

PATRICK BORD

SPIRALE INFERNALE



BNE Editions

Trésor ou abomination ?

L'Ensemble Immobilier de la Tour Maine Montparnasse (EITMM) ne laisse pas indifférent. Le meilleur emplacement de Paris, avec la plus belle vue sur la Capitale et le Grand Paris. Mais aussi un monument décrié et vieillissant.

Le mot est lâché et les copropriétaires ont décidé de rénover l'EITMM. L'enjeu est de taille et le défi à la limite des forces des initiateurs. D'autant que l'Ensemble est l'objet de nombreux détracteurs, de joutes politiques comme on l'a aussi constaté pour la Tour Triangle, d'opportunités d'appliquer à fond la règle constitutionnelle sur le Principe de Précaution et d'affirmations de pouvoir à tous ses étages.

Vu de l'intérieur, la Tour révèle ces débats derrière ses façades encore sombres, ses luttes, ses rêves aussi.

Ce petit livre informatif s'adresse non seulement à ceux qui exercent leur influence sur l'EITMM, mais aussi à ceux qui y travaillent, qui parcourent son Centre Commercial ou qui répètent à l'envi qu'elle leur fait de l'ombre et défigure Paris.



Patrick Bord, HEC, a fondé et dirigé un groupe de consultants internationaux au Japon, en France et aux Etats-Unis. Depuis 2007, il se consacre à l'avenir de l'industrie automobile, au développement personnel et à l'économie politique. Il est conseiller syndical de plusieurs grandes copropriétés.

Ses précédents ouvrages : "Le Cours" (HDiffusion), "Redresser le Pays, c'est si con ?", "La Revanche des Peugeot", "Zébulon International", "Murmures économiques" et "Libérez les motoristes" et "Le rôle de l'argent" (BNE Edition).

ISBN : 978-2-36447-024-8

Prix public : 8 €

pbordsarl@orange.fr - 3 rue de l'Arrivée, 75749 Paris Cedex 15

Illustrations : Damien Barban - Photo : Thierry Sarment

Dépôt SGDL n° 2014-11-0174

BNE Editions

J'avoue ma mégalomanie d'envisager apporter un soupçon d'éclairage à ceux qui font tant d'efforts pour détruire le système qui les nourrit.

Je dédie ce livre à ceux qui se battent encore et toujours pour produire nos richesses en dépit des chaînes que le système leur impose quotidiennement.

Et j'espère apporter mon soutien à ceux qui sont les victimes du système, dont les projets pertinents et talentueux n'ont pas résisté à l'entrave des enchainements successifs.

Introduction : Une si belle vue !

Nos deux amis, le journaliste Astérix (*) et le consultant-investisseur Diez (#), se sont retrouvés au restaurant du dernier étage de la Tour Montparnasse dans l'espoir, une fois encore, de refaire le monde en évoquant des sujets d'actualité porteurs de sens.

Nous avons de la chance : le temps est clair, nous sommes près de la baie vitrée et le soleil est encore derrière nous. Quelle vue magnifique !

* Oui, nous avons de la chance. Paris est grandiose ; et ce point de vue pour déjeuner est un luxe appréciable.

Espérons qu'il durera !

* Comment peux-tu en douter ? Comme tout le monde, je lis la presse parisienne sur la Tour Montparnasse et les accidents liés à l'amiante. Mais j'ai tout de même l'impression que les choses évoluent dans le bon sens.

Tu es parisien, bien informé et presque un voisin. Comment peux-tu te forger une opinion de cet Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse (EITMM) et quelle est cette opinion ?

* Bonne question. Laisse-moi y réfléchir avant de te faire une réponse. Tu es toujours au conseil syndical de l'un des bâtiments de l'Ensemble ?

Oui, toujours.

* Alors, je vais te répondre. Puis tu me raconteras un peu. Quelque chose me dit que tu n'abordes pas le sujet par hasard. Me trompe-je ?

On verra bien.

Chapitre 1 : Un bien irréplicable

* La première pensée qui me vient, surtout vu d'ici, est que cette Tour est irréplicable : par son emplacement, par sa hauteur et par l'homogénéité de l'Ensemble auquel elle donne son nom.

L'EITMM est au sommet du Mont Parnasse, en hauteur donc, à l'abri des toujours possibles inondations de Paris.

L'Ensemble est au cœur de la Rive gauche, sur le parvis de la Gare Montparnasse dont on dit que son trafic doublera d'ici 2020 grâce à sa connexion ibérique. Il est desservi par 4 lignes de Métro et une dizaine de lignes de bus. Il est également facile d'accès en voiture et en deux roues. Les clients apprécient certainement les largement dimensionnés parkings souterrains.

Le Centre Commercial de la Tour présente une offre globale qui répond aussi bien aux besoins – téléphonie, meubles, restaurants, cadeaux, vêtements, ... – qu'aux désirs – mode, luxe, grandes marques, ...

Outre le centre commercial de l'Ensemble, le quartier regorge de magasins divers et d'une incroyable variété de restaurants, de théâtres et de services divers.

Autrefois, ce quartier était surtout le territoire parisien des Bretons. Les crêperies abondent. Maintenant, avec les lignes TGV qui desservent tout le Sud-Ouest, vers l'Espagne et le Portugal, la population est plus hétéroclite. Le quartier n'échappe pas à la mode des restaurants japonais et coréens, bientôt aussi nombreux que les crêperies.

Enfin, connaissant tes bureaux, j'en apprécie le côté fonctionnel : de la plus petite entreprise à la plus grande, on peut s'adjoindre des bureaux agréables et à la taille de ses besoins. D'ailleurs, l'Ensemble a accueilli des entreprises célèbres, dont TF1 avant qu'il n'intègre son siège actuel.

Tu résumes assez bien les avantages de la Tour et de l'Ensemble immobilier qui porte son nom. Je suppose que ton jugement comporte également quelques inconvénients ...

* Bien sûr !

Chapitre 2 : Apparentes faiblesses

* Maintenant, tu me pièges !

Je reviens sur la vue qu'on a de ce dernier étage. Les mauvaises langues répètent certainement ce que l'on dit de la Tour Sears à Chicago : "C'est la plus belle vue de la ville parce que c'est le seul endroit d'où on ne voit pas la Tour Sears !" Je traduirais ce syndrome par l'ombre que la Tour fait aux habitants de son quartier, au sens propre, bien sûr, mais aussi au figuré.

Evidemment, l'EITMM accuse son âge. Une sorte de bâtiment Baltard des années 70, avec le style de l'époque, les méthodes de construction de l'époque, les matériaux de l'époque.

Bon ! Ça va ! Cette Tour a 40 ans ! Tu étais né ! Nous portons tous les stigmates de notre époque !

* Très drôle ! Un bâtiment plus petit, ou un ensemble immobilier plus modeste, aurait pu vieillir sans qu'on en parle autant. Un architecte comme Eiffel a marqué la capitale d'un signe durable et accepté par tous, ou presque. Tu sais bien que ce n'est pas le cas de la Tour Montparnasse ... dont personne, ou presque, ne connaît d'ailleurs le nom des architectes.

OK. Tu marques un point.

* Si, de loin, la Tour ne laisse pas beaucoup d'observateurs indifférents, de près elle présente d'autres éléments de vieillissement, des abords défraîchis, une circulation perfectible, une sûreté souvent voyante. Le Centre Commercial avoue également son âge : s'il est resté fonctionnel, son agrément ne correspond plus aux standards actuels.

J'avoue ne pas être si sensible à ces points. Je vais donc attaquer l'essentiel.

Je redouble d'écoute.

* L'image de l'EITMM est à peine moins saccagée que celle de Jussieu ou de l'Hôpital de Caen. Cela fait des années qu'on assiste à des travaux de désamiantage à grand renfort de logistique : ascenseur spécialisé pour les gravats, isolation très visible des volumes en cours de traitement, stockage derrière des murs provisoires au niveau des trottoirs, etc.

Malgré ces travaux, le site souffre toujours d'attaques dont je ne peux pas dire si elles sont justifiées, mais qui font peur aux populations concernées : mesures exceptionnellement élevées de particules à certains moments, évacuation des salariés de la Région Ile de France par leur employeur, intervention de la Préfecture de Paris, proposition de destruction de la Tour par une candidate à la Mairie de Paris, etc.

Je reconnais que les médias n'ont pas épargné la Tour de ce point de vue.

Chapitre 3 : Présence d'amiante

* Tu confirmes donc ce qu'ils impriment ?

La vérité est forcément plus nuancée. Avant d'être dénoncée, l'amiante a longtemps été un matériau controversé. Le Canada en est le premier producteur et a continué à l'exporter bien après que sa dangerosité soit reconnue. Les personnes qui ont été durablement exposées à de fortes doses d'amiante, notamment les ouvriers des mines d'amiante, de son transport, de sa transformation en produits pare-feu ou réfractaires, et de sa pose, surtout sous forme de flochage dans les immeubles, ont effectivement subi de graves dommages de santé. L'usage de l'amiante est interdit en France depuis 1997, ce qui signifie qu'elle est présente dans nombre de bâtiments construits avant cette date. Puis, il s'en est suivi des campagnes successives, à mon avis abusives, si on les compare à ce qui est fait, par rapport à leur dangerosité, pour l'alcool, la pollution aux microparticules ou l'agro-chimie.

* Le principe de précaution est passé par là.

Oui, mais pas seulement.

Même à forte doses d'exposition, l'amiante ne génère des effets nocifs visibles que 20 à 30 ans plus tard, un peu comme le tabac. Les grands procès intentés par les victimes le sont donc tardivement.

Les principales causes de dommage ont été éradiquées depuis près d'une génération. Et, aujourd'hui, je ne serais pas étonné que la peur de l'amiante crée plus de dommages de santé que l'amiante elle-même.

* Tu vois des arrières pensées ?

Plutôt un système d'engagement des responsabilités. Personne ne conteste la dangerosité de l'amiante, mais ce n'est pas un cas isolé. Presque tout ce que l'homme consomme ou utilise est potentiellement dangereux : les graisses, les sels, les sucres, les couteaux, le feu, les avions, ... La rationalité consiste à ramener cette dangerosité soit aux bénéfices que l'humanité y trouve, soit au coût de son éradication. Le désamiantage d'un seul plateau de la Tour Montparnasse coûte environ 2 millions d'euros, soit une bonne centaine de millions pour la Tour. Avec le budget désamiantage de l'EITMM, on pourrait éradiquer le paludisme dans de vastes régions infectées.

* Mais cet effort a été fait ?

Exact pour la Tour et les plus grands magasins du Centre Commercial. Le désamiantage continue dans les parties dites techniques, peu ou pas fréquentées, et dans des volumes où l'amiante est assez parfaitement encapsulée, c'est-à-dire que les fibres ne seront pas facilement libérées dans l'air.

* Donc, on arrive à la fin ?

On devrait.

Mais le système n'a pas cessé de se durcir au fil des années.

Dans le monde entier, on recommande de s'attaquer en priorité aux formes les plus friables d'amiante, comme le flochage, parce que ce sont celles qui sont potentiellement les plus nuisibles. Les experts recommandent généralement de ne pas toucher à l'amiante intégrée au sein de matériaux qui limitent la fuite des fibres. Le désamiantage intégral est extrêmement coûteux ; il génère sa propre dangerosité en libérant trop de fibres qu'il n'est pas toujours possible de récupérer à 100%, malgré les moyens tout à fait exceptionnels mis en œuvre pour ce faire.

* Oui. J'imagine les milliards de fibres microscopiques d'un flochage, qui ne pensent qu'à s'échapper par les moindres interstices à la moindre action physique pour les couper, les détacher, les déplacer, les stocker, ...

Je suppose que l'on mesure tout ceci ?

Encore une fois, tant de précautions sont prises ! Mais le système se durcit et on entoure les volumes en cours de traitement de plus en plus d'appareils de mesure avec de moins en moins de tolérance.

* Voici qui me rassure plutôt, non ?

Tant que tu restes calme et rationnel, oui. Dans l'EITMM, nous avons plusieurs de centaines de mesures chaque mois. Il faut d'abord savoir que l'air de l'agglomération parisienne, dans son ensemble, comporte déjà des fibres. Quand bien même n'y aurait-il pas de fibres dans l'Ensemble, nos appareils de mesure en trouveraient par circulation de l'air ambiant. Et puis les mesures sont, par nature, statistiques, ce qui signifie que le chiffre qu'on garde n'est que le résultat d'une interprétation et du traitement statistique des mesures brutes.

* Donc, tant que tous vos appareils de mesure ne s'affolent pas, on peut garder son calme ?

Nous oui. Mais les organismes de contrôle, non. Si une seule mesure est supérieure à la tolérance, on doit se mobiliser. Si la mesure dépasse largement la tolérance, l'évacuation de tous les volumes concernés doit être exécutée.

* Rien que du bon sens, de mon point de vue !

Dans la théorie, tu as raison. Dans la pratique, les erreurs de mesure sont monnaie courante. D'ailleurs, on travaille avec des filtres jumeaux. Il est arrivé que l'on trouve 17 fibres au litre sur un des filtres et 4 fibres au litre sur l'autre, alors que les résultats devraient être identiques, à la variance statistique près.

* Vous avez donc évacué.

C'était l'époque où l'EITMM était dans le viseur des inspecteurs du travail et de la Préfecture de Paris. Ils en ont profité pour nous sortir un décret, rien que pour nous. Il multiplie les mesures, tant le nombre de spots que les fréquences. Il confie l'interprétation à un expert reconnu et accepté par tous. Il commande des actions spécifiques pour chaque dépassement.

* Donc, le mieux est l'ennemi du bien. Avec tous ces contrôles, le désamiantage est maintenant quasiment impossible ?

La situation est compliquée, comme disent les financiers quand les marchés chutent sérieusement. Les infrastructures propres à la Tour ne facilitent pas le travail, notamment avec des gaines techniques et d'aération qui sont verticales et favorisent les éventuelles migrations. Et puis, nous avons enregistré des actes malveillants : des cloisons d'isolement étanche découpées au cutter et des morceaux d'amiante floquée écrasés dans des endroits où il ne peut y en avoir, même par accident.

* Il semblerait que votre syndic ne chôme pas ?

Leur travail est délicat. Ils doivent respecter et faire respecter de plus en plus de règlements, de plus en plus contraignants et avec des enjeux civils et pénaux de plus en plus élevés. On multiplie les commissions internes avec les copropriétaires et les usagers de l'Ensemble et externes avec les administrations de réglementation et de contrôle. Les volumes en cours de désamiantage sont libérés pour des périodes de plus en plus longues et on doit maintenant y mettre des gardiens pour se protéger des actes de malveillance.

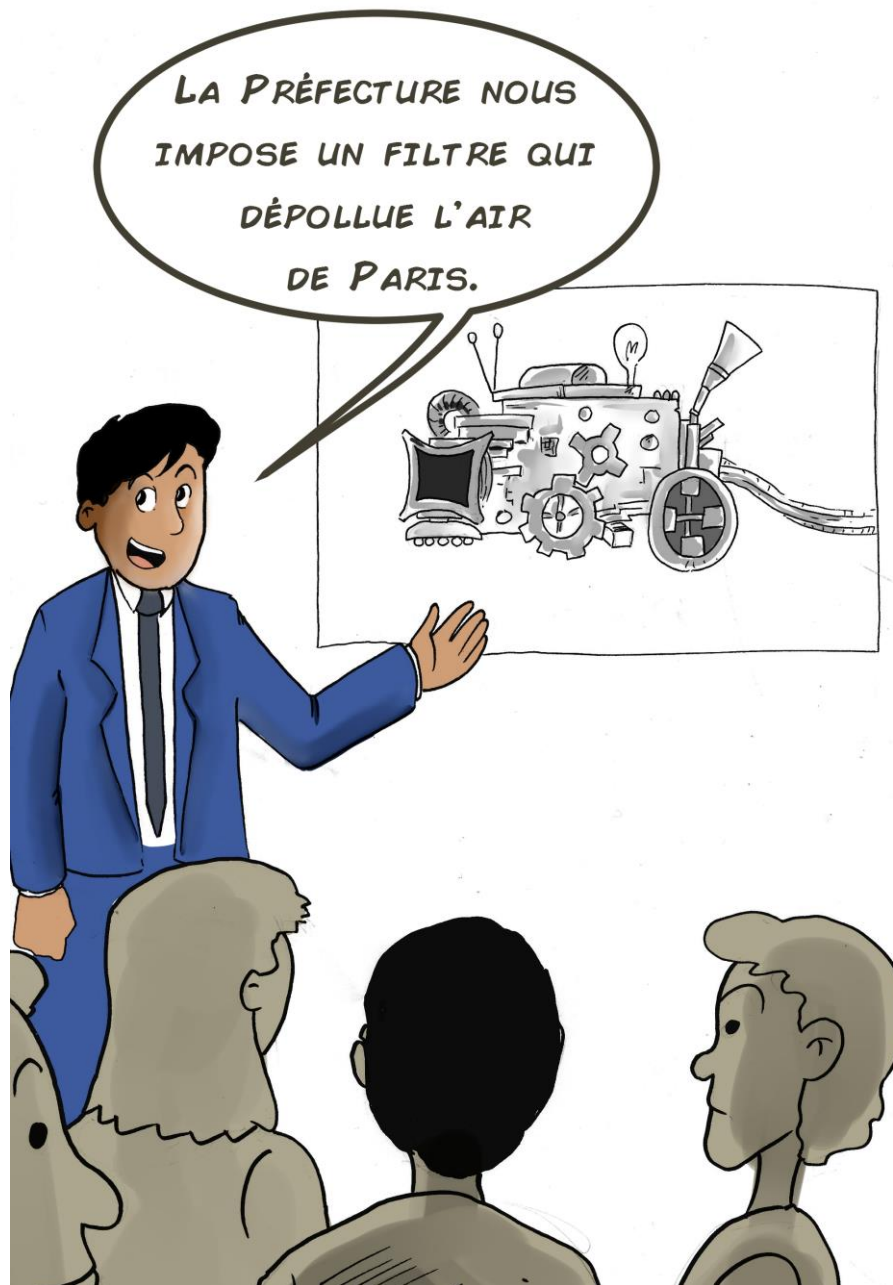
* Vous êtes concernés par le pénal ?

Nous portons systématiquement plainte contre les auteurs des actes de malveillance. Mais nous sommes également l'objet de poursuites au pénal, dont nous verrons si elles se concrétisent. Les cibles visées pourraient bien être les copropriétaires, représentés par les présidents des conseils syndicaux. Nous avons un syndicat principal pour l'EITMM et quatre syndicats secondaires pour la Tour Montparnasse, le Centre Commercial, la Tour CIT et l'immeuble bas de la rue de l'Arrivée. Ce qui nous fait 5 syndicats, 5 conseils syndicaux et 5 présidents de conseil.

* Des présidents courageux, donc !

Ne ricane pas : dans tous ces syndicats, il n'y a plus de candidats présidents, donc plus de président ... sauf pour le Centre Commercial.

- * Et ça fonctionne quand même ?
- # C'est le premier point de chaque ordre du jour pour chaque réunion : élection d'un président pour cette réunion délibérative du Conseil ou de l'Assemblée générale.
- * Toi qui es si porté sur la gouvernance des organisations, tu dois piaffer, non ?
- # Il y aurait beaucoup à dire sur la gouvernance de l'EITMM.



Chapitre 4 : La gouvernance

L'EITMM se vante d'être la plus grande copropriété d'Europe, une affirmation que je n'ai jamais cherché à vérifier.

La Tour représente à elle seule plus des 2/3 de l'Ensemble, tant en répartition de charges qu'en pouvoir de décision pour le Syndicat Principal. Elle dispose d'un sous syndicat, le syndicat A. Les propriétaires sont essentiellement des grands institutionnels, banques, sociétés d'assurances ou mutuelles, qui mettent en location. Ces institutionnels sont représentés par des cadres salariés plus ou moins spécialistes de l'immobilier, parfois des techniciens, parfois des juristes et parfois des commerciaux. Ils ont surtout une vision patrimoniale des portions d'immeubles qu'ils possèdent et doivent justifier de la pertinence de leur travail au sein des instances que je décrirai plus loin.

Une moindre proportion est composée d'organisations occupantes, comme des entreprises ou la Région Ile-de-France. A la fois propriétaires et occupants, ces organisations "vivent" directement l'ambiance de la Tour. Elles sont sensibles à la "valeur d'usage" pour leurs salariés et les partenaires concernés (investisseurs, clients, fournisseurs, ...), ainsi qu'à leur image.

Enfin, la Tour compte quelques propriétaires privés, occupants ou loueurs. Ceux-ci sont surtout concernés par "l'efficacité" de leur patrimoine, soit du point de vue de la rentabilité nette du temps passé à le gérer, soit du point de vue de la prestation apportée pour un coût total en charges et en tâches de gestion. Alors que les deux premières catégories de propriétaires disposent d'étages entiers de la Tour, on dit des "plateaux", la troisième catégorie dispose de stricts espaces fonctionnels pour eux-mêmes ou leurs plus petits occupants.

* Et cette proportion de propriétaires n'est pas la même pour les autres bâtiments de l'EITMM ?

Tu verras. Le diable est dans les détails.

Un second sous-syndicat, le B, gère tout le Centre Commercial et représente environ 1/6 de l'Ensemble. Deux détaillants dominant ce Centre Commercial et il y a une trentaine de boutiques plutôt haut de gamme.

* De ce que j'ai pu en voir, ce Centre Commercial n'a pas une grande unité.

Tu as raison en ce que tous les types de commerces ne sont pas présents. Cela n'empêche pas de recevoir 30.000 visiteurs par jour. Mais la volonté initiale des promoteurs est toujours respectée. Sans être au goût du jour, ce Centre Commercial est agréable. La qualité et le sourire des commerçants présents y est pour beaucoup.

Donc, pour répondre à ta question, le Centre Commercial appartient à quelques grands institutionnels, mais aussi à de nombreux propriétaires bailleurs ou distributeurs qui se sont constitués une niche de passages, de clientèles sur mesure et de notoriété spécialisée.

Le troisième sous-syndicat est dédié à la Tour CIT.

* Ce nom de CIT, il a une signification ?

Plus que ça, il a une histoire, d'ailleurs bien française.

La Fédération Française de Textile avait imaginé faire de ce bâtiment le centre de rencontres entre les offreurs textile, des fils aux vêtements en passant par les tissus, et leurs clients français et internationaux. Cette unité de lieu a été conçue et aménagée afin de faciliter le travail des acheteurs qui pouvaient rencontrer en une seule journée la totalité de leurs fournisseurs français, membres de la FFT. CIT voulait dire Centre International Textile.

* Il y a donc eu un grain de sable ?

Sûre de son fait, la FFT s'est auto-proclamée promoteur du CIT et a inscrit dans son programme que seules les entreprises textiles pouvaient acquérir les bureaux proposés à la vente. Ces bureaux, d'une surface unitaire comprise entre 15 et 60 M2, comportaient une vitrine permettant aux professionnels acheteurs promeneurs dans les couloirs de visualiser rapidement l'activité et les produits des occupants de ces bureaux.

* Donc, de bonnes intentions suivies de bonnes pratiques.

Ce sont les gens du Sentier qui ont vu un danger dans ce projet, une sorte de concurrence dont ils ne voulaient pas. Le Centre Français de l'offre textile, c'était le Sentier et ça devait rester le Sentier.

* Ils se sont donc opposés au CIT ?

Peut-être dans un premier temps que je n'ai pas connu. Mais, quand le projet a été lancé, ils ont acquis le plus grand nombre de bureaux possibles. Et ils les ont mis en location, pour vraiment pas cher. Ils proposaient ces bureaux à tous les locataires intéressés, sauf ceux qui étaient dans le textile. C'est comme cela que j'ai loué mon premier bureau, en 1975. Le loyer était alors inférieur aux charges !

* Le corporatisme a encore bien des ressources pour défendre ses positions !

Certes. En même temps, j'étais content de pouvoir héberger ma start-up au centre de Paris et pour pas cher.

* En quarante ans, la propriété a certainement évolué ?

Les gens du Sentier n'ont pas mis la main sur tous les bureaux. Il y en a eu un certain nombre acquis par des fabricants textile pour leurs propres besoins. Beaucoup de locataires ont bénéficié de périodes d'occupation à bas coût pour se constituer des droits pérennes et ont

racheté leur bureau à leur loueur : des PME, des bureaux de représentation, des professions libérales, ... Ce sont donc environ la moitié des bureaux qui sont occupés par leur propriétaire. Et environ la moitié est occupée par des locataires.

* Et donc, quelle typologie de propriétaires ressort de cette histoire du CIT ?

Il y a une grande majorité de "petits" propriétaires bailleurs ou occupants. Avec seulement 10% des tantièmes de l'EITMM, le CIT compte autant de propriétaires que le reste de l'EITMM. Ces propriétaires sont sensibles aux charges et ont peu de temps à consacrer au devenir de leur patrimoine immobilier, tâche pour laquelle ils ne sont pas payés.

* J'imagine qu'ils ne sont pas enthousiastes pour désamianter.

Effectivement. Mais il faut bien expliquer les raisons sous-jacentes.

D'une part, le CIT ne contient pas d'amiante "libre", comme le flochage, tel qu'il en existe dans la Tour Montparnasse ou dans certaines parties du Centre Commercial. Il n'y a donc pas d'urgence déclarée.

D'autre part, toutes les études conduites à ce jour montrent que, si l'on touche à quelque chose d'un tant soit peu essentiel au CIT, on doit dérouler toute la pelote du désamiantage, de l'accès aux handicapés, des normes électriques, des bureaux aveugles, ... La moindre intervention un peu lourde coûtera 60 millions aux propriétaires du CIT.

De plus, il reste encore beaucoup de propriétaires des premiers temps. Ils ont vieilli et leur limite d'âge s'accommode mal de projets à long terme. Ils jouent naturellement la montre et sont peu présents aux Assemblées Générales.

* Cette typologie de "petits" propriétaires bailleurs ou occupants s'oppose à celle des "grands" institutionnels représentés par des salariés spécialistes en immobilier ?

A minima, elle crée des incompréhensions. Au pire, on peut y voir un réel conflit d'intérêt personnel : les salariés des grands institutionnels ont tendance à pousser les chantiers de toutes sortes et sont peu regardant sur le niveau général des charges alors que les petits propriétaires ne peuvent pas consacrer autant de temps ni d'argent au devenir de l'EITMM et souhaitent une réelle maîtrise des charges.

* Il existe d'autres sous-syndicats ?

Le sous-syndicat D est dédié à un immeuble qui se trouve au-dessus du Centre Commercial, rue de l'Arrivée, qui part la Tour CIT et remonte vers la Gare Montparnasse.

* Il est marginal ?

En matière de décision collective, oui. Il est la propriété de quelques institutionnels. D'autres espaces sont plus ou moins bien représentés, comme les parkings, l'espace sportif de

la Ville de Paris, en fait une piscine située sous le CIT, et la RATP dont les couloirs d'accès débouchent dans la Tour.

* Mais le seul responsable de tout cet ensemble est un syndic professionnel ?

Il s'agit d'Icade, dont une des filiales est spécialisée dans la gestion d'immeubles.

* Il s'en sort bien ?

Voici une question à laquelle tu auras presque autant de réponses que de propriétaires à qui tu la poses. Mon opinion est qu'ils font un travail correct compte tenu de la complexité de l'immeuble, de l'évolution des réglementations, des enjeux politiques que cette Tour représente, des typologies de propriétaires et des chantiers dans lesquels ils se lancent.

* La liaison entre le syndic et les divers conseils syndicaux fonctionne bien ?

En fait, cette liaison est, contre toutes les apparences, surtout gérée par le syndic. En apparence, il est très attentif à la requête des conseillers. En réalité, ces requêtes sont l'occasion pour lui de renforcer des dispositifs de sécurité, de sûreté, de confort, de rénovation ou de maintenance préventive...

* ... bref, autant de sources supplémentaires de revenus. Si j'osais une comparaison, vos conseillers syndicaux sont votre parlement actuel qui passe son temps à légiférer au grand profit d'une administration tentaculaire et incontrôlable.

Je te laisse seul juge de la pertinence de ta comparaison. Mais en y réfléchissant un peu plus, on constate effectivement des analogies.

* Tu me disais que les conseils syndicaux n'ont pas élu de présidents.

C'est exact, à l'exception d'un seul sous-syndicat. Ou alors tu peux aussi dire qu'il s'agit d'une présidence tournante, qui est remise en jeu à chaque nouvelle réunion.

* Ça doit bien poser quelques problèmes, non ?

C'est effectivement une situation qui ne va pas sans quelques inconvénients. Un conseil syndical est un important organe de direction, même s'il n'est pas opérationnel. Comme le conseil d'administration ou de surveillance d'une entreprise. Son rôle n'est pas simplement de contrôler, mais aussi de prendre part aux grandes décisions, de définir les principales directions, d'identifier les risques afin d'en faciliter la maîtrise, etc. De ce fait, il doit lui aussi être dirigé par un patron, un vrai.

De mon point de vue, un président de conseil syndical doit avoir quatre qualités :

1. Il doit être honnête et ne jamais se laisser pervertir par les enjeux matériels de l'immeuble

2. Il doit être courageux et doit pouvoir s'opposer au syndic quand il le faut. C'est le rôle du syndic de bien gagner sa vie sur la gestion de l'immeuble et c'est le rôle du président de s'assurer que le syndic a également en tête l'intérêt bien compris de la copropriété.

3. Il doit être un professionnel de l'immobilier placé sous sa supervision. Dans le cas de l'EITMM, personne ne peut être spécialiste de chacune des dimensions de cet ensemble : technique (bâti, électricité, ascenseurs, HVAC, amiante, systèmes de sécurité, ...), juridique, réglementaire, sûreté, ... Le président doit donc s'entourer d'autres conseillers ou de conseils extérieurs pour superviser les procédures et décisions du syndic dans ces diverses spécialités. J'ai eu l'occasion de faire voter une résolution au sous-syndicat C, pour autoriser le président du conseil syndical à prendre de tels conseils, avec une provision annuelle initiale de 50.000 euros.

4. Enfin, il doit être un visionnaire : comprendre l'évolution de l'immeuble et de son environnement, anticiper les changements, prévenir les problèmes, proposer des solutions pertinentes, assister à leur mise en œuvre, etc.

* Ça se passe plus ou moins comme tu le décris ?

Tu sais ce que je dis : il y a des conditions nécessaires à la réussite, rarement des conditions suffisantes. Dans le cas de l'EITMM, je dois bien dire qu'il faudrait quelques autres qualités à notre gouvernance.

C'est peut-être le moment d'entrer dans le vif du sujet.

Chapitre 5 : Un constat partagé

Il y a maintenant une dizaine d'années, l'idée que l'EITMM ne répondait plus complètement aux attentes d'un urbanisme moderne s'est fait jour.

* Une prise de conscience par les copropriétaires !

Je n'en suis pas si sûr.

Il y a d'abord eu les premières lois sur la présence d'amiante sur les lieux de travail, l'état des lieux, les obligations progressives de désamianter les parties les plus potentiellement polluantes, les interdictions de travailler les matériaux contenant de l'amiante confiné, etc.

Un certain nombre d'outils fonctionnels vieillissant, comme les ascenseurs et les systèmes de climatisation, devaient être changés à grand frais.

On a aussi vu les premières critiques de l'EITMM lui-même par les riverains, les médias, les politiques et quelques usagers.

Nos prestataires nous ont fait des propositions de rénovation et/ou de réhabilitation basées sur ces nouvelles contraintes et en nous faisant miroiter les avantages économiques à mettre en œuvre ces propositions, malgré leur coût assez proche de la valeur actuelle de ces immeubles.

* Donc, à l'inverse de ce que je supposais, les copropriétaires ont montré le maximum d'inertie face aux sollicitations extérieures !

Pas vraiment non plus.

Les propriétaires sont aussi des gens responsables, soucieux de leur image et du bien-être des populations occupantes.

Mais l'EITMM est un ensemble complexe auquel on ne peut toucher qu'avec d'infinies précautions.

L'amiante a été un sujet de réflexion dès qu'il est sorti. Les responsables, tant le syndic que les conseils syndicaux, ont pris les mesures conservatoires qui s'imposaient, sans aucune inertie.

Mais le passage aux phases opérationnelles de désamiantage supposait des conditions autrement difficiles à réunir. Beaucoup de ces conditions sont évidentes : l'existence de sociétés de désamiantage dignes de ce nom, pratiquant des procédures reconnues fiables, capables de travailler sur des plateaux entiers de cet immeuble de grande hauteur, disposant d'outils pour évacuer les matériaux amiantés de façon sûre et efficace, ...

Entre le passage des premières lois et la réalisation de telles conditions, il s'est passé plusieurs années. Heureusement que le législateur avait prévu des délais suffisamment longs.

* Je suppose que vous avez connu quelques incidents pendant cette période.

Effectivement.

Les lois ont mis la loupe sur la dangerosité de l'amiante et l'opinion publique a tout de suite embrayé, parfois sous l'influence des médias et du principe de précaution maintenant inscrit dans notre constitution.

La Tour CIT a connu un incendie dans ses étages supérieurs. Ceux-ci ont été totalement reconstruits après désamiantage. Progressivement, on a appris à désamianter les conduites et les faux plafonds où il était essentiel d'intervenir.

* Puis, donc, l'époque des pionniers ?

Surtout un changement d'ambiance !

Il devenait clair que quelque chose devrait être fait, à la hauteur des enjeux. Les prix de vente et les loyers ont commencé à baisser. Certains propriétaires de la Tour n'ont probablement pas souhaité renouveler leurs baux dans de mauvaises conditions ou pour des périodes trop courtes. Ils ont profité de la vacance de leurs locaux pour demander l'autorisation de désamianter.

Entretemps, les conditions avaient peu à peu été plus ou moins réunies pour ces chantiers dans cet Ensemble.

* Une stratégie gagnante ?

C'est toujours difficile à dire.

Les pionniers vivent une aventure un peu artisanale, avec sa part d'à-peu-près, ses méthodes quelque peu maladroitement, ses résultats pas totalement garantis, ses prix finaux rarement en phase avec les devis, ...

Toujours est-il qu'ils ont pu faire croire que leurs plateaux étaient totalement désamiantés, donc sûrs, et proposés à la location avec les loyers de la Belle Epoque.

L'expérience semblait suffisamment concluante pour que d'autres propriétaires, toujours dans la Tour, prennent l'initiative de désamianter également. Cette fois, ils apportaient des améliorations, comme de mettre en commun leurs chantiers sur des plateaux adjacents. L'EITMM s'est organisé et a installé les outils spécifiques d'évacuation et de stockage provisoire des matériaux.

* L'ascenseur de chantier extérieur que l'on repère si bien en sortant de la Gare et la palissade périmétrique du pied sud de la Tour.

Cette étape correspondait aussi à une importante réflexion sur l'urbanisme de ce quartier, l'arrivée à Montparnasse des TGV de tout l'Ouest et Sud-Ouest de la France, puis de l'Europe.

Le désamiantage d'un seul plateau de la Tour coûtant environ 2 millions d'euros, les investisseurs pouvaient continuer à réfléchir au meilleur usage de leur patrimoine et à une éventuelle revalorisation.

* Je n'ai pas vu de grand plan d'urbanisation pour ce quartier.

Rassure-toi, moi non plus.

Je crois savoir qu'il existe beaucoup d'intentions, mais je ne connais rien de figé dans le marbre. Parmi les intentions, le fait de transformer la Gare et le centre commercial qui donne à la fois sur l'avenue du Maine et sur la rue du Commandant Mouchotte en centres commerciaux modernes et avec de grandes enseignes internationales est évidemment susceptible de faire de l'ombre à ce qui existe dans l'EITMM.

* On parle de projets à un an ou à 10 ans ?

Je suppose que tout le monde doit se mettre d'accord avant même de geler un projet de rénovation ou d'expansion.

Mais laisse-moi justement te parler de cette étape de la réflexion interne à l'EITMM.

Chapitre 6 : Premier Comité Stratégique

* Laisse-moi deviner ! Vous avez fait un comité ad hoc ?

Tu y étais ? On a effectivement vu arriver un Comité Stratégique, lancé en grande pompe lors d'une assemblée générale extraordinaire, présidé par le président du conseil syndical principal, avec de nombreux représentants de chaque sous-syndicat, et un budget d'étude et de fonctionnement conséquent.

* Peux-tu préciser ce qu'est un budget d'étude conséquent pour l'EITMM ?

Un budget conséquent commence à un million d'euros par an.

L'étude pluridimensionnelle (faisabilité, fonctionnalités, urbanisme, juridique, ...) est un multiple de ce chiffre.

Afin de clore le sujet budgétaire, l'EITMM a engagé plus de 12 millions d'euros d'études dites "de rénovation" depuis moins de 10 ans.

* Ah oui ! Mazette ! Pour ce prix, je suppose que tu as des trucs à raconter, non ?

J'aimerais bien ! Malheureusement, l'essentiel tient dans le temps que nous donnons à ce déjeuner.

* Ainsi donc, vous mettez en place un Comité Stratégique pour parler de l'avenir de l'EITMM et vous le dotez généreusement.

Vous avez commandité des études ?

Comme souvent dans la politique, il y a eu beaucoup de discours, beaucoup de réunions, beaucoup de choses dites ...

* ... et vous avez fait le contraire.

Presque.

Le président du Comité Stratégique s'est assis dessus, a retenu une société de conseil, société sœur du syndic, et lui a dessiné un cahier des charges qui était SA vision du quartier.

La société de conseil a travaillé pendant deux ans SANS que personne ne puisse obtenir la teneur du cahier des charges signé par le président, mais qui engageait tout l'EITMM.

* Mais alors, quelle coopération entre les membres du Comité Stratégique et la société de conseil ?

Du type administré. Ceux qui savent parlent entre eux. Ceux qui ne savent pas alimentent un pot-pourri d'idées de seconde importance qui ne seront retenues, justement, que si elles n'affectent pas les intentions de ceux qui savent.

* J'imagine que tu as rué dans les brancards ?

Je n'en ai pas eu besoin. Des voix de plus en plus fortes et coordonnées ont exigé une certaine transparence sur le résultat de ces importants budgets et sur les principales options. La réponse à ces exigences a d'abord été de "laisser travailler" les consultants, puis de "ne pas générer d'infondées spéculations" sur des projets n'ayant pas encore passé "la première ligne d'approbation".

* L'approbation des membres du Comité qui savaient ?
Vous avez quand même fini par recevoir quelque chose ?

Oui, La première présentation faite à l'ensemble du Comité Stratégique était une grande réussite sur le plan visuel. On y voyait un centre commercial quasi aérien, traversé par un formidable couloir faisant le lien entre la rue de Rennes et la Gare. Chalandise assurée.

* Donc, une bonne surprise et la satisfaction générale !

Pas seulement.

La tour CIT avait été rayée du projet. Ses représentants ont posé LA question : "Où est-elle dans le projet?" Réponse : "On l'a supprimée." Question : "On peut vous demander pourquoi ?" Réponse : "Parce que c'est dans notre cahier des charges." Question : "On peut le voir, ce cahier des charges ?" Réponse : "Nous sommes liés par un accord de confidentialité. Demandez-le à votre président."

* Il vous avait sacrifiés sur l'autel de la rénovation.

Effectivement. Ainsi que de nombreux commerçants qui se retrouvaient repoussés assez loin de la zone de chalandise créée par ce premier projet.

* Le projet s'est donc arrêté là ?

Pas immédiatement. L'étude architecturale n'était que la pièce montée des études commandées par le président du Comité. On a vu passer nombre d'autres documents sur l'urbanisme du quartier et les desiderata des élus des arrondissements impactés, sur le prix marchand des biens immobiliers à transformer ou à remplacer, sur les droits à construire, sur les possibilités juridiques de prendre des décisions administratives soutenues par des déclarations d'intérêt public (DUP), etc.

* Ton histoire commence à puer l'affairisme. Est-ce que je dois comprendre que vous avez financé des études pour vous exproprier à bas prix et vous remplacer par le Graal de la Ville de Paris et la pompe à fric des promoteurs ?

Je préfère ne parler que de ce que je connais le mieux : le CIT.

Les études d'urbanisme montraient tout l'intérêt de réunir des espaces piétonniers couverts et agréables autour de la Gare.

Les études de valorisation ignoraient les informations données par les nombreux professionnels présents dans l'immeuble, notamment les agences immobilières, sociétés de gestion et notaires, de même que les valeurs locatives servant de base aux taxes foncières. Elles en déduisaient un prix moyen d'environ la moitié du prix marchand.

Les études juridiques, signées de grands professeurs du droit immobilier, affirmaient que les déclarations d'utilité publique pouvaient être facilement obtenues, y compris au profit d'un opérateur privé chargé du projet accepté par la Ville.

* Le risque, dans ce cas, est que l'expropriation soit prononcée à l'encontre des propriétaires et des locataires du bâtiment, contre des sommes souvent jugées dérisoires par les parties et qu'en plus ils doivent se partager entre propriétaire et occupant lorsque ce sont des entités différentes.

Les contestations se font ensuite. Elles peuvent prendre de nombreuses années, suspendent le paiement et sont pour le moins aléatoires, surtout si une partie des personnes indemnisées ont déjà accepté ce qu'on leur a proposé.

Ce n'est pas fini. Les études comprenaient une évaluation de la valorisation des biens immobiliers après rénovation, en partant d'une valeur marchande sous-évaluée comme je l'ai décrit, en minimisant quelque peu tant le coût que le calendrier des travaux et en maximisant le nouveau prix marchand, sans même mentionner les aléas économiques, réglementaires, juridiques et fiscaux.

* Je vois que c'est une trappe dans laquelle tu n'es pas tombé !

Je n'étais pas seul et j'étais sceptique. Il leur fallait quelques adhérents.

Les études comprenaient donc aussi une phase de "rencontres" de chacun des copropriétaires avec des enquêteurs pour se voir exposer le projet personnellement avec tous ses avantages et recevoir les éventuelles critiques de ces propriétaires sur des attendus de ce projet ou des points de réalisation.

* Fichtre ! Vous avez dû vous sentir comme le pot de terre ...

Heureusement, il y a eu une réaction.

Chapitre 7 : La grande réaction

Le CIT n'était évidemment pas seul à avoir des griefs contre l'étude, la façon dont elle avait été générée et ses résultats.

* "Quand tu as un ennemi, assieds-toi au bord de la rivière et regarde passer son cadavre." Un proverbe chinois qui signifie que ton ennemi a probablement provoqué bien d'autres personnes dont l'une d'entre elles finira par lui régler son compte.

Alors oui. Les Chinois ont eu raison de ce premier Comité Stratégique, de son président, des études menées et de leurs auteurs.

La loi française sur les copropriétés a cette finesse de permettre la prise de décisions, même la prise de grandes décisions, mais avec des quorums et des majorités dépendant des enjeux et des effets de ces décisions. A l'article 24, on prend les décisions d'ordre général et on se contente d'une majorité simple des voix exprimées. A l'article 25, on prend des décisions plus engageantes, avec des majorités renforcées comme la majorité de toutes les voix de la copropriété. A l'article 26, on peut même disposer de certains biens communs, à condition d'avoir la majorité de toutes les voix et les deux tiers des voix exprimées. Pour un changement de destination de l'immeuble, la condition requise est l'unanimité.

Il devenait clair que le projet du Comité Stratégique buterait une première fois sur cet écueil. A condition toutefois qu'il n'y ait pas une trop forte coalition sur une trop faible minorité de la copropriété, auquel cas celle-ci se verrait imposer un régime de DUP, la première étape d'une expropriation avec un minimum de compensation.

* Le jeu des parties n'était donc pas terminé ?

En fait, il a duré presque une année. Les parties, comme tu dis, ont dû se réunir à plusieurs reprises et se compter. Les enjeux n'étaient pas du tous les mêmes pour les différents types de copropriétaires et pour les différents bâtiments.

* Effectivement. J'imagine assez bien que les propriétaires dans la Tour forment une majorité absolue au sein du principal, sont peu nombreux donc sont plus faciles à coordonner, et ne sont pas vraiment concernés par les chamboulements de la réurbanisation du quartier, qui ne concerne que les quelques premiers étages. Ces caractéristiques sont quasiment inversées quand on parle des propriétaires du Centre Commercial et du CIT.

Ce que tu viens de dire est non seulement très juste, mais joue un rôle déterminant dans toute la suite des événements qui se sont déroulés dans l'EITMM.

Il s'est trouvé que les "petits" commerçants du Centre Commercial étaient suffisamment nombreux et opposés au premier projet. Il devenait difficile de régler le compte du seul CIT.

Nous avons commencé à réunir un certain nombre d'arguments juridiques contre les signataires du contrat qui nous avait coûté près de 3 millions d'Euros. Le syndic, forcément observateur de nos démarches, en avisait évidemment les autres conseillers syndicaux du Principal.

Par ailleurs, les propriétaires de la Tour se sont soudain sentis confrontés à un problème d'image et à un problème de crédibilité. Ils ont donc accepté de faire marche arrière.

* Tu peux m'en dire un peu plus sur ce double problème d'image et de crédibilité ?

Bien sûr.

Chapitre 8 : Image et crédibilité

C'est une litote, un sérieux *understatement*, de dire que la Tour Montparnasse ne plait pas à tout le monde, ne plait pas à tous les Parisiens, ni même à tous ses voisins.

* Effectivement. Ça n'échappe à personne. Mais c'est un truc qui va et qui vient, non ?

Il n'en a effectivement pas toujours été ainsi. Pendant une trentaine d'années, les opinions étaient majoritairement favorables. La Tour était signe de modernité, d'efficacité économique, d'ambition architecturale avec sa forme de caillou tombé du cosmos comme dans "2001, l'odyssée de l'espace", d'attraction commerciale avec un des premiers centres intégrés au cœur de Paris.

* Elle fait quand même de l'ombre à ses voisins.

Je me trompe ou tu l'as déjà dit ?

* Je ne me souviens pas l'avoir dit. Mais tu l'as probablement entendu plusieurs fois auparavant. D'où cette impression de répétition.

Soit. Mais les voisins ne sont pas stupides. Ils ont aussi vu dans la Tour une grande contributrice aux budgets des collectivités locales et une belle concentration d'offres d'emploi à hautes qualifications et responsabilités.

Il s'est aussi produit un phénomène, au cours des années 90, qui a contribué à faire aimer cet Ensemble aux Parisiens. C'est l'appropriation de la dalle Jean Tossan par les patineurs.

* La dalle Jean Tossan ... Ne serait-ce pas cet espace qui se trouve à la hauteur du second étage, donc au-dessus du Centre Commercial, et qui constitue un formidable gâchis urbain ?

Tu as raison de souligner qu'une telle surface, entièrement dallée et d'une planitude presque parfaite peut être considérée comme un formidable gâchis urbain.

Mais il n'en a pas toujours été ainsi.

Comme je le mentionnais, dans les années 90 la dalle a d'abord été un lieu de promenade et de tranquillité pour les usagers de la Tour, les clients du Centre Commercial et les riverains. Puis la mode du roller est arrivée et les adeptes ont trouvé là un terrain de jeu tout à fait exceptionnel. Ils se sont quasiment approprié cet espace avec une organisation à la fois créative et efficace. La dalle a attiré les jeunes et les adultes de beaucoup d'arrondissements voisins, qui venaient jouer, s'entraîner ou démontrer leurs talents de patinage.

* A l'équivalent de ce qui se passait au Trocadéro ?

Oui, peut-être. Avec quelques différences, cependant.

La dalle est très grande et constitue un espace privé, certes ouvert au public. Mais on n'y rencontre pas autant de touristes qu'au Trocadéro et les patineurs y gênent par conséquent beaucoup moins de public. Il existe certes des marches d'accès, mais elles ne sont pas aussi empruntées qu'au Trocadéro. Et, du fait de ses accès limités, elle est plus facile à surveiller et on peut y faire plus efficacement la police.

* La police y est en permanence ?

Non. Ce que j'ai voulu dire, c'est que ce n'est pas un lieu adapté à la délinquance. Les groupes de patineurs peuvent faire leur police eux-mêmes par leur esprit sportif et la conscience qu'ils ont de ne pouvoir continuer à profiter de cet espace exceptionnel pour leur activité qu'à condition de rester dans les comportements acceptables.

* Et donc, tout ça s'est arrêté ?

L'usage a d'abord pris une grande ampleur. C'est aussi l'époque où des groupes de rollers ont organisé des tours de Paris le vendredi soir. Ils ont rapidement dû demander l'accord de la Préfecture en déposant une proposition de trajet différent chaque semaine. Puis la Préfecture a mis des forces de police pour encadrer le groupe mais aussi faciliter sa circulation : des voitures à gyrophares, des motards, des cyclistes et des patineurs ! On s'est retrouvé à plus de dix mille dans ces ballades débridées.

* Tu y étais donc !

Je l'avoue et c'était une expérience formidable.
Eh bien, dans la journée, des entraînements et des jeux se faisaient sur la dalle Jean Tossan.

* Et ils ne dérangent personne ?

Ce n'est pas mon ressenti. J'ai, au contraire, vu de nombreux badauds rester regarder ces patineurs et de nombreux parents y amener leurs enfants parce qu'ils voyaient là une saine activité urbaine, de plus encadrée par des adultes volontaires. Je sais que beaucoup de parents étaient contents d'y laisser leurs enfants pas encore tout à fait ados ni autonomes pour aller tranquillement faire leurs courses au Centre Commercial situé juste dessous.

Toujours est-il que j'ai pu constater que cette utilisation de la dalle Jean Tossan apportait beaucoup à l'image locale de la Tour.

* Pourquoi les patineurs sont-ils partis ?

On leur a interdit l'usage de la dalle sous le prétexte de dégradations.

* Il y en avait à ce point ?

Bien que je n'en ai jamais constaté, il paraît que ça causait des frais à la copropriété. En même temps, quand je constate aujourd'hui le budget total de la copropriété, de l'ordre de 25 millions d'euros annuel, et que j'imagine le coût des possibles dégradations, probablement quelques milliers d'euros, quelques 1/10.000^e du budget de l'Ensemble, je crois que la Tour s'est privée d'un très important support populaire, qu'elle doit maintenant regagner par un important budget communication. Pendant ce temps, des municipalités ont dépensé des millions pour créer des roller-parcs qui attirent toujours autant de saines et sportives populations.

* Tu me fais pleurer avec tes milliers de patineurs.

Tu as peut-être raison. Mais il y a eu plusieurs autres circonstances dans lesquelles les gestionnaires de l'Ensemble n'ont pas montré grande compassion envers des populations qui jouissent d'une grande popularité près du public.

* Je commence à mieux comprendre : pas sympathique et vulnérable, la Tour s'est vue remise en cause progressivement par les médias et les politiques.

Oui. Plus l'administration.

* Et les facteurs de crédibilité ?

Il ne me vient pas spontanément des situations aussi illustratives que l'usage de la dalle Jean Tossan, mais plutôt une kyrielle de remarques qui, accumulées, ne confortent pas la crédibilité des acteurs de l'Ensemble.

* Tu vas quand même me donner quelques exemples ?

Cela fait des décennies que l'entrée du parking est repoussante. Une simple comparaison avec les parkings similaires gérés par Vinci montre la marge d'amélioration. La sûreté du Centre Commercial a, un moment, fait ouvrir les sacs à main des clientes du quartier qui entraient à pied, mais ne contrôlait aucun véhicule arrivant au parking. Le vieillissement des accès, des dalles et des surfaces en général, des enseignes, ... sans réel effort de remise au goût du jour, ne donne pas une image dynamique de la copropriété. L'augmentation permanente des charges, pour une part justifiée et pour une part injustifiée, crée une ambiance plutôt morose chez les "petits" commerçants et les "petits" propriétaires.

* Et donc, évidemment, le projet du Comité Stratégique n'a pas renforcé cette crédibilité.

Le choc a été exactement l'inverse de l'effet soi-disant escompté par l'ancien président. Il affirmait vouloir travailler dans la discrétion pour éviter toute manipulation. Quand le projet a été révélé, la presse s'en est emparée pour constater à son tour l'absence de crédibilité des organes de décision.

* Quand les emmerdes commencent ...

Je suppose que l'épisode du 11 septembre 2001 n'a pas rajouté de sérénité, que le film "La Tour Montparnasse Infernale" a contribué à un chouia d'inquiétude supplémentaire, que les épisodes sur l'amiante ont fourni un sujet récurrent d'attaque, ...

Tu vois, l'image et la crédibilité de l'Ensemble en ont été dégradés, précisément au moment où les propriétaires de la Tour voulaient conduire un projet ambitieux.

Les propriétaires du CIT ont senti le vent du boulet avec cette menace de Déclaration d'Utilité Publique et d'expropriation. La situation n'évoluait pas depuis quelques mois et l'inquiétude montait.

J'ai rencontré quelques politiques qui m'ont donné une tout autre image de notre situation. Ce que j'ai commencé à comprendre, c'est que si des DUP il devait y avoir, le courage imposait qu'ils soient à l'encontre de la Tour elle-même plutôt que de ses "accessoires" nettement plus discrets.

* Je suppose que le message est passé ?

De mon point de vue, puisque j'ai aidé à faire passer le message, à moitié seulement. Le projet initial a été abandonné. Le président du Comité Stratégique a démissionné. Mais la volonté d'initiative des propriétaires institutionnels n'a pas diminué d'un pouce.

* Il faudra que tu m'expliques pourquoi tu te plains du vieillissement de l'Ensemble et tu te plains aussi de la volonté d'initiative des propriétaires qui veulent y remédier.

Je le ferai, mais après avoir exposé l'évolution de la situation, parce que je crois que cet exposé donne du sens aux enjeux, aux problèmes et aux solutions.

Chapitre 9 : Second Comité Stratégique

Il y a eu une bonne dizaine de réunions plénières, avec tous les conseillers syndicaux du Principal et des syndicats secondaires.

* Qui prend ce genre d'initiatives ?

En l'occurrence, je pense que c'étaient les conseillers du Principal et de la Tour, largement majoritaires. Nous, au CIT, nous sommes constamment sentis comme des invités, plutôt victimisés par l'épisode précédent. En face de nous, une volonté bien forgée de rénovation, étayée par les arguments que "l'on ne peut plus continuer à laisser vieillir l'Ensemble" et par leur majorité.

* Vous vous êtes donc rendus à leurs arguments.

Il peut être intéressant de revenir sur leurs arguments, justement, ainsi que sur les nôtres.

Outre la nécessité de faire évoluer notre Ensemble et l'abandon du premier projet, ils ont promis une gouvernance à toute épreuve, une transparence totale pour les conseillers syndicaux des syndicats secondaires, une large ouverture du nouveau Comité Stratégique à tous les candidats, la possibilité d'intervenir à tout moment sur les projets à venir et une large autonomie de chacun des sous-syndicats.

De notre côté, nous avons évoqué la délicate position de notre représentation syndicale du CIT, suffisante pour traiter les affaires courantes, mais incapable de mobiliser suffisamment de copropriétaires pour des changements avec autant d'enjeux financiers, fiscaux, réglementaires et juridiques. Face à de tels enjeux, soudain, nous devons admettre que nous ne représentons plus que nous-mêmes, les autres ne se déplaçant généralement même pas pour les assemblées générales.

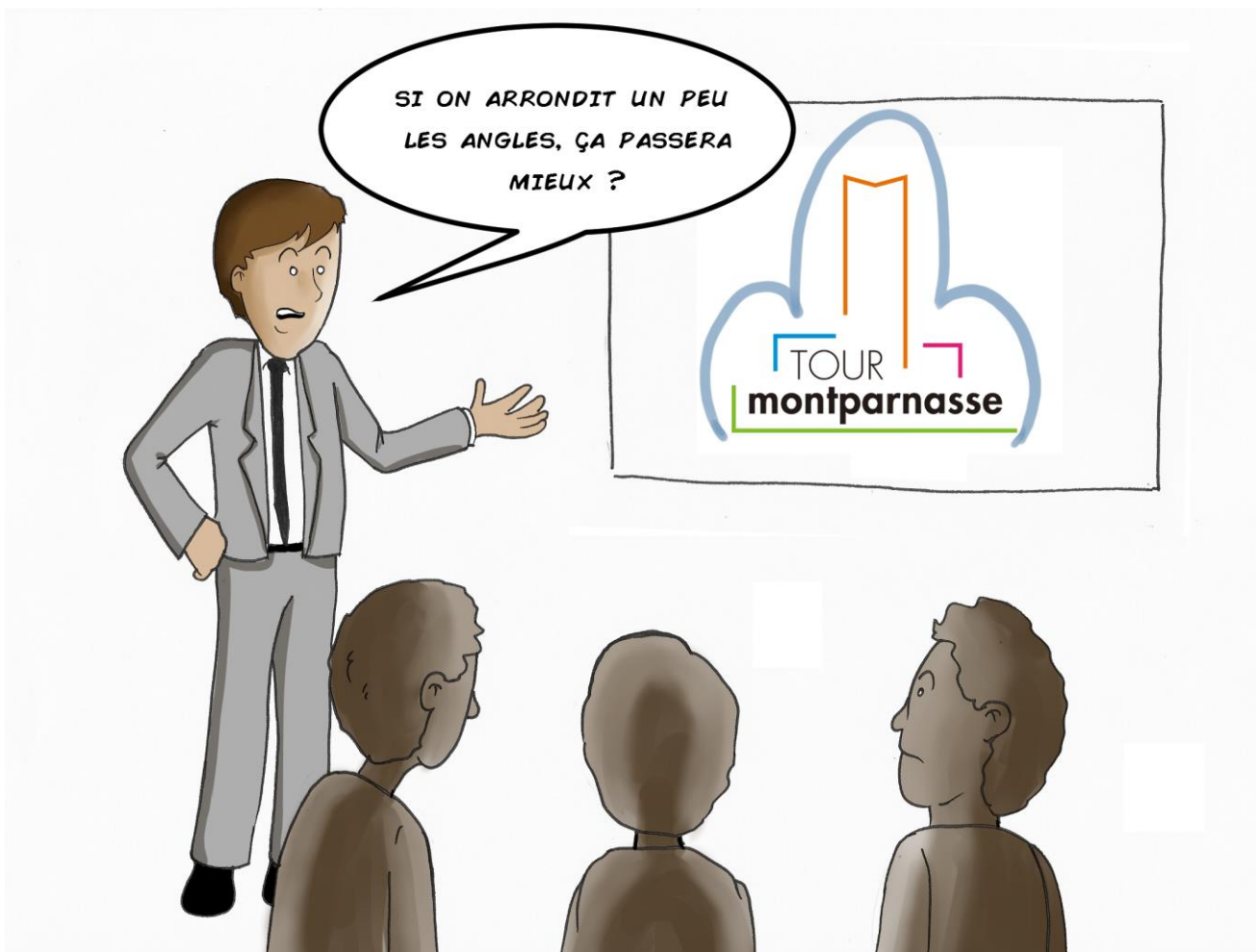
Nous avons dit que nous comprenions la démarche de l'Ensemble et que nous y souscrivions pour des raisons d'intérêt à la fois intellectuel (voir ce qui se passe et en tirer les leçons) et financier (optimiser notre démarche dans la meilleure harmonie possible avec les autres bâtiments).

Nous avons réitéré notre suspicion à l'égard de ces prestataires qui s'enrichissent à l'occasion de nos recherches, parfois maladroites, des solutions optimisées et des approches multidimensionnelles nécessitées par cet Ensemble d'une telle taille et d'une telle complexité. Le choix d'une autre société sœur de notre syndic ne nous rassurait pas vraiment.

In fine, tout s'est passé comme s'ils nous avaient pris par les sentiments. Nous avons accepté la main tendue. Nous avons été cooptés à la fois au nouveau Comité Stratégique ainsi que dans les diverses commissions spécialisées (technique, juridique, financière, ...) et nous avons commencé à travailler avec nos nouveaux prestataires chefs de projets.

* Le type usine à gaz ?

Oui, évidemment, compte tenu de la taille et de la complexité du chantier. Mais je dois dire que ces prestataires, encouragés par les conseillers de la Tour, nous ont tenus en haleine au cours de ces très, trop, nombreuses réunions qu'ils ont organisées pour nous transmettre leurs réflexions. Tout le monde convenait qu'il s'agissait d'un travail de qualité, dont les conclusions provisoires et successives nous étaient présentées de façon fort pédagogique, dans des ambiances détendues et réconciliées.



* Rassure-moi ! Le camelot presse les citrons pendant qu'il leur décrit leurs rêves ?

J'aurais du mal à te suivre sur ce chemin parce que, si c'était le cas, c'était trop bien fait.

* La magie a donc continué pendant combien de temps ?

A vue de nez, on doit en être à une bonne dizaine de millions d'euros, couvrant simplement l'ensemble des études de rénovation depuis le premier Comité Stratégique.

* Et la magie dure donc toujours ?

Ben, justement.

C'est une chose de tenir en haleine quelques dizaines d'individus passionnés par le sujet qui les réunit.

C'en est une autre de leur faire oublier le quotidien des problèmes qui s'accumulent et la façon parfois cavalière avec laquelle ces problèmes sont parfois traités.

* Tu veux parler d'une aggravation soudaine de la situation de l'EITMM ?

Je préfère mentionner une aggravation continue, ininterrompue de cette situation. D'un côté, l'acharnement. De l'autre, l'engraissement.

* Toi aussi, tu joues bien du *teasing*. Je dois partir dans 20 minutes. Accouche !

Chapitre 10 : Inspection du Travail

Les inspecteurs du travail viennent parfois rencontrer les diverses populations de l'EITMM, à l'occasion de vérifications régulières ou à la demande de tel ou tel syndicat. Depuis quelque temps, nos inspecteurs sont des inspectrices.

* Tu vas m'expliquer que, comme ce sont des femmes, elles vous cherchent des poux dans la tête.

Si quelqu'un me cherche des poux dans la tête, je peux toujours penser que c'est pour mon bien. Non, ici, je ne juge ni le comportement ni les actions de l'Inspection du Travail. Je décris des faits.

Je les ai rencontrées une première fois à l'occasion d'un litige entre nos hommes du service sécurité-incendie, nos "pompiers", et le Conseil Syndical du Principal.

Depuis une réforme datant d'une dizaine d'années, nos pompiers fonctionnaient sur un rythme de 24 heures. Les conséquences étaient que nous disposions de pompiers souvent provinciaux, qui venaient 3 jours par semaine à Paris et qui nous étaient plutôt attachés.

Un jour, on leur attribua, à tort semble-t-il, un incident qui n'eut pas plus de conséquence, mais qui aurait pu en avoir. Le Conseil accusa les rythmes de travail.

A l'occasion du renouvellement des prestataires, le Conseil exigea dans le cahier des charges que l'on passe le rythme de 24 heures à 12 heures, en citant beaucoup d'arguments juridiques. Les pompiers protestèrent contre une mesure qui ne leurs permettrait plus de continuer à travailler à Paris en gardant leur famille en province.

J'ai écouté leurs protestations et je me suis activement intéressé à leur situation.

J'ai rapidement compris tous les inconvénients qu'aurait le changement de rythme exigé par le Conseil du Principal. Non seulement nos opérations allaient être bouleversées, nous nous retrouverions avec de nouveaux pompiers, longs à former, moins fidèles, moins corrects avec nous, surtout à proximité de leur départ, des frais de gestion poussés à la hausse, ... Mais leurs arguments juridiques et judiciaires tenaient également la route.

J'ai bien essayé d'alerter le Conseil, directement et par le biais du Syndic, avec même un envoi recommandé. Je me suis heurté à cette extrême courtoisie à peine teintée de mépris que l'on rencontre dans un certain microcosme parisien.

Les inspectrices du travail avaient eu vent du problème et enquêtaient sur les conditions de travail de nos pompiers. C'est donc dans ces conditions que je les ai rencontrées visitant les locaux en compagnie des pompiers en colère. Le contact fut assez chaleureux bien que leur position soit à la fois favorable à des rythmes de 12 heures et défavorables à la façon quelque peu désinvolte avec laquelle le Conseil et le Syndic traitaient les pompiers dans cette affaire. Mon impression a été qu'elles étaient plus enclines à considérer le maintien du rythme de 24 heures que la désinvolture du Conseil.

Quelques jours plus tard, les pompiers adressaient une lettre d'avocat au Conseil qui retira immédiatement son exigence de rythme de 12 heures.

Je n'ai jamais revu ces inspectrices, mais elles se sont rappelées au souvenir de nos conseils à plusieurs reprises.

On affirme que ce sont elles qui ont tenu la plume de la préfecture de police pour cet arrêté sur l'amiante qui ne concerne que l'EITMM, et que j'ai mentionné au début de notre déjeuner.

On affirme que ce sont elles qui ont lancé une procédure contre les copropriétaires pour mise en danger de la vie d'autrui, toujours à propos de l'amiante.

Enfin, on affirme que ce sont elles qui ont déclenché un processus susceptible de créer des remous au plan national. Voici :

L'EITMM a été saisi d'une demande de la part de la DIRECCTE, une administration qui dépend du Ministère du Travail, d'organiser des élections de représentants du personnel des entreprises de moins de 11 salariés qui travaillent dans l'EITMM. La légitimité de cette demande semble être la nécessité d'avoir des délégués de sites pour discuter des conditions d'hygiène et de sécurité.

Le point de vue de l'EITMM est que les copropriétaires n'ont ni les ressources, ni le pouvoir, ni la légitimité pour organiser des élections du personnel d'entreprises souveraines sous le prétexte qu'elles occupent le même espace. Il s'agit là d'une nouvelle contrainte assez difficile à comprendre et à admettre pour ces propriétaires.

* Je suppose que vous avez fait un recours judiciaire ?

Oui. Mais nous avons perdu deux référés et le jugement est maintenant exécutoire.

* Ce qui m'interpelle le plus, dans ton exemple, c'est précisément son exemplarité : quand vous aurez épuisé tous les recours, si l'exigence de la DIRECCTE l'emporte, ce sont toutes les Très Petites Entreprises de France (TPE) qui vont devoir allouer des ressources à leur personnel et à leurs représentants dès le moment où elles cohabitent dans un même ensemble, immeuble de bureau, zone industrielle, pépinière d'entreprises, zone d'activité, ... C'est une façon astucieuse de contourner le premier des fameux seuils sociaux !

Je suppose que vos instances cherchent des alliés dans votre combat.

Pour être franc, j'aimerais bien les voir en chercher, des alliés, dans ce combat. Comme tu le dis, moins pour les seuls intérêts de l'EITMM que celui des centaines de milliers de TPE qui seront concernées.

* Donc, on peut déduire des diverses actions qu'il existe un acharnement de l'Inspection du Travail contre l'EITMM, une administration qui semble avoir forgé des alliances, avec la Préfecture de Police, également avec NKM, quand elle déclare qu'elle veut raser la Tour ?

Je n'en ai aucune idée, concernant NKM.

* Mais tu mentionnais aussi la façon cavalière dont les problèmes sont traités ...

Oui. Je pensais aux diverses réactions de déni que j'ai constatées lors de la demande de changement de rythme des pompiers. Mais il en existe d'autres.

Chapitre 11 : Désinvolture

Je me refuse à affirmer que l'EITMM est mal géré, malgré ses charges au mètre carré plusieurs fois supérieures à ce qu'il est dans des immeubles parisiens. Mais je constate trop de problèmes qui ne sont pas, ou peu ou mal réglés et des dérives de dépenses dont certaines sont difficilement excusables.

Outre les manquements que j'ai déjà mentionnés, nous constatons qu'il ne fait jamais aussi chaud dans nos locaux qu'en hiver ni jamais aussi froid qu'en été.

Les moindres réparations se chiffrent à plusieurs fois la valeur constatée dans d'autres immeubles. Parfois, on invoque le travail en milieu occupé, parfois en milieu amianté, parfois les exigences de l'Immeuble de Grande Hauteur (IGH), etc.

La plupart des litiges sont traités avec une certaine rigueur. Mais on constate des exceptions ou des comportements asymétriques.

Cette Assemblée Générale où j'ai dû me fâcher pour qu'on applique le même règlement qu'à tous les autres propriétaires à la Ville de Paris qui nous imposait une procédure léonine.

Ces situations où l'avocat nous explique le droit avec une autorité presque arrogante, puis se trouve obligé de revenir sur ses positions parce qu'il s'est permis une interprétation quelque peu optimiste (pour sa partie) des textes.

Ces refus de clarification des comptes de travaux, sous prétexte que le logiciel utilisé ne le permet pas ... Clarification que j'ai toutefois pu proposer en AG et qui a été votée avec une importante majorité.

Il se trouve que nous avons voté le désamiantage du sol de l'espace travail-repos de nos "pompiers. J'ai visité cet espace et proposé une résolution dans une AG du Principal, d'ailleurs acceptée à l'unanimité, pour que la réfection soit totale et couvre à la fois l'espace travail et l'espace vie. Ces travaux ont trainé plusieurs mois au-delà du calendrier fixé parce que les prestataires ne "passaient" que de temps en temps, laissent le chantier dans un désordre indescriptible, les baraques de chantier servant de bases de vie à notre personnel n'étaient pas chauffées en plein hiver et l'eau n'y arrivait pas pour cause de gel. Et la réception des travaux ne constate pas l'absence d'aération des locaux.

Ces toilettes du CIT, normalement dimensionnées et séparées pour les hommes et les femmes, condamnées sur tout l'immeuble plusieurs jours avec l'obligation d'utiliser celles du Centre Commercial.

* J'ai compris le message. Où veux-tu en venir ?

La conséquence de tout ceci, les pressions de l'extérieur et les désinvolture de l'intérieur poussent les loyers à la baisse et les charges à la hausse, de façon continue et depuis maintenant une dizaine d'années, réduisant ainsi la valeur locative nette des bureaux et des commerces, leur valeur tout court.

* Tu sais qu'il existe des organismes que l'on recrute pour chasser les économies possibles, redimensionner les travaux aux justes besoins, s'appuyer sur les prix de revient des

prestataires pour renégocier leurs prix de vente, revoir les procédures d'appel d'offres pour ne pas favoriser les prestataires qui ne le méritent pas, fixer des pénalités de manquement dans les contrats et les faire respecter, etc.

Merci de me le rappeler. Ce qui me fait mal, c'est que j'ai suggéré cette approche aux autres conseillers syndicaux, au moins dans le CIT, et qu'ils ont déclaré préférer attendre que l'immeuble soit rénové pour adopter cette proposition.

* J'ai saisi les dérives. Où en êtes-vous, maintenant, de ces projets ?

Chapitre 12 : La situation actuelle

Nous disposons d'un nouveau projet, qui n'est qu'une proposition susceptible de convenir à la Ville de Paris.

La Tour serait agrémentée d'une seconde peau qui en assurerait une meilleure isolation et lui donnerait une allure beaucoup plus agréable et contemporaine.

Le Centre Commercial serait remanié afin d'en améliorer les accès, la circulation et le confort. Il espère ainsi faire bonne figure auprès de celui de la Gare et celui de la rue Mouchotte.

Le CIT est considéré ingérable. Il ne présente pas de projets. On y reviendra.

Le bâtiment D, celui qui se trouve au-dessus du Centre Commercial rue de l'Arrivée, serait vendu pour faire l'objet d'une reconstruction.

De nouveaux bâtiments seraient construits : un hôtel au-dessus de la dalle Jean Tossan, face au CIT et à la rue de Rennes ; un autre hôtel au sud de la Tour, face à la Gare et à la rue du Départ ; des logements, dont un tiers de logements sociaux, à la place du bâtiment D, et plus en hauteur.

* Quelqu'un vous a fait miroiter des droits à construire !

Tu connais ? Oui, l'équation financière parle de 600 millions de travaux de rénovation, financés par 150 millions de droits à construire et les promoteurs de ces nouvelles constructions en supportent le coût selon leurs projets.

* C'est ce que je pensais. Vous risquez bien de vous engager assez loin pour obtenir ces droits à construire. Les logements sociaux ne sont pas ce qui rapporte vraiment de l'argent aux promoteurs. Quant aux acheteurs d'appartements neufs, ils sont de moins en moins nombreux à vouloir en payer deux, le leur et un logement social, pour leur seule jouissance. Incidemment, je me demande une fois de plus sur quel mérite on va attribuer des logements sociaux en face de la Gare Montparnasse avec des loyers de 500 à 900 euros par appartement à des familles soi-disant dans le besoin de se loger. Pendant ce temps, on renvoie des familles réellement méritantes, mais qui n'ont manifestement pas les bonnes relations politiques, dans des villes dortoirs à une heure de trajet de leur lieu de travail.

Et vous allez vendre pour 150 millions de droits à construire. Quelle sera la fiscalité sur ces droits ?

Tu connais la stabilité de la fiscalité française. Je doute que les rescrits de Bercy nous protègent contre les nouveaux impôts locaux et nationaux.
Le Comité Stratégique a aussi fait étudier, et même tenu le stylo pour la rédaction d'une loi permettant la division en volumes.

* Cette loi est passée ?

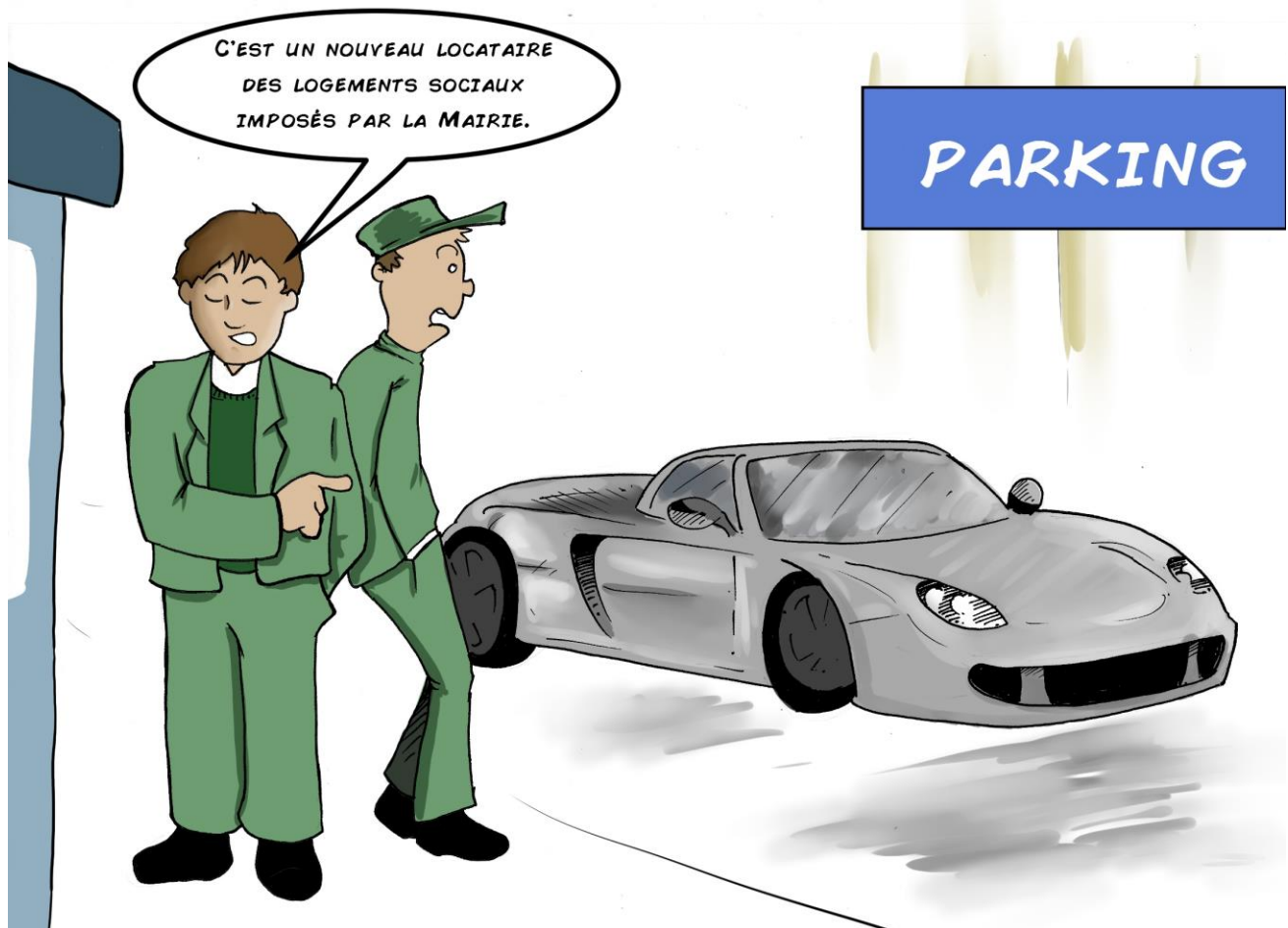
Oui. Et elle a l'air de correspondre assez bien à la situation de l'EITMM. La division en volumes de l'EITMM a donc été présentée en Assemblée Générale Extraordinaire et elle est passée ... sous toutes réserves et il y en a beaucoup.

* Si c'est confirmé, ça change quoi pour vous ?

La division en volumes laissera plus d'autonomie à chaque bâtiment de se rénover à sa façon. Dans l'EITMM, ce sont essentiellement les 4 syndicats secondaires. Mais les bénéfices des droits à construire seront partagés entre les différents "volumes". Une rénovation générale, mais à plusieurs vitesses.

* Ainsi, tout est bien dans le meilleur des mondes !

En fait, ce n'est ni mon ressenti, ni mon analyse. Donne-moi encore quelques minutes.



Chapitre 13 : Dérapage incontrôlé

* Tu as de mauvaises anticipations !

Tout à l'heure, je te faisais part des pressions toujours croissantes et des désinvoltures. La pente est savonnée, pour tout le monde. Aujourd'hui, on affirme que 17 étages de la Tour sont vacants.

* Fichtre !

Mais le cas de la Tour est presque simple. Ils sont tous d'accord pour faire leur rénovation, essentiellement la façade, et chacun son plateau. Et vogue la galère ! De toutes les façons, ce ne sont pas ceux qui votent ces travaux qui en subiront les conséquences, surtout avec un horizon de 5 à 10 ans.

Le cas du Centre Commercial est déjà très différent avec quelques grands leaders, encore de belles marges et peu d'emplacements vacants. Il a la nécessité d'améliorer la chalandise en attirant les clients les plus solvables, tout en restant concurrentiel avec les nouveaux projets commerciaux.

La difficulté la plus évidente me semble provenir des déplacements de surfaces et de volumes consécutifs à leur réaménagement pour de meilleurs accès et de meilleures circulations. Non seulement il faudra mettre d'accord les propriétaires et les bénéficiaires de fonds de commerce sur la valeur relative de leur bien existant par rapport à ce qui leur sera proposé. Les procédures peuvent s'en mêler, de même que les autorisations administratives, la fiscalité, etc.

Le cas du bâtiment D, destiné à être acheté par la copropriété EITMM afin d'en faire un nouveau bâtiment de logements, est problématique. Nous nous sommes évidemment enquis du prix de vente moyen qui serait supporté par la copropriété. La réponse est que ... ce prix sera négocié.

* Normalement, il aurait dû apparaître dans la simulation financière ?

Non seulement la fourchette est très large. Je n'ai pas compris qu'elle engageait qui que ce soit. J'ai plutôt entendu que le sujet est tabou et que cette négociation se passera en très petit comité ... avant de déterminer un prix qui sera présenté en AG.

* Tu as éludé le cas du CIT !

Oui, parce que je crois que la situation est piègeuse pour les propriétaires et les occupants du CIT.

* Je te connais assez pour savoir que, quand tu parles comme ça, tu as déjà pensé aux façons de sortir du piège.

C'est vraiment ce dont je voudrais t'entretenir.

Comme je te l'ai dit, les propriétaires du CIT sont nombreux, parfois âgés, généralement peu intéressés par les questions immobilières, soit qu'ils aient un autre métier, soit qu'ils résident relativement loin de ce bâtiment. On ne les mobilisera pas facilement pour vider le bâtiment et entreprendre deux ans de travaux pour 6.000 euros le mètre carré.

Les plateaux sont ainsi composés, aujourd'hui, qu'il est impossible d'optimiser ces travaux et ce budget sans toucher à un réaménagement des surfaces. Les couloirs de circulation prennent une place trop importante. Les bureaux aveugles, sans fenêtre, ne pourront plus être occupés, etc.

Avec les nouveaux immeubles prévus à l'Est et au Sud du CIT, la vue sur Paris en sera sensiblement modifiée, ce qui diminue encore la valorisation de ces bureaux concernés.

Un des soucis actuels du CIT, c'est qu'il est juste à la limite, mais au-delà de la limite, d'être IGH. Il doit donc supporter des coûts de sécurité et de sûreté. Aucune étude n'a jamais montré par quels moyens le CIT pourrait perdre ce coûteux privilège d'être traité en IGH. Ce coût est actuellement de 550.000 euros par an et il est douteux qu'il diminue avec le temps.

* Si je saute à tes conclusions, tu ne crois pas à un projet de revalorisation du CIT : pas de volonté active, peu d'espoir de mettre tout le monde d'accord sur un projet, impossibilité d'optimiser l'équation financière sans toucher au réaménagement des surfaces, si on les réaménage, tu crains la zizanie juridique, les retards et dépassements de chantiers. L'administration et le fisc s'assurent que les copropriétaires ne gagnent pas un kopek sur cette rénovation. Tu vous vois pris dans la spirale infernale.

Finalement, tu regrettes la DUP qui vous était promise dans le premier projet du premier Comité Stratégique !

Sans sauter directement à mes conclusions, je constate aussi que l'EITMM pourrait être géré avec des économies considérables.

* Donne-moi quelques exemples !

Le traitement du chauffage et de la climatisation, dont je t'ai déjà entretenu, pourrait à lui seul générer près de 20% d'économie de nos consommations par une saine régulation des températures. Le remplacement des néons par de nouveaux panneaux de diodes LED, de même surface et de même intensité lumineuse mais consommant seulement 10% des néons, serait une autre source d'économies considérables. Une meilleure sélection des entretiens et des solutions retenues...

* OK. Si on embauche un chasseur d'économies à réaliser, de combien crois-tu qu'on peut faire baisser la facture ?

Brut, 30%, donc net 15% la première année, soit 4 millions d'euros. On garde le rythme des dépenses au lieu de l'augmenter chaque année puis on récupère l'intégralité des 30% à partir de la seconde année. Ces économies de gestion peuvent revaloriser l'ensemble.

* Je te comprends. J'admets ce raisonnement, même si les chiffres demandent à être validés. Donc la valeur locative nette, ce que paie le locataire moins les charges, augmente de près de 50% si j'ai bien en tête les ordres de grandeur entre les loyers et les charges, et donc également le prix de l'immeuble.

Mais où ceci nous mènerait-t-il dans le cas d'une rénovation générale ? Pourquoi ne pas d'abord rénover, puis seulement faire intervenir un bureau d'études pour chasser les économies ?

Chapitre 14 : Projet perfectible et consolidation

Ce dérapage des charges par rapport à ce que nous pourrions obtenir est d'abord une indication de notre incapacité à performer dans le quotidien. Cette indication est alarmante quand il s'agira de négocier et conduire de gros chantiers, dont l'enjeu est supérieur à 600 millions d'euros, soit plus ou moins la valeur actuelle de l'EITMM.

Tu peux ajouter que l'on n'est pas tous d'accord aujourd'hui, mais s'il existe une majorité, elle risque de s'affaiblir à mesure qu'on entrera dans le concret. Il se peut que la rénovation du Centre Commercial et du CIT génèrent des litiges qui ralentiront les travaux "pour force majeure" et en feront monter la facture. Quand bien même serions-nous tous d'accord, les réaménagements seront couteux en frais de notaires et, probablement, en fiscalité.

Ma première conclusion est que l'EITMM n'est pas rentable en l'état et en tenant compte de sa gestion perfectible, et ne le deviendra pas plus si nous continuons dans ces études et ce projet de rénovation.

* Je te suis. Que proposes-tu ?

En comparaison, un EITMM aux mains d'un seul acteur économique a beaucoup plus de valeur. Il achète tout, fait son affaire d'une complète optimisation de cet ensemble, tant le projet lui-même que l'absence de complications, négocie seul avec les partenaires obligés que sont la Ville, la RATP et les ayant-droits, s'assure que la rénovation sera faite dans le respect de son projet, à ses conditions et dans les délais, puis il remet les surfaces en location lui-même ou en confie la gestion à des spécialistes : spécialistes de bureaux pour la Tour et le CIT, spécialistes de centres commerciaux pour le B, etc. Mais il continue de gérer les charges lui-même afin d'être certain de les optimiser également.

* Tu n'auras jamais de consensus pour un tel schéma !

D'accord. Alors commençons par le CIT, si je peux te raconter ce qui risque de nous arriver.

La valeur moyenne des bureaux, dans cet immeuble, est de l'ordre de 5.000 à 6.000 euros le mètre carré. Comme je l'ai mentionné, une rénovation complète nous coûtera environ 6.000 euros le mètre carré. Pour être effective, cette rénovation doit redonner de l'usage aux bureaux intérieurs, aveugles. Et, restant IGH, l'immeuble continuera d'être grevé d'une surcharge sécuritaire de plus de 500.000 euros par an et de sérieux taux d'inflation s'y appliquant, pour un étage "en trop".

Une rénovation complète prendra entre 3 et 5 ans. Il serait préférable d'évacuer les occupants, pour lesquels il conviendra de trouver et de payer des solutions alternatives dans le quartier, à des conditions qui ne sont pas comprises dans le devis.

De tels travaux doivent pouvoir être financés, individuellement ou collectivement, avec des remboursements échelonnés à partir de la réception de l'immeuble rénové sur une période de 5 à 10 ans.

Tu ajoutes les facteurs d'incertitude dans chacune des dimensions de ce dossier et tu trouves une probabilité significative (dans ma bouche, ce terme donne une probabilité de 20 à 30%) que des

propriétaires se retrouvent avec une valeur négative de leur patrimoine immobilier à ce jour. La plupart des autres n'y retrouveront pas le prix de vente actuel.

* Tu n'es pas un peu pessimiste ?

Je comprends que tu veux que j'en rajoute !

En matière fiscale, les taux sont arrivés au taquet. La gauche a complètement démontré la loi du rendement dégressif des impôts levés, à partir d'un certain taux, ainsi que leur effet économique récessif. Les seuls impôts qui ne quitteront pas le pays sont ceux qui portent sur le foncier et l'immobilier. Si ces impôts augmentent, comme tout le monde s'y attend et s'y prépare, il est douteux que les prix dans l'immobilier parisien continuent à flamber.

La Tour Triangle vient d'être rejetée par les élus parisiens qui ont avancé plusieurs raisons, l'une d'elle étant que le Grand Paris regorge de bureaux. Ce qu'un grand promoteur peut supporter en ayant optimisé ses opérations, des petits propriétaires s'en trouveront ruinés en ayant accepté une multiplication des aléas.

Nos négociateurs sont en train d'accepter des logements sociaux dans l'EITMM. Tu penses sérieusement que ces populations pourront payer des charges plusieurs fois plus élevées que dans un immeuble résidentiel "normal" ?

Parce que, dans toutes les dimensions du business de la promotion immobilière, nos instances sont totalement amateurs par rapport aux équipes dédiées d'un grand promoteur. J'affirme que ces conseillers s'attèlent à des projets qu'ils ne maîtrisent absolument pas. Quand leurs employeurs s'en rendront compte, il sera trop tard ... le mal aura été fait et ces conseillers seront partis depuis longtemps.

* OK. Mais avec de tels raisonnements, vous allez vous faire manger tout cru !

Si nous attendons d'avoir l'accident qui nous impose de quitter l'immeuble et de décider si on le vend ou si on le rénove, tu as raison.

Si, au contraire, on utilise les études existantes et on va chercher les acteurs que l'EITMM, ou simplement le CIT, peut intéresser, on a encore le temps d'obtenir un prix convenable.

* Tu as bien pensé à des acquéreurs potentiels ?

Au niveau de l'EITMM, n'importe quel grand promoteur français ou étranger (il en existe de bons), voire de gros fonds souverains, comme la Chine, le Qatar ou la Norvège, ou encore des fonds immobiliers privés, notamment américains.

L'EITMM, c'est peut-être notre Pirée. Le Pirée était en faillite quand les Chinois ont proposé d'en acheter une partie. Cette partie est maintenant hautement profitable ! Et puis, connaissant l'administration française, je ne suis pas sûr que l'inspection du travail continue à choisir un ensemble appartenant à un fond souverain chinois pour développer ses expériences procédurières.

Au niveau du CIT, le choix est beaucoup moins élitiste. Le CIT peut abriter certains droits à construire et rajouter des étages qui justifient alors son statut IGH ... ou au contraire en supprimer un pour réaliser des économies de charges.

Il peut être proposé en entier ou par plateau. Il peut devenir un siège social pour un groupe de taille moyenne, par exemple tourné vers la Bretagne comme Bolloré ou Yves Rocher.

Chaque solution me semble préférable à la situation actuelle où nous n'avons même pas de candidat à la présidence du conseil syndical.

Qui se chargera de suivre le projet ? En cas de problème, sommes-nous crédibles pour agir solidairement ? Et quid des débats, voire des disputes, internes sur la "bonne" rénovation ?

* Tu estimes que le CIT devrait prendre l'initiative de chercher un acquéreur pour tout ou partie de l'EITMM ?

Evidemment pas si des professionnels s'en chargent, les mêmes dont je dénonçais l'amateurisme quand il s'agit de la conduite de grands projets comme celui envisagé. Mais je doute que ce soit leur intérêt personnel.

Alors oui, quelqu'un devrait le faire.

* Je dois partir. Bon courage pour la suite. Je peux te laisser l'addition ? Merci !

Table des matières

Introduction : Une si belle vue !	4
Chapitre 1 : Un bien irréplicable	5
Chapitre 2 : Apparentes faiblesses	6
Chapitre 3 : Présence d'amiante	7
Chapitre 4 : La gouvernance	11
Chapitre 5 : Un constat partagé	16
Chapitre 6 : Premier Comité Stratégique	19
Chapitre 7 : La grande réaction	22
Chapitre 8 : Image et crédibilité	24
Chapitre 9 : Second Comité Stratégique	28
Chapitre 10 : Inspection du Travail	31
Chapitre 11 : Désinvoltures	34
Chapitre 12 : La situation actuelle	36
Chapitre 13 : Dérapage incontrôlé	38
Chapitre 14 : Projet perfectible et consolidation	41

Directeur d'Édition : François Vallet

BNE Editions, 8 rue du Foin, 75003 Paris

Auteur : Patrick Bord

Du même auteur :

Méthodes de fixation des prix en milieu industriel (1971)

Le recyclage des capitaux occidentaux par les institutions financières japonaises (1991)

Le Cours (2012), HDiffusion

Redresser le pays, c'est si con ? (2013), BNE Editions

La revanche des Peugeot (2013), BNE

Zébulon International (2014), BNE

Murmures économiques à l'oreille des politiques (2014), BNE

Libérez les motoristes ! (2014), BNE

Murmures économiques (saison 2) (2014), BNE

La place de l'argent (2014), BNE

pbordsarl@orange.fr - 3 rue de l'Arrivée, 75749 Paris Cedex 15

Retrouvez la tribune de Patrick Bord sur pbord.eu, rubrique "Actualité"

Illustrations : Damien Barban - Photo : Thierry Sarment

Dépôt SGDL : 2014-11-0174

ISBN : 978-2-36447-024-8