

Deux grands magasins viennent de renoncer à s'installer au centre commercial.

Depuis novembre 1974 aucun promoteur ne s'est présenté pour construire.

100000 m² de bureaux sont encore inoccupés

La Défense n'a plus la folie des grandeurs

Manhattan sur Seine, Paris de l'an 2000. Depuis vingt ans bientôt que la rénovation du quartier de la Défense a commencé, les supporters inconditionnels et les détracteurs irréductibles de cet ensemble immobilier annoncent successivement le triomphe du projet ou son échec complet. Alors? Où en est-on aujourd'hui réussite ou fiasco ?

Un événement survenu cette semaine a relancé le débat : deux grands magasins « Le Printemps » et « La Samaritaine » viennent d'annoncer leur décision de reporter à plus tard leur installation dans les locaux du centre commercial. Raison : fréquentation insuffisante pour rentabiliser les investissements nécessaires.

par Huguette Debaisieux

La voiture avance prudemment dans le noir en évitant les pierres et les caniveaux du chemin. Nous sommes dans un tunnel qui doit bien avoir trente mètres de large sur autant de haut. Imposant mais visiblement inachevé. « C'est une voie pour six automobiles, précise mon guide. Un kilomètre de long et plusieurs embranchements en vue du raccordement avec l'autoroute A 14... Les mêmes travaux ont été effectués en sens inverse. Mais il manque la chaussée, la ventilation et l'éclairage.

On émerge à l'air libre. A quelques dizaines de mètres : le pont de Neuilly... Nous venons de passer sous la Défense en ligne droite de bout en bout.

L'homme qui me fait l'honneur de ces lieux souterrains et insolites, c'est M. Filippi, le directeur général de l'EPAD. Il ajoute, l'air mélancolique : « A quoi bon parler de cette autoroute, elle est quasi clandestine ! Pas question pour le moment que l'on nous finance sa mise en circulation. »

Pierre-Louis Filippi, qui a succédé en avril à Jean Millier, nommé à la direction du centre Beaubourg, ne voit pas le bout du tunnel... Rien que pour en finir avec ce raccordement d'autoroute (qui supprimerait la ronde échevelée, bruyante et polluante des véhicules autour du quartier), il lui faudrait la bagatelle de 200 millions de francs lourds. M. Filippi ne s'en cache pas : l'EPAD a, aujourd'hui, 650 millions de dettes. Si l'Etablissement public, qui est

chargé des infrastructures de la Défense, de son animation et de ses services, a l'intention d'emprunter encore de l'argent à la caisse des dépôts, ce sera pour des besoins plus urgents. La direction de l'EPAD réclame d'ailleurs à cor et à cri le remboursement de préfinancements qu'elle a fournis pour de nombreux aménagements.

Au service régional de l'équipement, dont dépend la Défense, les appels de l'EPAD sont reçus avec un léger agacement.

- La Défense n'est pas la seule opération en cours, dit un des responsables, M. Bernard Hirsch. Il s'agit de savoir qui est prioritaire en ces temps de crise. Les crédits alloués sont trois fois moins importants qu'en 1975. Nous menons une politique d'austérité. La Défense a peut-être été trop gâtée jusqu'ici. Nul ne remet en cause son futur développement. Mais au lieu d'aller au triple galop, il se fera au pas...

Les prix des bureaux ont baissé de 41 %

On est loin de l'euphorie qui régnait entre 1968 et 1973, l'époque du boom sur les bureaux. L'EPAD double presque le programme en prévision d'éventuels acheteurs et on autorise la construction de tours de plus en plus élevées. Les firmes les plus puissantes, le gratin des multinationales, les banques, les compagnies d'assurances se pressent pour obtenir l'agrément de la Délégation à l'aménagement du territoire afin de d'avoir le privilège de placer leurs sièges sociaux en plein ciel. Les prix grimpent par la même

occasion et atteignent ceux pratiqués de l'autre côté de la Seine, à Neuilly entre 600 et 650 francs le mètre carré de location annuelle. Prestige, prestige... Les façades miroirs des tours renvoient à leurs occupants les images flatteuses qu'ils veulent se donner d'eux mêmes...

Et puis c'est le retour de bâton, la récession. Les prix descendent jusqu'à 380 F, mais les sociétés qui ont d'autres soucis et ne cherchent plus à faire étalage de leur prospérité, se font tirer l'oreille.

L'EPAD sait qu'elle va avoir des années difficiles à vivre. Sa principale source de revenus, c'était la vente des droits de construire des tours. Depuis novembre 1974, aucun promoteur ne s'est présenté. Et pourtant, si l'on s'en tient au dernier programme, il y a encore sept blocs à faire sortir de terre...

- On nous critique beaucoup, dit M. Filippi, mais il y a un choix à faire : la voiture ou l'ascenseur... Ou bien l'on conçoit des villes de 80 kilomètres de long, entièrement livrées aux transports individuels avec toute la pollution que cela comporte, ou bien, si l'on joue la carte des transports en commun, on bâtit verticalement. Il faut se rendre compte que, de nos jours, les gens ne veulent pas faire plus de trois cents mètres à pied. Pour qu'ils trouvent tout sur place, on est bien obligés de construire en hauteur.

Pour 1978, les perspectives sont plus optimistes. Sur les 220000 mètres carrés de bureaux disponibles en 1976, un peu plus d'un tiers ont trouvé preneur dans l'année. Restent cependant plus de

100.000 m² à résorber. Des négociations sont en cours. C'est surtout vers la tour Manhattan, qui représente à elle seule 60.000 m² que les regards se tournent. L'émir du Koweït l'a achetée en 1975 cent millions de dollars et elle est toujours désespérément vide, ce qui est d'un effet déplorable pour l'image de marque du quartier. Des légendes circulent : que l'émir, qui n'est pas à court d'argent, préfère attendre et voir les prix remonter; que les architectes ont fait des erreurs de conception; qu'il faut montrer un certificat de baptême pour signer un bail...

- Des ragots, ce sont des ragots! s'exclame M. Merlin des Chefs (c'est son nom), un des hommes chargés par le potentat arabe de trouver des contrats. Manhattan est une tour de très bon ton... Notre client, qui ne fait aucun racisme, tient seulement à ce que les candidats soient des gens de bonne compagnie, triés sur le volet...

Le Drugstore vient de fermer ses portes

Nous sommes dans le hall immense et désert de Manhattan. Tout est blanc : le marbre du sol, le revêtement des murs, les faux-plafonds laqués, la moquette des bureaux et les fauteuils design... M. Merlin des Chefs parle de sa tour immaculée comme s'il s'agissait d'une vraie jeune fille dotée d'un riche protecteur qui refuserait de la marier avec n'importe qui. Quels sont les noms des prétendants. L'agent immobilier ne veut pas dévoiler le secret. Aucun contrat n'est encore signé. Les dirigeants de l'EPAD se rongent à l'idée que Manhattan pourrait ne pas perdre rapidement sa virginité...

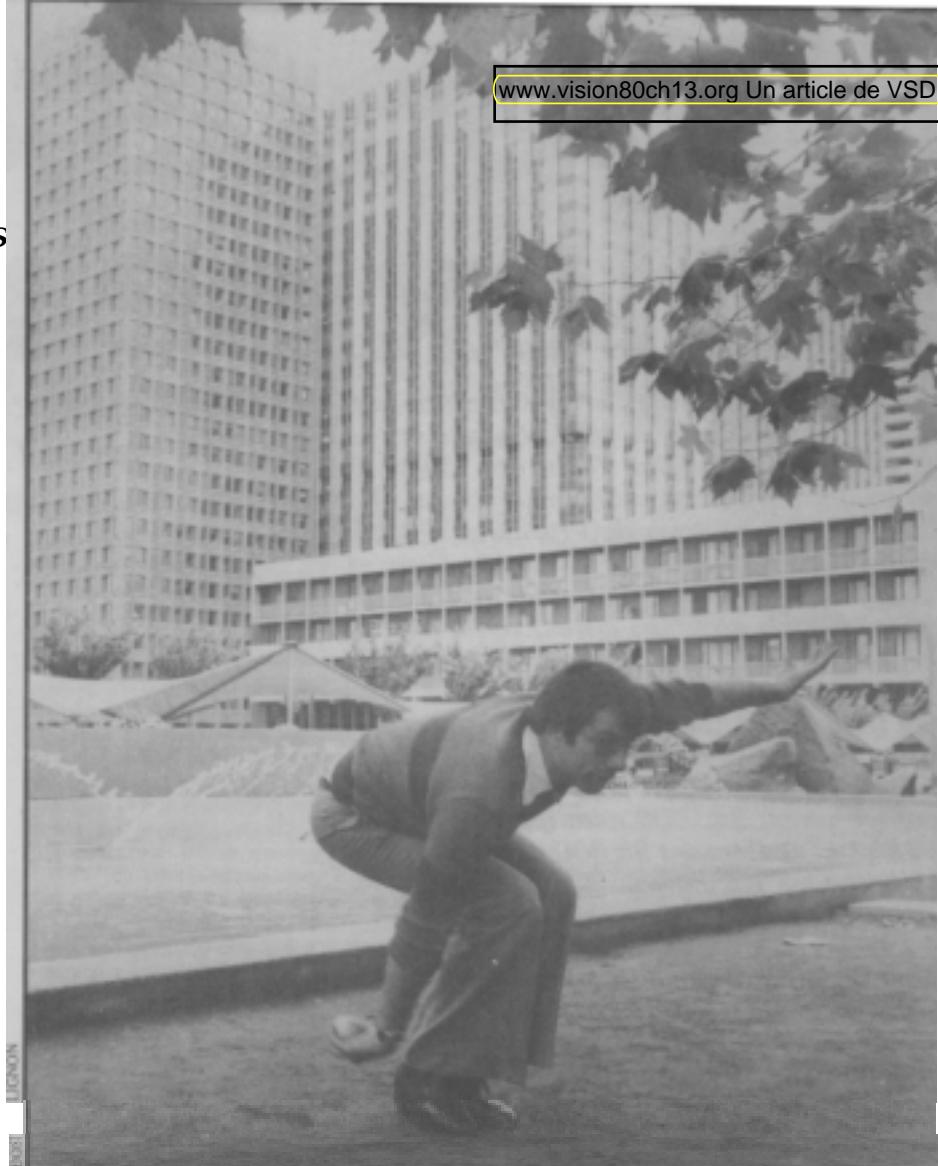
L'ultime coup de poker pour valoriser la Défense et lui donner l'animation qui lui manque, c'est le Centre de commerce et de loisirs dont l'ouverture, prévue en 1979, est aujourd'hui contestée par les deux grands magasins. Il s'agit de 110.000 m², soit deux fois la surface occupée par les commerces des Champs-Élysées. Le Printemps et la Samaritaine avaient retenu les deux principaux emplacements et étaient suivis par Darty, Léviton, Singer, Charles Jourdan et une trentaine d'autres marques. Mais le plein était loin d'être fait : deux cents boutiques prévues et des cinémas, des restaurants, des discothèques.

Une gageure aux yeux de certains : les commerçants actuellement fixés à la Défense se plaignent du manque de clients et le Drugstore vient de fermer ses portes... Pourtant le groupe qui en assume la conception y croit dur comme fer : « Il faut une masse critique de commerces pour attirer les gens, dit un des coordinateurs, le jour viendra où l'on ira à Défense pour faire ses courses et s'amuser comme dans le centre de Paris.

La dérobade du Printemps et de la Samaritaine remet tout en question. Sans ces deux locomotives, il n'est plus possible de prospecter d'autres commerces. Sans l'établissement à court terme du Centre commercial, la Défense sera toujours considérée comme une zone de bureaux qui n'a pas d'âme...

La bataille est vitale pour les dirigeants de l'EPAD. Pour survivre, ils sont bien décidés à ne pas la perdre.....

Enquête de Danielle Frydman



À défaut du centre de commerce et de loisirs dont l'ouverture est encore retardée, les habitants du quartier se rabattent sur la pétanque : les terrains libres ne manquent pas, surtout les samedis et dimanche.