

## Les tours de Paris

Roger Brunet

**Résumé.**— De nombreuses tours de bureaux ou d'appartements ont été érigées à Paris et alentour dans la décennie 1965-1975, puis le mouvement s'est presque arrêté, se limitant à des rénovations. Le centre de la capitale a très peu de tours, et la construction s'est faite surtout par groupes compacts (Front de Seine, Olympiades, Défense, etc.). Le mouvement a été relancé à partir de 2005, dans une ambiance de spéculation et d'innovation architecturale, mais se trouve limité par l'instabilité des situations financières.

**Défense (la) • Front de Seine • Gratte-ciel • Île-de-France • Paris • Spéculation immobilière • Tour • Urbanisme**

**Abstract.**— **Paris's high-rise urban towers.**— Many apartment and office towers were built in and around Paris between 1965 and 1975. Since, the trend has slowed almost to a standstill, focusing only on renovations. The center of the capital boasts very few towers because construction was undertaken mainly in compact groups (Front de Seine, Olympiades, the Defense, etc.). 2005 marked the revival of this tendency in a context of speculation and architectural innovation, but it is limited by current financial instability.

**Défense (la) • Front de Seine • Skyscrapers • Île-de-France • Paris • Real Estate Speculation • Tower • Urban Planning**

**Resumen.**— **Las torres de Paris.**— Numerosas torres de oficinas o de apartamentos fueron construidas en Paris y alrededores en los años 1965-1975. Luego, casi se apago el movimiento, limitandose a renovaciones. El centro de la capital esta practicamente libre de torres, cuya construccion se ha hecha principalmente por grupos compactos (Front de Seine, Olympiades, Défense, etc.). El movimiento empieza otra vez desde el año 2005 en un ambiente de especulacion y de inovacion arquitectural, pero limitado por la inestabilidad de las situaciones financieras.

**Défense (la) • Front de Seine • Rascacielos • Île-de-France • Paris • Especulación inmobiliaria • Torre • Urbanismo**

Paris ne manque pas d'immeubles de grande hauteur, même si l'expression de gratte-ciel apparaît aujourd'hui légèrement archaïque et plutôt réservée aux Amériques (1). La mode est aux sigles : presse et administration évoquent plus souvent les IGH (immeubles de grande hauteur) et, fin du fin, les nouveaux IGH HQE (immeubles de grande hauteur de haute qualité environnementale, mais si, mais si) (2). À vrai dire, le principal quartier de tours est hors de Paris, à la Défense ; mais nul ne nierait qu'il fait intégralement partie de Paris, dont il est devenu l'un des symboles « vendeurs ». Où en est donc la capitale française aujourd'hui ? (fig. 1)

Paris avait investi la Zone, jadis « non constructible » (*non ædificandi*) au cours des années 1920-1930, mais ce fut surtout sous la forme de blocs d'habitations « bon marché » (HBM) de quatre ou cinq étages tout au plus, et de vastes espaces verts, établissements d'enseignement et terrains de sports. Il fallut attendre les années 1960, assorties de l'expérience des reconstructions de villes d'après-guerre, de l'évolution des techniques de construction et du desserrement des freins de la

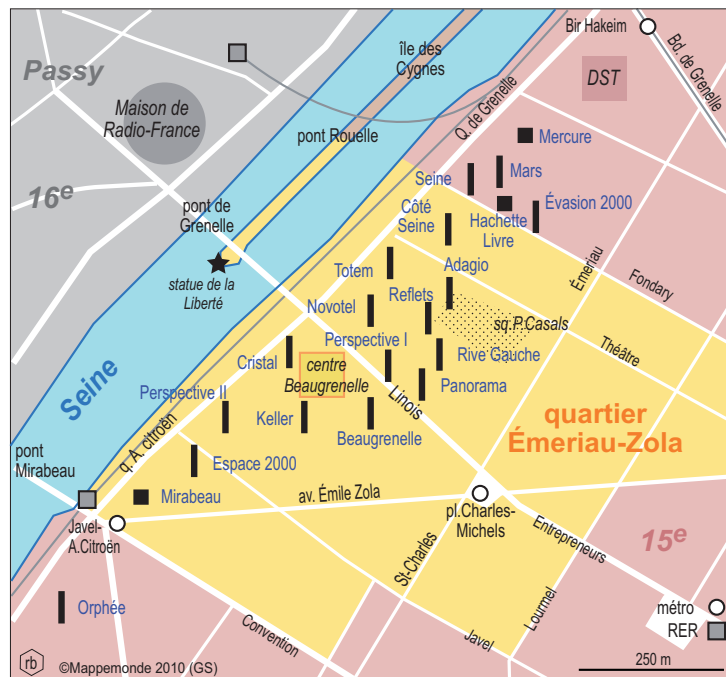
spéculation immobilière, pour voir surgir des quartiers de tours. Cette époque put être dite « pompidolienne » — Georges Pompidou fut Premier ministre puis président de la République de 1962 à 1974, et favorable à ces investissements. Ce fut à Paris la grande époque des tours, et d'ailleurs la seule jusqu'ici. La construction des tours se fit en grande partie par masse, sur des terrains à rénover en raison d'occasions de reconversion d'activité ou de vétusté immobilière. On peut en distinguer trois domaines principaux, tous situés dans les arrondissements périphériques.



**1. Les tours à Paris et alentour.**  
Les tours citées sont au-delà de 100 m de hauteur

## Le Front de Seine

En un lieu recherché, sur la rive gauche de la Seine juste en aval de la Tour Eiffel et face au 16<sup>e</sup> arrondissement, prolongé vers l'aval par le parc aménagé sur le site des anciennes usines Citroën, le Front de Seine réunit une vingtaine d'immeubles sur dalle, dont seize tours atteignant la hauteur uniforme de 98 m, pour 30 à 32 étages (fig. 2). Les plus anciennes sont les tours Seine et Keller, de 1970, cette dernière surmontée d'une piscine. Les plus récentes sont celles de Beaugrenelle et Totem (la plus originale de forme, due à Michel Andrault et Pierre Parat), achevées en 1979 et 1978. La Tour Cristal, aux façades de verre, est un peu à part : nettement plus récente puisqu'elle a été livrée en 1990, une exception dans l'histoire des tours de Paris, elle a également une forme originale, œuvre de Julien Penven et Jean-Claude Le Bail ; elle est affectée à des bureaux et parfois nommée Tour Dexia, mais elle héberge aussi les assurances AGF (Allianz) ; elle a été rénovée en 2009. Ces tours sont très majoritairement occupées par des bureaux, une par un hôtel (Novotel de 764 chambres, ex-tour Nikko), une autre contient des appartements de location et de passage du groupe Pierre et Vacances (Paris-Côté Seine, ex-Flatotel). Le centre commercial Beaugrenelle est au milieu.



2. Les tours du Front de Seine

## Les ensembles du Treizième

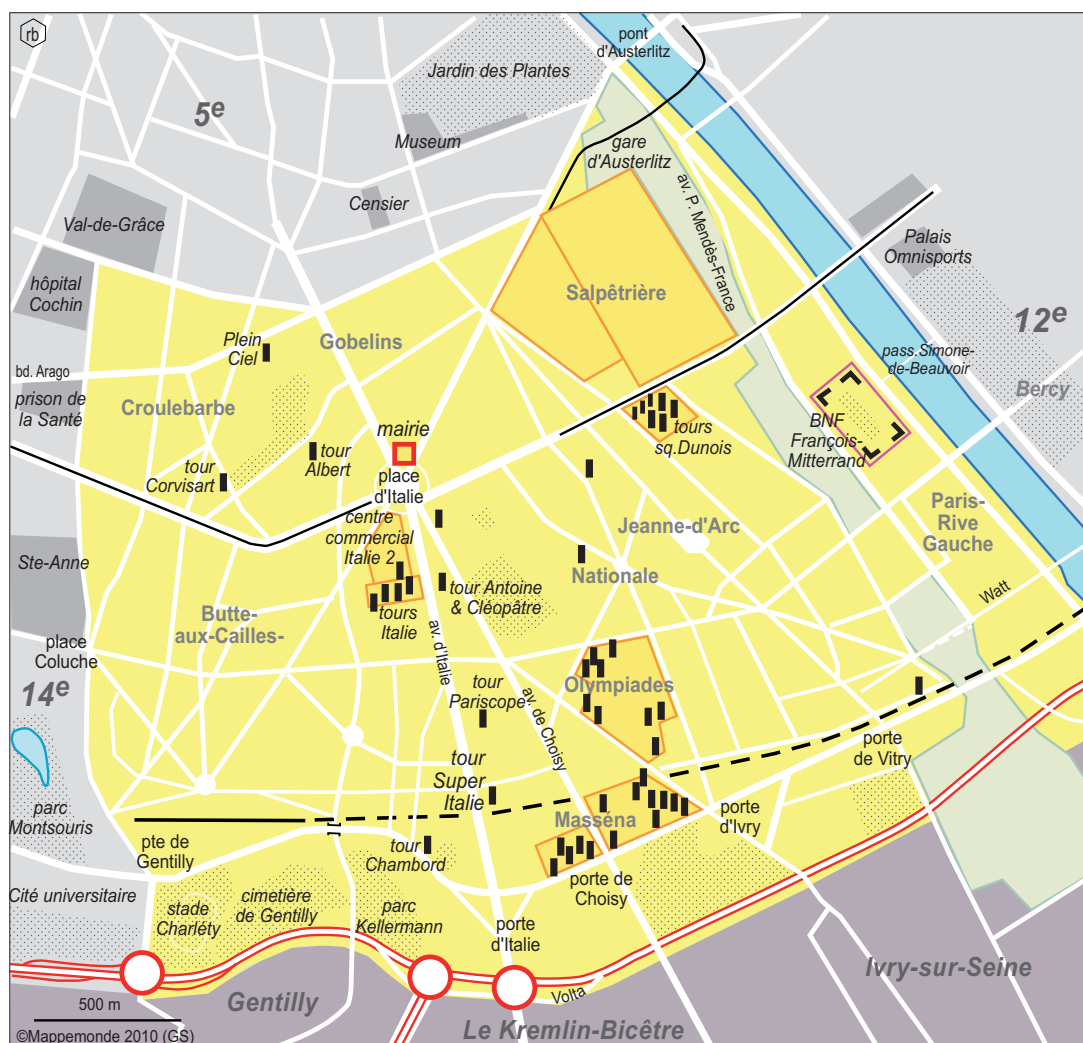
Moins prestigieux que le bord de Seine du 15<sup>e</sup> arrondissement, le 13<sup>e</sup> offrait des occasions de spéculation, sans rapport avec le fleuve et presque toutes orientées vers le logement. Il a reçu quatre groupes de tours au cours des mêmes années, plus quelques isolées à leurs abords (fig. 3). Le principal ensemble est celui des Olympiades, établi sur dalle au-dessus d'anciennes emprises ferroviaires et en plein quartier asiatique : une douzaine de tours y portent des noms de sites olympiques, dont huit tours de 1974, toutes de 104 m de haut et de 36 étages.

Il est relayé juste au sud, entre la voie ferrée de Petite Ceinture et le boulevard des maréchaux, ici nommé Masséna, par un groupe de quatorze tours de 92 à 102 m, construites de 1970 à 1974. Comme il l'est à la Porte d'Italie, huit tours ont reçu des noms de villes italiennes, deux se nomment Verdi et Puccini, une autre Palatino. Trois tours sont légèrement détachées des deux ensembles précédents vers l'ouest : Périscope, Super-Italie (la plus haute de l'arrondissement avec 112 m, de 1974) et Chambord.

Un troisième groupe est plus proche de la place d'Italie : il comprend depuis 1975 les tours Béryl, Jade, Onyx et Rubis, dominant de leurs 92 m (31 étages) le centre commercial Italie-2 (îlot Vandrezanne) et, de l'autre côté de l'avenue d'Italie, la tour curieusement nommée Antoine et Cléopâtre, de 1974 (104 m, 37 étages). Plusieurs autres tours, également d'habitation, s'isolent un peu au nord dans le quartier Croulebarbe : elles ont pour noms Corvisart, Plein Ciel et Albert, cette dernière étant réputée être le premier haut immeuble d'habitation de Paris, apparu en 1960 mais de taille encore modeste (61 m, 23 niveaux).

Le quatrième groupe occupe l'îlot du square Dunois plus à l'est, dans le quartier Dunois-Bibliothèque-Jeanne-d'Arc, le long du boulevard Vincent-Auriol. Il comprend des tours aux noms de pyramides égyptiennes, Chéops la plus haute (108 m, 35 étages), Mykérinos (103 m, 35 étages), Chéphren (90 m, 27 étages), toutes de 1974. Juste à côté, se dressent la tour de logements du Nouveau Monde (81 m, 27 étages,

de 1971) et quatre autres immeubles sur dalle de 17 à 20 étages de Henrik Lassen, associant logements, commerces et bureaux. L'urbanisation Paris-Rive Gauche, en bord de Seine côté amont, n'a pas encore de tours d'habitation, mais les quatre volumes de la Bibliothèque de France s'y élèvent tout de même à 80 m.



3. Les tours du 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris

### Les dispersions du Nord-Est

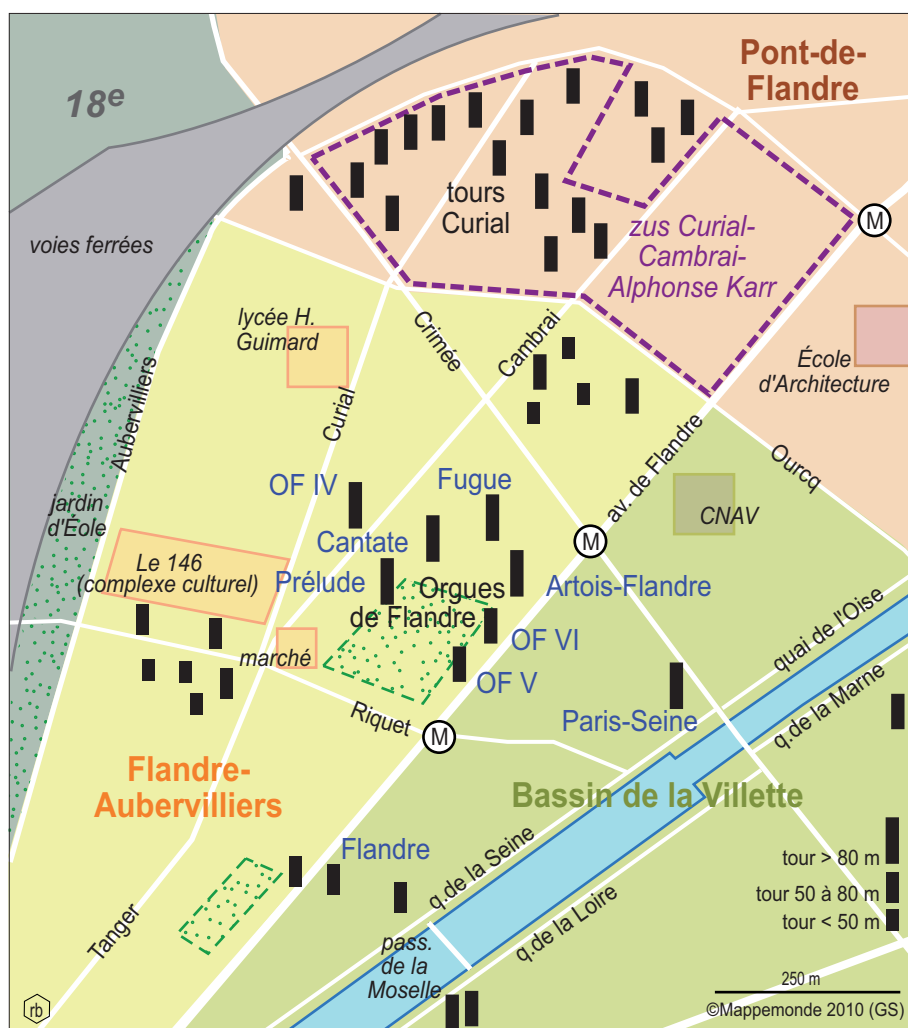
À l'occasion de réaménagements locaux et de quelques spéculations immobilières, les trois quartiers périphériques du Nord-Est et de l'Est de Paris ont reçu leur lot de tours dans les mêmes années 1960 et 1970. Un premier ensemble comporte une douzaine de tours aux abords de la gare de Lyon dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, édifiées de 1969 à 1975; mais elles sont surtout affectées à des bureaux, et leur hauteur est modérée: 70 m pour la plus haute (Paris-Lyon). Quelques autres apparaissent dans le même arrondissement un peu plus à l'est, notamment rue Érard (60 m, de 1969).

Une bonne vingtaine de tours d'habitation se dispersent dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, les plus hautes étant dans le quartier Saint-Blaise où la Giralda monte à 105 m, deux autres atteignant 90 m. Le 19<sup>e</sup> arrondissement est plus riche et plus diversifié. Quelques tours sont isolées: Belvédère (82 m, 28 niveaux, 1969) à Manin-Jaurès, deux autres rue de l'Atlas (70 et 57 m, 1980 et 1975) au Bas-Belleville.

Un ensemble bien groupé vient des rénovations autour de la place des Fêtes, où la plus haute tour atteint 84 m (Occident, 1970). Tous ces immeubles sont d'autant plus visibles qu'ils se perchent sur les reliefs de Belleville et Ménilmontant.

Bien plus nombreuses, mais sans le bénéfice du relief, une cinquantaine de tours de toutes tailles se concentrent au-delà du bassin de la Villette (fig. 4). Les plus spectaculaires forment le groupe dit des Orgues de Flandre avec les tours Prélude (123 m, la plus haute tour de logements de Paris), Fugue (108 m) et Cantate (101 m), édifiées de 1970 à 1979. Seize tours de 1975 hérissent la zone urbaine sensible Curial dans le quartier du Pont-de-Flandre plus au nord, toutes de 1975 et numérotées Curial A à Curial P. D'autres s'éparpillent dans les quartiers Flandre-Aubervilliers et jusqu'au bassin de la Villette où sont les tours Flandre (53 m, 15 niveaux, 1970) et Paris-Seine (99 m, 33 étages, 1973), ainsi nommée parce qu'elle domine le quai de la Seine qui longe le bassin de la Villette, loin du fleuve.

Quelques tours seulement s'isolent au nord-est du 18<sup>e</sup> arrondissement, deux dans le quartier Marx-Dormoy, trois dans le quartier Évangile, la plus haute étant la Tour Boucry qui atteint 99 m (1974).



4. Les tours de Flandres

## **Les isolées dans Paris et alentour**

Les arrondissements centraux de Paris n'ont reçu que deux tours, tolérées pour leur singularité : la Tour Montparnasse (210 m, 60 niveaux, 1973), qui reste de loin la plus haute et la plus visible de la capitale, et la Tour Zamanski (85 m, 25 niveaux, 1970) au sein du complexe universitaire de Jussieu. Encore la première est-elle à la limite du centre-ville, et même, en fait, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement : une exception déjà très discutée. La seconde, bien moins haute d'ailleurs, fut une sorte de concession accordée à un président d'université prestigieux, et qui avait accepté de quitter le périmètre sacro-saint des abords de la rue Saint-Jacques pour l'ancienne halle aux vins, un exil méritoire s'il en fut — à l'époque, un projet de nouvel Institut de Géographie avait échoué parce qu'il se situait du côté de la rue Croulebarbe — songez, dans le Treizième !

Plus tard se sont dressés de rares immeubles d'hôtellerie et de bureaux. L'un est associé à la réfection de la gare Montparnasse et dominé par la double tour de l'hôtel Méridien Montparnasse, qui est dans le 14<sup>e</sup> arrondissement (116 m, 1974) ; une tour Pitard de 81 m offre des appartements de l'autre côté des voies ferrées, dans le 15<sup>e</sup>. Un autre haut immeuble est lié à la construction du Palais des Congrès de la Porte Maillot : l'hôtel Concorde-Lafayette y monte à 137 m (33 niveaux, 1974). L'hôtel Pullman-Rive Gauche, à la Porte de Sèvres (15<sup>e</sup>) atteint 80 m (23 niveaux) ; il date aussi de 1974.

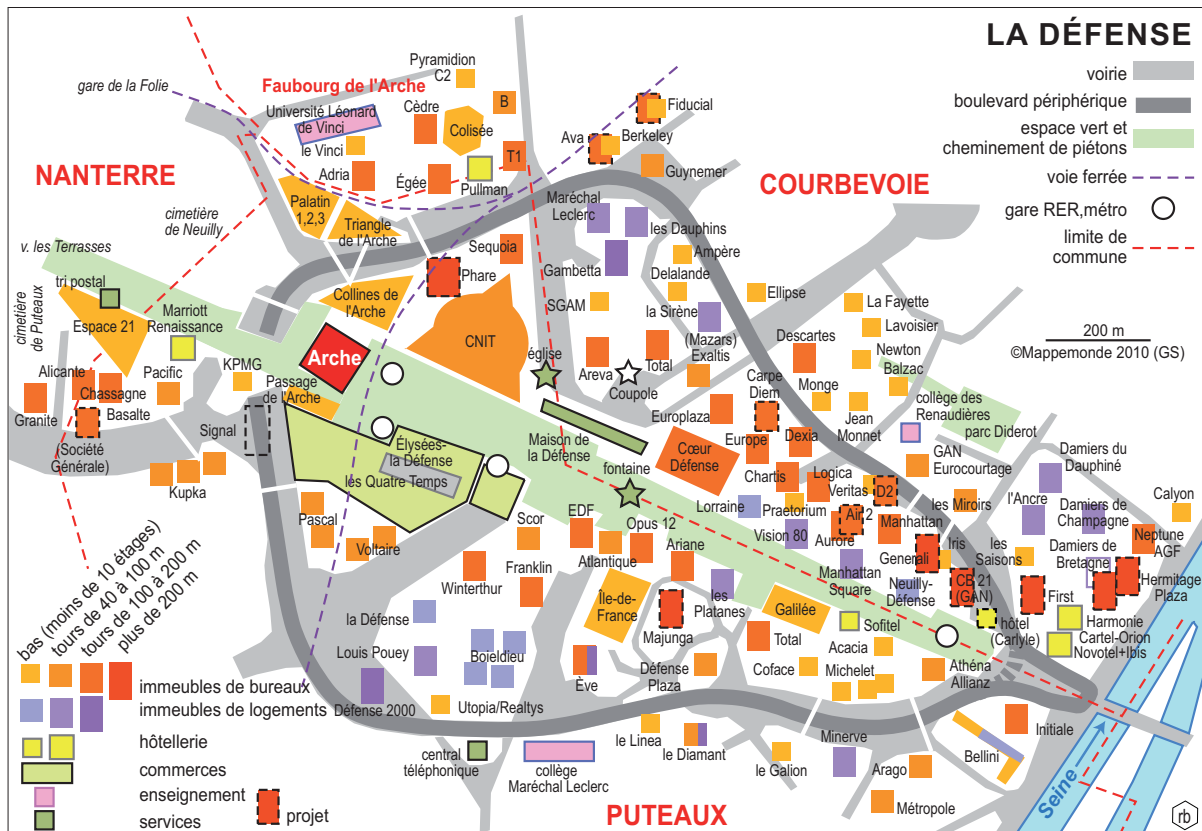
Peu de véritables tours sont apparues isolément autour de Paris. Les plus connues sont quelques tours de bureaux : la Tour Pleyel à Saint-Denis (129 m, 1972), que les voyageurs de la gare du Nord ne peuvent ignorer et qui a porté successivement les enseignes des firmes Bayer, Philips puis Siemens ; la Tour La Villette à Aubervilliers près de la Porte de la Villette (125 m, 1974), à l'origine Tour Daewoo ou Olympe ; le groupe des Mercuriales près du boulevard périphérique et du début de l'autoroute A3 à Bagnole (122 m, 1975-1977) ; la Tour Franklin à Montreuil (94 m, 1980) et le centre administratif voisin (80 m, 1975) ; isolée et perchée tout au nord, la tour de logements Obélisque (96 m) à Épinay-sur-Seine.

On peut ajouter à cette liste les sept tours d'habitation de la rue Paul-Verlaine à Noisy-le-Sec (80 m, 1975), celles du Parc (110 m) et de la Capsulerie (70 m) à Bagnole, une isolée et très ancienne à La Courneuve (86 m, de 1956), une tour rue Savier à Malakoff (78 m, de 1975), la tour des Épinettes (100 m, 1979) à Issy-les-Moulineaux.

## **La Défense**

Le plus grand ensemble périparisien, d'ailleurs le seul, est celui de la Défense (fig. 5), à cheval sur les communes de Puteaux et de Courbevoie mais dans l'axe de prestige qui prolonge les Tuileries et les Champs-Élysées ; il a donné lieu à d'abondants commentaires (3). Les travaux y ont été lancés en 1958 par la grande voûte du CNIT, la première génération de tours datant de 1966 à 1974 (la pionnière, Esso, a déjà été démolie). Le périmètre de la grande dalle, ceinte d'un boulevard circulaire, occupe 180 ha, mais il est à présent débordé. De nombreux remaniements sont intervenus et la Défense a été à peu près le seul endroit de l'agglomération parisienne où la construction de tours a continué, notamment avec l'apparition du Cœur Défense (161 m) en 2001 — outre les rénovations, les embellissements architecturaux de

l'esplanade et la livraison de la Grande Arche en 1989. Le record de hauteur est actuellement à la Tour Total Coupole (187 m, 1985) mais il va être ravi par la Tour First (231 m), qui remplace une Tour Axa de 1974 et dont les travaux devraient s'achever en 2011.

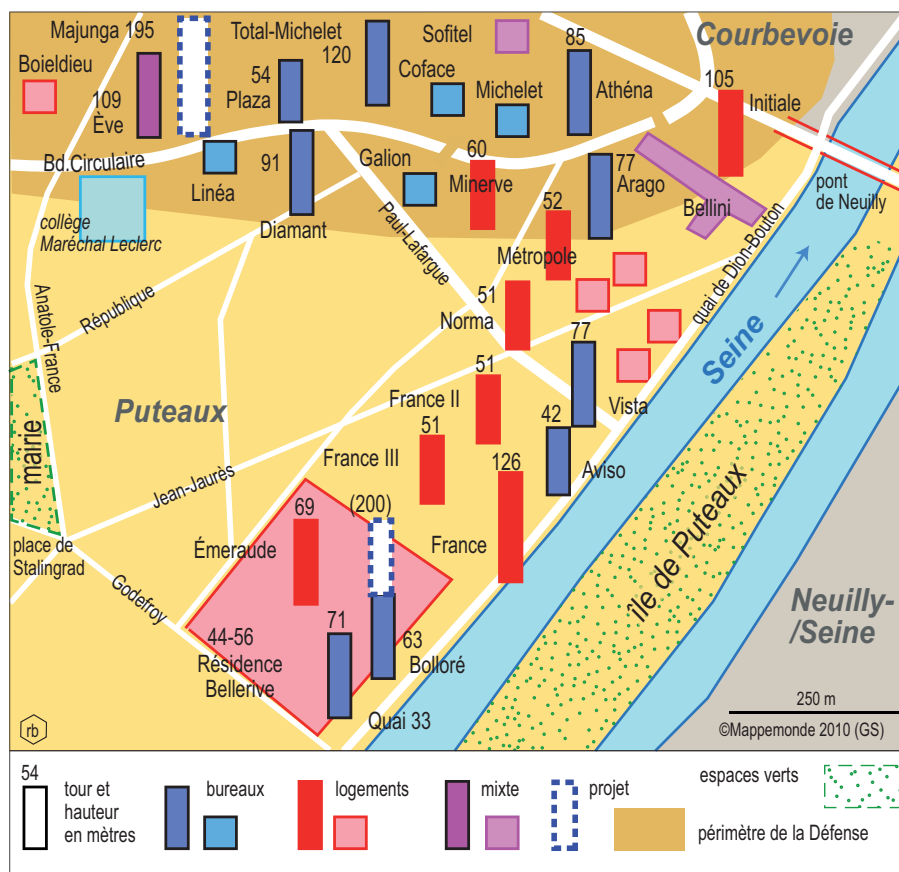


### 5. Les tours de la Défense



6. Panorama de la Défense, vu du Pavillon Henri IV de Saint-Germain-en-Laye (cliché: R. Brunet, juillet 2010)

Le boulevard circulaire a été largement débordé par la relance de la construction : à l'ouest par un groupe de tours de la Société Générale, de 1992 à 2008 ; au nord-ouest dans le Faubourg de l'Arche où l'élégante Tour T1 de 2008 monte à 185 m, entourée de hauts immeubles des années 1996 à 2008 ; au nord dans la commune de Courbevoie, par des immeubles moins élevés et plus anciens, des années 1980 et 1990. Au sud, Puteaux avait déjà accueilli d'assez nombreuses tours hors du périmètre de la Défense (fig. 6), notamment en bord de Seine où la Tour France monte à 126 m depuis 1973, et où l'immeuble des médias du groupe Bolloré (63 m) doit monter à 200 m (projet retenu). Les extensions devraient se poursuivre, notamment du côté de Nanterre, mais les projets sont très discutés.



6. Les tours de Puteaux

## Les projets

Le mouvement de construction de très hauts immeubles, pratiquement arrêté à la fin des années 1970 sauf à la Défense, a été relancé après 2005, avant d'être freiné par la « crise » financière apparue en 2008. La tension sur les prix des logements et des bureaux à Paris et alentour avait libéré les ambitions, les architectes rivalisant d'imagination pour proposer des formes nouvelles. Et les projets n'hésitent plus à dépasser les 200 m, voire 300 m de hauteur. Plusieurs grands chantiers ont été lancés ou envisagés à la Défense, le plus spectaculaire étant celui de l'Hermitage Plaza (4) dont le projet a été accepté en juin 2010 et qui est censé battre les records de hauteur avec 323 m. Cinq autres tours de bureaux ont été acceptées : côté sud-



est (Puteaux) la tour Majunga (195 m, 65 500 m<sup>2</sup>, pour le groupe Unibail-Rodamco de Paris-Expo) ; côté nord-est (Courbevoie) les Tours Generali (265 m, 91 200 m<sup>2</sup>, à la place de la Tour Iris, pour le groupe italien d'assurances), Air 2 (202 m, 82 000 m<sup>2</sup>, à la place de la Tour Aurore, pour le groupe Carlyle), D 2 (180 m, 54 000 m<sup>2</sup>, à la place de l'immeuble du Bureau Veritas, pour la Sogecap), Carpe Diem (168 m, 47 000 m<sup>2</sup>, à la place de l'immeuble France-Télécom, pour les groupes Aviva et Predica). En revanche, la construction de la Tour Phare (287 m), près du CNIT, quoique inscrite, semble différée, et le gigantesque projet de Tour Signal de Jean Nouvel (301 m) semble écarté pour longtemps, sinon définitivement.

Il est sérieusement envisagé d'étendre le périmètre des gratte-ciel vers l'ouest à Nanterre, où déjà la Préfecture occupe un immeuble de 113 m et 30 niveaux, achevé dès 1974, et où deux tours de logements Nuages de 1977 signées par Émile Aillaud atteignent 105 m, non loin du périmètre de la Défense, dominant une dizaine de tours Nuages plus petites (63 m, 20 niveaux), de la même année. Un projet Seine-Arche porte sur l'espace situé à l'ouest de la Grande Arche et jusqu'à la Seine. Une difficulté tient toutefois à la tension politique entre la commune de Nanterre, dont le maire est communiste, et l'établissement public, aux mains de l'UMP des Hauts-de-Seine. Pour le moment, la construction se limite aux abords même de la Défense.

D'autres opérations dispersées sont déjà engagées. C'est le cas de Boulogne-Billancourt sur le Trapèze des anciennes emprises Renault ; la Tour Horizons (88 m) de Jean Nouvel commence à y émerger d'un ensemble de blocs construits pour le fonds Hines. À Issy-les-Moulineaux, la Tour Mozart (100 m) s'achève en 2010 à l'emplacement d'une ancienne tour EDF, par et pour le groupe Bouygues. À Saint-Denis, près du Stade de France, va s'élever un immeuble de congrès avec hôtel (100 m de haut) ; à Aubervilliers, la tour du Centre Aquatique (110 m) offrira des bureaux.

Le reste est encore à l'état de projet, retenu ou non. Les projets mixtes du Cœur de Ville (170 m) sur le site France-Télécom et ceux du Pont d'Issy (150 m) semblent devoir être engagés à Issy-les-Moulineaux encore. Deux Tours Eollys de 265 m pour bureaux (85 000 m<sup>2</sup>) et hôtellerie (30 000 m<sup>2</sup>) sont inscrites à Levallois-Perret sur la rive droite de la Seine, sur d'anciens terrains de Fiat (5). À Colombes le projet de tour de bureaux des Champs Philippe (91 m) reste discuté. Des tours de bureaux sont prévues à Montreuil (Altais) et Asnières (96 m). Des nombreuses autres propositions, les plus spectaculaires et les seules à Paris *intra muros* semblent être le Triangle, longeant Paris-Expo à la Porte de Versailles, haut de 180 m, au profil en triangle et de faible largeur (groupe Unibail-Rodamco, déjà propriétaire du Parc des Expositions), et une tour pour le Tribunal de Grande Instance et la police judiciaire, Porte de Clichy dans le 17<sup>e</sup>, haute de 150 m et devant offrir 80 000 m<sup>2</sup> utiles (800 M€).

## Conclusion

Finalement, le centre de Paris a été épargné : son coût, sa valeur patrimoniale et le sérieux des règlements d'urbanisme l'ont préservé. L'essentiel s'est accompli dans les quartiers populaires orientaux, et en deux ou trois foyers visant un certain prestige sans avoir à en payer un prix excessif : Front de Seine, gare de Lyon-Bercy, Défense. Puis le mouvement s'est calmé, faute de s'être avéré suffisamment rémunérateur.

Mais une nouvelle phase s'est ouverte. L'imagination des architectes n'a presque plus de limite et de nombreux projets se distinguent par l'audace de leurs formes, contrairement à la monotonie générale des immeubles de la vague pompidolienne.

Chaque époque de grande spéculation financière a ses choix : secs et strictement utilitaires dans les années 1960-1975, encore marquées par un certain « constructivisme » ; tortueux et débridés dans la nouvelle phase de spéculation effrénée, servie par l'illusion de l'image publicitaire et des slogans du jour.

La mode écologiste, habilement récupérée par un Roland Castro qui s'est lancé dans la promotion active d'immeubles de grande hauteur, les pare de bien des vertus « HQE » et se glorifie de la faible « consommation d'espace » apparente — mais on n'en est pas encore à faire de chacune des tours une centrale thermique photovoltaïque ou à les couronner d'éoliennes. Les vrais problèmes sont ceux de la spéculation des groupes financiers, fonds de pension et grandes banques, de la domination de l'oligopole des constructeurs impliqués, et peut-être plus encore des accès et voiries, au moins en partie à la charge des contribuables.

## Notes

1. Leur définition est sujette à discussion (voir l'article de Clarisse Didelon, « Une course vers le ciel. Mondialisation et diffusion spatio-temporelle des gratte-ciel », Mappemonde n° 99) et nous n'aborderons pas ici ce sujet. La carte générale se limite aux immeubles de plus de 100 m de hauteur, les cartes locales sont plus larges, et nous donnons les hauteurs des tours citées.

2. « Finalement, une tour est *a priori* si écologique que certains architectes n'hésitent pas à affirmer qu'aucun local individuel ne pourra prétendre à ce même qualificatif, encore moins au label HQE (haute qualité environnementale) » (Association Bordeaux-Horizons, <http://bord-europe.over-blog.com>). « Une tour IGH, une rénovation HQE et un chantier exemplaire, tout un programme ! La tour First nous apporte un retour d'expérience sur les conditions de travail les plus qualitatives d'un point de vue environnemental » (<http://www.bouygues-construction.com>). « Prouesse technologique, défi économique, exigence environnementale, audace architecturale ; les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) sont aujourd'hui une composante importante du paysage urbain et sont souvent le symbole du dynamisme économique du monde de la construction » (revue Économie et Construction, <http://www.untec.com>).

3. Mise au point complète récente (août 2010) dans notre site <http://tresordesregions.mgm.fr> (voir Île-de-France, Hauts-de-Seine, entrée Défense). Le site de l'établissement public (EPAD) <http://www.ladefense.fr/> est largement illustré.

4. Voir la note « Défense ludique : la connexion russe », Mappemonde n° 99.

5. Mais en octobre 2010, la municipalité est en conflit avec le promoteur, le cheikh saoudien Al Jaber, qui n'a pas fait les apports financiers prévus — tout en s'offrant en novembre 2010 l'hôtel Crillon sur la place de la Concorde, que le groupe Starwood avait mis en vente avec quelques autres.