

1,80 F

ie, 1,30 DA; Maroc, 1,60 dir.; Tunisie, 130 m.; agne, 1,20 DM; Autriche, 12 sch.; Belgique, ; Canada, \$ 0,75; Danemark, 3,75 kr.; ne, 40 pes.; Grande-Bretagne, 25 p.; Grèce, ; Iran, 50 ris.; Italie, 400 l.; Liban, 200 p.; bourg, 13 fr.; Norvège, 3 kr.; Pays-Bas, fl.; Portugal, 24 esc.; Suède, 2,80 kr.; , 1,10 fr.; U.S.A., 65 cts; Yougoslavie, 13 din.

Tarif des abonnements page 6

5, RUE DES ITALIENS  
75427 PARIS - CEDEX 09

C.C.P. 4297-23 Paris

Télex Paris n° 650572

Tél. : 246-72-23

# 1 milliard pour sauver de la faillite le quartier de la Défense

*Un comité interministériel va se réunir dans quelques jours sous la présidence de M. Raymond Barre pour décider ce qu'il convient de faire à la Défense, ce quartier d'affaires, de bureaux et de logements situé à l'ouest de Paris, dans les Hauts-de-Seine. Vingt ans après son lancement, le bilan de cette opération apparaît aujourd'hui si déficitaire (700 millions de francs) qu'une intervention financière importante de l'Etat s'impose si l'on ne veut pas que la Défense, comme La Villette ou d'autres opérations, sombre dans la faillite : environ 1 milliard de francs sont nécessaires.*

Trois hypothèses, trois scénarios ont été envisagés par le gouvernement :

— Arrêter immédiatement l'opération. Les principaux aménagements en cours (la dalle par exemple) seraient achevés mais des plantations de gazon et quelques immeubles de logements se substitueraient à l'édification des tours projetées. Le coût de cette première hypothèse a été chiffré à 1,1 milliard de francs. Mais cette solution risque d'avoir des conséquences trop « radicales », étant donné que les investissements lourds qui ont été réalisés dans ce quartier (parcs de stationnement, larges voiries) doivent, d'une manière ou d'une autre, être rentabilisés.

— Deuxième hypothèse : les pouvoirs publics décident de relancer la Défense mais réduisent très sensiblement le programme de bureaux : 1 200 000 m<sup>2</sup> (au lieu de 1 500 000 m<sup>2</sup>) soit 350 000 m<sup>2</sup> nouveaux à construire en dix ans. Les conséquences financières de ce scénario seraient à peine moins onéreuses que dans le cas précédent : 1 milliard de francs. Ce serait une solution d'attente qui permettrait aux aménageurs de « répondre » à une éventuelle reprise des activités et du marché immobilier. D'autre part, il serait possible de mieux répartir géographiquement les nouveaux programmes de bureaux dans l'ensemble des communes de la région parisienne, sans privilégier exagérément la Défense.

— La troisième voie consisterait à réaliser le programme arrêté en 1972 (1 550 000 m<sup>2</sup>), étalé sur vingt ans. Le déficit à la charge de l'Etat, serait toujours de 1 milliard de francs environ. La question essentielle est toutefois d'ordre commercial : peut-on se lancer dans un programme si ambitieux quand on connaît le marasme qui règne sur le marché immobilier ?

MARIE-CHRISTINE ROBERT.

(Lire la suite page 37.)

## 1 milliard pour sauver de la faillite le quartier de la Défense

www.VISION80ch13.org Deux articles de MC Robert et M. Champenois extraits du Monde du 4/10/1978

(Suite de la première page.)

Les experts ont imaginé plusieurs solutions pour alléger ce déficit : une augmentation de sa dotation en capital permettrait à l'Etablissement public de se libérer d'une partie de sa dette, donc de son déficit. D'autre part, une politique plus volontariste pourrait être menée en faveur de la Défense par le biais du comité de décentralisation. Si 20 % environ des constructions nouvelles de bureaux étaient chaque année localisées à la Défense, c'est 50 000 à 70 000 m<sup>2</sup> qui — dans une hypothèse optimiste — y seraient construits. Une commercialisation plus rapide permettrait ainsi à l'EPAD de rembourser sa dette puisque ses ressources augmenteraient. Enfin, l'arrivée à la Défense du ministère de l'environnement et du cadre de vie donnerait une crédibilité politique à cette opération d'urbanisme.

### Achever l'autoroute A 14

Resterait à prendre une série de mesures pratiques mais néanmoins urgentes : l'amélioration de l'environnement, car il faut bien admettre qu'un paysage de chantier permanent n'est engageant ni pour les employés, ni pour les habitants, ni pour les promoteurs ; l'achèvement de l'autoroute A 14 en souterrain, dans le sens Paris-province, ce qui allégerait le trafic du boulevard circulaire.

La prochaine réunion gouvernementale doit aussi être l'occasion de clarifier une situation devenue de plus en plus complexe au cours des ans tant sur les plans juridiques, financiers, que sur celui de l'aménagement du territoire.

Créé en 1958, l'EPAD avait pour mission d'aménager une superficie de 750 hectares qui s'étend sur les communes de Puteaux, Courbevoie et de Nanterre. L'établissement public auquel l'Etat avait consenti un faible

capital (30 millions de francs) devait vivre tout d'abord d'emprunts lui permettant de réaliser les grands investissements d'infrastructures (ces emprunts étant garantis par l'Etat), et ses autres ressources devaient être constituées par des « droits de construire » (1) achetés par les promoteurs. Mais bientôt les difficultés se sont accumulées. Afin d'équilibrer un budget mis en péril par des investissements plus onéreux que prévu, le programme initial de bureaux (800 000 mètres carrés) fut doublé en 1972 pour être fixé à 1 555 000 mètres carrés. Mais les défections se succédèrent : celle du musée du vingtième siècle qui sortit de terre... à Beaubourg, du ministère de l'éducation nationale, ensuite, qui refusa d'y être domicile. Une seule des quatre écoles d'art initialement prévues s'y est finalement installée.

Dans la zone dite « B » (sur la commune de Nanterre), le gouvernement n'autorisa que la construction de 100 000 mètres carrés de bureaux sur les 300 000 réclamés par l'EPAD. On se souvient aussi de la querelle sur les immeubles miroirs et la polémique sur la hauteur des tours en 1972. Mais le dernier « coup » porté à la Défense fut de taille. Deux grands magasins qui devaient s'installer en 1979 dans le centre commercial, demandaient à ajourner, le 13 septembre 1977, leur installation jusqu'en 1982, car l'aménagement de la Défense traînait trop en longueur.

### Un marché languissant

Sa plus grande difficulté, l'EPAD l'a rencontrée dans la commercialisation de son programme de bureaux. La vente des « droits à construire » a, en effet, été plus lente que prévu : le marché des bureaux languit depuis au moins 1974-1975, et les emprunts, d'une durée de huit ans, ne permettaient pas à l'EPAD d'« encaisser » plusieurs

mauvaises années coup sur coup. Dans les deux derniers exercices budgétaires, la moitié des emprunts émis par l'EPAD a servi à rembourser les agios de sa dette, qui dépasse à ce jour 700 millions de francs. Sans doute, le taux de remplissage des tours est — il satisfaisant : sur les 850 000 mètres carrés de bureaux déjà construits, 30 000 mètres carrés seulement restent vides et des clients viennent de manifester leur intérêt pour la construction de nouvelles tours : la Société d'étude et de réalisation immobilière (SEERI) pour 10 000 mètres carrés, City Bank (20 000 mètres carrés), la Société privée de gestion financière (30 000 mètres carrés).

Mais, en dépit de ces quelques signes favorables, la Défense ne pourra poursuivre son programme que si les pouvoirs publics l'y aident avec détermination par une série de décisions : augmentation de la dotation en capital de l'EPAD, priorité donnée à ce quartier pour les nouveaux bureaux, décentralisation de services de l'Etat et des entreprises publiques.

Dans la mesure où il n'est plus possible de lancer de nouveaux programmes de bureaux à Paris intra-muros (2) et où certains promoteurs n'envisagent pas de construire d'immeubles ailleurs que dans la capitale, la Défense pourrait utilement être l'exutoire de Paris. Bien desservie par le R.E.R., la Défense pourrait ainsi jouer le rôle d'un quartier de Paris et recevoir les nouveaux emplois tertiaires. Ce sont là des raisons qui devraient conduire le gouvernement à prendre une décision claire pour l'avenir de ce quartier et à renflouer l'EPAD.

Reste à déterminer l'importance du programme immobilier. La solution médiane (1 200 000 mètres carrés) aurait l'avantage de se concilier avec les autres priorités régionales de l'Ile-de-France, c'est-à-dire l'essor des cinq villes nouvelles et le rééquilibrage des activités économiques vers l'Est parisien.

MARIE-CHRISTINE ROBERT.

(1) L'établissement public vend à des promoteurs un terrain tout équipé (desserte routière, viabilité, etc.). Sur la convention figurent également des précisions concernant le nombre de mètres carrés et la hauteur des tours.

(2) Les seuls agréments autorisés dans la capitale pour les mètres carrés de bureaux concernent la reconduction de locaux déjà occupés et les programmes déjà autorisés à l'occasion d'opérations de rénovation.

## « L'environnement » ne veut pas franchir la Seine

Le ministère de l'économie a réservé 14 000 mètres carrés dans les anciens magasins du Louvre, transformés en bureaux. Le comité de décentralisation qui examine le bien-fondé des créations de bureaux en région parisienne a donné son accord, en janvier dernier, à condition que cette installation corresponde à un regroupement de services dispersés dans Paris et non à des surfaces supplémentaires.

Cette décision a été prise, fait-on remarquer à la DATAR, avant que le ministre de l'équipement recommande, en mars, d'installer en priorité dans le quartier d'affaires de la Défense les administrations et entreprises publiques. La puissante citadelle de la Rue de Rivoli renforce ses positions au centre de la capitale. Le nouveau ministère de l'environnement aura sans doute plus de mal à réussir pareille « prouesse ».

Le ministère de l'environnement et du cadre de vie est fait de pièces et de morceaux. Pour concrétiser géographiquement la nouvelle logique administrative, M. Michel d'Ornano cherche à regrouper ses services actuellement dispersés dans Paris. Les directions de l'urbanisme et de l'habitat (ex-équipement) sont logées dans les bâtiments provisoires construits après la guerre dans le parc de Passy (16<sup>e</sup>)... à côté du ministère des transports. Alors que celui-ci a autorité sur les directions des routes et des ports, installées boulevard Saint-Germain... dans les mêmes bâtiments que le ministère de l'environnement et du cadre de vie. On pense évidemment à un nécessaire chassé-croisé. Ce qui reste de la direction de l'architecture est « exilé » rue de Valois, et les services de l'environnement occupent un immeuble loué près du pont de Neuilly.

Bien que les crédits du déménagement ne soient pas inscrits au projet de budget pour 1979, M. d'Ornano souhaite évidemment regrouper ses troupes. Il a des vues sur un immeuble de la porte Maillot, boulevard de l'Amiral-Bruix, que vient de libérer la société Produits chimiques Ugine-Kuhlmann, qui emménage dans la tour Manhattan à La Défense. On installerait à la porte Maillot les directions de l'habitat, de l'urbanisme et de l'architecture.

Mais le comité de décentralisation, réuni la semaine dernière, ne voit pas ce projet d'un très bon œil. On aimerait, en haut lieu, que la priorité affichée du quartier de la Défense se concrétise. Et que le ministre de l'environnement applique les instructions de son prédécesseur à l'équipement. Il reste des immeubles à construire à la Défense. L'Etat devra payer la note, si on ne termine pas ce quartier, comme l'explique ci-dessus Marie-Christine Robert.

Acceptera-t-on l'installation « pro-

visoire » à la porte Maillot, en attendant la construction d'un grand ministère à la Défense ? Ou bien obligera-t-on les services à passer la Seine dès maintenant, pour plus de sûreté ? L'affaire est en délibéré. Mais les surfaces disponibles dans la tour Manhattan (environ 30 000 mètres carrés) pourraient bien accueillir les environneurs, dans des bureaux paysagés...

## Le bout du monde

Après avoir débattu dans le secret de 3 cabinets, ces projets ont-ils une chance de se réaliser un jour ? Rien n'est plus difficile que de tenter de déplacer une administration, ne serait-ce que de quelques stations de métro. On se souvient du projet avorté de construction d'un grand ministère de l'éducation, à la Défense justement. « Déplacés » à la porte de Vanves il y a quelques années, les fonctionnaires de l'Institut de la statistique sont partagés entre la satisfaction créée par le confort matériel et le sentiment d'un certain isolement.

Les ministres et les directeurs ont l'habitude de déménager. Les fantassins, pas du tout. Au fil des ans, ils ont tissé un réseau d'habitudes, acheté une maison au bout de la ligne de métro ou de train la plus commode, etc. Les syndicats sortent les griffes dès qu'on parle de déplacer quarante personnes dans une ville nouvelle. Qu'entendra-t-on pour un ministère tout entier ?

La Défense n'est pourtant pas le bout du monde. Et à tout prendre, c'est un quartier plus commode que la porte Maillot, faussement parisienne. Le train, le métro régional y conduisent. Il est d'ailleurs piquant d'entendre un haut fonctionnaire de l'ex-équipement s'inquiéter du quart d'heure de marche à pied qui sépare la station de métro de certaines tours. Enfin, si on construit un jour un ministère à la Défense et que le ministre et son cabinet s'entêtent à rester dans Paris, on pourra toujours les installer aux Halles. En R.E.R., c'est direct.

Cette affaire de déménagement sera en tout cas un test de la volonté du gouvernement d'appliquer vraiment sa politique de décentralisation. Ou bien il devra admettre ouvertement que le problème est mal posé et que les administrations centrales ne sont pas concernées, comme leur nom l'indique, par la décentralisation.

Il est plus intelligent, au fond, de transférer les pouvoirs aux régions, aux départements, aux communes, et de favoriser un « dépérissement » des administrations centrales, que de s'interroger, sans résultat, sur leur présence à 1 ou à 10 kilomètres de la tour Eiffel.

MICHÈLE CHAMPENOIS.