



Contribution du groupe Courbevoie Europe Ecologie les Verts

A l'enquête publique Permis de construire HERMITAGE PLAZA

***A l'attention de M. Arnaud De La Chaise,
président de la commission d'enquête publique***

Mercredi 12 octobre 2011

En préambule, ce projet consiste en la construction de deux ITGH qui culmineront à 349mNGF à usage principal d'habitations de luxe et d'immeubles moins hauts à usage principal commercial. Rappelons le contexte : le terrain où sont projetées ces constructions est actuellement occupé par des immeubles d'habitation, occupés, dits « les Damiers ».

Insuffisance de l'enquête publique

L'enquête publique a fixé la durée minimum légale d'un mois, alors que le projet réunit 3 permis de construire d'ampleur. Cette durée minimum ne permet pas aux citoyen(ne)s de prendre connaissance des dossiers dans des conditions correctes. Le groupe EELV Courbevoie demande donc la prolongation de cette enquête publique, comme il est légalement possible de le faire en cas de projet de grande ampleur.

Délogements insoutenables

Nous sommes opposés à ces constructions car elles impliquent au préalable la destruction d'un secteur de mixité sociale et de logements de la Défense au profit d'une opération de grand luxe. Les immeubles Damiers ont été conçus en 1976 par l'architecte Michel Folliasson, professionnel reconnu et Grand Prix de Rome. La conception des logements Damiers est remarquable, les immeubles harmonieusement répartis et judicieusement situés afin qu'un nombre important d'appartements puisse profiter de la vue sur Paris et de l'ensoleillement. La rumeur qui a opportunément circulé concernant l'insalubrité de ces immeubles est infondée. Les halls d'entrée sont en marbre, les murs recouverts de miroirs, le matériel de bonne qualité, l'isolation acoustique entre logements excellente. Seul le ravalement des façades n'a pas été effectué depuis de nombreuses années. Rien de structurel ne justifie donc de déloger les habitants et de détruire cet ensemble immobilier qui n'a que 35 ans (à comparer avec l'âge des immeubles haussmanniens environ 130 ans), surtout dans un contexte de grande pénurie de logements dans les Hauts-de-Seine et de déséquilibre bureaux/logements, au profit des bureaux.

En conséquence la construction de nouveaux bureaux ou surfaces commerciales ne doit pas se faire au détriment de logements existants.

Démésure insoutenable des ITGH

Le Bâtiment est le plus grand poste de consommation d'énergie en France. Il représente 43% de l'énergie consommée*. Sans même prendre en compte la dépense colossale en

« énergie grise » (déconstruction construction), les tours sont des bâtiments d'autant plus énergétivores qu'elles sont hautes, car acheminer en hauteur fluides, matériels et personnes consomme beaucoup d'énergie. Cette forte dépendance vis-à-vis de l'énergie soumet ces bâtiments aux aléas du coût de l'énergie et en fragilise les usages, ce qui est extrêmement risqué dans la situation de crise persistante actuelle.

Les calculs d'énergie de l'étude d'impact (p 261) montrent des chiffres de consommation surprenants sinon surréalistes pour des logements climatisés, sans faire de concession au confort des occupants : $31 \text{ kWhep/m}^2/\text{an}^{(2)}$. Malheureusement la façon dont on abouti à un tel résultat n'est pas explicitée. Il s'agit bien entendu de consommation annoncée et rien ne garantit le réalisme de ces chiffres.

La réglementation thermique en vigueur ne prend pas en compte la consommation des ascenseurs, ce qui est particulièrement aberrant dans le cadre des IGH et encore plus des ITGH. Ces simulations de consommation sont donc tronquées. Le coût énergétique des déplacements verticaux doit être intégré dans les calculs de consommation énergétique pour avoir une vision pertinente.

De plus, la destination des espaces Hermitage Piazza, notamment en ce qui concerne l'hôtel de luxe et les appartements de luxe, laisse à penser que l'usage ne pourra pas être encadré. Un client de prestations de luxe se soucie peu des recommandations d'usages destinées à maintenir la consommation d'énergie dans les limites du raisonnable. Le différentiel entre simulation des consommations (les chiffres de l'EP) et consommations réelles sera encore plus large qu'il n'est déjà, et de façon systématique.

Fonctionnement de l'EPADESA insoutenable

L'EPADESA fonctionne sur un modèle économique très contraignant : les droits à construire. Ce fonctionnement constitue un chèque en blanc pour les promoteurs car il conduit à construire perpétuellement, quitte à déconstruire pour reconstruire. Ce modèle constitue une fuite en avant contraire à toute considération de développement durable.

Avec le projet Hermitage Piazza, nous atteignons le summum de l'absurde, et il devrait constituer un électro-choc, une prise de conscience. Détruire des logements implique des délogements, avec les conséquences humaines douloureuses. La logique purement financière doit se substituer à une logique plus globale qui prend en considération l'humain et l'environnement.

Complexité et dangerosité du projet

Le projet Hermitage Piazza est conditionné sous sa forme présentée au public à la couverture de la RD7. Le préalable est la faisabilité de cette couverture, dont rien n'est dit dans les documents d'EP. Or le document d'étude d'impact des Tours mentionne la circulaire du 4 août 2006 « restriction d'urbanisme » et notamment la présence d'une conduite enterrée de gaz industriel sous pression le long des quais de la Seine, dans le périmètre du projet Hermitage. Il sera extrêmement hasardeux de déplacer cette conduite, comme d'y opérer des dérivations, mais cette conduite n'est pas « confinable » donc incompatible telle qu'actuellement avec tout projet de couverture. Nous notons que ce problème, soulevé dans l'EP, est laissé en l'état de non réponse.

Le groupe EELV Courbevoie considère que le projet Hermitage n'est pas compatible avec les exigences nécessaires de sobriété énergétique d'une part et l'évolution raisonnable du quartier de la Défense. Nous émettons un AVIS DEFAVORABLE.

p/o le groupe EELV Courbevoie : Anne Le Guenniou

** source CSTB 2010*

** (2) → à comparer avec l'expérience pionnière, de bâtiments passifs construits à La Terrasse en Isère. La consommation annoncée est de 27,4kWh/m². Pour que cette consommation soit respectée il faut accepter de rester habillé quand on arrive chez soi et attendre que l'appartement se réchauffe avec l'activité humaine. L'accent a été mis sur l'isolation, triple vitrage, échangeur géothermique, pas de chauffage, pas de climatisation.....(source : (la Maison écologique n°60 décembre 2010-janvier2011)*