

Contribution d'Issy l'Ecologie à l'enquête publique portant sur la construction d'un immeuble de grande hauteur « IMEFA 52 » situé 115, quai du Président Roosevelt.

Sur la concertation.

La concertation et l'information du public, des riverains et de tous les usagers de ce secteur n'est pas à la hauteur, pour un projet d'une telle importance. (une construction de 189 m de haut pour 60138 m² de planchers, 4000 usagers)

Quand l'enquête simultanée pour la ligne 15 du Grand Paris est signifiée par des affichettes jaunes assez visibles et accrochées dans les quartiers sur des poteaux, l'enquête sur le projet du Pont d'Issy est très peu signalée, reste confidentielle, est inconnue sinon incompréhensible par la grande majorité des habitants usagers ou non de ce secteur et riverains, qui tous seront forcément impactés. (la seule réunion publique sur la ZAC a été largement ignorée des habitants, et seules les habituelles associations ou mêmes experts et acteurs/trices politiques étaient présents sans pour autant tous pouvoir s'y exprimer.

Ceci pose le problème récurrent à Issy de la démocratisation des processus d'urbanisation tant de fois dénoncés par nos associations environnementales. (Issy l'écologie est membre du collectif départemental Environnement 92, lui même affilié à Ile de France Environnement qui sont tout aussi critiques sur ce genre d'urbanisme)

Nous sommes là encore, face à des procédures "ZAC" qui sont des méthodes autoritaires en urbanisme lorsque l'intérêt général l'exige effectivement, mais trop systématiquement employées dans ces secteurs de bords de Seine chargés d'une longue histoire.

Ils semblent être réalisés aux seuls profits d'opérations financières et spéculatives immobilières. Elles seraient, dit-on, bonnes pour l'intérêt général, et le décor !

Pour nous ce serait l'inverse : nous préférons une urbanisation qui procède des habitants eux même, avec une vraie concertation, et des processus économiques et financiers partagés ou éthiques.

Même si notre association a pu avec d'autres, participer aux cinq réunions dédiées à la création de la ZAC avec ces projets de constructions de tours au Pont d'Issy, les blocages et nos réserves n'ont pas été levés tant les divergences sur les formes et processus d'urbanisation étaient divergents. Les comptes rendus simplificateurs qui en ont été faits n'ont pas été exhaustifs, ni conformes.

Le fossé creusé entre nos point de vue écologistes et les maîtres d'ouvrages sont importants.

Pour Issy les Mx, ce projet d'installation de tours de bureaux en bord de Seine est extraordinaire. Nous avons qq autres exemples dans le département, et aussi à Paris qui voudrait suivre ce mouvement, cf Triangle Porte de Versailles etc.. mais ces opérations ne font que produire des phénomènes de désagrégation socioéconomiques en accentuant les déséquilibres au sein du territoire régional et au delà.

Issy l'écologie regrette que l'architecte de cette tour, J P Viguier, puisse dans un cas à Paris rue de la Convention répondre à un programme de construction qui favorise la mixité dans l'accession au logements, avec en pied d'immeuble l'installation de la Banque Française de Crédit Coopératif et sa vocation "éthique" pour une économie sociale et solidaire, tandis qu'au Pont d'Issy, il ne répondrait qu'à une opération spéculative de bureaux sous l'influence d'une banque d'affaire bien connue : le Crédit "qui Bricole".

Sur l'étude d'impact.

Si l'étude d'impact mentionne de nombreux thèmes et problèmes à gérer, certains restent à développer, et nous restons dans le questionnement, ou devant l'absence de solution sur de nombreux aspects .

L'avis de l'autorité environnementale le souligne en ce qui concerne par ex l'intégration paysagère. Mais nous pourrions ajouter les questions du bilan carbonné, énergie, gestion des déchets, transports, nuisances chantier, intérêts économiques etc..

Nous mentionnons toutefois :

- **Problèmes soulevés par les hélicoptères qui devraient modifier leurs plans de vol afin d'échapper à la tour en survolant des zones plus habitées, avec plus de bruits et vibrations pour le nouveau voisinage.**
- **La proximité immédiate de l'usine d'incinération de déchets Isséane, dont les cheminées ne projettent pas que de la vapeur d'eau.**
L'installation gère différentes catégories de déchets jusqu'à recevoir parfois certains produits radioactifs.
Les problématiques liées aux phénomènes venteux à propos des panaches sont peu développés, les impacts liés au voisinage sont minorés et rassurants pour le projet.
Les objectifs de taux de recyclages des déchets générés par les usagers de la tour ne sont pas mentionnés pour les 10 bennes de déchets, dont 10 m³ bureaux, 6 m³ restauration, par 4000 usagers.
La fraction fermentescible et humide, compostable est mélangée aux parties sèches des déchets ménagers. (on peut signaler ici que certaines immeubles de bureaux a New York pratiquent la collecte de leurs déchets organiques, afin de les composterr.
On signale aussi les taux dérisoires de collectes sélectives de moins de 15% pour les OM, lorsque certaines collectivités urbaines atteignent 70 %.
Il est paradoxal que si proche d'une usine de traitement de déchets, la question soit réduite à la solution pneumatique d'évacuation pour alimenter des fours.
On invite en tous les cas les éventuels futurs usagers de cette tour à solliciter leur adhésion et se faire représenter à travers leur CE au sein de la CLIS d'Isséane, animée une fois par an par le préfet et qui a pour objet de diffuser au public, associations, élus le bilan d'exploitation, ainsi que tous les événements propres au fonctionnement de l'usine.
Son voisinage n'est pas anodin, cette usine qui traite les déchets d'un million deux cent mille habitants essentiellement par l'incinération, reste un site tres sensible pour l'environnement, et surtout pour son voisinage immédial. L'étude d'impact ne semble pas le réaliser.
- **Sur la vie au pied de la tour, apres l'heure de fermeture des bureaux, on craint le pire, ou plutot com dab' des courants d'air, comme c'est le cas hélas pour des réalisations similaires. La maitrise d'ouvrage est incapable de traiter cet aspect, ne sait pas le faire.**
Les quartiers d'affaires durables sont liés à l'animation, aux commerces, aux activités, à la mixité des programmes, (industriels, tertiaires, etc) à la vie quoi ! ils ne peuvent prétendre être durables en dehors de cela.

- Sur les déplacements et parkings on relève 578 places pour les véhicules motorisés, précisés 9% en dessous du plafond autorisé alors que les parkings associés à la tour Sequana toute proche, seraient eux, largement sous utilisés, (moins 25%) ce qui démontre une sous estimation de l'envie et de pratiques pour le recours aux transports alternatifs ou en commun.

Il est absurde d'offrir un tel nombre de places de parking au droit d'un pôle de transport en commun, RER/ tram/ bus. Il est absurde d'appliquer des pourcentages de parkings issus de règles obsolètes et aussi paradoxales dans les faits.

On observe le souhait de recourir à la future ligne 15, du GP, mais sa station à Issy Ville se situera à 20 mn à pied au mieux de cette tour.

Sur l'obsolescence des bâtiments.

La vacation récurrente des surfaces de bureaux sont les phénomènes innérents à ces politiques. Une maintenance plus rigoureuse, des économies d'énergie obligées, des matériaux fragiles et le second oeuvre qui se dégradent, des histoires de mode, d'esthétique ou d'image, contribuent a un "turnover" des constructions, dans des processus de déconstruction/reconstruction inninterrompus.

Cela nest pas abordé dans la présentation de ce programme, on le regrette.

Un peu comme pour l'obsolescence programmée de l'électro ménager qui est assumée par les industriels, les entreprises du bâtiment savent la durée de vie des matériaux.

Ils sont associés à des mises en oeuvre expéditives. Les entreprises se gardent bien de l'évoquer auprès des maitres d'ouvrage.

Les formes renouvelées d'occupations des surfaces par les usagers, les contraintes normatives, la maintenance, des plans d'amortissements aboutis, la présence supposée ou réelle d'amiante, la pression des lobbies du bâtiment, des quincaillers, des BET et on en passe, ces différentes causes instaurent des cycles de vie d' immeubles toujours plus rapides.

Pour l'environnement ceci est inacceptable car le bilan énergétique est lié à la durée de vie du bâtiment. Le coût énergétique dû à une construction/ puis une déconstruction ou pire une démolition / enfin une reconstruction n'est pas pris en compte.

Les affirmations concernant les bilans énergétiques dans ce dossier sont à compléter des bilans énergies "grises".

Une transparence des chiffres est nécessaire, voir les modèles statistiques calculés sur la durée moyenne de vie de différentes constructions. Elles précisent pour l'énergie entre 50 et 200 kw à rajouter aux kw/m² qui concernent le fonctionnement .

Les bâtiments existants de bureaux qui vont être démolis sur la parcelle concernée par le projet , et celles mitoyennes qui concernent l'ensemble de l'opération sont à peine vieux de trente ans, et ont été utilisés encore moins longtemps. Le coût énergétique déjà considérable de l'opération devra donc être amendé et complété, des phases liées à leur construction et démolition.

La question des énergies consommées pour ce type de bâtiment est considérable et on sait que les tours ne peuvent répondre aux défis d'économie d'énergie, qui ne font que s'accroître ici. En dépit d' installations éoliennes ou de capteurs solaires sur cette tour, qui pourvoie a certaines consos et dont on ne peut se plaindre, tout ceci ne représente qu'un pourcentage infime.

Sur l'esthétique, et une entrée de ville, qui effectivement avec le passage du pont mérite quelque attention pour en prolonger la perspective paysagère, mais que dire de cette démesure ? que dire du geste phalique sur lequel on ne s'étendra pas ?

Revenons à d'autres notions d'obsolescence, et nous observons déjà ici une forme convenue, dans l'air du temps, cataloguée, mais déjà passée de mode.

Que dire ? lorsqu'on sait la tendance pour des systèmes de campus arborés qui semblent actuellement avoir la faveur des entreprises pour leur immobilier de bureau.

**Gil Leparmentier, pour l'association Issy l'écologie
le 23 octobre 2013**

