

# OBJECTIF GRAND PARIS

MAGAZINE

LE TRIMESTRIEL D'INFORMATION SUR L'ACTUALITÉ DU GRAND PARIS

**LES MÉTROPOLES  
EN MUTATION**

L'EXPERTISE DE L'IAU

**CITIES UNDERGOING  
RADICAL CHANGE**

THE IAU'S EXPERT OPINION

**GRAND MOSCOU,  
MÉTAMORPHOSE  
D'UNE VILLE-MONDE**

GRAND MOSCOW,  
THE METAMORPHOSIS  
OF A GLOBAL CITY

**"GRAND PARIS UNITED"  
SUR LES VOIES DE  
L'INNOVATION**

**THE "UNITED GRAND PARIS"  
AREA LEADS THE WAY IN INNOVATION**

**NANTERRE.** Ville plurielle

**RUEIL-MALMAISON.**

Une ville qui toujours se réinvente

**COURBEVOIE .** À l'ombre des tours  
de La Défense, la ville ordinaire

ENTRETIEN AVEC  
**THIERRY DALLARD**

PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE  
DE LA SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS  
CHAIRMAN OF THE MANAGEMENT  
BOARD OF THE  
SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS

**SPÉCIAL  
MIPIM  
2019**





## LES « TOURS NUAGE » NOUVELLE GÉNÉRATION DÉBARQUENT

Les fameuses « tours Nuage » – ou Aillaud –, situées dans le quartier du Parc Sud à Nanterre, s'apprêtent à subir des changements d'envergure. Objectif : changer l'image de ce quartier d'habitat social. Si une dizaine de tours se verront réhabilitées, d'autres changeront complètement d'usages pour accueillir des habitants mais aussi des salariés et des étudiants.

Certains les adorent, d'autres les détestent. Mais quelles que soient les sensibilités, les 18 tours Aillaud, du nom de leur architecte, ne laissent pas indifférent. Leur forme d'alvéoles, leurs façades qui rappellent un ciel nuageux, leur hauteur vertigineuse affichant jusqu'à 38 étages, leurs fenêtres tantôt rondes, tantôt cubiques... Tout en elles surprend. C'était vrai dans les années 1970 à leur construction et ça l'est encore aujourd'hui. Mais elles sont aussi le symbole d'un territoire à deux vitesses. La ville riche, on la trouve à deux pas de là. Les gratte-ciel brillants de La Défense,

premier quartier d'affaires européen, affichent la réussite des entreprises cotées en Bourse. La ville pauvre, blessée, les tours Nuage en font partie, et plus globalement le quartier du Parc Sud dans lequel elles prennent place.

Pourtant, à leur construction, les tours Aillaud avaient un goût de réussite sociale. « À la livraison des tours, les habitants qui quittaient les bidonvilles étaient contents d'entrer dans un logement avec l'eau courante, l'électricité, des ascenseurs ! On y trouvait toutes les catégories sociales », explique Philippe Vignaud, architecte fondateur associé de l'agence RVA. « Puis le chômage s'est installé parmi les locataires et les tours se sont paupérisées », poursuit Hélène Clédât-Vagne, directrice générale de la Semna, société d'aménagement de la Ville de Nanterre.

### LES TOURS AILLAUD EN CHIFFRES

- ▶ Construction entre 1973 et 1981.
- ▶ 18 tours.
- ▶ 1 610 logements sociaux.
- ▶ Entre 7 et 38 étages.
- ▶ De 500 000 à 800 000 euros d'entretien dépensés chaque année.
- ▶ 40 000 euros dépensés par logement dans le cadre de la rénovation.
- ▶ 2019-2020 : travaux de la tour pilote.
- ▶ 2026 : fin du chantier.



### 800 000 EUROS EN ENTRETIEN

Au début des années 2000, la dégradation du bâti est de plus en plus nette. Ici et là, au pied des tours, on ramasse régulièrement des morceaux de mosaïque qui se décolent des façades. À l'intérieur des bâtiments aussi, les maux sont multiples : manque d'étanchéité au niveau des fenêtres, isolation thermique obsolète, installations de chauffage vieillies. À cela s'ajoutent des problèmes d'insécurité. D'après les deux bailleurs Hauts-de-Seine Habitat et l'Office HLM de Nanterre qui se partagent la gestion des tours, entre 500 000 et 800 000 euros sont dépensés chaque année dans leur entretien. « Lors des attributions de logements sociaux, presque personne ne veut aller dans les tours Aillaud », souligne Hélène Clédât-Vagne.

Pour tenter de les sauver (plusieurs associations de défense du patrimoine plaident pour leur sauvegarde en l'état), la Ville a sollicité l'aide de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). Sélectionnées dans le cadre de son second programme, les tours Aillaud pourront bénéficier de financements pour faire peau neuve. La première phase de travaux consistera à créer des voies de circulation dans le quartier (à l'origine conçu exclusivement pour les piétons) afin de permettre aux véhicules de sécurité d'arriver jusqu'aux immeubles. Il s'agira également de construire 240 logements en accession. D'abord pour compenser la démolition d'autres immeubles dans le quartier, ensuite pour intégrer plus de mixité, l'ensemble du quartier du Parc affichant 95 % de logements sociaux.

La deuxième phase de travaux, quant à elle, concerne la transformation des tours. Selon les recommandations de l'étude réalisée par l'agence d'architecture Castro Denissof Associés, la Ville prévoit la démolition d'une tour pour ouvrir le quartier sur le parc André-Malraux. Six autres tours, situées aux franges du site, ont été rachetées par le promoteur immobilier Cogedim Grands Projets qui prévoit d'y intégrer une nouvelle programmation, mélange de logements et d'activités. Les tours restantes, soit une dizaine, conserveront leur

>>>

» fonction d'habitation mais subiront une transformation extérieure d'envergure orchestrée par RVA.

### PAS DE RESTAURATION À L'IDENTIQUE

En 2017, l'agence remporte, en collaboration avec le graphiste Pierre di Scullo, un concours de réhabilitation qui affiche une thématique surprenante : Réhabilitation thermique et réinterprétation artistique des façades des tours Nuage. « Notre travail consiste à proposer des solutions qui satisferont tous les acteurs du projet, aussi bien la Ville et les bailleurs sociaux que l'Anru, le ministère de la Culture et les habitants. Une chose est sûre : il n'y aura pas de restauration à l'identique à cause du décollement des mosaïques. Mais nous respecterons l'œuvre d'origine », déclare Dominique Renaud, architecte fondateur associé de l'agence RVA.

Première étape : le curage de la façade extérieure pour enlever les morceaux de mosaïque fragile. Puis, il s'agira de protéger les mosaïques restantes. Pour la deuxième étape, RVA a choisi de faire d'une pierre deux coups. L'isolation thermique se fera par l'extérieur, une méthode moins coûteuse, grâce à une nouvelle peau métallique posée sur la façade des tours. « Lorsque le métal est très fin, il épouse la forme de l'objet qu'il enveloppe », précise Dominique Renaud. Des équerres permettront de fixer la nouvelle matrice tout en protégeant les mosaïques. Le métal aura également la particularité, grâce aux propriétés de l'inox, de refléter la lumière. « Nous intégrerons différentes teintes au matériau. Ainsi, les façades des tours changeront de couleurs en permanence en fonction des heures de la journée », poursuit Dominique Renaud. Aussi, la matrice sera tantôt mate, tantôt satinée ou encore polie en fonction de l'orientation des bâtiments « pour éviter les reflets trop importants ».



### SIX TOURS CHANGENT D'USAGE

Six des dix-huit tours Aillaud se verront transformées par un groupement d'entreprises composé du promoteur Cogedim Grand Projets et d'Histoire & Patrimoine, spécialisé dans la réhabilitation et la restauration de biens anciens. Lauréates d'un appel à manifestation d'intérêt, les deux entreprises modifieront l'intérieur et l'extérieur des tours. Objectif : participer à changer l'image du quartier, vœu formulé par la municipalité de Nanterre qui souhaite donner « un souffle nouveau au quartier Parc Sud pour les décennies à venir », d'après *Le Parisien*.

Les grandes orientations du projet prévoient l'intégration de logements en accession et intermédiaires, d'une résidence pour personnes âgées ou jeunes actifs, de deux sites de formation, d'espaces de co-working et d'une résidence courts et moyens séjours à destination de salariés et de chercheurs, une médiathèque municipale et un cabinet médical.

### 75 % D'ÉCONOMIE DE CHARGES

En outre, les formes des fenêtres seront conservées mais les menuiseries se verront modernisées, notamment à l'aide de « d'ombrières » conçues par l'agence d'ingénierie Franck Boutté Consultants. Accrochés au-dessus des vitres extérieures, ces éléments devraient protéger les logements des rayons du soleil quand il fait chaud et les laisser passer quand il fait froid. D'après RVA, l'ensemble de ces travaux permettra de « diminuer les charges liées au chauffage de 65 à 75 % ».

Ce projet ambitieux est estimé à 40 000 euros par logement. En plus des financements de l'Anru, une enveloppe sera octroyée par l'État dans le cadre du Programme d'investissement d'avenir (PIA). Cet argent servira essentiellement à financer la phase de recherche et développement (tests techniques, plastiques et thermiques sur le métal, construction de prototypes d'essai, etc.) puis la tour pilote qui devrait être livrée en 2022. Si le modèle est concluant, la fabrication en série des matrices débutera, pour une fin de chantier à l'horizon 2026. « La difficulté sera de tenir le concept pendant dix ans. On sera déjà à mi-chemin quand on aura livré la première tour », reconnaît Philippe Vignaud. Si les perspectives d'architecture tiennent leur promesse, les nouvelles tours Nuage n'auront pas à rougir devant les gratte-ciel de La Défense.

Mais, d'ores et déjà, des associations de locataires craignent que la profonde originalité des tours Nuage ne survive pas à leur rénovation... ●



*À leur construction, les tours Aillaud avaient un goût de réussite sociale. « À la livraison des tours, les habitants qui quittaient les bidonvilles étaient contents d'entrer dans un logement avec l'eau courante, l'électricité, des ascenseurs ! On y trouvait toutes les catégories sociales »,*

*Philippe Vignaud, architecte fondateur associé de l'agence RVA.*