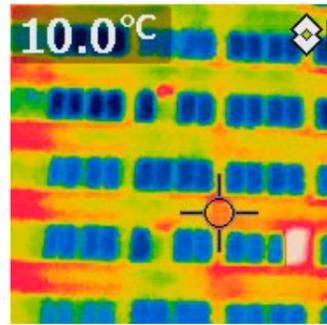


DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE



Thermographie de la façade ouest.



La dégradation avancée des façades constatée au DTG, constitue l'opportunité de revaloriser le patrimoine en redonnant à l'immeuble ses qualités d'origine dès lors que la modération des déperditions énergétiques rend le projet de rénovation énergétique très réaliste

Une opération d'urbanisme hors du commun, un ensemble immobilier complexe et un architecte motivé par la rationalité constructive sont à l'origine de la réalisation de la tour Mantoue.

Les conflits entre les partisans et détracteurs de "l'urbanisme vertical", déjà engagés à l'époque, n'ont en fait pas cessé, et sont plus que jamais d'actualité: la polémique sur les immeubles de grande hauteur est à l'honneur dans les différents projets présentés lors de la consultation sur le Grand Paris. Avec le recul du temps et le vécu de l'immeuble, tant les atouts que les handicaps d'origine persistent, comme si l'usage ne parvenait pas à trancher le débat. Au rang des atouts, on trouvera un immeuble accessible de plain pied et directement depuis la rue, accès malheureusement gâché

par le débordement des activités commerciales. Mais cette dégradation pourrait probablement être atténuée par une requalification des abords.

Sur la construction elle-même, l'état actuel résulte directement de la conception, tant pour les atouts que les handicaps. Au rang des avantages, on retrouve un plan très compact, qui se traduira dans la modération des déperditions énergétiques. Au rang des handicaps, les dégradations des façades sont directement liées aux choix constructifs, eux-mêmes hérités de la rationalisation. Encore faut-il tenir compte que, compte tenu de l'âge du bâtiment et des sollicitations dues à la grande hauteur (effet du vent, des acides, des mouvements différentiels), ces dégradations ne sont finalement pas plus importantes que dans d'autres cas: les tours

de La Défense et Beaugrenelle construites à la même époque sont ou ont été avant leur rénovation dans un état similaire.

L'audit a montré comment une rénovation peu soucieuse de la dimension architecturale pouvait dévaloriser le bâtiment.

À l'inverse, le bâtiment pourrait retrouver une certaine noblesse à l'occasion d'un ravalement prenant en compte ses particularités, avec l'ambition d'être à minima à son niveau d'origine, et surtout donner envie d'y habiter. De ce point de vue, on peut considérer que la dégradation avancée des façades constitue l'opportunité de revaloriser la copropriété. Malgré le niveau élevé des charges, qui est propre au caractère IGH, les atouts du bâtiment en valent la peine: il se pourrait que la mode revienne à l'urbanisme vertical.

