

# DOSSIER IMMOBILIER

Les Echos - jeudi 21 septembre 2000 - 67

Expérience unique d'aménagement étatique, la Défense symbolise la puissance publique et la vitalité économique dans un alliage typiquement français. Après quelques mauvaises passes, notamment dans les années 70, et une décennie 90 atone, l'opération s'achève en fanfare avec deux nouvelles tours plantées en regard sur l'axe et un Cœur Transport totalement rénové pour mieux battre au rythme du développement. En quarante-cinq ans, le quartier d'affaires aura fait le plein, son programme bouclé, ses comptes équilibrés. Le bilan se révèle positif. Le marché sanctionne cette

réussite par des valeurs en hausse et un afflux notable d'opérateurs, investisseurs internationaux et entreprises en quête d'espaces tertiaires neufs ou à refaire. Le quartier d'affaires affiche complet mais des perspectives existent encore sur Nanterre, le long de l'A14. L'établissement public d'aménagement y joue les prolongations, mais des incertitudes demeurent quant à sa relève. Sa mission accomplie, le tuteur se retire, livrant la place aux collectivités supports et aux acteurs économiques. Une nouvelle règle du jeu reste à inventer.

## ENTRETIEN

Jean-Pierre Hugues : « Jamais le marché n'a été aussi euphorique »

68

## LES MARCHÉS

A Lille, les promoteurs prudents

69

## ARCHITECTURE

Cahors : la nouvelle médiathèque entre en gare

70

## AMÉNAGEMENT

Un jardin médiéval autour de l'hôtel de Cluny

70

## URBANISME

[www.vision80ch13.org](http://www.vision80ch13.org) Un article des Echos du 21 septembre 2001

# La Défense s'achève et rajeunit

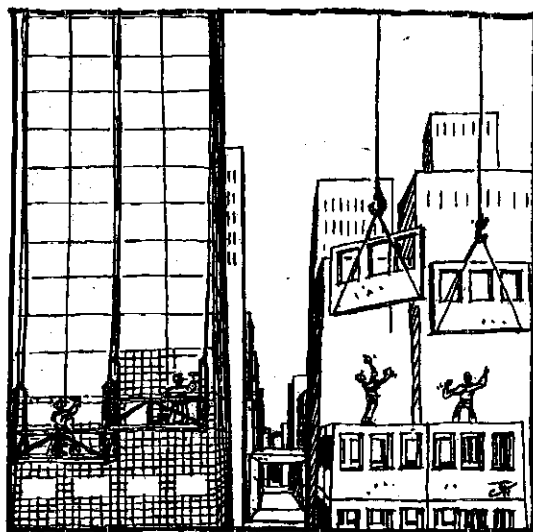
FRANÇOIS LAMARRE

Deux nouvelles tours ont émergé en 2000 sur l'esplanade de la Défense, témoignage de la vitalité du quartier d'affaires au tournant du siècle, quarante-deux ans après son lancement. Grimant en parallèle de part et d'autre du bassin du sculpteur Agam aux stries cinétiques et colorées, les deux ouvrages ont rivalisé de vitesse pendant l'année. La tour PB6 érigée par le promoteur Hines affichait une progression de un niveau par semaine quand l'opération Cœur Défense promue par la société Tanagra (Unibail majoritaire) annonçait un niveau tous les quatre jours.

Plaqués sur l'axe, ces deux ambitieux projets en voie d'achèvement marquent la porte haute de l'esplanade et modifient sensiblement le profil du quartier sans toutefois dépasser les tours Fiat et Elf désormais reléguées au second plan. La tour PB6 (Pei Cobb Freed & Partners, architectes) se distingue par un élanement racé et un parement étincelant, sa section elliptique entaillée de biais sur 28 niveaux pour marquer l'entrée sur l'esplanade.

### Un marché animé

Plus qu'une tour, l'opération Cœur Défense qui s'élève en regard (Jean-Paul Viguier et Associés, architectes) revendique le titre de plus grand programme tertiaire d'Europe en



construction avec 190.000 m<sup>2</sup> de bureaux répartis entre deux tours siamoises et un socle imposant. Dissimulant sa masse derrière une peau vitrée nuageuse (7 hectares de développé de façade) accordée à la grille du ciel parisien (« Les Echos » du 15 avril 1999), Cœur Défense se présente comme « une cité dans la ville » : 10.000 postes de travail, 2.800 places de parking et 1.200 m<sup>2</sup> de services et commerces de proximité

groupés autour d'un atrium de 5.000 m<sup>2</sup> et 40 mètres de haut, le plus grand de France. Un cœur gros comme ça !

Plus formidable encore, ces deux programmes se sont placés avant même d'être achevés : EDF troque sa vieille tour contre l'habit de lumière de la tour Hines et Cœur Défense aura bientôt fait le plein avec pour principaux locataires le Crédit Lyonnais, qui quitte également sa tour

historique pour 38.000 m<sup>2</sup>, la Société Générale, qui s'agrandit sur 26.000 m<sup>2</sup>, ING Bank, qui prend 20.000 m<sup>2</sup>, et AXA 25.000 m<sup>2</sup>. Symboles de succès, ces deux programmes totalisant quelque 250.000 m<sup>2</sup> de bureaux n'auront été qu'une bouffée d'oxygène dans un marché disputé : la Défense affiche complet et connaît un taux de vacance quasiment nul. Les prix forcément s'en ressentent et tout le monde n'a pas eu, comme EDF, le réflexe de prendre position dans le temps, en amont des opérations.

### La ville pour perspective

Le marché est à la hausse, dépassant en location annuelle 3.000 francs le mètre carré sur les meilleurs programmes. Cœur Défense, proposé à 2.700 francs en novembre dernier, prétend aujourd'hui à 3.900 francs le mètre carré pour ses surfaces restantes. Seules les tours les plus anciennes sont accessibles à 2.000 francs le mètre carré, le prix plancher du quartier. A l'étroit dans sa tour (125.000 m<sup>2</sup> réceptionnés en 1995), la Société Générale reste à l'affût : « La maison, intégrant les nouvelles activités liées à la mise en réseau, cherche des mètres carrés, mais n'en trouve plus », déplore Pierre Babin, directeur des immeubles centraux de la banque. Confronté à « un marché en folie », il se déclare inquiet pour les prochaines années et pense qu'il faudra revoir les modalités de travail pour contourner le problème.

Bercés d'espérance par la tendance, investisseurs et commercialisateurs ne sont pas pressés de signer. Les opportunités se font rares. Le Triangle de l'Arche en bordure du boulevard circulaire représente un potentiel de 80.000 m<sup>2</sup> de constructions non IGH (immeuble de grande hauteur) engagé pour moitié par Meunier Promotion (Valode et Pistre, architectes) et déjà acquis pour partie par les assurances écossaises Standard Life, avec Procter & Gamble pour premier locataire. Le promoteur français Capital & Continental complète l'offre sur ce triangle avec trois immeubles en blanc pour un total de 33.000 m<sup>2</sup>. La construction du premier, acquis par Fructifoncier, vient de démarrer. Le Gynemer développé par Interconstruction (13.000 m<sup>2</sup>) sur une ultime lanterne en bordure du circulaire est d'ores et déjà réservé par l'investisseur américain Tishman Properties a déposé un permis de construire au printemps (Kohn Pedersen Fox, architectes, avec Saubot Rouit), pour une livraison en 2003 (« Les Echos » du 23 mars 2000). Angle furtif dans la montée du boulevard, c'est la dernière tour programmée et l'ultime gisement neuf d'un quartier d'affaires qui s'achève et affronte sa première vague de rénovations.

Suite de la page 67

## La Défense s'achève et rejoint

Désormais, l'Établissement public d'aménagement de la Défense (Epad) ne définit plus en portefeuille qu'un confinement dans le quartier Gambetta, pour 15.000 m<sup>2</sup> de droit à construire: une goutte d'eau dans une mer de bureaux. Bouygues Immobilier est sur le coup. Autant dire que les comptes sont forclos et que l'heure du bilan a sonné pour cette immense opération d'aménagement de l'Etat, qui apparaît comme une réussite intrinsèque et pas seulement comme l'habile exutoire tertiaire d'un Paris miraculeusement préservé, du moins en apparence. L'air de rien, le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris ne compte-t-il pas 3,6 millions de mètres carrés sous la toise du plafond parisien quand la Défense en détient 3 en cumulé avec les opérations riveraines ? Circonscrit par le boulevard circulaire, le quartier d'affaires est aujourd'hui le pôle tertiaire le plus important d'Europe avec 2.100.000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 150 hectares (2,5 millions de mètres carrés à terme imminent), plus de 1.500 entreprises et 150.000 employés, dont 80 % misent sur les transports en commun pour se rendre à leur travail.

« La force de la Défense est d'être assise sur un formidable système de transports », résume Christian Bouvier, l'actuel directeur général de l'Epad, qui salue l'œuvre de ses prédécesseurs et exprime la satisfaction du corps des Ponts et Chaussées dont l'opération porte la marque indélébile pour le meilleur (les espaces publics en surface) comme pour le pire (l'univers souterrain de la dalle). En chantier depuis deux ans, la grande halle d'échanges campée sous le parvis achèvera sa mue en 2001 (Ketoff Petit, architectes) avec les lignes de bus proprement regroupées sur les bas-côtés en deux gares, arrivées et départs. Cette clarification de l'échec-souterrain s'accompagnera d'une sensible amélioration d'un environnement ingrat trop longtemps laissé en l'état, en raison notamment de la logistique des constructions. Mais les chantiers ont aussi du bon : afin de gérer le trafic induit par les trois grandes opérations en cours (Cœur Transport, Cœur Défense et FB6), les premiers feux tricolores ont fait leur apparition au printemps 2000 sur le boulevard circulaire. « Cette implantation a valeur de vent et on ne déplore ni bouchons, ni accidents, ni mécontent », déclarent les responsables de l'Epad, qui réfléchissent au changement de statut du boulevard circulaire, actuellement RN13,

« pour faire en sorte que cet anneau de vitesse autoroutier devienne progressivement une avenue urbaine acceptant d'autres usages et façonnant un nouveau paysage en pied de dalle ». Ce projet constitue pour l'Epad l'ultime défi conceptuel et technique. Il est rendu possible par la mise en souterrain de l'A14 en ligne droite sous la Défense qui libère le boulevard circulaire du trafic régional et conforte son rôle de desserte locale. Seule une telle révolution culturelle au niveau de la chaussée pourra transformer cet isolat tertiaire, induisant perméabilité et échanges avec les autres quartiers des communes supports. La mixité urbaine qui figurait dans le projet initial - avec quelque 8.000 logements construits au départ - deviendra alors une réalité tangible, à l'échelle de l'Ouest parisien, sans amoindrir la lisibilité du quartier d'affaires.

### Cure de jouvence

Appelé à réintégrer le droit commun, ce territoire d'exception apprend à vivre de ses propres aînes, en misant sur le jeu normal des acteurs économiques. Avec pour slogan « La Défense réinvente la Défense », l'Epad prépare le terrain et les mentalités depuis deux ou trois ans. L'établissement ne sera bientôt plus là pour veiller au grain. Le patrimoine,

certes, est dans de bonnes mains. L'important volume de transactions actuellement constaté marque une redistribution radicale des cartes avec l'arrivée massive des opérateurs étrangers, nord-américains, anglais et allemands, alléchés par le potentiel de valorisation de la place... Mais aussi avec la consécration d'Unibaïl comme premier propriétaire de la place. Pour avoir racheté des pans entiers du portefeuille immobilier de Vivendi, la société foncière se retrouve, par le jeu des participations, à la tête du CNIT, du centre commercial des Quatre-Temps, et au centre de Cœur Défense. La place primordiale de cette société foncière se fonde dans un fort courant d'affaires, et Léon Bresler, son président, ne campe pas dans le rôle de l'homme providentiel qu'affectionnait Christian Pelelerin et sa Sari à la fin des années 70, quand la Défense était en plein marasme. Unibaïl revendique simplement d'être un partenaire de long terme exerçant les fonctions de promoteur, de gestionnaire ou d'investisseur selon les circonstances. « Site concentré et homogène, la Défense est le lieu idéal d'expression de ces différents métiers qui font d'Unibaïl un groupe intégré et diversifié, des bureaux aux centres commerciaux et centres de congrès », déclare le président de la première société foncière de la cote.

Ces mouvements de fonds s'accompagnent d'une vague de rénovations révélatrice d'une vitalité soutenue. Une dizaine d'immeubles généralement trentenaires ont déjà fait l'objet de campagnes de travaux et les récentes transactions annoncent de nouvelles mues. Après que Meunier a renouvelé les 20.000 m<sup>2</sup> de la tour Métropole pour la BNP en 1996 puis, de fond en comble, les 50.000 m<sup>2</sup> du Septentrion cédé à HRO et rebaptisé « Europlaza », les métamorphoses se suivent, toutes spectaculaires : tours UAP, Winterthur, EDF - reprise par Hines et confiée aux architectes américains Kohn Pedersen Fox, alliés aux incontournables Saubot Rouit - et bientôt la Nobel, vaillant témoin de l'époque héroïque sous la houlette de la Caisse des Dépôts et Consignations, chef de file des nouveaux propriétaires (« Les Echos » du 16 décembre 1999).

Principal atout de la vie urbaine, le centre commercial des Quatre-Temps, le deuxième d'Europe par la taille, se prépare à une mue complète et radicale (450 millions de francs d'ici à 2002) sous la baguette de l'architecte américain Antony Belluschi. Son gestionnaire Unibaïl en escompte un regain d'attractivité encore plus forte. A défaut d'être un lieu ordinaire, la Défense doit redoubler de séduction pour s'intégrer à Paris.

## Mission accomplie pour l'Epad

Par deux fois reconduite, la mission de l'établissement public d'aménagement touche à sa fin. Mia en place en 1958 pour une durée de trente ans, avec le statut d'établissement public à caractère industriel et commercial, l'Epad se voyait confier par le législateur l'aménagement d'une vaste zone de 750 hectares coupant la boucle de la Seine, du pont de Neuilly jusqu'au fond de Nanterre. Mais les 150 hectares du quartier d'affaires circonscrit autour du CNIT parachuté sur le site en 1954 auront suffi à sa peine, élargi aux abords de la préfecture des Hauts-de-Seine, sur Nanterre. L'échéance fixée à 2007 pourrait être avancée à 2003, au terme des opérations en cours, avec un bilan final en équilibre financier compte tenu des

recettes résiduelles attendues de la vente des toutes dernières charges foncières. Fin, également, du travail sur les espaces publics avec l'achèvement en 2001 de l'opération Cœur Transport autour de la grande halle d'échanges et de menus travaux d'ajustement et d'embellissement ici ou là. L'Epad a même poussé le zèle jusqu'à céder quelques points d'appui aux Chantiers du cardinal pour l'érection d'une église sur le parvis de la Défense, cube de verre dépoli et de pierre polie au diapason des tours. Le moment est donc venu de passer la main. Mais à qui ? Les communes supports font la source oreille. « Il nous faut trouver un héritier exploitant pour le quartier d'affaires et un second héritier aménageur sur Nanterre », énonce Christian Bouvier, et le

plus tôt sera le mieux. L'exploitation des espaces publics de la dalle qui se solde pour l'Epad par un déficit annuel de quelque 60 millions de francs est le nœud du problème. Le directeur général de l'établissement public se prépare donc pour les mois à venir à un tunnel de négociations avec les collectivités locales afin de mettre sur pied le syndicat intercommunal adéquat en relais de l'action étatique. Au bout du compte et après des décennies déficitaires, l'Epad aura apporté à l'Etat 1 milliard de francs en cash et financé la mise en souterrain de l'A14 pour 1,2 milliard de travaux. « Plutôt assez fiers de l'ouvrage accompli, nous avons à cœur de mettre en place une majorité politique responsable qui soit à même de faire vivre le quartier, de le

faire prospérer et de l'animer », appuie Christian Bouvier au nom de l'équipe et de son histoire.

### Un dénouement sain et naturel

Les seules perspectives autour/hu arrêtées concernent les 400 hectares relevant de sa compétence initiale sur le tracé de l'A14, dans la traversée de Nanterre, de la Grande Arche jusqu'à la Seine. Après dix années d'études et de discussions entre l'Epad et les élus, un protocole d'accord a été signé le 9 mai 2000 entre la ville et l'Etat pour la création d'un nouvel établissement public d'aménagement, de composition mixte (50 % collectivités locales, 50 % Etat) afin d'assurer l'aménagement de l'axe autoroutier jusqu'à son débouché sur la Seine, dans un parc d'une quarantaine d'hectares. Au

programme figurent une majorité de logements pour 290.000 m<sup>2</sup>, des bureaux pour 205.000 m<sup>2</sup>, des commerces pour 40.000 m<sup>2</sup> et des équipements publics pour 60.000 m<sup>2</sup>. Ce nouvel établissement public d'aménagement en coresponsabilité montera en puissance avec l'extinction de l'Epad, selon le principe des vases communicants. Equipes et compétences basculeront de l'Epad sur Nanterre Seine Arche, le nouvel établissement, de manière concertée. En quarante-deux ans, l'Epad a fait œuvre utile et il n'est pas donné de tout le monde de disparaître pour cause de réussite. La fin programmée de l'établissement public est le signe positif d'un dénouement sain et naturel. Reste à l'Epad de réussir sa sortie.