

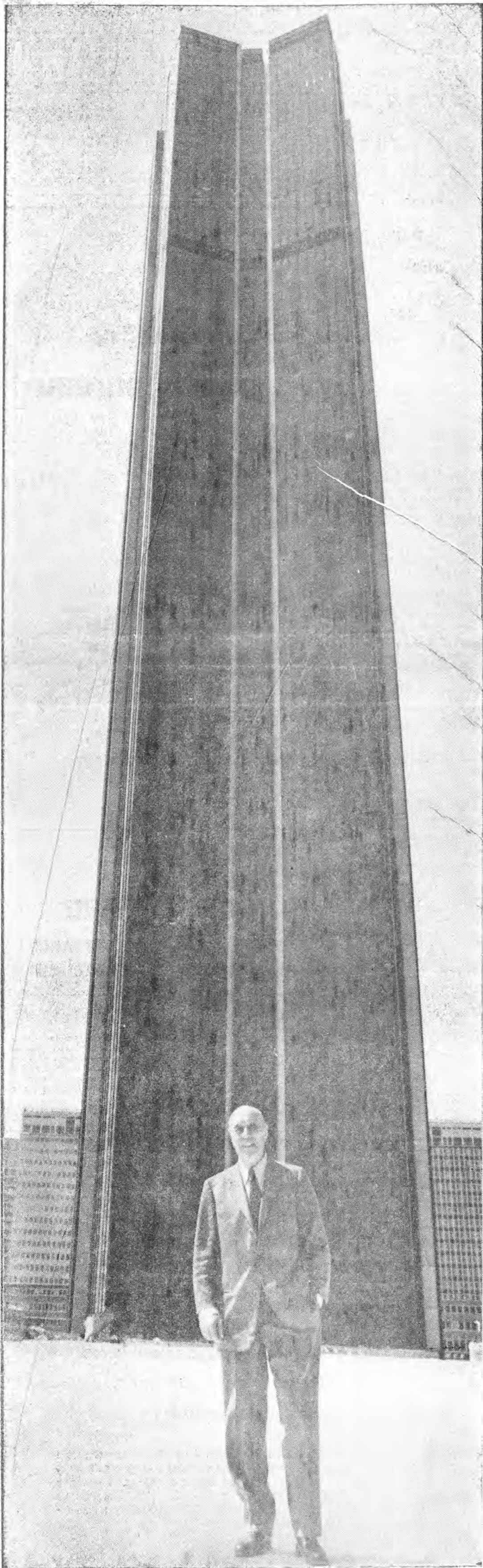
Avec ses 58 étages et ses 210 mètres de haut, voici la TOUR MAINE-MONTPARNASSE

... qui reçoit demain ses premiers occupants

C'est plus qu'un événement parisien : la Tour Maine-Montparnasse, cette tour tant discutée, commencera dès demain à recevoir ses premiers occupants, en l'occurrence les collaborateurs des laboratoires Miles, qui ont entrepris d'y transporter leurs meubles avant-hier et ceux de Jacques Borel qui a décidé d'installer là son nouveau siège social. Huit jours plus tard, nos amis de Régie-

Presse y donneront leur première réception, en attendant d'y avoir leur bureau à leur tour. Ainsi, que l'on soit pour ou contre, la Tour Maine-Montparnasse entre aujourd'hui de plain-pied dans la réalité de la ville. Une chose est sûre : avec ses 210 mètres de haut, les 70 milliards d'anciens francs qu'aura coûtés sa construction et celle du complexe qui l'entoure, elle représente quelque

chose d'inédit non seulement en France mais en Europe. C'est pourquoi le « Journal du Dimanche » a décidé de lui consacrer le supplément spécial qu'on va lire, supplément qui vous permettra de suivre son histoire en commençant par les confidences de l'homme qui a été pour une très grande part à l'origine de sa réalisation tout au moins sur le plan financier, M. Jean-Claude Aaron...



Devant la Tour, l'architecte Urbain Cassan : dès 1957, il avait présenté un premier projet.

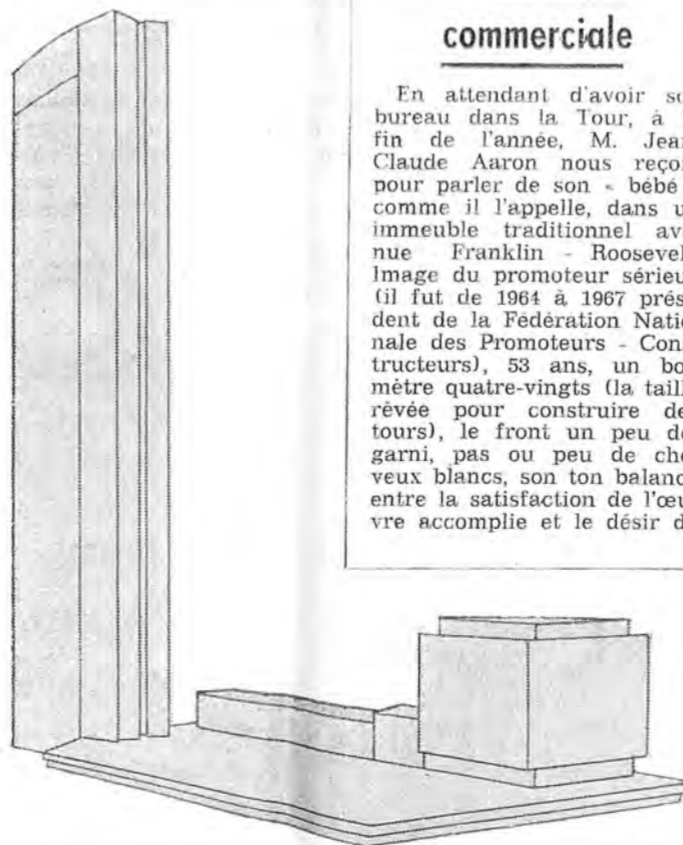
SA CARTE D'IDENTITE

- Hauteur totale : 209 mètres 13.
- Longueur : 62 m.
- Largeur : 39 m.
- Poids : 120.000 tonnes.
- Profondeur des fondations : 70 m.
- Nombre d'étages : 58.
- Surface des planchers : 114.000 m².
- Nombre d'ascenseurs : 25.
- Monte-charge : 2.

L'« autopsie » de l'opération

- Prix de revient : 700 millions (70 milliards anciens), dont :
- Achat des terrains : 117 millions.
- Travaux : 450 millions.
- Redevances sur les bureaux : 10 millions.
- Honoraires techniques, frais financiers, assurances, divers : 123 millions.
- Les ventes doivent rapporter 800 millions.

Supplément réalisé
par Jean-Pierre
ROBERT



La Tour Maine-Montparnasse fait partie d'un ensemble de quatre bâtiments : 1° la Tour elle-même. Sur ses 58 niveaux, elle compte 52 niveaux de bureaux ; 2° un bâtiment bas avec 10 niveaux dont 8 en sous-sol et 3° un bâtiment de 4 niveaux. Ces deux bâtiments sont destinés à abriter un centre commercial rassemblant notamment deux magasins à grande surface (les Galeries Lafayette et une entreprise hollandaise spécialisée dans le prêt-à-porter), 80 magasins divers et des boutiques, plus 3 restaurants, des cafeterias, un centre sportif avec 3 piscines, des salles de réunions et un restaurant d'entreprise (en sous-sol) pouvant servir simultanément 1.900 personnes ; 4° un bâtiment cubique à 13 niveaux où s'installera un centre international du textile. Au total, l'ensemble du complexe offrira 1.800 places de parking.

« Je vous l'avoue, au départ je n'y croyais pas ! »

dit aujourd'hui M. J.-C. Aaron, l'homme qui a trouvé les 70 milliards (anciens) nécessaires à la construction

PAS bavard, le chauffeur de taxi. La conversation languissait sur le temps, la circulation, Paris qui n'était plus ce qu'il était. La voiture ralentit sur le boulevard Saint-Germain, à peu près désert à cette heure tardive, et s'engagea dans la rue de Rennes... Au bout se profilait « l'ombre » qui masquait le paysage.

— Si je tenais le promoteur qui a fait cette Tour Montparnasse, dit le « taxi » tout à coup volubile, eh bien, moi, Monsieur, je n'hésiterais pas une seconde. Je le prendrais ! Tout de suite !

Rageur, il s'était à demi tourné vers son client. Au fond de la voiture, celui-ci ébaucha un sourire et, de sa voix la plus douce, dit :

— Le promoteur, c'est moi. M. Jean-Claude Aaron ne se laisse pas de raconter cette histoire. Auteur du premier « vrai » gratte-ciel parisien avec son associé, le groupe américain Collins Tuttle and Co, le président de la Sefri-Cime a pris des dizaines de taxis depuis que la Tour a commencé à sortir de terre, il y a deux ans.

Entre une séance de travail et un repas d'affaires, amoureux ou inquiet selon les jours, il venait la regarder grandir. Maintenant, les premiers occupants s'installent, et M. Aaron a l'air tout à fait rassuré.

— C'est gagné, dit-il. Bien sûr, nous avons eu des montagnes de problèmes et il en reste quelques-uns à régler mais, pour mener à bien cette tâche hors série, sans précédent à Paris, nous avons bénéficié de techniciens de qualité. Vous ne pouvez pas imaginer à quel point tout le monde, à tous les échelons, a eu conscience de participer à quelque chose d'exceptionnel.

Une réussite commerciale

En attendant d'avoir son bureau dans la Tour, à la fin de l'année, M. Jean-Claude Aaron nous reçoit, pour parler de son « bébé » comme il l'appelle, dans un immeuble traditionnel avenue Franklin - Roosevelt. Image du promoteur sérieux (il fut de 1964 à 1967 président de la Fédération Nationale des Promoteurs - Constructeurs), 53 ans, un bon mètre quatre-vingts (la taille rêvée pour construire des tours), le front un peu dégarni, pas ou peu de cheveux blancs, son ton balance entre la satisfaction de l'œuvre accomplie et le désir de



M. Jean-Claude Aaron et son « moulin à prières » : « Pendant le week-end, je faisais des calculs de rentabilité... »

convaincre celui qui affichait quelque scepticisme quant à son esthétisme ou sa nécessité.

Sur le plan commercial, la Tour est une incontestable réussite. Qu'on en juge : sur les cinquante-huit étages qu'elle compte, cinquante-deux seulement sont à usage de bureaux, trois étant réservés à des locaux techniques (le 15^e, le 42^e et le 57^e), un à la dalle-hélicoptère (le 58^e) et deux, tout en bas, à des boutiques et à un centre médical ; or ces cinquante-deux étages sont aujourd'hui tous vendus ou sous option et il ne reste plus à certains investisseurs qu'à trouver des locataires. De son côté, le centre commercial, qui sera inauguré le 15 septembre, est vendu à 90 %. Quant au Centre international du textile, il l'est à 80 %. Tout cela représentera demain, une fois occupé, une cité de 10.000 à 12.000 habitants, dont 6.000 pour la seule Tour. Mais, maintenant que la partie est ainsi gagnée, que représente donc pour M. Aaron cette entreprise ?

— Une aventure, répond-il. Une aventure de chaque minute et sur tous les plans : technique, financier, humain...

Puis il ajoute : — Contrairement à ce qui a été dit parfois, ce n'est pas moi qui ai imaginé ou insinué qu'il fallait construire une tour devant la gare Montparnasse. Un accord avait été conclu entre la Ville de Paris et la S.N.C.F., des projets élaborés, une société d'économie mixte mise en place bien avant que je n'apparaisse dans l'histoire. Mais à partir du moment où les autorités se sont décidées, j'ai eu la chance d'être celui qui pouvait assurer la réussite financière de l'opération et son pilotage.

Un drôle de moulin à prière

De ce point de vue, M. Jean-Claude Aaron est donc bien le « père » de la Tour. Il faut cependant dire que, dans cette affaire, nombreux sont ceux qui couvent l'édifice bronzé d'un regard... paternel. Comment le reprocher aux architectes ou à l'équipe de Wylie Tuttle, le spécialiste américain des tours (qui se trouvait sur place bien avant l'arrivée de M. Aaron, mais ne put débrouiller le problème au plan financier), ou à Jean Tossan, le directeur général de l'opération, dont la taille est aussi élevée que celle de Jean-Claude Aaron, et qui a participé aux premières études, ou encore à Georges Vary, un Hongrois venu là avec un passeport canadien pour veiller au respect de la moindre contrainte technique ? Il

y a aussi les quelque six mille personnes, ingénieurs, chefs d'équipe, ouvriers, qui ont fait qu'à quatre mois près la Tour va être achevée dans les délais fixés et y a quatre ans, et qui en sont légitimement fiers. Et puis, M. Aaron, il faut bien le dire, n'a pas toujours été le « père » enthousiaste qu'il est aujourd'hui.

— Figurez-vous, avoue-t-il, qu'au début je n'y croyais pas ! Lorsque les premiers projets ont paru, tout le monde pensait que c'était le type même de « l'opération kamikaze ». Et j'étais du lot ! Faire accepter à des financiers un risque portant sur plus de cinquante milliards anciens, et en France, cela ne s'était jamais vu ! D'ailleurs, quand le permis de construire fut accordé, en 1968, c'est sur ce point-là que tout le monde a buté.

« C'est alors que je me suis intéressé au projet, mais sans vraiment le prendre au sérieux. Je profitais des week-ends à la campagne et je m'y attaquais comme à un problème de mots croisés. En me cachant presque, je faisais des calculs de rentabilité à l'aide d'un calculateur de poche, une petite merveille fabriquée il y a vingt ans au Liechtenstein et que j'appelle mon moulin à prières parce que le résultat apparaît en tournant une manivelle. Un beau jour, j'ai trouvé une solution : la construction ne pouvait se faire qu'en fractionnant, en « pulvérisant » le risque financier, et il fallait persuader des organismes aussi différents que des banques, des compagnies d'assurances et

● Suite au verso

PILOTE

TUNZINI ENTREPRISE

90, rue Cassini - 75049 PARIS CEDEX 17 - 924. 83. 29

Lefort Francheteau

80, rue de Valenciennes - 92000 NANTERRE (MALMAISON) - 867. 78. 15

LAURENT BOUILLET ENTREPRISE S.A.

TOUR EUROPE - 92080 PARIS LA DEFENSE CEDEX 7 - 788. 27. 20

Ensemble Secteur III de Maine-Montparnasse à PARIS. Installations de climatisation et de plomberie à l'état d'achèvement dont une tour de 200 m comprenant 56 niveaux (100 000 m² de bureaux). Plus salles d'attente et café. Investissement : 26 000 000 F (plus 40 000 000 F C.A.). Groupe TUNZINI-ENTREPRISE (italien) LAURENT BOUILLET-ENTREPRISE - LEFORT-FRANCHETEAU



Qui vous a dit qu'elle était réservée aux multinationales?

La Tour Montparnasse, elle, pense que toutes les entreprises, petites, moyennes, grandes, ont droit aux mêmes égards. C'est pourquoi à la Tour, vous pouvez vous installer sur 500, 1000, 2000 m² ou plus.

C'est pourquoi vous achetez ou vous louez, comme vous préférez. Et cela à un prix courant, ce qui n'est pas si courant quand on cherche à travailler en pleine lumière, dans des bureaux tout neufs, fonctionnels et en plein Paris.

Et quand on cherche aussi une bonne adresse. Une adresse qui fait aussitôt penser que vous êtes une grande société internationale. Même si vous n'êtes encore qu'au début de votre expansion.

La Tour Montparnasse

Location et vente : COGETOM-CIME

17, rue de l'Arrivée, PARIS 15^e Tél. : 325.80.30 - 325.86.41 - 548.78.43

La Tour Montparnasse est une réalisation du groupe SEFRI-CIME - COLLINSTITUTLE et C^o Inc.

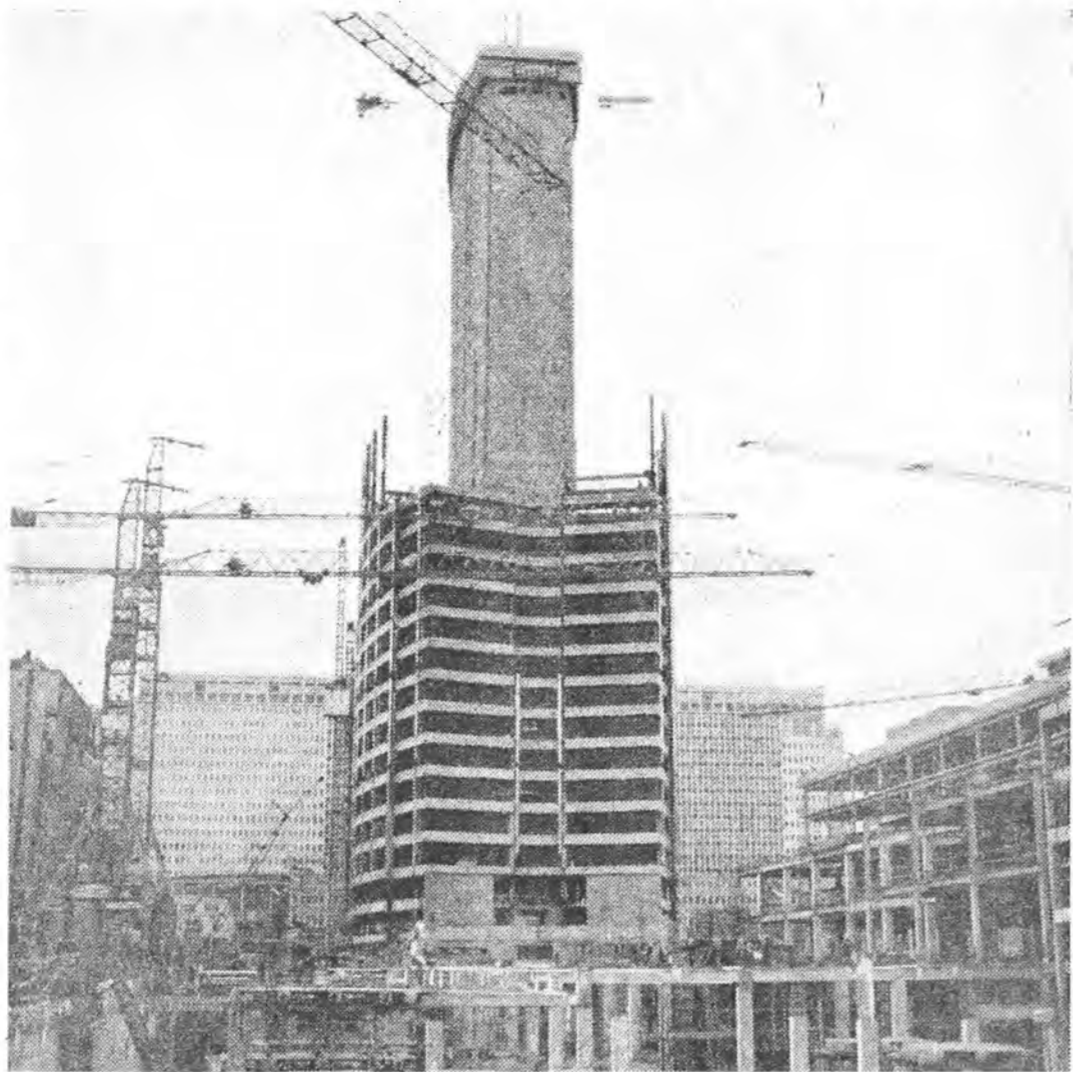
LA TOUR ACTE II

Etonnant les badauds qui la trouvaient singulièrement étroite

...PUIS LA TOUR JAILLIT, QU'ON

HABILLA D'ACIER ET DE VERRE

Aujourd'hui, la question se pose : comment vivra-t-on ici ? Y sera-t-on en sécurité ? Nous répondons



Novembre 1971. Pour des raisons de sécurité, la construction du noyau central a été interrompue à 109 mètres. Les ouvriers de la charpente tissent leur toile d'acier.

— Problème de verticalité, expliquent les spécialistes. Entre la verticale optique, correspondant par exemple à un rayon lumineux et celle qui est donnée par un fil à plomb, la différence est pratiquement nulle si l'on construit un pavillon de deux étages. Mais, sur une hauteur de 200 mètres, cette différence atteint 6 centimètres.

— Une quarantaine d'ouvriers travaillent au coffrage. Grâce à eux, à raison de deux mètres et demi par jour, la Tour grandit et dans un premier temps va s'élever ainsi jusqu'à la moitié de sa hauteur prévue. Les murs sont percés d'ouvertures qui ne sont pas les fenêtres du bâtiment, comme le croit M. Dupont-Durand, mais les portes des ascenseurs. Le 8 juin 1971, on est déjà à 25 mètres et le 10 juillet à 61. De temps en temps, on soufflé un peu afin de procéder aux réglages. Pour les niveaux les plus bas, les voiles, c'est-à-dire les murs, ont en effet 1,20 mètre d'épaisseur. Mais au sommet, ils n'auront plus que 30 centimètres.

— Elle penche ! Le 9 août 1971, le noyau central atteint 109 mètres, et la Tour cesse de grandir pour six mois. La curiosité des passants redouble. — Ils n'ont plus de béton, dit quelqu'un. — Le promoteur est en fuite, assure un autre. — Vous n'y êtes pas, insinue un troisième. « Ils » sont bien embêtés. « Elle » n'est pas droite. — Telle n'est pas la raison de l'arrêt mais, c'est vrai, la Tour penche un peu.

Après le passage des charpentiers, la Tour s'habille et les premiers étages revêtus du mur-rideau permettent aux Parisiens de se faire enfin une idée de son aspect définitif. Cette robe de métal et de verre utilisera au total 11.500 m² de verre trempé à mailles et 15.000 m² de vitrage de couleur bronze fermant les 7.200 « fenêtres » de l'édifice. Selon les architectes, tout cela doit produire, au soleil couchant, des reflets dorés. Mais les responsables du mur-rideau, eux, se préoccupent surtout de sa solidité. Une maquette au 1.500^e est essayée en soufflerie. Elle montre que le mur pourra, au sommet de la Tour, résister à des dépressions de l'ordre de 600 kg par mètre carré.

Une robe de prix

Après le passage des charpentiers, la Tour s'habille et les premiers étages revêtus du mur-rideau permettent aux Parisiens de se faire enfin une idée de son aspect définitif. Cette robe de métal et de verre utilisera au total 11.500 m² de verre trempé à mailles et 15.000 m² de vitrage de couleur bronze fermant les 7.200 « fenêtres » de l'édifice. Selon les architectes, tout cela doit produire, au soleil couchant, des reflets dorés. Mais les responsables du mur-rideau, eux, se préoccupent surtout de sa solidité. Une maquette au 1.500^e est essayée en soufflerie. Elle montre que le mur pourra, au sommet de la Tour, résister à des dépressions de l'ordre de 600 kg par mètre carré.

Au fur et à mesure de la progression de l'ouvrage tous les éléments nécessaires sont hissés par des grues jaunes ou orange qui se livrent à un étrange ballet au-dessus des

têtes. Les deux vedettes sont celles qui sont installées au sommet du noyau. Elles semblent grandir en même temps que lui. En réalité, elles sont « ancrées » à l'intérieur des cages d'ascenseurs et « poussent » au fur et à mesure que les techniciens décident, comme au jeu du « Meccano », de leur ajouter des éléments. Parallèlement aux grues, deux monte-charge de chantier, accrochés à la façade, transportent hommes et matériel au sommet. Ce problème des transports verticaux, confié par le groupement des entreprises aux sociétés « Coteba » et « Cogeco », a donné lieu à de multiples études et à quelques scènes pittoresques.

— Je me souviens avoir assisté à une empoignade mémorable entre un chef de chantier et le chef d'équipe d'une entreprise voisine pour la possession d'une grue, raconte un représentant de « Coteba ». Chargés, entre autres tâches, de faire respecter le sacrosaint planning, nous avons mis en place un bureau de trafic, avec un mot d'ordre simple : si un camion arrive cinq minutes en retard, interdisez-lui de décharger. Demain, il sera à l'heure.

Avec de tels principes, la charpente métallique arrive à 110 mètres le 24 décembre 1971, ce qui permet au noyau central de redémarrer. Et, d'un seul bond, sans problème, il parvient à sa hauteur définitive : 209,13 mètres au-dessus des rues. Dès lors, il ne reste plus aux charpentiers qu'à revenir pour habiller complètement la belle que plombiers et électriciens sont en train de parer sur les planchers des premiers étages. Le

gros du travail est fini, et avec lui le deuxième acte. La vie, ici, aura bientôt sa place...

Séduction

Les mois ont passé. Depuis hier, les premiers camions de démenagement arrivent au pied de la Tour. D'abord pour Jacques Borel et les laboratoires Miles, en attendant ceux de la S.E.C.E.D., de Régie-Press, de l'Ordre national des experts-comptables... Un à un, les étages vont s'animer et, d'ici à la fin de l'année, la Tour sera une ville. Pourquoi avoir choisi d'y habiter ?

— D'abord pour des raisons financières, répond M. Roger Maridat, le directeur administratif de la S.E.C.E.D. (Société d'études commerciales et documentaires) qui installera début juillet son siège social au 13^e étage. Il faut considérer qu'un immeuble traditionnel offre une rentabilité au sol de l'ordre de 50 %. A Montparnasse, on doit atteindre 70 à 72 %. Et puis, avoir une telle adresse, cela fait bien sur les cartes de visite.

Même si chaque étage coûte en moyenne un milliard ancien (6.200 F le m²) pour une surface de 1.650 m² par niveau, la S.E.C.E.D., qui a investi plusieurs millions d'anciens francs dans l'opération de démenagement, en achat de mobilier et en études préliminaires, espère bien s'y retrouver.

— Pour nous, il s'agissait de prouver que neuf mois après l'incendie qui a détruit l'immeuble Publicis, aux Champs-Élysées, nous n'avons rien perdu de notre dynamisme, explique de son côté M. Daniel Toscani du Plantier, directeur de Régie-Press. Notre métier est de nous montrer... J'ajoute qu'un certain coefficient de séduction à jeter, au même titre que les facilités de liaison. Nous devons rester en plein Paris. La Défense est déjà trop loin. Et c'est avec une joie certaine que la semaine prochaine, les 25, 26 et 27 juin, nous inviterons tous nos amis à venir dans la Tour prendre le verre de l'amitié.

22^e en permanence

Les « habitants » de la Tour et du socle auront leur maire, leur conseil municipal, et procéderont à des votes chaque fois qu'ils en auront envie. C'est ce qu'explique le gerant de la société chargée de la commercialisation et de la gestion de l'édifice.

Un ancien officier de marine, dont le titre officiel est maintenant « Directeur de la gestion », devra veiller à la bonne marche des services municipaux : acheminement du courrier, gardiennage, enlèvement des déchets, nettoyage, etc. En ce qui concerne le nettoyage des vitres, il faudra un mois et demi aux laveteurs suspendus dans leurs nacelles pour venir à bout de leur tâche. Ensuite, ils n'auront vraisemblablement plus qu'à remonter au sommet et à recommencer. Ils mèneront la même vie que les ouvriers qui repeignent la

Tour Eiffel. Pour les ordures, étant donné la quantité prévue (on donne le chiffre de 300 mètres cubes par jour), celles-ci seront d'abord acheminées au sous-sol, passées au compacteur et mises en contenant. Une société privée les acheminera vers la déchèterie. En ce qui concerne, enfin, le nettoyage des couloirs et de toutes les parties communes, 150 à 200 personnes ne seront pas trop pour en venir à bout.

Restent les problèmes du chauffage et de l'éclairage. Le conditionnement d'air fournira dans la Tour une température constante de 22°. La production de froid est assurée par quatre groupes frigorifiques et quatre cellules de refroidissement en béton constituant dans le sous-sol une véritable usine. Les groupes frigorifiques, entraînés par quatre moteurs de 2.200 CV, pourront, lorsque les réglages seront terminés, produire 24.000.000 de frigories/heure. Ce qui représente, indique-t-on, chez Tunzini, l'entreprise qui a installé avec Lefort-Francheteau et Laurent-Bouillet le système de conditionnement d'air, ainsi que la plomberie et les dispositifs anti-incendie, la capacité de 50.000 réfrigérateurs ménagers.

Côté éclairage, le courant, fourni directement en 20.000 volts par l'E.D.F., représente l'alimentation d'une ville de 50.000 habitants. C'est la société Trindel qui a assuré les installations électriques. Celles-ci comptent quelque 3.000 km de câbles, 150 km de tubes et 25.000 prises électriques et téléphoniques. Il faut ajouter qu'une centrale de secours de quatre unités autonomes et d'une capacité totale de 8.000 CV permet d'assurer le fonctionnement des appareils indispensables en cas de panne de l'E.D.F.

En ce qui concerne les ascenseurs, ceux-ci sont, comme nous l'avons indiqué par ailleurs, au nombre de vingt-cinq (dont sept montant jusqu'au sommet), la vitesse oscillant de 3,5 mètres-seconde et 6 mètres-seconde.

Reste à parler de la sécurité contre l'incendie.

D'abord, chaque étage de la Tour a été conçu pour être parfaitement étanche grâce à des portes coupe-feu propres à isoler le noyau central. De plus, toutes les gaines de conditionnement d'air et d'électricité sont munies de dispositifs coupe-feu automatiques. Troisième point : des trappes destinées à l'évacuation des fumées et reliées à un système de ventilation sont installées à tous les niveaux. Enfin, un téléphone rouge relie chaque étage à un poste de garde situé au pied de la Tour, cependant que dans les fonds un appareil nommé « Delta 2000 », en cours d'installation, pourra contrôler à tout moment les trois mille points névralgiques de l'édifice. En cas d'alerte, l'évacuation se ferait à la fois par les ascenseurs, par les escaliers situés dans le noyau central et aussi sur la terrasse du sommet, par hélicoptère, comme les pompiers en ont fait récemment la démonstration.

CONCLUSION

Valeur d'exemple

REALISER une Tour de deux cents mètres au cœur même de la capitale constituait un véritable pari, et les promoteurs l'ont tenu sur deux plans au moins : ils ont pratiquement réussi à mener à bien leur entreprise dans les délais prévus et, financièrement, la Tour Montparnasse, opération privée, ne ressemble en rien à une certaine Villette.

Mais fera-t-il bon y vivre huit heures par jour ? Le vieux quartier y gagnera-t-il une vie nouvelle ou en sera-t-il, au contraire, étouffé ? Apparemment, MM. Aaron et Tuttle ont essayé de mettre tous les atouts de leur côté, qu'il s'agisse du soin apporté aux études ou du contrôle de la réalisation. Il faudra toutefois attendre quelques mois pour voir comment fonctionnent la climatisation, les ascenseurs, le restaurant d'entreprise ou l'étalement des horaires. Et aussi comment on roule rue du Départ et sur le boulevard de Montparnasse. Pour sa part, la Ville de Paris a accompli un réel effort d'amélioration de la voirie dans ce secteur, mais des difficultés d'expropriation ont retardé sensiblement certains travaux.

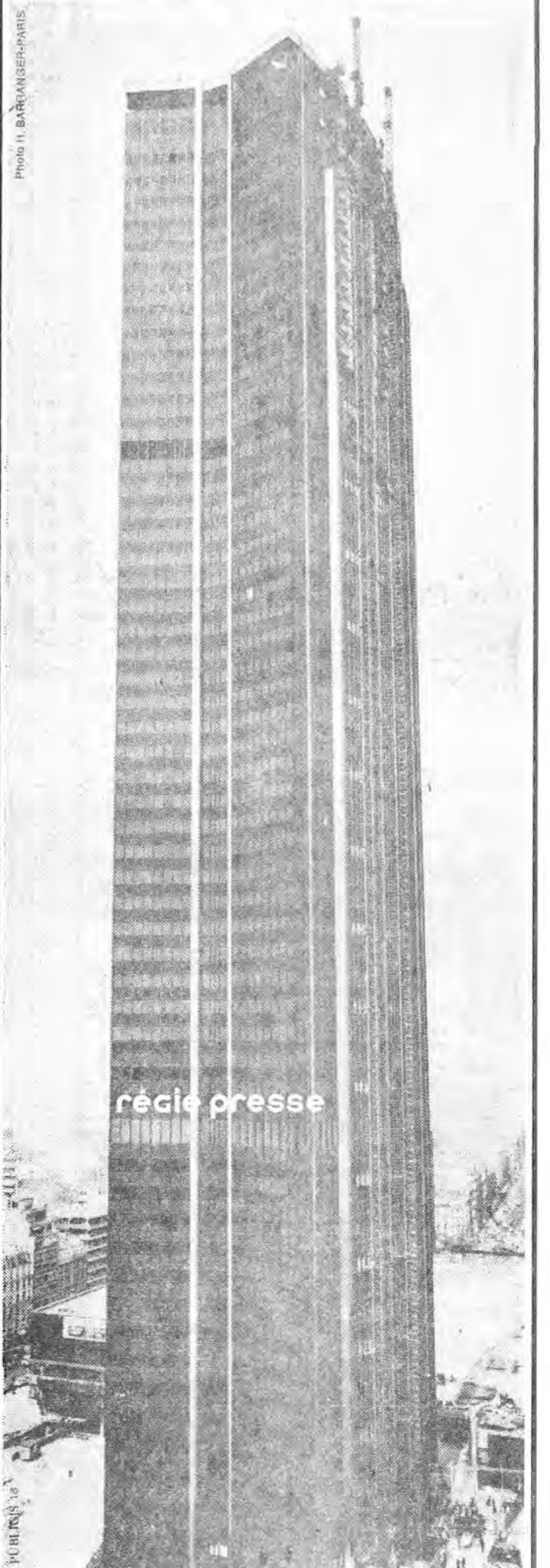
En fait, la Tour Maine-Montparnasse représente pour la France le premier exemplaire d'une deuxième génération de gratte-ciel, d'une autre nature que les tours du Front de Seine ou de la Défense. Les Américains en sont déjà à la troisième génération avec des bâtiments comme le World Trade Center, de New York (412 mètres). Mais il semble bien que les Français soient peu disposés à se laisser entraîner aussi haut. Il y a quelques mois, un deuxième projet de gratte-ciel (la Tour « Apogée », 230 mètres, dans le secteur Italie) fut stoppé dans son élan, et on n'en a vu apparaître aucun autre depuis lors. Ayant un exemple de gratte-ciel à portée de regard, Paris peut se permettre d'en tirer toutes les leçons avant d'aller plus loin.

Régie-Press



PUBLICIS LE 27 SEPTEMBRE 1972

9 mois après :



régie presse

25 JUN 1973. MAINE-MONTPARNASSE

LE SIEGE DE

L'ORDRE NATIONAL DES EXPERTS COMPTABLES ET DES COMPTABLES AGRÉÉS

Conseil de la Région Parisienne

sera transféré à dater du 1^{er} septembre 1973 à la Tour MAINE-MONTPARNASSE au 14^e étage 33, avenue du Maine. 75015 - PARIS

O. N. E. C. C. A. de la R. P.
Adresse postale : Tour Maine-Montparnasse
75755 - PARIS CEDEX 15