il s'agissait à l'origine d'un palais des congrès, d'un hôtel et d'un musée, voilà soudain la tour Toblerone réduite à de banals bureaux, seule manière paraît-il de la rentabiliser. Mais que va alors faire la ville de Paris dans cette galère immobilière ? Elle n'a aucunement vocation à s'associer, en délivrant un bail emphytéotique, c'est à dire

en demeurant propriétaire de l'édifice, à un projet totalement privé dans ses objectifs et ses résultats. Pourquoi ne pas en faire autant pour d'autres bureaux ailleurs dans Paris ? Et que deviennent les discours larmoyants sur la priorité donnée au logement soooocial ? Une aberration qui ne s'explique que par la volonté de faire un coup médiatique.

Car le vice fondamental de cette opération demeure : l'implantation de cette tour n'obéit qu'aux intérêts d'Unibail. C'est parce que la parcelle en cause est située au milieu du parc des expositions - que ce groupe gère via une filiale - et parce que son implantation permet de limiter l'impact de sa construction sur les halls d'exposition, que ce projet a été conçu. La tour aurait eu beaucoup plus de sens urbain et de monumentalité si elle était implantée en lieu et place d'un des halls, faisant face à Paris et non de biais, créant un absurde effet de rideau d'est en ouest. Sa forme triangulaire elle-même est dictée par la nature tout en longueur de la parcelle mais mille autres solutions architecturales étaient possibles si l'on n'avait pas posé les intérêts d'Unibail comme sacrés.

Déroger d'une manière aussi massive et voyante aux règles d'urbanisme dans Paris en implantant un édifice de 180 mètres de haut uniquement parce que la parcelle répond aux souhaits d'un groupe privé constitue une injure à l'intérêt général. Quel équipement public la ville va-t-elle gagner dans cette opération ? Aucun ! La seule rentabilité qu'en espère Delanoë, comme d'habitude, est un coup de pub pour faire croire qu'il a été un audacieux bâtisseur. C'est peine perdue : le désastre des Halles le ridiculiserait pour longtemps si, par malheur, le chancre dit "Canopée" venait à être édifié.

Reste maintenant à examiner les stupéfiantes conditions financières et juridiques de ce montage.

Alors que Delanoë vient de brader à Unibail la pleine propriété du bail emphytéotique des Halles (voir en cliquant [ICI](#)) en prétextant que ce n'était pas la vocation de la ville de posséder un centre commercial, voilà soudain qu'il recourt à un bail emphytéotique pour des bureaux. Tout cela parce que, nous apprend le projet de délibération, si Unibail avait dû acheter le terrain à la ville, l'opération n'aurait pas été rentable pour lui ! Décidément, Delanoë ne sait plus quoi faire pour être agréable à ce groupe par ailleurs [annonceur généreux dans le canard local d'Anne Hidalgo](#). Dire que la "gauche" dénonçait autrefois le gaullisme immobilier. A Paris, elle invente le socialisme du même nom.

Et ne soyons pas dupes. Ce bail de quatre-vingt ans offrira mille occasions, un jour ou l'autre, quand Unibail ou un nouvel actionnaire y trouveront leur intérêt et qu'une municipalité sera faible, de racheter, comme aux Halles, la pleine

propriété des lieux à un prix bradé.

Le niveau du loyer versé à la ville au terme du bail emphytéotique, quant à lui, se passe de commentaires : 2 millions d'euros annuels au minimum et 6 au maximum, selon la rentabilité que l'investisseur privé y trouvera. Un chiffre dérisoire pour un bâtiment de plus de 80 000 mètres carrés louables.

Ce loyer n'a été avalisé par le service des domaines que parce que l'édifice le rendra - paraît-il - très cher à construire. Il fallait donc ne pas alourdir le fardeau de l'investisseur en lui réclamant une redevance normale. **Mais c'est bien là que le bât blesse. Le service des domaines a pris pour argent comptant, si l'on peut dire, les calculs "communiqués par Unibail" dixit, sur le coût technique de construction du bâtiment. Il serait de près de 5 500 euros du mètre carré, ce qui est extrêmement élevé et comprend par exemple 28,5 millions d'euros de mystérieux "coûts d'accompagnement". Qui a expertisé la véracité de ces chiffres ? Si Triangle est construit moins luxueusement que ce prétend Unibail (qui aura tout loisir de rogner sur la qualité réelle du bâtiment pour, derrière une façade tape-à-l'oeil, faire du bureau standard) la rentabilité du projet augmentera sensiblement et le niveau du loyer versé à la ville apparaîtra pour ce qu'il est : un pur symbole. Mais rien n'est prévu dans le protocole pour s'assurer de cette qualité.**

Tout aussi étrangement, le loyer versé par Unibail ne prend pas en compte les commerces en rez de chaussée et le restaurant panoramique de luxe que l'exploitant pourra ouvrir. 1 500 mètres carrés particulièrement juteux passés par pertes (pour la ville) et profits (pour Unibail). Y a bon Toblerone !

Toute cette histoire sent donc mauvais et l'amateurisme de la mairie est, comme aux Halles, lourd de menace pour les intérêts des Parisiens.

Ainsi, autant la raison urbaine que la raison financière se joignent pour conduire à refuser ce projet. Et ce d'autant plus qu'il est le produit d'une pseudo-concertation où, une fois encore, les citoyens sont manipulés et placés devant le fait accompli.

A suivre ...

Vendredi 18 Mars 2011

Source :

<http://www.delanopolis.fr>