

LE PLAN DE RENOUVEAU DU QUARTIER DE LA DEFENSE

Bilan et éléments d'actualité



Sommaire

1. Un peu d'histoire
2. Le plan de renouveau
3. Le bilan et éléments d'actualité

Un peu de d'histoire

Un quartier d'affaires dont le chantier est lancé en 1958 avec deux secteurs :

- la zone A de 160 ha (sur Courbevoie et Puteaux)
- la zone B de 320 ha (sur Nanterre)

La zone A comprend aujourd'hui 3 millions de m² de bureaux pour 600.000 m² de logements. Le quartier central des affaires de Paris comprend 7 millions de m² de bureaux.

En termes de millions de m² de bureaux, on compte :

- 50 en Ile-de-France
- 16 à Paris (15 en 1980)
- 7 dans les 21 communes limitrophes de Paris
- 11 dans les Hauts-de-Seine
- 4,5 en Seine-Saint-Denis
- 3,5 dans le Val-de-Marne

Un peu de d'histoire



C'est en 2000, qu'est lancé un aménagement ambitieux de la zone B avec la création de l'EPA Seine Arche, sur Nanterre.

La zone A reste sous la maîtrise de l'EPAD.

Le plan de renouveau de La Défense (2006) sur la zone A

Présenté par Dominique PERBEN, Ministre de l'Équipement, et Nicolas SARKOZY, Président de l'EPAD



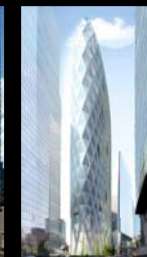
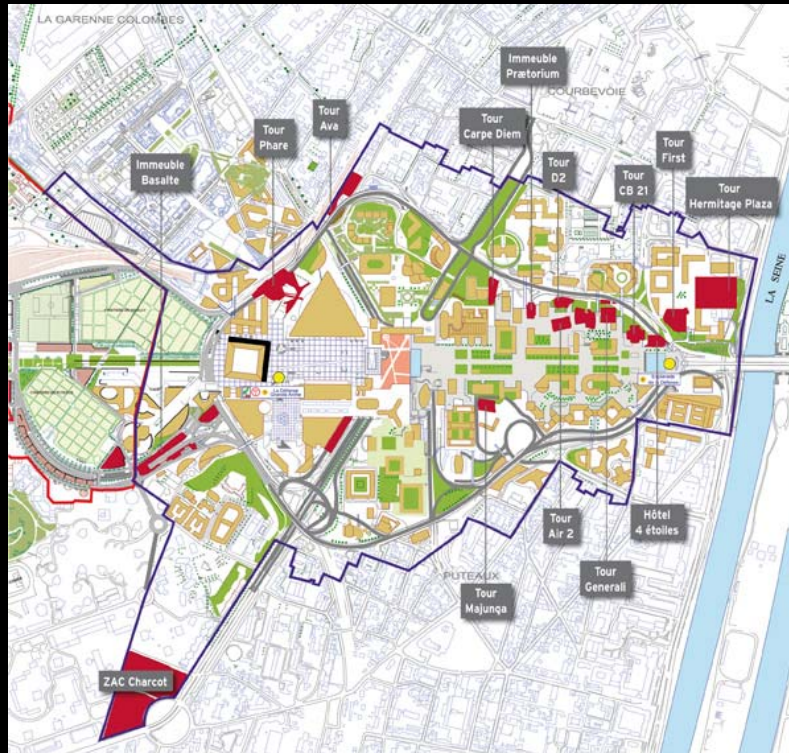
Objectif principal

Permettre la remise aux normes des tours obsolètes de La Défense qui représente, à quelques exceptions près, la seule concentration en Ile-de-France d'immeubles bureaux dont les surfaces sont comprises entre 50 et 100.000 m² d'un seul tenant.

Contenu

- Agrément pour 450.000 m² de bureaux neufs dont :
 - 150.000 m² de SHON supplémentaire, exonérés de la taxe sur les bureaux, pour rentabiliser la démolition-reconstruction de tours obsolètes
 - 300.000 m² de bureaux neufs
- Construction de 100.000 m² de logements neufs
- Transformation du boulevard circulaire en boulevard urbain
- Renforcement de la desserte en transports en commun avec le prolongement d'Eole

Les projets recensés en 2008-2009



Le bilan financier du plan de renouveau sur le périmètre de l'EPAD prévoyait des participations de :

1. 110 millions d'€ pour la remise à niveau des équipements à transférer à l'EPGD (Etablissement Public de Gestion de La Défense)
2. 100 millions d'€ au prolongement d'Eole à l'ouest
3. 70 millions d'€ au développement des autres opérations d'intérêt national (Plaine de France, EPAMSA, EPAORSA)

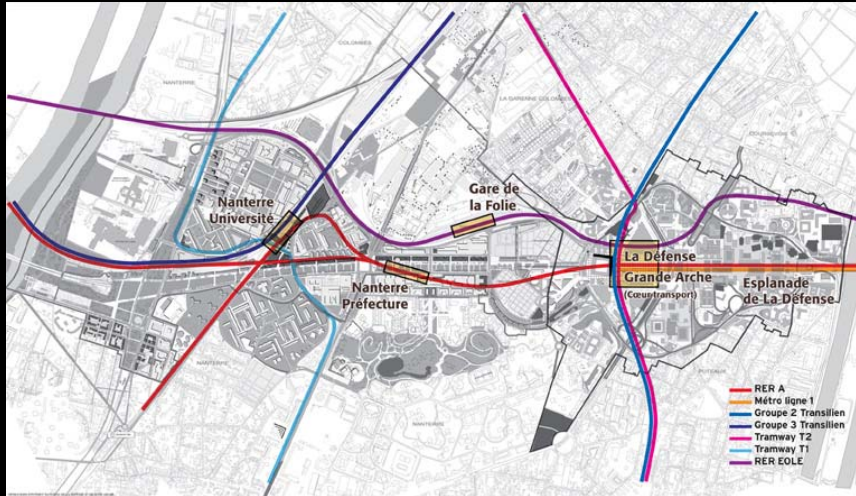
1. Les bureaux
2. Les transports en commun
3. Les participations financières de l'EPAD
4. Les logements
5. La Défense et les Hauts-de-Seine



1. Les bureaux

L'EPAD considère que les projets ont tous pris un an de retard

1. Les projets de démolition / reconstruction de tours obsolètes avec bonus de SHON sont à peu près tous lancés
2. Les deux projets de tours de plus de 300m de haut (Signal et Phare) sont bloqués
3. Un projet de bureaux neufs en chantier la salle des marchés de la Société Générale (43.000 m²)



2. Les transports en commun

1. Le projet de SDRIF

- Une gare TGV à La Défense

2. Le plan de mobilisation adopté par le Conseil Régional et les Conseils Généraux en 2008

- Prolongement d'Eole (RER E) à l'ouest
- Arc Express La Défense-Pleyel
- Prolongement du T2 de La Défense au Pont de Bezons pour fin 2011

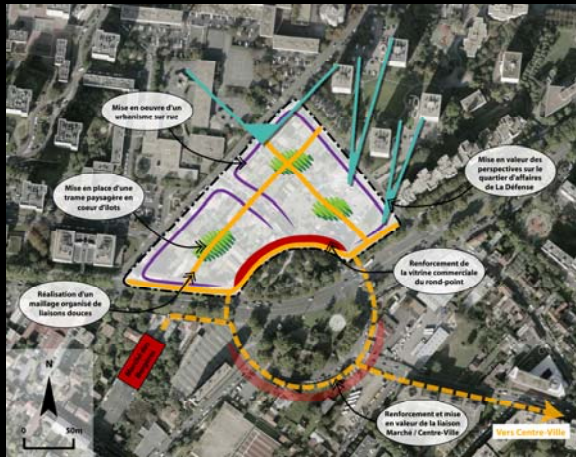
3. Le *Grand Huit* du Secrétariat d'Etat à la Région Capitale

- Une liaison La Défense – Rueil – Saint-Cloud - Versailles
- Les lignes modernisées de trains normands ont comme terminus la nouvelle gare TGV de La Défense et non plus Saint-Lazare

3. Les perspectives financières de l'EPAD

La crise a entraîné une révision en baisse des niveaux de charge foncière attendue

1. La participation à l'EPGD est maintenue
2. La participation au financement des OIN ne figure plus au bilan prévisionnel
3. La participation au prolongement d'Eole ne figure plus au bilan prévisionnel



4. Les logements

1. Les 100.000 m² de la ZAC du Rond Point des Bergères sur Puteaux devrait être lancés
2. Les tours jumelles Hermitage de 250.000m² au total dont 150.000 m² de logements de luxe devraient voir le jour
3. La transformation de 2 à 3 tours obsolètes de bureaux en logement est possible selon les études techniques mais il n'y a pas aujourd'hui de modèle économique pour ce type de projet

5. La Défense et les Hauts-de-Seine

En 2009, la livraison de bureaux a représenté

- 10.000 m² à La Défense
- 150.000 m² dans les villes adjacentes

Concernant l'ensemble des Hauts-de-Seine:

- Les hypothèses 2010 de m² de bureaux du SDRIF de 1994 ont été atteintes dès 2003
- Le rythme de construction de bureaux des années 2000-2005 était le double des années 1990 et atteignait 250.000 m² par an, pour 700.000 m² par an au total en Ile-de-France