

La métropole dans tous ses débats :

## « Le débat public dans l'ombre de la Tour Occitanie »

*En septembre 2017, le Codev Toulouse Métropole a décidé d'organiser des cafés débats, ouverts aux habitants de la Métropole, afin de mettre en discussion des sujets qui font son actualité en permettant l'expression de la diversité des points de vue. Ainsi, le Codev contribue-t-il au débat en mettant sur la table arguments et contre arguments, interrogations, étonnements, mais aussi propositions et suggestions... De quoi alimenter la réflexion de tous ceux qui font la Métropole de demain.*

*Le premier de ces cafés débats, organisé en septembre 2017, a porté sur le projet de Tour Occitanie qui ne fait pas l'unanimité.*

*Le texte qui suit reprend la pluralité des opinions qui se sont exprimées et donne à voir les interrogations que ce projet suscite. Il ne s'agit en aucun cas d'une prise de position du Codev.*

*Le Codev remercie l'ensemble des participants au débat. Il remercie également la SEM Europolia d'être venue présenter le projet en début de séance.*



C'est la compagnie de Phalsbourg, en tant qu'investisseur-promoteur-architecte du Projet de Tour Occitanie, qui a remporté l'appel lancé par Europolia, début 2017. Immeuble de grande hauteur (150m pour 34000 m2 de surface totale sur une parcelle de 2200 m2) incluant un hôtel Hilton, des logements, des bureaux ainsi que des commerces, le projet a été annoncé par le maire-président de la métropole le 15 mars dernier à l'occasion du Marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim) de Cannes. Les habitants de la métropole ont été pris de court par cette annonce et leurs sentiments sur le projet sont mitigés.

### **Une tour « sortie du chapeau » pendant l'été**

La première réaction des participants au débat, lorsqu'on leur parle de la Tour Occitanie, c'est la surprise : très peu d'informations ont circulé en amont au sujet d'un projet pourtant important, au moins du point de vue symbolique. Même les citoyens les plus impliqués – professionnels de l'architecture et de l'urbanisme, instances de démocratie participative et de démocratie locale, ... - ont appris l'existence de ce projet par voie de presse, après l'annonce du choix du lauréat. Peu de personnes semblent avoir eu connaissance de l'enquête publique lancée en mai-juin 2016 et certains ont cru à une erreur lorsque le PLUI a été modifié dans sa foulée pour permettre la construction d'un immeuble de 150 mètres dans le quartier. En effet, lors de l'enquête publique qui s'était déroulée dans le cadre d'une modification du PLUI pour autoriser exceptionnellement une hauteur de 100m, plusieurs personnes avaient fait remarquer l'intérêt de porter la hauteur à 150 m. Les commissaires ont repris cette proposition comme une possibilité dans leur conclusion. La Métropole a jugé que cette ouverture de la commission d'enquête était suffisante pour porter la hauteur à 150 m sans refaire une nouvelle enquête publique, ce qui n'a pas manqué de surprendre.

Ce sont surtout les habitants, associations et instances locales associés au dispositif de concertation sur le projet TESO (à l'intérieur duquel se situe la tour Occitanie) – dispositif jusque là salué pour sa qualité – qui se sont déclarés les plus surpris : lors des derniers ateliers de concertation qui se sont tenus avant l'été, la possibilité d'un quartier d'affaire et d'immeubles d'une hauteur maximale de 50m semblait actée. Après l'été, la Tour Occitanie s'était invitée dans le périmètre du projet TESO, sans avoir fait l'objet d'aucun débat.

La rapidité avec laquelle la Tour s'est imposée dans ce projet a étonné, y compris ceux qui y sont favorables et qui étaient pessimistes quant à la possibilité de faire aboutir un tel projet architectural dans une ville comme Toulouse. La mise à l'écart de collectifs structurés, qui étaient force de proposition et jusque-là très investis, est apparue à beaucoup comme une maladresse. Elle conforte à leurs yeux une forme de méfiance à l'égard de la "technostructure" de la Métropole, qu'une consultation sur le nom du projet – tour Occitanie plutôt qu'Occitanie Tower – ne saurait apaiser.

### **Un geste architectural tant attendu, mais...**

Le sentiment est partagé par de nombreux habitants de la métropole et notamment par les plus férus d'architecture et les professionnels de l'urbanisme que l'architecture toulousaine manque un peu d'allant et que nombre de projets retenus pour les grands équipements se caractérisent par une conformité à la mode du moment, en essayant de ne pas trop déplaire. Beaucoup s'accordent à penser qu'il manque à Toulouse, au vu de sa taille et de son rang (4ème métropole de France, capitale mondiale de l'aéronautique), un geste architectural fort. Le projet de Tour Occitanie rompt enfin avec cette tradition, puisqu'elle devrait être le premier

immeuble de grande hauteur de la ville\* marquant le paysage urbain de sa silhouette singulière créée par une grande signature internationale.

Néanmoins, ce choix architectural a soulevé, chez les participants au débat, plusieurs réactions. D'abord, celles des riverains qui s'inquiètent de la hauteur du projet et s'interrogent sur ses conséquences directes (ombres portées, réverbérations des nuisances sonores de la gare et des boulevards, risques d'éblouissement et accentuation des îlots de chaleur du à la réverbération du soleil, augmentation des flux de personnes et de véhicules dans une zone déjà engorgée). La spirale arborée, qui fait l'originalité de la tour, soulève également des interrogations : combien de temps les arbres - probablement remplacés par des arbustes ou des buissons – mettront-ils à pousser avant que l'immeuble ne ressemble aux images de synthèse diffusées ? Les arbres survivront-ils au vent d'autant toulousain ? Comment se fera l'entretien, par qui et pour quel coût ?

Par ailleurs, riverains ou non riverains ont souligné qu'il ne suffit pas en 2017 de construire une tour pour être moderne. Ils ont également souligné que l'attractivité de la métropole se joue ailleurs que dans la course à la hauteur : avec la Tour Occitanie, Toulouse deviendrait la "troisième plus haute ville de France" avec 5 mètres de plus que la tour CMA-CGM de Marseille. Plusieurs ont remarqué que ce *building* renvoie à une forme de modernité architecturale standardisée que l'on retrouve de métropole en métropole. Être à l'avant garde aurait pu prendre d'autres chemins.

Pour les plus critiques, la « vraie » modernité, ce serait que la Métropole arrive à proposer un projet urbain d'envergure, sans céder à la logique du coup par coup, en tenant compte du passé, en particulier de la nécessité de maintenir le classement du canal du midi au patrimoine mondial de l'Unesco et cohérent avec la candidature voulue par le maire de Toulouse à ce même label.

### **Une tour verte ?**

A l'heure des différentes crises (climatique, économique, démocratique), ce projet devra aussi résolument s'adapter à un monde en transition. Plusieurs questions ont porté sur le coût énergétique de ce type de construction. Les porteurs du projet ont mis en avant la possibilité de réaliser une façade en « double peau », doublant l'enveloppe de verre de la tour afin de faire circuler l'air dans le volume ainsi créé pour diminuer la consommation énergétique due au chauffage ou à la climatisation. Ils ont également mis en avant l'utilisation de verres intelligents, adaptés aux différentes expositions du bâtiment.

Les sceptiques se sont interrogés sur les possibles contradictions entre le principe de « double peau » et la spirale de balcons arborée qui fait l'originalité architecturale de la Tour Occitanie. Ils ont aussi pointé un manque de recul sur l'efficacité dans la durée de ces verres intelligents récemment développés. Mais c'est surtout « l'énergie grise » qui a alimenté leur scepticisme, c'est à dire l'énergie utilisée pour construire ce type de bâtiment qui se traduira par le fait que l'empreinte écologique de la Tour sera importante, quelle que soit l'optimisation des consommations énergétiques de fonctionnement du bâtiment.

---

\* Réglementairement, un immeuble de grande hauteur (IGH) fait plus de 50m. Il existe déjà des immeubles qui dépassent cette hauteur à Toulouse mais aucun n'excède 70m. La Tour Occitanie serait donc le premier "véritable IGH".

## **Viabilité du projet dans un contexte incertain**

Dans un monde en transition, un tel projet doit aussi montrer sa robustesse. Au regard d'une dynamique économique encore incertaine, au regard aussi d'une tendance au désengagement de l'Etat dans les projets d'infrastructure, qui se traduit notamment par le risque de ne pas voir la LGV arriver jusqu'à Toulouse, quelle est la viabilité financière du projet ? Sur ce point, les porteurs de projet ont indiqué leur confiance dans la rationalité d'investisseurs qui souhaitent rester propriétaires de la Tour une fois construite et qui ont anticipé l'éventuelle absence de LGV dans leur *business plan*. La vitalité du marché de l'immobilier de bureau toulousain semble leur donner raison.

Mais plusieurs participants pensent que les investisseurs font prendre des risques aux finances publiques : un certain nombre d'aménagements (parking souterrain, espace publics aux abords, ..) pensés en fonction de cette tour mobiliseront l'argent public. Mais surtout, en raison des contraintes légales et techniques comme en raison de sa localisation, la construction de la Tour sera onéreuse et les charges de fonctionnement élevées. Qui (particuliers ou entreprises) pourra se porter acquéreur de ces logements de luxe et de ces bureaux ? Quel scénario est-il prévu si le maître d'ouvrage fait faillite ? Quelle sera la résilience du projet si le contexte économique se dégrade ? Plusieurs exemples de grands projets ont été cités qui ont largement dépassé les budgets initiaux et mis à contribution les finances publiques.

## **Un projet chargé symboliquement**

La tour est un objet architectural paradoxal, qui renvoie à la fois aux immeubles d'habitat social d'après guerre, aujourd'hui disqualifiés, et aux quartiers d'affaires et de luxe des grandes métropoles. Le projet de Tour Occitanie s'apparente indéniablement aux seconds, même si elle risque fort de rester la seule du quartier. Elle est composée d'espaces de bureaux idéalement situés pour un siège social d'une grande entreprise, d'un hôtel de luxe et de logements de standing offrant une vue unique sur la ville et dont le prix au mètre carré la classera d'emblée au niveau des quartiers les plus chers de Toulouse.

Dans un contexte social qui se tend, le projet est susceptible de cristalliser le ressentiment de certains toulousains. Les quartiers directement aux abords de la Tour sont – ou étaient encore il y a peu de temps – des quartiers populaires de la ville, où l'on s'inquiète des risques de gentrification. Comment la co-existence entre, d'une part, les cadres, touristes et résidents fortunés de la Tour et, d'autre part, les autres habitants du quartier et les usagers du pôle multimodal de la gare a-t-elle été pensée ? Si le pied ou les abords de la Tour deviennent un lieu de tensions, ne risque-t-on pas d'y voir fleurir portiques de sécurité, vigiles et mobilier urbain anti-SDF ? Autant de questions qui manifestent chez les participants au débat le souci de l'insertion de la Tour dans son environnement social.

Pour éviter que la Tour Occitanie – déjà rebaptisée par certains la « Tour Occinantis » - ne se coupe du reste de la ville, il a semblé nécessaire à nombre d'entre eux que soient incluses au projet des contreparties en termes d'espaces publics, de logements sociaux, de locaux pour les associations et autres aménités accessibles pour le commun des toulousains dans son environnement. Le souhait a également été formulé d'une réflexion plus poussée sur les flux de personnes et les usages du pied d'immeuble, espace qui doit assurer la liaison entre la gare, la médiathèque et les futures ramblas des allées Jean-Jaurès.