



Chambre de commerce
et d'industrie de Paris

PARIS-LA DEFENSE, MOTEUR D'ATTRACTIVITE INTERNATIONALE DE L'ILE-DE-FRANCE

UN QUARTIER D'AFFAIRES PRIVILEGIE POUR LES CENTRES DE DECISION DES
ENTREPRISES INTERNATIONALES

Rapport présenté par MM. Gilbert DIEPOIS et Jean-Yves DURANCE

au nom de la Commission de l'aménagement et du développement économique régional

à l'Assemblée générale du 8 mars 2007

SOMMAIRE

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Synthèse du rapport..... | p.4 |
| Introduction générale..... | p.9 |

DIAGNOSTIC : La Défense, un pôle économique exceptionnel aux niveaux régional, national et européen (p.12)

1. Premier quartier d'affaires en Europe, La Défense est un site d'envergure exceptionnelle aux atouts multiples.....p.12
2. Caractéristiques-clés du pôle de La Défense.....p.16
3. Tête de pont de l'Ouest parisien et prolongement naturel du quartier des affaires de Paris, le pôle de La Défense génère des effets d'entraînement positifs pour l'ensemble de l'Ile-de-France.....p.22
4. La Défense constitue une offre de localisation complémentaire à celle des autres pôles franciliens, en fournissant un lieu d'implantation privilégié pour les centres de décision des entreprises à forte dimension internationale.....p.25
5. La vision de la CCIP concernant l'avenir du pôle de la Défense à moyen et long terme.....p.28

PROPOSITIONS – AXE 1 : Développer l'attractivité internationale de La Défense (p.29)

La problématique : La nécessité d'attirer les centres de décision des entreprises internationales en Ile-de-France.....p.29

- Proposition n°1 : Faciliter les liaisons de transport entre La Défense et l'international afin de réduire significativement la durée des déplacements d'affaires.....p.32
- Proposition n°2 : Renforcer et enrichir les activités de gestion et d'animation du quartier d'affaires.p.35
- Proposition n°3 : Faire de La Défense un site à la pointe du développement durable et des nouvelles technologies..... p.39
- Proposition n°4 : Mieux valoriser le fort potentiel intellectuel et cognitif de La Défense..... p.40
- Proposition n°5 : Mettre en place les moyens d'une action permanente de promotion économique du territoire stratégique de Paris-La Défense..... p.41

PROPOSITIONS – AXE 2 : Accroître l'offre de logements à proximité de La Défense et dans un quart nord-ouest de la région Ile-de-France (p.43)

La problématique : Anticiper les besoins futurs de logements pour les salariés de La Défense.....p.43

- Proposition n° 6 : Accroître l'offre de logements à proximité de La Défense.....p.45
- Proposition n° 7 : Mobiliser dès à présent les espaces disponibles à l'ouest de La Défense.....p.47
- Proposition n° 8 : Maintenir une diversité dans l'offre de logements neufs.....p.50

PROPOSITIONS – AXE 3 : Améliorer les infrastructures de transport : un besoin immédiat et urgent (p.51)

La problématique : un réseau exceptionnel mais une offre largement saturée et des insuffisances en termes de dessertes.....p.51

Priorité 1 : Décongestionner les accès au quartier d'affaires.....p.56

- Proposition n° 9 : Même si cela sera très insuffisant, améliorer la capacité et le fonctionnement des transports en commun existants est indispensable.....p.56
- Proposition n° 10 : Lancer dès maintenant le prolongement d'Eole à l'Ouest vers La Défense et la Seine-Aval par un tracé souterrain direct.....p.57
- Proposition n° 11 : Créer une gare multimodale à la Folie.....p.59
- Proposition n° 12 : Fluidifier les axes routiers desservant La Défense.....p.60

Priorité 2 : Améliorer la connexion entre La Défense et les autres pôles économiques et urbains de l'espace régional.....p.61

- Proposition n°13 : Prolonger les lignes de tramway T1 et T2 et les raccorder dans le cadre du projet de grand tram.....p.61
- Proposition n° 14 : Dans le cadre des études sur le projet de rocade métro en première couronne, prendre en compte la nécessité de desservir La Défense.....p.62

Synthèse du rapport

Largement distancée par le Grand Londres, talonnée par la Catalogne, l'Ile-de-France doit impérativement renforcer sa position dans la compétition que se livrent les métropoles européennes pour attirer les quartiers généraux et centres de décision des entreprises internationales. Face à ce défi stratégique, la région capitale peut et doit s'appuyer sur le territoire de Paris-QCA-La Défense et, en son sein, sur un de ses 'produits' phares, le quartier d'affaires de La Défense. Si celui-ci a connu une réussite incontestable au cours des dernières décennies, son avenir n'est pas assuré. Il importe de redonner tous ses atouts à ce site d'exception pour que l'Ile-de-France renforce son attractivité dans la concurrence de plus en plus vive entre quartiers d'affaires.

DIAGNOSTIC : LA DEFENSE, UN POLE ECONOMIQUE EXCEPTIONNEL AUX NIVEAUX REGIONAL, NATIONAL, ET EUROPEEN

La Défense est non seulement un quartier d'affaires mais un véritable pôle économique¹.

- ⇒ La Défense est un site unique en France, qui allie prestige, forte visibilité internationale et disponibilité concentrée de grandes surfaces de bureaux. Elle constitue le **plus grand quartier d'affaires européen**.

- ⇒ Le quartier d'affaires de La Défense et son pôle présentent des **spécificités économiques fortes** :
 - une densité exceptionnelle en fonctions stratégiques et en emplois supérieurs (spécialisation fonctionnelle) ;
 - une diversité sectorielle, avec une forte représentation tant de l'industrie que de la finance ;
 - une présence majeure des grandes entreprises, accompagnée d'un tissu de PME prestataires de services ;
 - une très forte concentration de quartiers généraux et d'acteurs qui crée un contexte propice au dynamisme économique.
 - un site qui remplit certaines fonctions métropolitaines (l'OCDE et le Ministère de l'Equipement sont tous deux implantés à La Défense).

- ⇒ Le développement de La Défense a des **effets d'entraînement positifs pour l'ensemble de l'Ile-de-France**.
 - La Défense, véritable tête de pont de l'Ouest parisien à l'international et prolongement naturel du QCA parisien, confère à la métropole parisienne son image de modernité et de place des affaires ;
 - les fonctions stratégiques situées à la Défense s'accompagnent parallèlement d'activités de *back offices* localisées sur l'ensemble du territoire régional ;
 - le quartier d'affaires de La Défense génère de l'activité économique pour tout un réseau de prestataires extérieurs, PME implantées sur le site ou dans ses environs (conseil, audit, informatique, sécurité, coursiers...).

¹ Cf. l'introduction générale du rapport pour la délimitation précise de ces notions. Des cartes figurent en annexe.

Les choix de localisation des entreprises dépendent de critères multiples. En cela, chaque site et pôle francilien peut constituer, en fonction de ses avantages comparatifs, une offre ou un 'produit' adaptée à une ou plusieurs catégories d'entreprises ou types de fonctions au sein d'une entreprise. **La Défense combine des atouts spécifiques qui répondent tout particulièrement aux besoins des centres de décision des entreprises à forte dimension internationale** (notoriété et visibilité du site, proximité d'un grand nombre de relations d'affaires, zone voisine du lieu traditionnel d'habitation des personnels de direction, y compris et notamment des cadres ex- et impatriés...). En ce sens, La Défense complète l'offre de localisation à destination des entreprises, mais bien plus, elle constitue une véritable locomotive des quartiers d'affaires franciliens.

➤ **Il découle de cette analyse que l'évolution de La Défense à moyen et long terme doit s'orienter autour de 2 objectifs :**

- **faire en sorte que les grandes entreprises à forte dimension internationale déjà présentes sur le site y trouvent les conditions de leur développement,**
 - **faire venir à La Défense les centres de décision des groupes multinationaux.**
- Ces objectifs conduisent à retenir trois grands axes de recommandations :
- le développement de l'attractivité internationale ;
 - le logement des salariés à proximité de La Défense ;
 - le besoin urgent d'améliorer les transports.

PROPOSITIONS AXE 1 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE INTERNATIONALE DE LA DEFENSE

Le pôle de Paris-La Défense doit permettre au Grand Paris de devenir le territoire le plus compétitif en Europe dans l'accueil de centres de décision d'entreprises internationales. **Relever ce défi suppose assurément que le plan de renouveau de La Défense atteigne ses objectifs en matière de restructuration et de reconstruction des bureaux obsolètes, afin de remettre le quartier à niveau.** Au delà, la CCIP estime qu'il est indispensable de :

⇒ **Proposition n°1 : Faciliter les liaisons de transport entre La Défense et l'international** dans le but de réduire significativement la durée des déplacements.

- **Instaurer une véritable liaison avec l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle** par la création d'une interconnexion aisée, à la Gare de l'Est, entre CDG Express et le RER E (Eole), prolongé jusqu'à La Défense.
- **Créer sur le site de la Folie, à Nanterre, un nœud multimodal intégrant une gare TGV**, de manière à raccorder la Défense à la rocade des TGV et à lui donner une ouverture vers les lignes d'Europe du Nord (Thalys, Eurostar).

⇒ **Proposition n°2 : Renforcer et enrichir les activités de gestion et d'animation du site**

Depuis la loi 2007-254 du 27 février 2007, la gestion et l'animation du site ne relèvent plus des compétences de l'EPAD, mais d'un nouvel établissement public associant le Conseil Général des Hauts-de-Seine et les communes de Puteaux et Courbevoie.

Il apparaît nécessaire que cette nouvelle organisation de la gouvernance permette à La Défense de mieux et davantage communiquer : **La Défense (et cela est vrai de tous ses acteurs) doit entretenir un dialogue plus approfondi avec l'ensemble de son environnement**, et notamment avec Paris et les communes des Hauts-de-Seine et de l'Ouest parisien.

Au delà, nous nous félicitons que cette nouvelle loi offre des opportunités pour améliorer la gestion du site. Il serait notamment nécessaire de :

- Améliorer la gestion et l'entretien des ouvrages et espaces publics, et mettre à niveau les infrastructures du site.
- Améliorer la circulation en son sein et repenser la signalétique.
- Développer la palette de nouvelles prestations à destination des utilisateurs du site.
- Permettre au quartier de rester animé en dehors des heures de bureau (notamment en garantissant un sentiment de sécurité le soir et la nuit), enrichir l'offre culturelle et événementielle et faire de La Défense un lieu où il fasse " bon vivre ".

⇒ **Proposition n°3 : Faire de La Défense un site à la pointe du développement durable et des nouvelles technologies.**

- Faire de La Défense un site exemplaire en matière de développement durable (certification HQE des tours, circulations douces, meilleure intégration du quartier d'affaires dans son environnement urbain, diffusion annuelle d'un « Rapport sur le développement durable à La Défense »...).
- Permettre à La Défense de conserver son image de site « high-tech » en continuant, à l'avenir, de lancer des projets d'envergure de type « raccordement au très haut-débit » (1997) ou « couverture de La Défense en Wi-fi » (2004).

⇒ **Proposition n°4 ; Mieux valoriser le fort potentiel intellectuel et cognitif de La Défense.**

- Créer une maison des *think-tanks* à La Défense.
- Organiser à La Défense des cycles de conférences en invitant les représentants des grands quartiers d'affaires dans le monde.
- Développer la formation des *asset-managers*.

⇒ **Proposition n°5 : Mettre en place les moyens d'une action permanente de promotion économique du pôle de Paris-La Défense.**

- Développer une politique d'image du territoire stratégique Paris QCA – La Défense.
- Accompagner l'implantation de nouvelles entreprises internationales à La Défense.

**PROPOSITIONS AXE 2 : ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS A PROXIMITE DE LA DEFENSE
ET DANS UN QUART NORD-OUEST DE LA REGION ILE-DE-FRANCE.**

D'ici 2013, l'EPAD et l'EPASA compteront environ 50 000 salariés supplémentaires. Parallèlement au besoin impérieux de désaturer les transports en commun existants en créant de nouvelles infrastructures, il faut développer rapidement une offre complémentaire de logements à proximité du site ou à l'Ouest.

Le quartier d'affaires de La Défense lui-même doit avant tout remplir sa mission spécifique d'accueillir les fonctions tertiaires et stratégiques des entreprises. Il n'est donc pas dans sa vocation première de connaître une densification en logements.

Pour la CCIP, les conditions d'un dialogue entre les collectivités territoriales de l'Ouest parisien devraient être assurées, afin que la problématique du logement des salariés soit examinée et trouve des réponses

dans le cadre d'une relation gagnant-gagnant bien comprise. C'est en gardant à l'esprit cette idée de concertation qu'il faut lire les propositions suivantes :

⇒ **Proposition n°6 : Accroître l'offre de logements à proximité de La Défense.**

Toutefois, sur les réserves foncières encore disponibles dans le département (secteur des Groues, Boucle des Hauts-de-Seine...), **la construction de nouveaux logements** répondant aux besoins des futurs salariés de La Défense **devra s'accompagner du maintien d'activités industrielles et logistiques, afin de préserver un équilibre logement / activités dans les Hauts-de-Seine,**

⇒ **Proposition n°7 : Mobiliser dès à présent les espaces disponibles à l'Ouest de La Défense** (Argenteuil-Bezons, Cergy-Pontoise, et au delà, Seine-Aval – le Mantois) pour y développer une offre de logements adaptée aux salariés de La Défense.

⇒ **Proposition n°8 : Maintenir une diversité dans l'offre de logements neufs** de ces territoires, de façon à répondre aux besoins de chaque catégorie socioprofessionnelle du pôle de La Défense. Les cadres représentant les deux-tiers des salariés du site, des logements adaptés à leurs attentes doivent être mis sur le marché, mais il faut aussi pouvoir proposer des logements aux salariés moins aisés et aux jeunes cadres (logements intermédiaires ou sociaux).

**PROPOSITIONS – AXE 3 : L'AMELIORATION DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT :
UN BESOIN IMMEDIAT ET URGENT**

En complément de l'objectif déjà affiché d'améliorer la connexion de La Défense avec l'international, la CCIP identifie deux priorités en matière de transport, et sur lesquelles elle compte particulièrement insister, notamment au regard de leur faible prise en compte dans le Contrat de projets Etat-Région 2007-2013 :

Priorité 1 : Décongestionner les accès au quartier d'affaires

⇒ **Proposition n°9 : Même si cela sera très insuffisant, améliorer la capacité et le fonctionnement des transports en commun existants est indispensable.**

- l'automatisation de la ligne 1 du métro ne permettra d'envisager une augmentation de capacité que de 10% environ.
- Les projets concernant le RER A ne suffiront pas à améliorer l'exploitation de la ligne sur le tronçon central, ni à résoudre les problèmes de congestion qui seront aggravés par le développement de La Défense et de Seine-Arche.

Certes, ces projets ne se révèlent donc pas à la hauteur des enjeux du développement économique régional, mais ils sont nécessaires en raison de l'urgence de la situation.

⇒ **Proposition n°10 : Lancer dès maintenant le projet de prolongement d'Eole à l'Ouest** vers La Défense et au-delà, le Mantois et la Seine-Aval par un tracé souterrain direct Haussmann-Saint-Lazare – La Défense avec un arrêt à la Porte Maillot.

⇒ **Proposition n°11 : Créer une gare multimodale à la Folie** pour répondre aux nouveaux besoins du secteur Seine-Arche / La Défense et renforcer l'interconnexion des différentes voies d'accès (Eole, ligne 1 du métro, TGV).

⇒ **Proposition n°12 : Fluidifier les axes routiers desservant La Défense** (notamment par l'homogénéisation à 2 X 3 voies du tronçon de l'A86 entre les autoroutes A14 et A15) afin d'améliorer

l'accès au site et de réduire les différentes nuisances que la congestion automobile occasionne (notamment environnementales).

Priorité 2 : Améliorer la connexion entre La Défense et les autres pôles économiques et urbains de l'espace régional

- ⇒ **Proposition n°13 : Prolonger les lignes de tramway T1 et T2 et les raccorder dans le cadre du projet de grand tram.**
- ⇒ **Proposition n°14 : Dans le cadre des études sur le projet de rocade métro en première couronne, prendre en compte la nécessité de desservir La Défense.**

Introduction générale

Premier quartier d'affaires en Europe, fleuron de l'économie française à l'international, La Défense est un site exceptionnel qui entraîne dans son sillage le développement de toute l'économie d'Ile-de-France.

D'un point de vue international, La Défense constitue une véritable vitrine de l'économie francilienne et joue un rôle essentiel, conjointement avec le Quartier central des affaires (QCA) de Paris, dans la course que se livrent les grandes métropoles européennes pour l'accueil des centres de décision des entreprises internationales.

La Défense et Paris QCA forment d'ailleurs, vus sous cet angle, un même ensemble : une entreprise chinoise ou américaine désirant s'implanter en Europe opère en tout premier lieu un choix entre les quartiers d'affaires parisiens et ceux du Grand Londres, de Barcelone, d'Amsterdam...

Si tous les territoires économiques majeurs d'Ile-de-France disposent d'un potentiel certain pour accueillir des fonctions stratégiques telles que des sièges de R&D (le pôle Massy-Saclay par exemple), ou des centres de services et back offices (le pôle de Roissy par exemple), le territoire Paris QCA-La Défense peut valoriser ses forts atouts dans l'accueil des centres de décision, et en son sein, La Défense *stricto sensu*, constitue un 'produit' phare de l'Ile-de-France, qui offre des caractéristiques-clés permettant de répondre aux besoins de la plupart des quartiers généraux :

- la proximité d'une zone d'emplois offrant aux entreprises un réservoir de dirigeants et de cadres supérieurs ;
- une offre de bureaux correspondant aux dernières normes internationales de qualité (au moins sur une partie de son parc de bureaux) ;
- l'existence à proximité d'un réseau de prestataires de services adaptés aux fonctions de siège social (conseil juridique, en finance, etc.) ;
- enfin, l'image et la forte visibilité internationale du quartier.

Dans la compétition internationale comme dans le développement économique régional, La Défense est complémentaire des autres pôles économiques de l'espace régional. Face à la multiplicité des critères de localisation, chaque pôle francilien peut fournir une réponse adaptée aux attentes de telle ou telle catégorie d'entreprises ou de tel ou tel type de fonctions au sein d'une entreprise. A ce titre, les avantages comparatifs de chacun des pôles et sites franciliens doivent être renforcés.

Par son poids économique, et par sa valeur stratégique pour l'accueil des centres de décision des entreprises internationales, La Défense génère également d'importants effets d'entraînements sur les autres territoires économiques de la région. Ainsi, La Défense constitue-t-elle une des locomotives de l'agglomération parisienne et son éventuel affaiblissement entraînerait des conséquences préjudiciables pour le développement de la région Ile-de-France dans son ensemble.

❑ Or, l'avenir de La Défense à moyen terme n'est pas assuré.

Aux handicaps intrinsèques à La Défense, tels le vieillissement du bâti ou l'absence chronique de liaison rapide avec les aéroports internationaux, s'ajoute une concurrence internationale de plus en plus forte pour l'accueil des fonctions stratégiques des grandes entreprises.

Si l'Ile-de-France a réussi à se hisser au niveau de Londres pour l'accueil des fonctions tertiaires de grandes entreprises internationales (activités de *back-offices* ou centres de R&D), elle reste aujourd'hui mal placée dans la compétition entre les grandes métropoles européennes pour attirer les quartiers généraux et les centres de décision des entreprises internationales. Sur ce segment particulier, Londres occupe actuellement une position quasi-hégémonique, mais demain Barcelone, Milan, voire Moscou menaceront également de dépasser l'Ile-de-France. Entre 2001 et 2005, le Grand Londres a attiré 240 implantations de quartiers généraux d'entreprises internationales, contre 57 en Ile-de-France et 36 en Catalogne.

Face à ce défi, le Gouvernement a lancé en juillet 2006 un « plan de renouveau de La Défense », favorisant notamment, d'ici 2012, la construction de 450 000 m² de bureaux dont 150 000 m² issus de démolition-reconstruction.

Après avoir dans un premier temps craint que ce projet n'accroisse le déséquilibre Est / Ouest de l'Ile-de-France au détriment du développement des quartiers d'affaires émergents (Saint-Denis, Montreuil...), le Conseil Régional a finalement consacré, dans la seconde version du projet de SDRIF, une vision de La Défense comme élément essentiel pour l'avenir de l'économie francilienne².

Reste que ce territoire, qui concentre une grande partie des richesses économiques régionales, fait débat. C'est pourquoi la CCIP a souhaité exprimer sa position concernant l'avenir de ce pôle économique essentiel à l'avenir de l'économie francilienne.

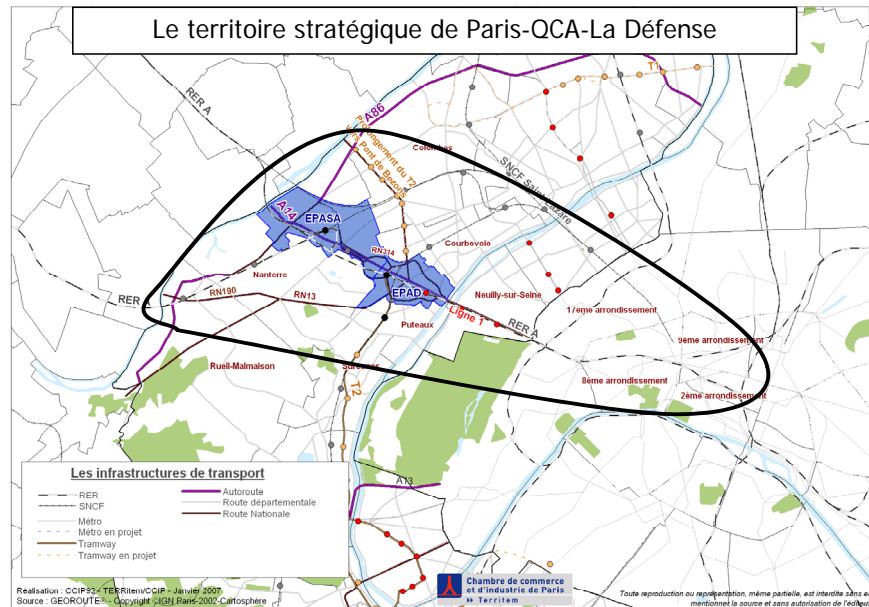
- ❑ Ce rapport s'articule autour d'une première partie 'Diagnostic', présentant une analyse économique du pôle de La Défense (I), et de trois parties 'Propositions' formulant les préconisations et pistes d'actions de la CCIP. Ces trois parties sont respectivement consacrées au renforcement de l'attractivité internationale du site (II), à la nécessité de dégager des capacités de logement à proximité de La Défense et dans un quart nord-ouest de l'Ile-de-France (III), et enfin, au besoin immédiat d'amélioration de la desserte du site en transports en commun, condition indispensable à son développement (IV).
- ❑ Dès à présent, il sera utile d'apporter quelques précisions sur une des principales options méthodologiques de ce travail :
 - Le développement de La Défense n'est pas une fin en soi. L'idée directrice de ce rapport a consisté à replacer ce site dans son contexte économique global et dans son environnement régional afin de mieux comprendre en quoi il joue un rôle essentiel dans le développement de l'attractivité de l'Ile-de-France et peut faire profiter l'ensemble de l'économie régionale de sa dynamique.
 - A cette fin, cette étude s'appuie sur différents niveaux d'analyse :
 - Nous appellerons « **quartier d'affaires** » le cœur du pôle de La Défense. Défini par sa logique économique, ce quartier répond à certaines caractéristiques spécifiques — développées dans la partie 'Diagnostic' — (concentration en quartiers généraux, densité des grands groupes...). Par ses limites administratives, il correspond pour l'essentiel au périmètre d'intervention de l'Etablissement public d'aménagement de la région de la Défense (EPAD)³.
 - Le « **pôle** » de La Défense correspond à un territoire plus vaste, centré sur le quartier d'affaires, qui présente une forte densité en emplois supérieurs et en services adaptés aux centres de décision des entreprises internationales. Si le périmètre de ce territoire ne correspond pas à une définition

² Après avoir défini le territoire francilien en cinq 'faisceaux' partant de Paris, ce document précise que « le pôle Paris-La Défense transcende tous les faisceaux », et que « le rayonnement et l'attractivité » du quartier de La Défense et du quartier central des affaires de Paris « devront être maintenus », tandis que « leur effet d'entraînement sur les territoires alentours devra être valorisé » (Projet de SDRIF (texte), février 2007, p. 128-129).

³ Voir photo aérienne en annexe 1

administrative précise, nous avons considéré aux fins de ce rapport qu'il regroupait tout ou partie des communes de Puteaux, Courbevoie, Nanterre, Colombes, La Garenne-Colombes, Levallois, Neuilly-sur-Seine, Suresnes et Rueil-Malmaison⁴.

- Enfin la dénomination « **territoire stratégique** » Paris-QCA-La Défense entend rappeler l'imbrication étroite entre ces deux pôles d'affaires traditionnels de l'agglomération parisienne, et vise à identifier un territoire partageant un intérêt commun en matière d'image et de visibilité à l'international. En plus du périmètre du pôle de La Défense, ce territoire regroupe tout ou partie des 1er, 2e, 8e, 9e, 16e et 17e arrondissements.



⁴ Voir la carte en annexe 2

DIAGNOSTIC : La Défense, un pôle économique exceptionnel aux niveaux régional, national et européen.

1. Premier quartier d'affaires en Europe, La Défense est un site d'envergure exceptionnelle aux atouts multiples⁵

Les débuts de La Défense remontent en 1958 lorsque l'Etat décida de créer l'Etablissement Public pour l'aménagement de la région de La Défense (EPAD) et de lui confier la tâche de construire et d'aménager un quartier d'affaires. A l'origine, le périmètre d'intervention de l'EPAD comportait une partie des communes de Puteaux, de Courbevoie et de Nanterre. Depuis 2001, le périmètre nanterrois en a été soustrait, pour relever d'un autre établissement public d'aménagement, l'EPASA (projet Seine-Arche). Des précisions sur l'historique et les questions administratives de La Défense figurent en annexe⁶.

1.1. Le quartier d'affaires de La Défense, cœur d'un pôle économique majeur, est un site d'une envergure exceptionnelle

Par bien des aspects, le quartier d'affaires de La Défense revêt un caractère unique en France et en Europe.

- Il se distingue en premier lieu par le **nombre d'entreprises présentes**. Sur le périmètre de l'EPAD, le fichier SIRENE recense la présence de 3 678 établissements même si ce chiffre est à interpréter avec prudence⁷.
- Le site se caractérise également par une très **forte représentation des entreprises leader au niveau national et international**. 14 des 20 premières entreprises nationales et 15 des 50 premières mondiales ont implanté à La Défense au moins un de leurs établissements centraux, voire leur siège social⁸. Le poids du quartier d'affaires est prépondérant pour l'économie francilienne, nationale voire européenne.
- La **densité économique du site** est très élevée. Les 3 678 établissements de La Défense se concentrent sur 160 ha, dont 31 ha de dalle. Cette particularité distingue fortement la Défense des quartiers d'affaires concurrents dont le tissu économique est plus diffus (Canary Wharf notamment).
- **La Défense est le plus grand quartier d'affaires d'Europe, par l'étendue de son marché des bureaux (3,4 millions de m²)**. Il distance sensiblement Canary Wharf et Francfort, les deux

⁵ Ce paragraphe renvoie au périmètre EPAD.

⁶ Cf. Annexe 4.

⁷ Ce chiffre doit être utilisé avec beaucoup de précaution dans la mesure où il ne permet que d'approcher la réalité économique de La Défense : une étude réalisée par le cabinet MBE Conseil pour le compte de l'EPAD a, en rassemblant les établissements relevant des mêmes grands groupes, mis en évidence l'existence à La Défense de 464 groupes et 110 filiales. En outre, plusieurs sociétés (telles les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)) ne sont que de structures fiscales et n'ont aucune réalité économique.

⁸ La localisation du siège social « juridique » de l'entreprise ne suffit pas à connaître le site qui abrite ses grandes fonctions stratégiques et reflète sa puissance économique. Ainsi, la Société Générale, dont le siège social est situé à Paris, a concentré l'essentiel de ses effectifs stratégiques à La Défense.

principaux quartiers d'affaires concurrents en Europe, qui représentent chacun entre 1,5 et 2 millions de m² de bureaux.⁹

- **Le nombre de salariés** qui travaillent à La Défense avoisine les 150 000 salariés en sus des 20 000 habitants qu'accueille le quartier. La provenance géographique de ces salariés et leur nombre font de la Défense **le premier pôle d'emploi régional**.
- Enfin, les **recettes fiscales** que le quartier génère en font un site d'exception. En 2005, les bases de taxe professionnelle s'élevaient à 520 millions d'euros pour Puteaux, et à 610 millions d'euros pour Courbevoie. Ces recettes permettent à ces deux communes de disposer des bases fiscales par habitant parmi les plus élevées de Paris et de la petite couronne : en 2004, Puteaux occupait la seconde place (après Rungis), et Courbevoie la quatrième (après Boulogne-Billancourt)¹⁰.

⇒ **Toutes ces caractéristiques d'exception font de la Défense le premier quartier d'affaires européen. Les enjeux de son développement et de son rayonnement dépassent la sphère locale pour intéresser l'ensemble de l'économie régionale, et au-delà, nationale.**

1.2. Les atouts spécifiques de La Défense : prestige du site et atouts du parc de bureaux.

⇒ **Un territoire qui fait désormais partie intégrante du quartier parisien des affaires**

- **Situé à 7 km du centre de Paris, La Défense s'inscrit dans l'axe historique de développement de la capitale parisienne à l'Ouest**, qui part de la Pyramide du Louvre, passe par l'Obélisque de la Concorde et les Champs-Élysées pour traverser Neuilly-sur-Seine et rejoindre la Défense, de l'autre côté de la Seine. Le fort lien historique qui unit Paris à son quartier d'affaires de La Défense se matérialise donc dans l'urbanisme.
- **La complémentarité entre Paris et La Défense est également économique et fonctionnelle** : alors que la plupart des grandes entreprises bancaires ont gardé un siège historique dans le triangle d'or parisien, leurs principaux établissements sont bien souvent implantés à La Défense.
- **Enfin, La Défense présente des fonctions traditionnellement métropolitaines**. Depuis 1987, le ministère de l'Équipement et des transports est ainsi implanté sur 13 étages de la paroi sud de la grande Arche et va bientôt renforcer sa présence sur le site en regroupant ses effectifs dans la tour Phare. L'OCDE a décidé de s'implanter à La Défense en 2005. Enfin, la CGPME est également présente sur le site (esplanade de La Défense). La présence de ces administrations et organisations complète l'éventail des fonctions métropolitaines remplies par le site de La Défense.
- **Au même titre que le centre de Paris, La Défense peut se prévaloir d'une renommée et d'une visibilité à l'étranger** qui en fait, pour les entreprises, une localisation prestigieuse. La proximité immédiate de la capitale permet à La Défense d'être assimilée à Paris, aux yeux de l'étranger. Le prestige de Paris rejaillit donc directement sur La Défense

⇒ **Aujourd'hui, seuls Paris et La Défense peuvent en France se prévaloir de cette image privilégiée sur le plan international.**

⁹ Voir l'encadré sur Canary Wharf, le quartier d'affaires à l'est de la City, sérieux concurrent de La Défense et l'étude comparative produite en annexe 17.

¹⁰ Cf. Chambre de commerce et d'industrie de Paris, Chambre régionale de commerce et d'industrie Paris-Ile-de-France, La Taxe professionnelle en Ile-de-France – Bases, taux, produits, février 2006.

⇒ Une offre immobilière unique en Ile-de-France

□ De très grandes surfaces de bureaux d'un seul tenant.

L'immobilier d'entreprise à La Défense se caractérise par les IGH, parfaitement adaptés aux stratégies de regroupement des grands groupes industriels, bancaires et d'assurance. Ces tours peuvent atteindre 70 000 m² comme la tour T1, actuellement en construction. Une nouvelle génération de tours offrant des surfaces de bureaux bien supérieures devrait bientôt voir le jour. A titre d'illustration la tour « Phare » haute de plus de 300 mètres et symbole du renouveau architectural de La Défense, proposera en 2012, 130 000 m² de surfaces utiles

Ainsi, alors que La Défense ne représente que 6% de l'ensemble du parc de bureaux franciliens, le site abrite 15% de l'offre immédiate supérieure à 5 000 m², en Ile-de-France¹¹.

La spécialisation traditionnelle de La Défense dans les grandes surfaces est bien avérée puisque leur part, à l'intérieur de la zone, atteint 69%, soit davantage que tout autre site tertiaire francilien. (tableau 2).

□ Une partie du parc de bureaux répond aux plus exigeants critères internationaux de qualité.

La nouvelle génération de tours programmées à La Défense répondra également aux plus élevés critères de qualité, notamment en matière environnementale : elles devraient viser la certification HQE (Haute Qualité Environnementale). D'autre part, les technologies de pointe seront intégrées dans ces bâtiments exemplaires.

Si La Défense possède déjà, dans l'imaginaire collectif, cette image d'une offre immobilière à la pointe de la technologie, la réalité est plus complexe. On peut distinguer 3 sous-marchés à La Défense :

- **Une partie du parc de La Défense, regroupant la plupart des immeubles livrés ou restructurés depuis 2000, a intégré les technologies les plus avancées et peut proposer des produits immobiliers de très haute qualité** qui correspondent à la fois à des critères techniques très performants (grands plateaux, faux-planchers, bonne hauteur sous plafond, câblage informatique, bon éclairage naturel, *open spaces*...) et des critères en matière de développement durable (HQE).
- A côté de ces locaux « dernier cri », on trouve à La Défense un marché de **bureaux de seconde main de bonne qualité** qui correspond aux tours construites dans les années 1990, et qui se situe dans un gamme de loyer intermédiaire.
- En revanche, comme le pointe l'audit réalisé par *Ernst&Young* dans le cadre du plan de renouveau de La Défense, **20% du parc de bureaux est, aujourd'hui, largement obsolète**. Un immeuble sur six n'a connu aucune réhabilitation depuis 1985, ce qui correspond à 650 000 m² de bureaux qui sont potentiellement « hors marché ».

L'attachement des entreprises à l'adresse « La Défense » étant généralement moins fort qu'il n'est dans le triangle d'or parisien, l'offre immobilière a toujours du se montrer attractive. Chaque époque a donc vu se succéder à La Défense les meilleures tours du moment. Toutefois, cette offre immobilière est devenue obsolète, au fur et à mesure de l'avancée des technologies rendant indispensable le renouvellement des plus vieilles tours pour maintenir l'attractivité de La Défense.

⇒ **La Défense est perçue comme un site à la pointe en matière technologique. Cette image est cependant menacée par l'obsolescence d'une partie du bâti.**

¹¹ Voir annexe 6 à ce sujet

□ Un marché mature ayant atteint une certaine taille critique.

Le marché des bureaux de La Défense a développé une taille critique et est aujourd'hui arrivé à un seuil de maturité. Grâce à sa taille critique, le marché de bureaux de La Défense est le seul à pouvoir proposer aux entreprises une offre diversifiée tout en leur garantissant une implantation flexible, compatible avec une croissance rapide de l'entreprise. Ainsi, la décision de la Société Générale, dans les années 1990, d'implanter la plus grande partie de ses effectifs à La Défense, a été motivée par la forte croissance du groupe nécessitant de pouvoir obtenir rapidement de nouvelles surfaces de bureaux.

⇒ **La taille critique du marché de La Défense et sa maturité sont autant d'atouts spécifiques à ce site.**

Conclusion : Le plan de relance de La Défense permettra à l'Île-de-France de pouvoir continuer à proposer aux entreprises de combiner visibilité internationale et grands plateaux fonctionnels à une station de RER du quartier d'affaires historique de Paris.

2. Caractéristiques-clés du pôle de La Défense

2.1. Un tissu économique très dense de grandes entreprises et de PME¹².

Le pôle économique de La Défense, qui rassemble autour des périmètres EPAD et EPASA les communes de Puteaux, Courbevoie, Nanterre, Suresnes, Neuilly, Rueil-Malmaison et Colombes, est marqué, dans l'ensemble, par une forte représentation des établissements de grande taille :

Alors que le pôle regroupe 4% des établissements franciliens, cette proportion dépasse 10% pour les établissements de plus de 100 salariés, et 12% pour ceux de plus de 500 salariés.

- Au sein du pôle de La Défense, **le périmètre de l'EPAD**, bien sûr, affiche une très forte concentration des établissements de grande taille. Ainsi, rapporté à l'Île-de-France, l'indice de spécialisation du territoire de l'EPAD dans les établissements de plus de 500 salariés est de 8 alors qu'il n'est que de 3 à l'échelle du pôle de La Défense dans son ensemble¹³.
- Néanmoins, la concentration des établissements centraux de grandes entreprises est loin de se limiter à l'EPAD. Ainsi, si Courbevoie et Puteaux regroupent ensemble 32 des 150 premières entreprises des Hauts-de-Seine – soit autant que le pôle voisin de Boulogne/Issy-les-Moulineaux –, **à l'échelle du pôle de la Défense dans son ensemble**, ce chiffre atteint 78, soit plus de la moitié des 150 premières entreprises du département. A titre d'exemple, Rueil-Malmaison accueille 21 de ces entreprises leader, telles que Esso, Dunlop, American Express ou Novartis, Nanterre, 11, et Neuilly-sur-Seine, 10¹⁴.

Toutefois, il importe d'observer que la forte représentation des établissements de grande taille ne suffit d'aucune manière à décrire la richesse du tissu économique du pôle de La Défense.

En effet, le pôle de La Défense, et dans une moindre mesure, le quartier d'affaires de la Défense *stricto sensu*, sont marqués **par une symbiose économique entre de très grandes entreprises et un ensemble de PME tertiaires** appartenant à des secteurs d'activités à forte valeur ajoutée telles que le conseil et l'audit.

¹² Tous les chiffres cités dans ce paragraphe renvoient à des tableaux et données statistiques disponibles en annexe

¹³ Cet indice mesure la proportion des grandes entreprises au sein de l'ensemble des entreprises implantées à La Défense (respectivement dans le quartier et dans le pôle), rapportée à la proportion des grandes entreprises en Île-de-France.

¹⁴ Voir carte sur l'implantation des 150 premières entreprises des Hauts-de-Seine en annexe 7.

2.2. Une forte concentration d'acteurs-clés favorable au développement des affaires.

Cette densité exceptionnelle de la localisation de centres de décision de grands groupes génère des externalités positives propres au quartier de La Défense.

Les études qui se sont attachées à comprendre les stratégies d'implantation des quartiers généraux ont en effet souligné l'importance des effets d'agglomération liés aux échanges d'information¹⁵ :

- les quartiers généraux choisissent de se localiser dans des secteurs métropolitains comprenant une large variété de fournisseurs de services aux entreprises¹⁶. Ils ont besoin d'informations, de conseils, et de services spécialisés en droit, en finance, en publicité, etc. Acquérir ces informations et ces services implique la répétition d'interactions en face à face, et une étroite proximité spatiale.
- Les quartiers généraux se regroupent également pour échanger des informations entre eux et acquérir de l'information sur les conditions de marché.

Les dirigeants et cadres supérieurs des entreprises implantées à La Défense se connaissent, travaillent à quelques centaines de mètres les uns des autres, se rencontrent souvent et font régulièrement face à des problématiques similaires, qu'elles soient liées à leur secteur d'activité (finance, industrie...) ou à leurs métiers propres : en effet, le mouvement de réorganisation des entreprises, au cours des dernières décennies, autour de fonctions transversales localisées au siège social et qui travaillent en support de l'ensemble des établissements d'un groupe (finance, communication, ressources humaines, achats, ...) permet de créer des effets de réseaux, y compris entre entreprises ne relevant pas d'un même secteur d'activité.

Il semble en fait que la révolution des nouvelles technologies comporte, par rapport à la problématique de localisation des entreprises multi-établissements, deux effets opposés, qui orientent les villes vers une spécialisation fonctionnelle davantage que sectorielle¹⁷ :

- d'un côté, elle facilite le management à distance et diminue le coût d'un fonctionnement en multi-sites, d'où une séparation géographique des différentes fonctions ('production', 'R&D', 'quartier général', etc.) ;
- d'un autre côté, elle renforce les besoins de colocalisation entre les quartiers généraux, parce que les nouvelles technologies de l'information et de la communication sont complémentaires des relations en face à face pour les échanges d'informations complexes¹⁸.

⇒ **La forte concentration des acteurs crée un contexte particulièrement favorable au développement des affaires. La proximité, les effets d'agglomération et la constitution de réseaux constituent des facteurs essentiels de succès.**

¹⁵ Cf. par exemple J.C. Davis & J. V. Henderson, « The Agglomeration of Headquarters », Center for Economic Studies, U.S. Census Bureau, Working Paper n° 04-02, février 2004 et V. Strauss-Kahn & X. Vives, « Why and Where do headquarters move ? ». CEPR Discussion Paper No. 5070, mai 2005.

¹⁶ Selon K. Aarland, J. C. Davis, J. V. Henderson & Y. Ono, « Spatial Organization of Firms : The Decision to Split Production and Administration », Federal Reserve Bank of Chicago, Working Paper, n° 2003-30, 2003, les quartiers généraux ont une forte propension à externaliser leurs services aux entreprises. Aux Etats-Unis, les seules dépenses en services juridiques, comptables et publicitaires équivalent à plus des 2/3 de leur masse salariale.

¹⁷ Cf. G. Duranton & D. Puga, « From Sectoral to Functional Urban Specialisation », NBER Working Paper, n° 9112, Août 2002.

¹⁸ Cf. J. Gaspar & E. L. Glaeser, « Information technology and the Future of Cities », Journal of Urban Economics, 1998.

2.3. Une réelle diversité de secteurs d'activités marquée par la présence de trois secteurs majeurs : l'industrie, la finance et le conseil¹⁹.

□ **Les centres de décision industriels sont largement présents**

Si à l'instar de la City, Canary Wharf, ou Francfort, le quartier de La Défense est un lieu d'implantation privilégié pour les activités de services marchands – principalement les activités financières, d'assurance, d'immobilier et de services aux entreprises –, sa spécialisation revêt une forte originalité dans la mesure où **La Défense est un des rares quartiers d'affaires en Europe à concentrer aussi les quartiers généraux de nombreux groupes industriels²⁰.**

Parmi ces grandes entreprises industrielles, on peut relever la présence, sur le site, de **TOTAL, d'AREVA, et d'EDF** qui occupent presque intégralement les tours éponymes, ou encore de SAINT GOBAIN. A eux seuls, ces quatre groupes emploieraient plus de 20 000 salariés dans le quartier d'affaires²¹. Le poids de l'industrie dans les transactions de bureaux de plus de 2000 m² à La Défense (30% sur la période 2001-2006) témoigne également de l'importance capitale de ce secteur à La Défense²².

La forte présence des sièges et établissements centraux d'entreprises industrielles est **une caractéristique partagée à l'échelle du pôle de La Défense**, puisqu'à l'exception de Neuilly-sur-Seine dont le marché des bureaux limite ce type d'implantation, les entreprises industrielles sont fortement implantées à Rueil-Malmaison, Nanterre, et de plus en plus, à Suresnes, ou Colombes.²³ Ces localisations offrent aux groupes industriels des localisations de report par rapport au marché de La Défense *stricto sensu*.

□ **Les activités financières sont fortement représentées au sein du pôle de La Défense, et plus largement, elles constituent le secteur d'activité dominant du territoire stratégique Paris-QCA-La Défense**

Le quartier d'affaires de La Défense accueille à la fois des banques (SOCIETE GENERALE, HSBC...) et des assureurs (tels AGF et GAN) (ces quatre groupes totalisant quelque 26 000 salariés)²⁴. Sur le total des transactions de bureaux de plus de 2000 m², la finance a représenté, depuis 2001, 20% des transactions.

Le territoire stratégique Paris-QCA-La Défense, pour sa part, regroupe près de 60% de l'ensemble des effectifs salariés du secteur de la finance de l'agglomération parisienne²⁵, avec 2 pôles principaux : le périmètre de l'EPAD (17,5%) d'une part, et les 8^{ème} et 9^{ème} arrondissements parisiens (24,3%) d'autre part²⁶.

¹⁹ Voir cartes en annexe 9 et 10.

²⁰ Il ne s'agit pas des établissements de production, mais des quartiers généraux d'entreprises industrielles, recoupant des fonctions exclusivement tertiaires

²¹ Cf. MBE Conseil, « Les utilisateurs de La Défense », Rapport de Mission réalisée pour l'EPAD, septembre 2006.

²² Source ATISREAL. Cf. graphiques en annexe 8.

²³ Comme on peut le constater sur la figure 6.c. en annexe n°8, l'industrie a représenté 30% des transactions de bureaux de plus de 2 000 m² réalisées dans le Secteur des affaires de l'Ouest (SAO), devant les médias (20%), lesquels sont essentiellement concentrés à Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux.

²⁴ Source : MBE Conseil.

²⁵ Soit les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

²⁶ Cf carte en annexe 10

- **Si les activités de conseil et d'audit occupent une place moins importante que les activités financières dans la spécialisation sectorielle du quartier d'affaires de La Défense, elles n'en constituent pas moins une composante essentielle du tissu économique du territoire stratégique Paris-QCA-La Défense²⁷.**

En effet, ce territoire regroupe 42% des effectifs salariés du conseil et de l'audit sur le périmètre Paris-Petite Couronne.

Si le pôle constitué par Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et les 15^e et 16^e arrondissements parisiens partage avec le territoire stratégique Paris-QCA-La Défense une forte spécialisation dans les activités de conseil (10% des effectifs de Paris-Petite Couronne sur ce secteur d'activité), l'identité économique de ce pôle se caractérise avant tout par sa très forte spécialisation dans les activités liées aux médias et aux TIC : le quart des effectifs de Paris-Petite Couronne employés dans les médias et les TIC se concentrent dans la boucle sud du Val de Seine, élargi aux arrondissements situés au sud-ouest de Paris²⁸. En cela le pôle économique de La Défense et celui de Boulogne se distinguent clairement.

Enfin, même s'il ne représente qu'environ 8% des grandes transactions depuis 2001, **le secteur des activités non-marchandes joue un rôle non négligeable pour le quartier d'affaires de La Défense dans la mesure où il lui permet de remplir certaines fonctions qui ont longtemps été l'apanage de Paris intra-muros**. Ainsi, la présence du Ministère de l'Équipement, et dans une moindre mesure, de l'OCDE et de la CGPME, peut exercer un effet d'entraînement sur l'implantation d'entreprises en renforçant l'image métropolitaine de La Défense.

La diversité sectorielle du quartier d'affaires est un atout dans la mesure où elle permet à La Défense (et notamment à son marché d'immobilier de bureau) de présenter une résilience supérieure aux chocs conjoncturels. A contrario, la mono spécialisation conduit à une plus grande fragilité en raison des risques de creux conjoncturels sectoriels.

²⁷ Cf carte en annexe 9

²⁸ Cf carte en annexe 11.

2.4. Le pôle de La Défense concentre des emplois supérieurs correspondant aux fonctions stratégiques des entreprises

Si les activités développées sur le pôle de La Défense sont très diversifiées, en revanche, le **profil des emplois** qu'on y retrouve est très spécifique. En s'appuyant sur les données fournies par le recensement général de la population (INSEE), STRATES, une équipe de chercheurs composée de P. Beckouche et F. Damette a mis au point en 1993 une grille méthodologique destinée à identifier et caractériser ces emplois dits "supérieurs" au sein de la région Ile-de-France. Leur grille d'analyse croise les catégories socioprofessionnelles, les fonctions économiques et les sphères d'activités.

Sont retenus comme emplois "supérieurs" :

- Les catégories socio-professionnelles de cadres, chefs d'entreprises et professions intellectuelles supérieures ;
- Pour les fonctions de justice, culture, recherche, gestion, commercialisation, ingénierie et logistique ;
- Dans les sphères d'activités de production (industrie, bâtiment, agriculture) et de circulation / intermédiation (services aux entreprises, direction, commerce inter-industriel, finance, banque-assurances, transports et télécommunications).

Selon cette définition, l'Ile-de-France comptait près de 700 000 emplois supérieurs en 1999, soit près de 15% de l'emploi total.

En s'appuyant sur cette grille, Ludovic Halbert, chercheur à l'Université Paris-I et au LATTIS, a réalisé une cartographie des emplois supérieurs franciliens²⁹ qui met en évidence leur **forte concentration géographique sur un nombre restreint de pôles**.

En effet, **trois pôles centraux** identifiés par Ludovic Halbert regroupent à eux seuls la moitié des emplois supérieurs de l'Ile-de-France :

- Paris-Ouest , avec les 2^e, 8^e, 9^e et 17^e arrondissements,
- Le pôle de La Défense (Puteaux, Courbevoie, Nanterre, Colombes, Suresnes, Rueil-Malmaison) relié à la capitale par Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret.
- Boulogne / Issy-les-Moulineaux, incluant les 15^{ème} et 16^{ème} arrondissements.

Ces trois pôles dessinent un triangle constituant le cœur décisionnel de la métropole parisienne.

Le pôle de La Défense, qui compte approximativement 90 000 emplois "supérieurs", est donc inscrit dans un sous-ensemble régional plus vaste, qui correspond à un territoire économique majeur au sein duquel se concentrent les fonctions stratégiques des entreprises. Dans le cadre de sa contribution à la révision du Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)³⁰, la Chambre de commerce et d'industrie de Paris avait déjà spécifié les contours de ce territoire économique majeur.

²⁹ Voir annexe 12, HALBERT Ludovic, *Des pôles économiques dans la métropole francilienne ?*, Etudes et Perspectives, D.A.T.A.R, Mai 2005, n°1, pp. 119-134. Cette étude s'appuie sur des données STRATES (1999).

³⁰ Voir *Contributions des CCI de Paris Ile-de-France à la révision du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France*, Septembre 2006. <http://www.etudes.cci.fr/archrap/rap06/sdrif0609.htm>

- ⇒ **La spécialisation de La Défense dans ces emplois supérieurs est particulièrement forte, puisque le quotient de localisation, qui mesure la part des emplois supérieurs rapportée à l'emploi total de la zone géographique atteint aisément les 200%, autrement dit, pour un emploi intermédiaire, on compte deux emplois stratégiques.**
- ⇒ **Le pôle de La Défense, est donc bien un site où se concentrent les fonctions décisionnelles des entreprises et les emplois qui leur sont liés. Même si la plupart des grandes compagnies bancaires ou d'assurance ont souvent conservé un siège historique dans la capitale parisienne (souvent une simple "adresse"), l'essentiel de leurs fonctions "supérieures" sont implantées à La Défense .**

3. Tête de pont de l'Ouest parisien et prolongement naturel du quartier des affaires de Paris, le pôle de La Défense génère des effets d'entraînement positifs pour l'ensemble de l'Île-de-France.

3.1. Tête de pont de l'Ouest parisien, La Défense est idéalement située, à la croisée de deux axes économiques majeurs.

- **Le pôle économique de La Défense**, situé à la convergence de l'arc économique alto-séquanais et dans le prolongement du quartier central des affaires de Paris, **s'inscrit au cœur d'un territoire économique majeur marqué par une forte prédominance des activités financières mais surtout, par la concentration des fonctions supérieures des entreprises** et des emplois qui leur sont attachés. Le rayonnement de la Défense s'appuie sur cet environnement économique prestigieux.
- **En outre, de par sa proximité géographique et économique avec Paris, La Défense abrite des fonctions métropolitaines centrales.** Ainsi, en sus des entreprises internationales qui en constituent le fleuron, La Défense peut s'enorgueillir d'accueillir les sièges de grandes organisations internationales, telles que l'OCDE qui a décidé de s'implanter à La Défense en 2005, ou encore l'Agence spatiale européenne. Les administrations y sont également implantées, telles que le Ministère de l'Équipement.

⇒ Si La Défense tire profit de sa localisation en plein cœur du centre décisionnel métropolitain, le rayonnement économique de ce pôle d'envergure nationale irrigue en grande partie l'économie régionale

3.2. Par son rayonnement économique, le pôle de La Défense irrigue une grande part du territoire francilien

- La Défense confère à Paris et à l'ensemble de l'Île-de-France une image de modernité aussi bien d'un point de vue technologique qu'économique

L'image traditionnelle de Paris, à l'étranger, est associée au luxe, au prestige, au très riche patrimoine historique (Louvre, Champs-Élysées...), qui est certes, très positive, dans l'optique de conserver la place de première capitale touristique au monde, mais qui ne suffit pas à donner de Paris l'image d'une capitale économique, un ville d'affaires de niveau mondial.

Aujourd'hui, La Défense contribue incontestablement à donner de Paris une image moderne, technologique, économique. Les grandes tours de verre de La Défense présentent au monde des affaires un visage moderne du capitalisme, calqué sur le modèle « anglo-saxon », qui contraste avec les bâtiments haussmanniens, prestigieux mais associés au passé de la capitale.

Cet effet pourrait en partie être comparé à l'image de modernité que Pudong confère à la ville de Shanghai

La liaison centres / back offices

Si, comme nous venons de le constater, La Défense constitue un terrain privilégié de localisation des emplois supérieurs, ceci ne signifie pas que les autres territoires économiques majeurs de la région Île-de-France s'en trouvent pour autant marginalisés. En réalité, La Défense joue le rôle d'une véritable locomotive pour l'ensemble de l'économie francilienne.

Au terme d'une série d'auditions réalisées par la CCIP auprès des directeurs immobiliers de grands groupes implantés à La Défense, de secteurs d'activité aussi variés que l'industrie, les télécommunications ou la banque³¹, **il apparaît que l'implantation d'un « siège social » à La Défense s'accompagne fréquemment de la présence de *back offices* de ces mêmes entreprises dans d'autres territoires voisins³².**

Il s'agit généralement d'activités internes aux entreprises (comptabilité, informatique, gestion des ressources humaines...). Ces activités, consommatrices d'espace ou davantage orientées vers l'opérationnel, ne requièrent pas une localisation aussi prestigieuse et onéreuse que le siège social et les centres décisionnels qui lui sont attachés (marketing...). Par la configuration de leur marché des bureaux, les pôles tertiaires émergents de la première périphérie Nord ou Est, ainsi que les territoires plus éloignés du centre de la métropole (Seine-Aval, Roissy...), remplissent les conditions nécessaires pour accueillir ce type d'activités : de grandes surfaces de bureaux organisées en plateaux très vastes, à des prix très intéressants.

Les chiffres que nous avons recueillis lors de nos entretiens confirment ces hypothèses (voir annexe 13) :

- ⇒ Les 5 grandes entreprises que nous avons rencontrées regroupent 29 500 salariés sur le site de La Défense, soit 20% des effectifs du périmètre de l'EPAD. Elles sont implantées sur plusieurs établissements, répartis dans divers secteurs de l'Île-de-France et représentent à La Défense.
- ⇒ Certaines activités de prestige (présidence, activités de banque privée,...) restent implantées dans le VIII^{ème} arrondissement de Paris, en plein QCA.. Les postes de travail qui correspondent à ces fonctions représentent en moyenne 11,2% des effectifs franciliens (hors agences commerciales) de ces grandes entreprises.
- ⇒ Nanterre est un site de prolongement naturel pour les grandes entreprises de La Défense. Certaines activités de *back offices* (informatique, paye...) y représentent 11,8% du total des effectifs franciliens de ces groupes.
- ⇒ **19,1% des effectifs franciliens de ces grands groupes se situent dans les pôles émergents en périphérie Nord, Est et Sud. La Défense ne profite donc pas qu'à l'Ouest parisien** mais génère, au contraire, de l'activité pour d'autres territoires franciliens. Ces activités de *back offices* se répartissent en proche périphérie Nord (Saint-Denis, Aubervilliers) et Est de Paris (Val de Fontenay), et en périphérie Sud (Gentilly, Massy)³³.

Au total, plus de 40% des emplois sont situés en dehors du quartier de La Défense lui-même. Les entreprises dont les fonctions décisionnelles sont implantées à La Défense ont localisé leur *back offices* dans d'autres territoires plus adaptés, disposant d'une liaison rapide avec le siège par les transports en commun est souvent un critère déterminant dans le choix de la localisation des *back offices* et de nombreuses grandes entreprises de La Défense ont choisi d'axer leur stratégie d'implantation le long de la ligne A du RER.

³¹ Au cours de notre série d'entretiens, nous avons été amenés à rencontrer la Société Générale, SFR, EDF, Areva et HSBC.

³² Cette analyse converge avec les travaux de Mitsuru Ota et Masahisa Fujita, « Communication Technologies and Spatial Organization of Multi-unit Firms in Metropolitan Areas », *Regional Science and Urban Economics*, décembre 1993.

³³ Ces résultats rejoignent les analyses développées par l'IAURIF. « Immobilier d'entreprise – Nouvelle géographie, nouvelles stratégies », *Cahiers de l'IAURIF*, n° 145, octobre 2006. Montreuil accueille par exemple 3 500 personnes du back office informatique de la BNP Paribas. Par ailleurs, le site des Grands Moulins de Pantin accueille 2 500 gestionnaires de titres de la banque. De même, les villes nouvelles, en tête Cergy-Pontoise (Axa et la Société Générale) et Saint-Quentin-en-Yvelines (Crédit agricole par exemple), se sont spécialisés dans l'accueil de *back offices*, notamment informatiques.

⇒ Ceci nous pousse à encourager le renforcement des infrastructures de transport de banlieue à banlieue, autour de Paris, et surtout, sur un axe Est-Ouest. Le prolongement d'Eole à La Défense, et au-delà vers le Mantois³⁴ constitue une opportunité réelle d'enrichir la géographie des *back-offices* de nouveaux territoires d'expansion, à l'Est comme à l'Ouest

□ L'activité périphérique liée à l'implantation d'un siège social à La Défense

En outre, l'implantation à La Défense d'un établissement stratégique d'une grande multinationale (siège Europe ou autre fonction de commandement) génère de l'activité économique qui irrigue un territoire beaucoup plus vaste que le périmètre étroit de l'EPAD.

D'autre part, l'entreprise dont le siège est implanté à La Défense s'inscrit dans un circuit économique local organisé autour d'un tissu de PME localisées dans le pôle. Ces entreprises, prestataires extérieurs des groupes implantés à La Défense, appartiennent aux secteurs de l'informatique, du conseil, de la finance, et plus largement, des services aux entreprises.

⇒ **Le « pôle économique » de La Défense recouvre donc une réalité beaucoup plus vaste que le simple territoire de l'EPAD. L'activité économique générée par la présence d'un siège social à La Défense irrigue tout un ensemble de PME et TPE qui offrent leurs prestations aux grands groupes implantés dans le quartier d'affaires ou à leurs employés au pouvoir d'achat élevé.**

D'autre part, l'importante proportion, sur le quartier, de salariés dont le pouvoir d'achat est supérieur à la moyenne nationale crée une demande solvable pour tout un ensemble de commerces de détail et de services aux particuliers. La Défense, en tant que premier pôle d'emploi francilien (en dehors de Paris) irrigue l'ensemble de l'économie francilienne.

³⁴ Voir plus bas la partie Propositions Axe 3.

4. La Défense constitue une offre de localisation complémentaire à celle des autres pôles franciliens, en fournissant un lieu d'implantation privilégié pour les centres de décision des entreprises à forte dimension internationale.

Les débats politiques suscités par le projet de plan de renouveau de La Défense ont posé la question de savoir si le développement de La Défense ne se ferait pas au détriment des quartiers d'affaires naissants en Ile-de-France. Cela conduit à se demander si La Défense et ces sites sont véritablement concurrents ou si, en réalité, ils ne se positionnent pas sur des segments différents du marché et visent la satisfaction de besoins différents et complémentaires.

4.1. L'émergence de nouveaux marchés en périphérie de Paris

Le marché de l'immobilier d'entreprise est en pleine mutation³⁵. De nouveaux marchés émergents proposent de grands surfaces de bureaux à des prix très attractifs (parfois deux fois moins chers que La Défense). S'inscrivant dans la lignée de la politique menée à Levallois-Perret ou Issy-les-Moulineaux, de nombreuses communes de proche périphérie, conscientes du desserrement progressif des emplois « supérieurs » qui étaient l'apanage des quartiers d'affaires traditionnels, ont mis en place des stratégies de libération de foncier afin d'attirer les promoteurs et de développer l'immobilier de bureaux sur leurs territoires.

Entre 2001 et 2005, 7 constructions nouvelles de plus de 10 000 m² ont été livrées sur le pôle de la Plaine Saint-Denis, 3 à Montreuil, et 2 à Charenton-le-Pont.

Dans un horizon proche, divers programmes de bureaux devraient à nouveau être livrés. A titre d'exemple, Colombes, a récemment lancé un programme immobilier intitulé « Les portes de La Défense » (environ 45 000 m²). De même, Montrouge et Paris ont développé d'importants programmes tertiaires en bordure sud du périphérique.

Le développement de ces programmes de bureaux a pu faire naître la crainte que le plan de renouveau de la Défense pourrait créer une sur-offre sur le marché francilien des surfaces neuves de bureaux. Les entretiens que nous avons conduits auprès de professionnels de l'immobilier conduisent à écarter cette éventualité³⁶.

4.2. La diversité des critères de choix de l'implantation des entreprises permet à chaque site de faire valoir ses avantages compétitifs

La localisation des établissements des entreprises peut s'analyser comme la rencontre d'une demande de la part des entreprises (qui répond à de multiples critères), et d'une offre en termes de sites. La rencontre de cette offre (limitée par la rareté de l'espace disponible), détermine les différences de prix entre les localisations possibles. Les entreprises cherchent ainsi à optimiser leur implantation en fonction du prix qu'elles consentent à accorder aux différents critères.

³⁵ Voir notamment à ce sujet le n°145 des *Cahiers de l'I.A.U.R.I.F*, Immobilier d'entreprise, nouvelle géographie, nouvelles stratégies, Octobre 2006

³⁶ Cf. Annexe 15.

Les fonctions de demande des entreprises dépendent de multiples paramètres, et notamment de³⁷ :

- **l'environnement économique, qui joue naturellement un rôle majeur :**
 - ◆ proximité des relations d'affaires (principaux partenaires commerciaux, principaux concurrents d'un même secteur d'activité, etc.)
 - ◆ présence d'un bassin d'emploi offrant une main d'œuvre qualifiée pour les missions principales de l'entreprise ou de l'établissement ;
 - ◆ la taille du marché potentiel à proximité.
- **la desserte du site** (accessibilité des salariés, desserte routière, ferroviaire et aéroportuaire),
- **Les caractéristiques de l'offre immobilière** (qualité des bureaux, taille des surfaces disponibles...),
- **L'image et la visibilité du site.**

A la diversité des critères de choix de localisation des entreprises correspond un grand nombre de sites potentiels au niveau régional³⁸. Chaque pôle économique francilien a ainsi des atouts et avantages comparatifs à faire valoir, qui lui permettent de répondre à un segment particulier du marché.

- Sur le marché des très grandes surfaces de bureaux (supérieures à 10 000 m²), le prix devenant un élément incontournable pour nombre d'entreprises, les pôles tertiaires émergents de première couronne, tout comme les sites de Nanterre, Rueil-Malmaison ou Colombes, peuvent tirer profit de leur compétitivité-prix et de leur offre de bureaux récente pour attirer les fonctions opérationnelles des grandes entreprises implantées en Ile-de-France.
- Les entreprises qui exigent une localisation prestigieuse, constitutive de leur identité, un cadre de vie exceptionnel et une proximité immédiate du pouvoir politique central (cabinets d'avocats internationaux, groupes de communication, grandes banques internationales...) et sont prêts à y consacrer les moyens financiers nécessaires, préféreront une localisation en plein cœur du QCA parisien.
- Comme vu précédemment, **le quartier d'affaires de La Défense correspond spécialement aux entreprises qui exigent à la fois une forte visibilité internationale, la proximité du lieu traditionnel d'habitation des personnels de direction et d'encadrement supérieur, la proximité des relations avec l'ensemble des quartiers d'affaires traditionnels de la métropole, et la disponibilité de très grandes surfaces de bureaux (30 000, 40 000, voire 60 000 m²)³⁹.**

³⁷ Seuls les facteurs « territoriaux » sont ici pris en compte. Les différenciations liées à la législation sociale, à la fiscalité ou au coût du travail, qui sont si importantes notamment (mais pas seulement, en raison d'écart entre les fiscalités locales, de différenciations régionales en termes de coût du travail) lors des arbitrages effectués par des entreprises multinationales, ne sont pas rappelés ici.

³⁸ Voir annexe 14

³⁹ Ces atouts n'interdisent pas certaines entreprises qui y sont implantées de quitter La Défense pour d'autres sites, par exemple lorsqu'elles subissent une phase conjoncturelle difficile (et que le prix du site devient un facteur déterminant), ou que leur analyse multi-critères les conduit à modifier la pondération au sein de leur fonction de demande. Le déménagement d'ARCELOR à Saint-Denis (2005) s'explique par exemple en partie par la volonté du groupe de rationaliser ses coûts et, dans le même temps, de se rapprocher de l'aéroport de Roissy. Le déménagement d'AXA à Nanterre (2005) n'a pour sa part correspondu qu'à un déplacement de quelques centaines de mètres (AXA est demeuré au sein du pôle de La Défense) et s'explique notamment parce que des travaux de restructurations dans la tour qu'occupait l'entreprise l'ont contrainte à quitter les lieux.

L'étroitesse géographique de certains quartiers et des caractéristiques qui leur sont propres impliquent que les gammes de prix sont très variées. Ainsi, pour des surfaces de bureaux d'excellente qualité (dits *prime*), les loyers faciaux peuvent varier de 720-750 €/m²/an dans le QCA parisien, à 545 € à La Défense, 360 € à Nanterre et Rueil-Malmaison et seulement 260 € à Saint-Denis (voir annexe 14).

⇒ Les choix de localisation des entreprises dépendent de critères multiples. En cela, chaque site et pôle francilien peut constituer, en fonction de ses avantages comparatifs, une offre ou un 'produit' adaptée à une ou plusieurs catégories entreprises ou types de fonctions au sein d'une entreprise. La Défense combine des atouts spécifiques qui répondent tout particulièrement aux besoins des centres de décision des entreprises à forte dimension internationale (notoriété et visibilité du site, proximité d'un grand nombre de relations d'affaires, zone voisine du lieu traditionnel d'habitation des personnels de direction et d'encadrement supérieur...).

5. La vision de la CCIP concernant l'avenir du pôle de La Défense à moyen et long terme

Ce rapide diagnostic économique du quartier d'affaires et du pôle de La Défense a permis de mettre en évidence les atouts incontestables dont ce territoire dispose.

L'adaptation du site de La Défense aux besoins des groupes français dotés d'une forte existence internationale, les effets d'entraînement économiques qu'il génère pour les autres territoires franciliens, le rôle qu'il joue dans l'attractivité internationale de l'Ile-de-France et de la France et enfin, son poids dans la croissance générale de l'économie française font de la remise à niveau de ce pôle d'exception un véritable 'objectif d'intérêt national'.

En outre, l'affirmation d'un positionnement international de La Défense sur le marché des quartiers généraux d'entreprises, loin de générer une quelconque concurrence infra-régionale, est, à l'inverse, une des conditions nécessaires à un polycentrisme réussi.

➤ **Il découle de cette analyse que l'évolution de La Défense à moyen et long terme doit s'orienter autour de 2 objectifs :**

- **faire en sorte que les grandes entreprises à forte dimension internationale déjà présentes sur le site y trouvent les conditions de leur développement,**
- **faire venir à La Défense les centres de décision des multinationaux.**

Ces objectifs conduisent à retenir trois grands axes de recommandations :

- le développement de l'attractivité internationale ;
- le logement des salariés à proximité de La Défense ;
- le besoin urgent d'améliorer les transports.

PROPOSITIONS – AXE 1 : Développer l'attractivité internationale de La Défense

La problématique : La nécessité d'attirer les centres de décision des entreprises internationales en Ile-de-France.

- ❑ **A travers le renforcement de l'attractivité de La Défense, l'objectif est de renforcer la place de l'Ile-de-France et de la France dans l'accueil des quartiers généraux d'entreprises internationales**

Le véritable enjeu du développement de La Défense n'est pas de priver Boulogne, Paris ou Saint-Denis de leurs sièges sociaux, mais d'attirer en Ile-de-France les sièges France des groupes européens et les sièges des grands groupes internationaux. Dans l'immédiat, force est de constater que si La Défense accueille les grandes entreprises françaises à forte existence internationale, le quartier d'affaires parvient mal, à l'image de l'Ile-de-France dans son ensemble, à attirer les quartiers généraux d'entreprises étrangères.

- ❑ **Si l'Ile-de-France est aujourd'hui la métropole européenne qui accueille le plus d'implantations internationales, la position de Londres est hégémonique pour ce qui est de l'implantation des quartiers généraux des entreprises internationales.**

Dans leur étude annuelle sur les implantations internationales dans 15 métropoles européennes dont les principaux résultats figurent en annexe (n°16) - l'association *Paris – Ile-de-France Capitale Economique* et le cabinet de conseil et d'audit *Ernst&Young* ont mis en évidence que l'Ile-de-France a réussi, en 2005, à ravir à Londres la première place en matière d'implantations internationales (194 en Ile-de-France contre 177 dans le Grand Londres).

Toutefois, une analyse complémentaire par type d'implantation a clairement démontré que sur le secteur des implantations stratégiques (quartiers généraux, centres de R&D et centres de services), Londres conservait une position hégémonique en Europe, avec 39% de part de marché (88 implantations en 2005) contre 13% pour l'Ile-de-France (29 implantations).

Si l'Ile-de-France se positionne en tête du classement européen pour l'accueil des centres de services et qu'elle est très bien placée en matière de R&D, grâce notamment à l'attractivité du Sud-Ouest francilien (technopôle du plateau de Saclay, Vallée scientifique et technologique de la Bièvre, centres de recherche de Saint-Quentin-en-Yvelines), sur le marché de l'implantation des quartiers généraux d'entreprises internationales, en revanche, le Grand Londres domine sensiblement l'Ile-de-France avec, en 2005, 80 implantations contre 15. Sur l'ensemble de la période 2001-2005, ces chiffres s'élèvent respectivement à 240 et 57.

- ❑ **Or, sur ce segment des implantations de centres de décision et de quartiers généraux, Paris et La Défense constituent des territoires à forte visibilité, situés à proximité d'une zone d'emplois offrant un réservoir de cadres dirigeants et de cadres supérieurs, et dotés de surfaces de bureaux répondant aux normes internationales de qualité les plus strictes. Le territoire stratégique Paris QCA-La Défense constitue donc un territoire privilégié pour attirer**

les fonctions-clés des entreprises internationales. Mais ce fort potentiel et cet avantage comparatif doivent aujourd’hui être remis à niveau.

- De plus, les grandes entreprises de La Défense, présentes sur les marchés internationaux ont, par les liens constants qu’elles entretiennent avec leurs homologues étrangères, permis au site d’acquérir une forte notoriété internationale.
- Enfin, les professionnels de l’immobilier d’entreprise du monde entier, qu’il s’agisse de promoteurs ou d’investisseurs sont présents à La Défense, ce qui n’est pas forcément le cas pour les autres pôles tertiaires franciliens. Parmi ces « signatures » internationales, on peut citer les investisseurs GENERALI (Italie), SITQ Caisse des dépôts du Québec, KANAM (Allemagne), TISHMAN SPEYER (Etats-Unis). La présence de ces acteurs étrangers à La Défense et les immeubles sur lesquels ils interviennent, contribuent fortement à consolider la renommée de La Défense à l’étranger.

- | |
|--|
| <p>⇒ Les quartiers d’affaires traditionnels de Paris-capitale, et en leur sein ce produit phare qu’est La Défense, doivent être consacrés comme les outils à la disposition de l’Ile-de-France et de la France pour renforcer notre attractivité et accueillir davantage de quartiers généraux internationaux.</p> <p>⇒ En cela, le territoire stratégique de Paris-La Défense doit se fixer pour objectif de devenir le plus compétitif en Europe dans l’accueil de centres de décision d’entreprises internationales</p> |
|--|

Cinq propositions spécifiques pour atteindre cet objectif :

La CCIP formule 5 propositions afin de préserver et accroître l'attractivité internationale de La Défense :

- **Proposition n°1** : Faciliter les liaisons de transport entre La Défense et l'international afin de réduire significativement la durée des déplacements d'affaires.
- **Proposition n°2** : Renforcer et enrichir les activités de gestion et d'animation du quartier d'affaires.
- **Proposition n°3** : Faire de La Défense un site à la pointe du développement durable et des nouvelles technologies.
- **Proposition n°4** : Mieux valoriser le fort potentiel intellectuel et cognitif de La Défense.
- **Proposition n°5** : Mettre en place les moyens d'une action permanente de promotion économique du territoire stratégique de Paris-La Défense.

PROPOSITION n° 1 : Faciliter les liaisons de transport entre La Défense et l'international afin de réduire significativement la durée des déplacements d'affaires.

La qualité des dessertes par les transports est un facteur déterminant dans les choix de localisation des entreprises. En effet, d'après les résultats de l'étude *European Cities Monitor 2006*, réalisée par le cabinet Cushman & Wakefield⁴⁰, l'accessibilité et la fluidité des déplacements constituent deux des trois principaux critères d'implantation des entreprises internationales. Or, si un des atouts traditionnels de l'Île-de-France dans la compétition internationale des grandes métropoles européennes en matière d'attractivité reposait sur la qualité de ses infrastructures de transports, selon cette même étude, c'est désormais le réseau de transports londonien qui est jugé le plus performant par les entreprises à la recherche d'une implantation en Europe.

L'attractivité de l'Île-de-France en général et de La Défense en particulier est fortement pénalisée du fait notamment des difficultés d'exploitation et des problèmes récurrents de congestion des transports collectifs régionaux, mais également, dans le cas spécifique de La Défense de la carence récurrente d'une offre adaptée aux voyageurs d'affaires.

C'est pourquoi la CCIP estime essentiel de faciliter les connexions de La Défense avec l'international et propose les pistes d'amélioration suivantes :

- **Instaurer une véritable liaison avec l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle par la création d'une interconnexion aisée, à la Gare de l'Est, entre CDG Express et le RER E (Eole), prolongé jusqu'à La Défense.**

Une carte récapitulant l'ensemble des projets de transport soutenus par la CCIP afin d'améliorer l'accessibilité de La Défense et d'accroître son attractivité internationale est disponible en annexe 25)

L'attractivité internationale du quartier d'affaires de La Défense est actuellement fortement pénalisée par l'absence de liaison rapide et fiable avec les aéroports, notamment l'aéroport de Roissy. En comparaison, les quartiers d'affaires modernes concurrents du territoire stratégique Paris QCA-La Défense bénéficient tous d'une liaison directe avec les aéroports internationaux (Canary Wharf en lien avec l'aéroport de London City, Zuidas en lien avec l'aéroport de Schiphol à Amsterdam).

De fait, l'offre de desserte actuelle en transports en commun, qui repose sur une utilisation successive des RER A et B avec une rupture de charge à Châtelet-Les Halles, impose des temps de parcours souvent supérieurs à une heure dans des conditions de service peu satisfaisantes. Aussi, il apparaît nécessaire de développer la liaison vers l'aéroport de Roissy :

- d'une part, afin de combler le déséquilibre actuel entre le temps d'accès aux avions et la durée à bord des appareils notamment pour les vols nationaux ou en direction des capitales économiques comme Londres, Amsterdam, Francfort ou Milan ;

⁴⁰ Etude publiée par Paris – Île-de-France Capitale Economique en septembre 2006. Actualisée chaque année, elle est confiée au cabinet Cushman & Wakefield sur la base d'une enquête téléphonique auprès de dirigeants de 501 entreprises parmi les 15 000 entreprises européennes les plus importantes. La facilité d'accès aux marchés, aux consommateurs et aux clients constitue le principal critère d'implantation des entreprises avec 63% de citations. Il est suivi en 3^{ème} position par la présence de transports vers l'international.

- d'autre part, s'agissant de déplacements professionnels et souvent du premier vecteur d'image de l'Île-de-France des touristes et de la clientèle d'affaires étrangère, pour accroître la ponctualité, le confort et la sécurité des transports collectifs.

Dans cette perspective, la mise en service en 2012 du CDG Express, permettra de faciliter les déplacements professionnels entre la Gare de l'Est et l'aéroport de Roissy grâce à des liaisons directes de 20 minutes effectuées chaque quart d'heure. Estimé à 640 M€, ce projet s'inscrit en complémentarité de la desserte rénovée du RER B dont la dégradation croissante des conditions d'exploitation et l'inadéquation aux besoins de déplacements sont à l'origine de sa très faible utilisation par les voyageurs de l'aéroport. Son intérêt a d'ailleurs été confirmé aussi bien à l'occasion du débat public mené en 2003 que par les autorités publiques, dans le cadre du CIADT du 14 octobre 2005, qui préconise un montage « public/privé » (PPP) de type concession publique.

Le tracé et l'installation du terminus du CDG Express à la gare de l'Est ont été arrêtés (dans le but de minimiser les coûts et d'en accélérer la réalisation). **Dans ce contexte, la meilleure solution pour offrir des conditions de trajet plus en adéquation avec les besoins de la clientèle d'affaires entre La Défense et Roissy, est aujourd'hui la création d'une interconnexion optimisée à la gare de l'Est entre le CDG Express et le RER E, prolongé jusqu'à La Défense.** Elle permettrait de diminuer de 30 à 40 minutes les temps de déplacements entre le quartier d'affaires et l'aéroport de Roissy.

La qualité de la liaison dépendra cependant de l'optimisation de l'interconnexion entre le CDG Express et EOLE. Les gênes inhérentes à la rupture de charge pour les voyageurs d'affaires utilisant ces deux modes de transport devront être minimisées, ce qui impose au minimum la réalisation d'aménagements performants en termes de qualité et de rapidité entre le terminus de CDG Express et celui du RER E (signalétique, couloirs dédiés avec tapis roulants,...). L'optimisation de cette liaison impose cependant d'étudier les possibilités d'une connexion plus performante quai à quai et de réenvisager à terme, comme le proposent certains experts, les possibilités d'un prolongement de CDG Express jusqu'à la gare du RER E "Hausmann Saint Lazare".

- **Créer sur le site de la Folie, à Nanterre, un nœud multimodal intégrant une gare TGV connectée à la rocade francilienne des TGV .**

Le réseau ferré à grande vitesse offre une alternative performante à l'avion pour les déplacements nationaux et internationaux. Différentes analyses montrent que la part de marché du TGV dépasse celle de l'avion pour des liaisons de moins de quatre heures et que l'on peut s'attendre à « une baisse significative de la demande aérienne à l'intérieur de l'Europe » du fait « du potentiel de substitution de la grande vitesse à l'avion ».⁴¹

Pour autant, La Défense ne dispose pas d'une connexion directe au réseau à grande vitesse, contraignant les salariés comme les clients d'affaires du quartier à transiter par les gares TGV parisiennes dont l'engorgement croissant doit conduire à envisager dès à présent de nouveaux investissements.

En ce sens, la plate-forme ferroviaire de la Folie – zone des Groues à Nanterre offre une réelle opportunité pour dé-saturer le réseau à grande vitesse francilien et pour développer des liaisons internationales à proximité immédiate du quartier d'affaires et depuis le cœur du futur territoire économique majeur Seine-Arche – La Défense. Aussi la CCIP ne peut-elle que regretter l'absence de

⁴¹ Danièle Navarre, L'Europe de la grande vitesse et l'intermodalité air-rail, Aéroports et Territoire, IAURIF, *Les Cahiers*, juin 2004.

financement d'études concernant le projet de gare TGV à La Défense – zone des Groues dans le Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013 alors que sont citées les opérations interrégionales suivantes :

- Interconnexion Sud TGV,
- Ligne Paris Mantes Normandie et Normandie Mantes Roissy.

Connectée à la rocade ferroviaire grande vitesse régionale, dont les CCI préconisent l'achèvement complet dans le cadre de leur contribution à la révision du SDRIF6, cette nouvelle gare TGV offrirait notamment une ouverture vers les lignes d'Europe du Nord (Thalys, Eurostar) A terme, le développement de connexions directes rapides, au Nord vers l'aéroport CDG et au Sud vers Massy/ Saclay facilitera l'accès vers les pôles économiques franciliens, notamment Massy/Saclay amené à se développer, voire vers l'aéroport d'Orly.

Cette nouvelle gare devra évidemment voir ses potentialités de raccordement aux réseaux régionaux existants, tant routiers que collectifs pleinement utilisés. Cela impliquera une desserte par le RER E prolongé et au-delà, l'arrivée du métro ligne 1 et le passage à La Défense du futur métro de rocade en Première Couronne proposé dans le cadre du SDRIF.

PROPOSITION N°2 : Renforcer et enrichir les activités de gestion et d'animation du quartier d'affaires

□ Une gouvernance inadaptée qui a appelé une refonte profonde⁴²

L'EPAD, outre sa mission première d'aménagement du site, a assumé, jusqu'à ce jour, la mission d'exploitation et de gestion technique de ce quartier. Néanmoins, cette structure a rencontré plusieurs difficultés de taille dans l'accomplissement de cette mission, dues notamment à l'insuffisance des moyens financiers et juridiques mis à sa disposition, affaiblissant considérablement sa position vis-à-vis des promoteurs immobiliers et des collectivités territoriales.

En effet, alors que les communes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre, et le Conseil Général des Hauts-de-Seine ont largement bénéficié des retombées fiscales liées aux activités économiques implantées à La Défense, les équipements publics restant la propriété de l'Etat, les collectivités locales ont toujours refusé de participer au financement de l'exploitation du site.

Ainsi, en 1998, les seules participations versées par les collectivités territoriales pour l'exploitation des équipements généraux du quartier d'affaires atteignaient 60 millions de francs (10 MF en 1993, 20 MF en 1994, 30 MF en 1995) sur un coût total d'exploitation proche d'un milliard depuis la création de l'EPAD, soit 6% des dépenses totales d'exploitation.

La dégradation de la situation financière de l'EPAD, due au tarissement des recettes provenant de la vente de droits à construire et au refus des collectivités territoriales de financer une partie des dépenses d'exploitation, a entraîné d'importantes coupes budgétaires dans les activités de gestion de cette structure. Dès lors, il est devenu évident que si des solutions pérennes n'étaient pas rapidement trouvées, l'attractivité générale du site de La Défense et la mise aux normes de ses équipements publics en pâtiraient fortement.

□ La réforme du mode gouvernance avec la séparation des activités de gestion et d'aménagement du quartier

Afin de remédier à cette gouvernance inadaptée, l'annonce du plan de renouveau de La Défense s'est donc accompagnée du lancement d'une mission de réflexion sur la gouvernance de ce quartier d'affaires, essentielle au maintien de l'attractivité internationale de l'Ile-de-France sur le long terme.

Cette mission de réflexion a abouti, le 6 février 2007, à l'adoption par l'Assemblée Nationale, en première lecture, d'un texte de loi portant création d'un "Etablissement public de gestion du quartier d'affaires de La Défense"⁴³, permettant de faire financer en partie l'exploitation du site par les diverses ressources qu'il génèrera. La gouvernance du site est désormais clairement partagée entre d'un côté l'EPAD, prolongé dans sa mission d'aménageur, et l'EPIC, qui se voit confier la gestion et l'animation du quartier.

⁴² Voir à ce sujet, « Le rôle de l'EPAD dans l'aménagement du quartier de La Défense », rapport de la Cour des Comptes, 1999.

⁴³ Au préalable, le Sénat avait adopté, le 30 janvier 2007, une proposition de loi déposée par M. Roger Karoutchi, portant création de cet EPIC de gestion pour La Défense.

Si la CCIP se réjouit de cette modernisation du système de gouvernance du quartier d'affaires, elle se félicite également qu'une voix consultative ait été accordée aux représentants des entreprises au sein de l'EPIC et veillera à ce que leur voix soit effectivement entendue.

La CCIP considère que :

- ❑ l'EPAD doit conserver la responsabilité des opérations d'aménagement du site dans le but de préserver un développement homogène de la Défense.
- ❑ une part significative des recettes de l'EPAD liées à la vente de droits à construire devrait être réinvestie dans les études et le financement des infrastructures de transport.
- ❑ la modernisation de la gouvernance de La Défense ne pourra être complète que si parallèlement aux missions d'aménagement et de gestion du site une troisième mission se développe, qui consiste à assurer la promotion économique du territoire stratégique de Paris-La Défense (voir plus bas la proposition n° 5).
- ❑ Il apparaît nécessaire que cette nouvelle organisation de la gouvernance permette à La Défense de mieux et davantage communiquer : **La Défense (et cela est vrai de tous ses acteurs) doit entretenir un dialogue plus approfondi avec l'ensemble de son environnement**, et notamment avec Paris et les communes des Hauts-de-Seine et de l'Ouest parisien.

* *
*

Si le plan de renouveau de La Défense a su mettre en place des dispositions incitatives à destination des acteurs privés, afin de régénérer le parc de bureaux obsolètes, la mise à niveau du site doit également passer impérativement par la rénovation des équipements publics endommagés, et plus largement, l'amélioration de son mode de gestion. Il s'agit là d'un élément capital pour la préservation de l'attractivité de La Défense.

Contrairement au financement des projets d'infrastructures lourdes, auquel l'EPAD devra s'associer par le réinvestissement des plus-values qu'il pourra dégager, la mise à niveau des infrastructures internes au site devra être prise en charge par la structure de gestion nouvellement créée.

4 pistes d'action :

- Améliorer la gestion et l'entretien des ouvrages et espaces publics, et mettre à niveau les infrastructures du site.
- Améliorer la circulation en son sein et repenser la signalétique.
- Développer la palette de nouvelles prestations à destination des utilisateurs du site.
- Permettre au quartier de rester animé en dehors des heures de bureau, enrichir l'offre culturelle et événementielle, et faire de La Défense un lieu où il fasse « bon vivre ».

□ ***Piste 1 : Améliorer la gestion et l'entretien des ouvrages et espaces publics, et mettre à niveau les infrastructures du site***

Dans un premier temps, il est urgent de mettre les différents équipements publics de La Défense aux normes de sécurité, et notamment la dalle en elle-même, qui menace, par endroits de s'écrouler. Il conviendra également de continuer à assurer un entretien efficace des voies d'accès aux bâtiments, escalators, passages piétonniers, ainsi que d'améliorer l'éclairage public, par endroits défectueux. Enfin, il conviendrait de réaliser davantage d'espaces verts et de les entretenir par une gestion éco-responsable.

□ ***Piste 2 : Améliorer la circulation en son sein et repenser la signalétique.***

Afin de renforcer l'accessibilité directe du quartier, la fluidité des circulations en son sein, et d'accroître les connexions avec les communes avoisinantes, il serait nécessaire :

- **D'améliorer les accès routiers au site, par une poursuite des travaux d'aménagement du boulevard circulaire.** En conservant l'objectif de rendre les abords du quartier d'affaires plus humains, et de faciliter l'intégration de La Défense dans le tissu urbain environnant.
- **De repenser la signalétique.** La signalétique actuelle des portes de sorties du boulevard circulaire et des accès aux parkings est difficilement compréhensible pour un non initié. Cette difficulté est accrue par l'absence de référencement des parkings et les voies d'accès de la Défense par les systèmes de positionnement par satellite (GPS). Il convient donc d'intensifier les efforts pour imaginer un concept plus simple de cartographie du quartier.
- De fluidifier la circulation à La Défense, notamment par une **meilleure utilisation des voies sous la dalle**, essentiellement réservées aux livraisons.
- De mettre en place, à certains points clefs, un **système de voituriers pour les visiteurs extérieurs**.
- D'envisager, enfin, la création d'un **système léger de desserte interne** du quartier. L'exploitation de ce mode de transport léger serait confiée à la structure de gestion nouvellement créée.

□ ***Piste 3 : Développer la palette de nouvelles prestations à destination des utilisateurs du site.***

Il faudra remédier au manque de développement des services haut de gamme destinés aux cadres internationaux, mais aussi des services de proximité, plus courants, destinés à l'ensemble des salariés.

A titre d'exemple, on pourrait envisager :

- La création de guichets d'informations à la sortie des infrastructures de transport.
- Le développement de services d'accueil des cadres étrangers.
- La mise en place, sur les tours de La Défense, de panneaux lumineux sur lesquels défileraient les cours de la Bourse, à l'instar de ce que proposent les quartiers de Canary Wharf (Londres), ou Wall Street.

- **Piste 4 : Permettre au quartier de rester animé en dehors des heures de bureau, enrichir l'offre culturelle et événementielle et faire de La Défense un lieu où il fasse « bon vivre ».**

Au début de l'année 2005, l'EPAD avait mené une enquête auprès des salariés et des résidents de La Défense afin de recueillir leur perception du quartier.

Il était ressorti de cette enquête que les utilisateurs de La Défense déploraient le manque d'animation culturelle et événementielle, et le manque de « vie » en général, sur la dalle.

L'engouement qu'a suscité l'ouverture, en avril 2006 d'un complexe UGC Ciné-Cité de 16 salles à La Défense prouve qu'il existe toujours une forte demande culturelle sur le quartier d'affaires. Si en matière d'animation, l'organisation de spectacles grand public sur la dalle (feux d'artifices, marché de Noël, Fête de la Musique) a pu répondre à un certain type de demande, cette offre culturelle doit être complétée, notamment sur le « haut-de-gamme », qui fait actuellement défaut à La Défense. A titre d'exemple, sous la dalle sont conservées quantité d'œuvres du Fonds National d'Art Contemporain qui pourraient être en partie exposées. Ainsi, le développement d'une offre culturelle et événementielle sur le site de La Défense pourrait permettre à La Défense d'être encore davantage assimilée à un véritable quartier parisien et pourrait entraîner l'arrivée de touristes susceptibles de porter le nom de La Défense dans le monde entier.

En outre, l'animation du site diminuerait le sentiment d'insécurité le soir pour les salariés qui sortent tard de leur bureau. En 2005, il ressortait de l'enquête menée par l'EPAD que 71% des salariés participants se sentaient en sécurité contre 58% des résidents seulement, ce qui traduisait un. L'EPAD a pris conscience que ce sentiment d'insécurité essentiellement vécu la nuit pouvait nuire à l'attractivité globale du quartier et pouvait, notamment empêcher La Défense d'attirer les grands cabinets d'avocats et de conseil, dont les salariés, susceptibles de sortir tard de leur lieu de travail, préfèrent rester implantés au cœur de Paris. Des efforts ont été entrepris afin d'améliorer l'éclairage public et aujourd'hui, il semble que ce sentiment d'insécurité soit en passe de disparaître (aux dires des interlocuteurs rencontrés dans le cadre de nos auditions auprès des responsables immobiliers de grands groupes implantés à La Défense). Néanmoins, l'évolution de l'image du quartier requiert de poursuivre dans la durée ces efforts de sécurisation du quartier.

Mais plus largement, il s'agit de faire de La Défense un lieu où il fasse « bon vivre », riche de convivialité. La Défense est organisée autour d'un vaste espace dégagé qui a été préservé de toute construction afin de conserver la perspective historique avec Paris. Cette organisation de l'espace, soumise à des critères avant tout esthétiques, n'a pas rendu possible le développement d'activités permanentes sur la dalle. Aujourd'hui, au centre du quartier d'affaires, un grand espace de béton est balayé par les vents, ce qui accroît le caractère inhospitalier du site.

Le quartier gagnerait sans doute en attractivité si des **cafés et restaurants** pouvaient s'installer sur cet espace, sur le modèle de ce qui existe à Canary Wharf (Londres), où de nombreux cafés permettent aux salariés du site de se relaxer, dans un cadre agréable, à la fin de la journée.

L'absence d'une gamme complète de restaurants à La Défense est également un handicap à la fixation sur le site des cadres supérieurs, le soir venu.

Enfin, en dehors des Quatre Temps, La Défense manque de commerces, qui sont généralement sources d'animation et contribuent à rendre un espace plus vivant et attractif pour ses utilisateurs réguliers.

PROPOSITION N°3 : Faire de La Défense un site à la pointe du développement durable et des nouvelles technologies

□ *Faire de La Défense un site exemplaire en matière de développement durable*

Avec un taux d'utilisation des transports en commun de près de 85%, La Défense est un modèle en matière de multimodalité de déplacement et possède des caractéristiques favorables pour devenir un site de référence en matière de développement durable. Il répond au principe d'intensification urbaine prôné dans le cadre de la révision du SDRIF s'appuyant sur la densification, la compacité et l'accessibilité.

Parmi les actions pouvant rapidement être mises en œuvre, le développement des normes HQE pour la construction est à encourager. Une nouvelle génération de tours dont la livraison devrait être prévue pour 2011-2012 (Generali, Phare) intègrent la dimension « développement durable ». Il serait très positif pour l'image du quartier que les autres projets qui verront le jour recherchent également une certification HQE (Haute Qualité environnementale). A cet égard, la CCIP ne peut qu'encourager la volonté affichée par l'EPAD de créer, en coopération avec les pouvoirs publics, une charte environnementale contraignante pour les promoteurs immobiliers, qui intégrerait des critères d'évaluation quantitatifs, notamment en matière d'autonomie de consommation énergétique.

En outre, dans l'objectif de favoriser les circulations douces, de redonner vie et humaniser les franges du quartier d'affaires et de faciliter la continuité urbaine entre le périmètre de l'EPAD et celui des communes avoisinantes, on peut citer les travaux d'aménagement du boulevard circulaire qui offrent l'opportunité de mettre en œuvre les principes du développement durable et de favoriser l'intégration de La Défense dans son environnement.

Les propositions développées dans ce rapport en matière de développement de logements, ou encore d'optimisation des transports en commun intègrent la problématique du développement durable. Les propositions pour une meilleure gouvernance du site, quant à elles, visent à développer le dialogue entre les différents acteurs de La Défense (EPAD, EPIC de gestion, collectivités locales, entreprises, résidents...), afin de parvenir, notamment, à un accord de fond sur les moyens à mettre en œuvre pour un développement durable du pôle de La Défense.

□ *Permettre à La Défense de conserver l'image d'un site « high-tech » qui rejillit positivement sur l'image de Paris à l'étranger*

Dans cette optique, il s'agira de continuer, à l'avenir, de lancer des projets d'envergure sur le modèle du raccordement de La Défense au très haut-débit (1997) ou encore de la couverture du site en Wi-fi (2004).

A cet égard, il faudra que les structures d'aménagement et de gestion du site définissent bien leurs compétences respectives en matière d'infrastructures de télécommunications, et qu'elles continuent à se rapprocher des opérateurs privés lorsque le besoin technologique s'en fait sentir.

PROPOSITION N°4 : Mieux valoriser le fort potentiel intellectuel et cognitif de La Défense

L'objectif est de faire de Paris-La Défense un pôle de réflexion international dans le domaine de la finance et des fonctions stratégiques, notamment par :

- **La création d'une maison des *think-tank* à La Défense**, afin de développer les effets de réseaux entre les universités environnantes et les cellules de réflexion des entreprises.
- **Organiser, à La Défense, des cycles de conférences sur les problématiques partagées par les grands quartiers d'affaires dans le monde.** Seraient invités à participer à ces réunions les représentants de Londres, de Pudong, de Bahreïn, etc. En organisant un dialogue entre les grands quartiers d'affaires mondiaux, La Défense se positionnerait en interlocuteur privilégié pour la zone Europe. Ces conférences pourraient être organisées en partenariat avec les universités voisines (Dauphine, Léonard de Vinci, Nanterre) et joueraient un rôle majeur en matière de marketing et de communication.
- **Développer la formation des asset-managers.** En effet, si l'Ile-de-France peut s'enorgueillir de proposer à ses étudiants en mathématiques financières des cursus universitaires reconnus dans le monde entier pour le niveau d'excellence⁴⁴, la formation de ses gestionnaires d'actifs manque aujourd'hui de structuration.

⁴⁴ C'est pourquoi les Français occupent souvent des positions-clés dans de grandes banques londoniennes.

PROPOSITION N°5 : Mettre en place les moyens d'une action permanente de promotion économique du territoire stratégique de Paris-La Défense

Jusqu'à présent, la promotion internationale de La Défense n'a pas été véritablement identifiée par les pouvoirs publics comme une mission essentielle pour le site. Aujourd'hui, néanmoins, dans un contexte de concurrence accrue entre quartiers d'affaires européens, il nous apparaît essentiel de valoriser La Défense à l'international.

Si La Défense a pris du retard en matière de promotion économique, ces activités ont, depuis longtemps, été développées par son concurrent londonien.

Aussi bien **Canary Wharf Group**, l'aménageur et gestionnaire du quartier d'affaires de Canary Wharf, que **Think London**, structure de promotion économique du Grand Londres, sont présents chaque année sur les grands salons français de l'immobilier d'entreprise, comme le SIMI ou le MIPIM, afin de faire connaître leur « produit » et de défendre les atouts de Londres dans la compétition internationale pour l'accueil de centres de décision. Les efforts développés par ces structures dans la **communication** sont, à cet égard, fort impressionnants (riche éventail de plaquettes couleurs, maquettes à taille humaine, etc.).

Si, l'Agence Régionale de Développement (ARD), se charge de réaliser la promotion économique de l'ensemble de l'Ile-de-France, aucune action n'existe pour assurer la promotion des atouts spécifiques au territoire stratégique Paris QCA-La Défense dans l'accueil des centres de décision et quartiers généraux des entreprises.

Pour remédier à cette carence, la CCIP préconise de développer deux pistes d'action en matière de promotion économique :

- **Le développement d'une politique d'image du site**

Il s'agit de mettre en œuvre des actions de **marketing à l'international** (création d'outils de communication, politique d'image du site, organisation de manifestations à visibilité internationale...) et de mettre en place une **veille stratégique** sur les bonnes pratiques en matière de communication et d'image des principaux quartiers d'affaires étrangers.

- **L'accompagnement de l'implantation de nouvelles entreprises internationales**

Cette action consiste à réaliser une **prospection** active d'investisseurs et d'entreprises susceptibles de s'implanter dans le quartier d'affaires, mais également à se positionner comme premier interlocuteur de toute entreprise internationale souhaitant déjà s'implanter dans le secteur.

A cet égard, il est intéressant ici aussi d'évoquer les activités développées par **Think London** : outre la promotion de Londres sur la scène internationale, l'agence, financée conjointement par le privé et le public⁴⁵ **visé à faciliter l'implantation à Londres d'entreprises internationales**. En communiquant à ces entreprises les coordonnées des différents prestataires de services localement implantés (dans les domaines juridique, du recrutement, du marketing, de l'immobilier d'entreprise, de la fiscalité etc.), Think London va chercher l'intégration de cette entreprise internationale dans l'économie locale. Une telle action mériterait d'être adaptée au cas de Paris-La Défense, car faciliter l'insertion d'une entreprise dans un réseau de prestataires locaux permet à la fois d'accroître son « enracinement » et de lui faire prendre conscience de la richesse économique d'une métropole.

⁴⁵ Voir précisions en annexe 18

La CCIP estime qu'afin de mener à bien la promotion économique du territoire stratégique de Paris QCA-La Défense sur la scène internationale, il convient de développer des actions spécifiquement dédiées à cette mission

Quelle que soit la forme que prendront les actions de promotion, il sera essentiel de respecter les deux principes suivants :

- **Le monde économique devra jouer un rôle prédominant dans la promotion du site, comme c'est le cas à l'étranger** (voir annexe 18 sur *Think London*).
- **Contrairement aux deux premières structures de gouvernance, le périmètre de ces actions de promotion ne devra pas se limiter au territoire de La Défense *stricto sensu*. Il doit être en cohérence avec la dynamique économique existante, assise sur la concentration de fonctions supérieures propre au territoire stratégique de Paris QCA-La Défense.** Afin de porter un message clair, ce périmètre d'action pourrait s'étendre, au moins dans un premier temps, des arrondissements ouest parisiens à Rueil-Malmaison à l'ouest et Colombes au nord, en passant par La Défense⁴⁶. Cet ensemble géographique, lié par une cohérence aussi bien territoriale que fonctionnelle, concentre de nombreuses fonctions supérieures dans les activités financières, d'assurance, de conseil, en lien avec la présence des fonctions de commandement de grands groupes internationaux. La cohérence de ce périmètre contrebalancera son actuelle absence de visibilité internationale. Cela permettra de faire du quartier d'affaires de La Défense un véritable produit ou pôle d'excellence pour la localisation de quartiers généraux de grandes entreprises françaises et étrangères.

La Chambre de commerce et d'industrie de Paris, acteur du développement économique des entreprises disposant d'une expérience reconnue en matière de promotion économique territoriale, est prête à prendre toute sa place dans la mise en place et le développement de la promotion économique du territoire stratégique Paris-QCA-La Défense.

⁴⁶ Voir carte en annexe 3.

PROPOSITIONS – AXE 2 : Accroître l'offre de logements à proximité de La Défense et dans un quart nord-ouest de la région Ile-de-France

La problématique : Anticiper les besoins futurs de logements pour les salariés de La Défense

Selon nos estimations, les projets d'aménagement en cours prévus sur et à proximité de La Défense devraient entraîner l'arrivée de **50 000 salariés supplémentaires** dans les 10 prochaines années (40 000 sur l'EPAD et 10 000 sur l'EPASA)⁴⁷.

Parallèlement, sur ces deux périmètres, seulement **4 900 logements supplémentaires** (1 400 sur l'EPAD et 3 500 sur l'EPASA) sont prévus.

Or, le développement du quartier d'affaires de La Défense ne pourra rencontrer le succès escompté que si tout est mis en œuvre pour faciliter le logement de ces 50 000 nouveaux salariés. Cette problématique est soumise à une double contrainte :

- l'insuffisance actuelle de constructions de logements en Ile-de-France,
- la saturation des flux en provenance de Paris.

□ Le logement, aspect essentiel du développement économique francilien

Le développement des bureaux en Ile-de-France répond à un cadre juridique spécifique (l'agrément) qui impose un lien entre le développement de l'offre tertiaire et de l'offre de logements. Cet équilibre est nécessaire au développement harmonieux de la région Ile-de-France. Or, depuis 1999, 36 000 logements ont été construits annuellement en Ile-de-France, contre 60 000 prévus dans le cadre du SDRIF.

Cependant, alors que les enjeux sont de taille, le plan de renouveau de La Défense ne s'accompagne pas de réflexions sur les moyens d'assurer cet équilibre entre logements et activités.

□ L'accessibilité, critère d'implantation déterminant

L'accessibilité pour les salariés, notamment en transports en commun, est citée comme un critère déterminant dans les choix d'implantation des entreprises. Or, aujourd'hui, nous nous rapprochons d'une saturation des liaisons entre Paris et La Défense, qui devrait s'amplifier dans les prochaines années avec les projets en immobilier de bureaux sur ce secteur.

Même si le prolongement du RER E jusqu'à La Défense⁴⁸ pourrait absorber une partie de la croissance du nombre de passagers, la densification en logement à l'est de La Défense (sur un temps de parcours raisonnable) n'est plus envisageable. De plus, même si une décision était rapidement prise, ce que nous appelons de nos vœux, il paraît improbable que la mise en service du RER E puisse se faire avant 2015. Il nous faut donc envisager la possibilité d'accroître l'offre de logements à proximité (communes des

⁴⁷ Ces estimations correspondent aux 450 000 m² supplémentaires programmés par le plan de renouveau, auxquels s'ajoutent les livraisons prochaines des tours T1 et Granite (environ 140 000 m²), et se fondent sur une base de 15,11 m² de bureaux par poste de travail, dans les IGH. Les 10 000 salariés nouveaux du projet Seine-Arche reprennent une estimation avancée par l'APASA.

⁴⁸ Voir la partie Propositions Axe 3.

Hauts-de-Seine proches ou bien reliées à La Défense) et à l'ouest de La Défense, où il subsiste du foncier disponible et où les transports ne sont pas saturés (Yvelines, Val d'Oise).

A cette fin, la CCIP estime qu'il serait nécessaire d'organiser dès maintenant les conditions d'un dialogue entre les collectivités locales situées à l'Ouest parisien dans une certaine proximité géographique avec La Défense, et qui seraient susceptibles de proposer des logements aux futurs salariés du site, dans le cadre d'une relation gagnant-gagnant bien comprise. C'est en gardant à l'esprit cette idée de concertation qu'il faut comprendre les propositions 7 à 9.

PROPOSITION N°6 : ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS A PROXIMITE DE LA DEFENSE

1. Faut-il davantage de logements sur le périmètre de l'EPAD ?

Le plan de relance de La Défense prévoit la construction de **1 400 logements sur le périmètre de l'EPAD**, ce qui correspond à une croissance du nombre d'habitants que nous pourrions estimer à 4 000 en plus des 20 000 actuellement recensés. Cet accroissement paraît raisonnable.

En effet, la CCIP ne souscrit pas aux souhaits parfois exprimés d'introduire une parité entre les nouvelles constructions de bureaux et de logements sur le périmètre de l'EPAD. D'une part, par son ampleur, la problématique du logement des salariés de La Défense ne peut être appréhendée qu'à une échelle beaucoup plus vaste. D'autre part, le périmètre de l'EPAD doit avant tout répondre à ses missions fondamentales : être un quartier d'affaires spécialisé dans l'accueil des fonctions tertiaires et stratégiques des entreprises, afin que l'économie francilienne dans son ensemble puisse bénéficier de ses effets d'entraînement et de son attractivité internationale.

Il n'est donc pas dans la vocation première du périmètre d'intervention de l'EPAD de connaître une densification en logements.

2. Dans l'environnement immédiat de La Défense :

A proximité immédiate du quartier d'affaires de la Défense, environ 8 400 logements sont prévus à la construction dans les prochaines années⁴⁹, qui se décomposent comme suit⁵⁰:

- 4 700 logements sur Nanterre et sur le périmètre Seine-Arche.
- 3 700 logements sur Courbevoie et Puteaux.

La programmation en logements sur le périmètre de l'EPASA doit être substantiellement augmentée

- Sur la ZAC Seine Arche :

Les trois quarts des logements programmés sur Nanterre le sont dans le cadre de la ZAC « Seine Arche »⁵¹ au cœur de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Arche. Etant donné que la programmation en bureaux entraînera l'arrivée de 10 000 salariés sur la ZAC, le nombre de logements programmés paraît insuffisant.

Sur ce périmètre, l'Etat disposant de moyens juridiques spécifiques (la déclaration de projet⁵²) pour se substituer aux collectivités locales, le programme de logements initialement prévu dans la ZAC Seine Arche devrait être fortement augmenté.

⁴⁹ Pour réaliser cette estimation, nous avons comptabilisé les surfaces programmées de logement et non encore construites dans les ZAC des communes des Hauts-de-Seine à proximité ou bien reliée en transport en commun au quartier d'affaires de La Défense, auxquelles nous avons appliqué la surface moyenne des logements neufs estimée par le ministère de l'Equipement pour les Hauts-de-Seine en 2005, soit 67 m². Les prévisions ne tiennent donc pas compte des différents programmes immobiliers développés dans l'ensemble du tissu urbain de ces communes.

⁵⁰ Voir carte en annexe 20 et précisions dans le corps du texte de l'annexe 19.

⁵¹ Périmètre de couleur bleu sur la carte en annexe 19.

⁵² cf : loi de programmation et de rénovation urbaine du 1 août 2003.

Il s'agirait d'un message fort témoignant de la volonté de l'Etat de promouvoir l'équilibre entre logements et activités dans l'ouest francilien.

- Dans le secteur des Groues

Au-delà de la ZAC Seine Arche, il reste dans le périmètre OIN⁵³ **le secteur des Groues où 70 hectares de foncier demeurent disponibles**. Néanmoins, ce site présentant un fort potentiel en matière de développement d'infrastructures ferroviaires notamment sur le site de La Folie en limite de la zone des Groues (cf. ci-après la partie Propositions - Axe 3), il ne peut être intégralement dévolu au logement.

Toutefois, le foncier qui ne serait pas utilisé pour réaliser des infrastructures de transport doit être mobilisé de façon à pouvoir accueillir un grand nombre de logements. Il s'agit effectivement de l'un des derniers site aux vastes emprises foncières mutables en prise directe avec le pôle de La Défense.

3. Dans les communes de la Boucle des Hauts-de-Seine :

Il s'agit d'un territoire de projet qui réunit les communes du nord des Hauts-de-Seine spécialisées dans la logistique et l'industrie. Ce territoire compte **340 hectares de foncier disponible et les nombreuses ZAC en cours prévoient la construction de 3 400 logements dans les prochaines années** (voir précisions en annexe 19).

S'il paraît indispensable de maintenir du foncier autour du port de Gennevilliers pour les besoins de l'industrie et ceux liés au développement du fret fluvial (plus de 35 % de croissance sur les quatre dernières années et une prévision de plus de 50 % pour l'année 2006), **il est également essentiel de profiter du fort potentiel de foncier mutable dans les communes de la boucle des Hauts-de-Seine pour y construire d'importants programmes de logements.**

4. Dans les communes des Hauts-de-Seine bien reliées à La Défense:

Les communes des Hauts-de-Seine bien reliées à La Défense ne permettront pas de répondre aux besoins des nouveaux salariés avec seulement **500 logements** programmés et une raréfaction du foncier disponible.⁵⁴

S'il paraît indispensable de prévoir une densification en logements sur les réserves foncières encore disponibles dans le département des Hauts-de-Seine (OIN Seine Arche et Boucle des Hauts-de-Seine), celle-ci doit s'accompagner d'actions visant à assurer le maintien d'espaces dédiés aux activités industrielles et logistiques.

Sur le reste du département, la construction de logements pourrait s'accroître avec la mesure prise par le Conseil Général des Hauts-de-Seine, consistant à verser 10 000 euros de subvention aux maires pour chaque logement construit en plus du total de logements livrés au cours de l'année précédente. Cependant, même si cette mesure, complétée de la création de l'établissement public foncier des Hauts-de-Seine, incitera sûrement certains maires à construire davantage de logements, le manque de foncier disponible sur les Hauts-de-Seine, oblige à réfléchir à une échelle plus large et à proposer des solutions complémentaires à l'extérieur des Hauts-de-Seine.

⁵³ Zone verte de la carte en annexe 19.

⁵⁴ Voir précisions en annexe 19

PROPOSITION N°7 : Mobiliser les espaces disponibles à l'ouest de La Défense

Des salariés qui résident de plus en plus loin :

Entre le recensement général de la population (RGP) de 1982 et aujourd'hui, nous assistons à une modification substantielle de la répartition géographique des lieux de résidence des salariés de La Défense.

Si en 1982, les salariés résidaient en grande majorité dans un secteur nord-ouest de la proche couronne parisienne, incluant les arrondissements occidentaux de Paris, les communes du centre et du nord des Hauts-de-Seine et la frange orientale des Yvelines, vingt ans plus tard la répartition géographique des salariés s'est nettement étendue. En 1999, les salariés de La Défense résidaient dans un large quart nord-ouest de la région Ile-de-France⁵⁵.

Depuis le dernier recensement réalisé par l'INSEE en 1999, le phénomène de migration résidentielle des salariés de La Défense vers l'ouest semble se poursuivre. Selon les résultats des deux enquêtes réalisées en 1998 et 2006 auprès de 20.000 salariés par le cabinet MV2 ETC pour le compte de l'EPAD, Paris n'héberge plus que 25 % des salariés de La Défense en 2006 (en diminution de 3 points par rapport à 1998) contre 37 % pour la grande couronne (soit 4 points de plus qu'en 1998). Ce desserrement progressif continue de profiter essentiellement aux Yvelines et au Val d'Oise qui, en 2006, accueillent respectivement 18 % et 9 % des salariés de La Défense.

Si en 2006, les Hauts-de-Seine accueillent toujours 1 salarié sur 5, on relève un déficit du nombre de salariés résidant dans les communes les plus proches : Courbevoie (-0,9%), Nanterre (-0,7%), Puteaux (-0,7%).

Au cours des vingt dernières années, le développement de La Défense s'est donc accompagné d'une migration progressive des salariés vers la grande couronne, sûrement parce qu'ils y trouvent une offre de logements adaptée à leurs besoins et accessible en transports en commun, mais peut être également parce que les prix de l'immobilier en première couronne sont parfois dissuasifs.

L'étalement urbain étant au cœur des problématiques identifiées par la région dans le cadre de la révision du Schéma Directeur de la région Ile-de-France, ces données illustrent parfaitement la nécessité de prévoir et d'organiser le logement des futurs salariés de La Défense.

Ces données montrent également que le développement d'une offre de logements en grande couronne ne fera qu'accompagner un mouvement naturel de desserrement résidentiel des salariés de La Défense vers les Yvelines et le Val d'Oise.

□ Première piste : Argenteuil – Bezons⁵⁶

La Communauté d'agglomération Argenteuil - Bezons, créée en début d'année, dispose également d'importantes réserves foncières qui pourraient constituer une piste alternative plus proche que la Seine Aval, et ce d'autant qu'avec **le prolongement du T2 jusqu'au pont de Bezons, prévu pour fin 2010, ce territoire sera seulement à 12 minutes de La Défense.**

⁵⁵ Cette approche spatiale de la localisation résidentielle s'appuie sur une étude réalisée par Ludovic Halbert en 2003

⁵⁶ Voir carte en annexe 22

□ Deuxième piste : Cergy – Pontoise⁵⁷

Les disponibilités foncières et l'accessibilité par le RER A de ce territoire depuis La Défense pourraient permettre à Cergy - Pontoise d'accueillir une partie des salariés de La Défense si des actions étaient entreprises en matière de production de logements et de renouvellement urbain.

Consciente de la nécessité de densifier son aménagement, notamment à proximité des gares, l'agglomération de Cergy - Pontoise s'est engagée à construire ou à financer 1 100 logements par an pendant 15 ans, soit **17 000 logements supplémentaires**. Le nombre de logements à construire sur ce territoire pourrait être accru grâce à l'action du nouvel établissement public foncier régional.

La CCIP se félicite donc la politique de densification engagée par l'agglomération de Cergy - Pontoise qui doit également passer par le maintien d'une bonne mixité sociale.

□ Troisième piste : Densification en logements du Secteur de Seine Aval⁵⁸

Les atouts de la Seine Aval pour devenir le lieu de résidence des salariés de La Défense sont nombreux :

- Tout d'abord, il existe sur ce territoire une volonté politique partagée : le 6 mars 2006, Seine Aval est devenu une Opération d'Intérêt National au même titre que La Défense. Cela implique notamment que l'Etat dispose des moyens juridiques pour construire des logements.
- Ensuite, ce secteur géographique dispose d'**importantes réserves foncières (pratiquement 2 000 hectares)** organisées autour et à l'intérieur de centres urbains, susceptibles de bénéficier d'une bonne desserte multimodale et, pour certaines, mobilisables à court terme.
- Enfin, l'axe A13-A14, seule autoroute radiale non saturée d'Ile-de-France, place le territoire à proximité immédiate de La Défense, dont il constitue naturellement un point d'appui.

L'État, à travers l'Opération d'Intérêt National envisage sur ce secteur la **construction annuelle d'au minimum 2 000 logements** contre 700 sur la période 2000-2005. Ces constructions s'appuieront sur une véritable diversification de l'offre de logements et de sa répartition destinée à diminuer fortement certaines concentrations de logements sociaux. La Région, quant à elle est encore plus ambitieuse en matière de logements, puisque dans le projet de SDRIF, elle préconise la construction de 2 500 logements par an.

De plus l'État, dans son rapport d'étape sur le " grand projet d'urbanisme d'intérêt national Seine-Aval " et la Région dans le SDRIF, soutiennent le prolongement d'EOLE à l'ouest pour assurer un lien direct avec La Défense.

La qualité des liaisons avec le quartier d'affaires de La Défense permettra également d'y développer des parcs d'activités tertiaires, sur le modèle de « Mantes Innovaparc », susceptibles d'accueillir certaines fonctions d'entreprises installées sur La Défense. Au delà de sa proximité avec La Défense, le territoire de Seine-Aval dispose de nombreux atouts pour devenir un véritable pôle économique , grâce notamment à la présence des filières automobile et aéronautique, de la filière éco-industrie et de la possibilité de développer des activités liées à l'économie résidentielle. Autant d'atouts qui devraient permettre au territoire de connaître un développement urbain équilibré en termes d'emplois et d'habitants.

⁵⁷ Voir carte en annexe 23

⁵⁸ voir carte en annexe 21

Le territoire de Seine-Aval doit se positionner en complémentarité du quartier d'affaires, aussi bien pour l'accueil résidentiel d'une partie de ses salariés que pour l'accueil de certaines fonctions tertiaires ne nécessitant pas d'être localisées au cœur du quartier central des affaires Paris-La Défense.

Dans le contexte francilien actuel de crise du logement, la CCIP ne peut que se réjouir de la décision de la région d'inscrire dans le SDRIF un objectif ambitieux de 60 000 nouveaux logements par an en Ile-de-France entre cette année et 2030. L'expérience du précédent SDRIF nous incite toutefois à la prudence, puisque seulement 77% du nombre de logements espérés ont effectivement été réalisés.

Le Conseil régional, conscient des freins à la construction de logements en Ile-de-France, vient de créer un Etablissement Public Foncier Régional dont la mission consistera à mobiliser les terrains disponibles en Ile-de-France pour faciliter la préparation des opérations d'aménagement. La création de cet outil était nécessaire à l'atteinte des objectifs du SDRIF en matière de construction de logements. Souhaitant qu'il s'articule efficacement avec les établissements publics fonciers départementaux créés dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines, la CCIP juge nécessaire que la région et les départements concernés travaillent ensemble à l'élaboration d'une politique cohérente de l'habitat.

PROPOSITION N°8 : Maintenir une diversité dans l'offre de logements neufs

Nous assistons à des changements dans la répartition socioprofessionnelle des salariés de La Défense. Selon les résultats de deux enquêtes⁵⁹, le nombre de cadres a augmenté de 11 points au cours des huit dernières années pour représenter aujourd'hui 67% des salariés de La Défense, alors que les employés et les agents de maîtrise ne représentent plus que 28 % (soit 11 points de moins).

Cette évolution confirme l'attractivité croissante de La Défense comme terre d'accueil des fonctions supérieures des entreprises et le renforcement de son ancrage au sein du quartier central des affaires. Le plan de renouveau de La Défense en permettant l'édification de nouvelles tours aux derniers standards internationaux et le renouvellement des tours les plus anciennes, devrait accroître la capacité de La Défense à accueillir les fonctions supérieures et donc accentuer la part des cadres dans la composition socioprofessionnelle des salariés de La Défense.

Or, la répartition géographique par catégorie socioprofessionnelle des lieux de résidence montre une nette préférence des cadres pour Paris, les Hauts-de-Seine et les Yvelines. Inversement, les départements de Seine-Saint-Denis, Seine et Marne et du Val d'Oise accueillent une part importante des agents de maîtrise et des employés travaillant à La Défense.

Paris ne disposant pas de suffisamment de foncier disponible pour pouvoir construire de nombreux logements et étant soumis à une saturation de ses liaisons avec La Défense, des logements adaptés aux cadres doivent être construits sur les territoires des Hauts-de-Seine disposant encore de réserves foncières (Seine Arche et Boucle des Hauts-de-Seine) ou sur les territoires susceptibles de les loger avec des délais et des conditions de transport acceptables (Seine Aval, Cergy-Pontoise et Argenteuil - Bezons).

Si la typologie et la localisation de l'offre de logements doivent répondre aux besoins spécifiques d'une population disposant majoritairement de revenus élevés, il faut également prévoir, sur les communes des Hauts-de-Seine et des Yvelines soumises à une forte inflation des prix, des logements à destination d'une partie des agents de maîtrise et des employés, actuellement confrontés à des trajets domicile-travail longs et contraignants.

Alors que le nombre de logements sociaux programmés dans les communes des Hauts-de-Seine bien reliées à La Défense semble correspondre aux besoins des salariés (environ un tiers), les logements intermédiaires ne représentent que 5 % des logements qui y sont programmés. Il s'agit pourtant d'un maillon essentiel du parcours résidentiel répondant parfaitement aux attentes des agents de maîtrise et des cadres en début de parcours professionnel. Afin de permettre à ces derniers de se loger à proximité de leur lieu de travail, il paraît donc indispensable de prévoir la construction de logements intermédiaires supplémentaires, notamment sur les communes où les prix de l'immobilier deviennent dissuasifs.

Si l'objectif principal est bien de construire un nombre de logements suffisants pour répondre aux besoins des futurs salariés, il faut également s'assurer de la mixité dans l'offre de logements neufs, de façon à s'adapter aux attentes de chaque catégorie socioprofessionnelle du pôle de La Défense.

⁵⁹ Enquêtes réalisées en 1998 et 2006 auprès de 20 000 salariés par le cabinet MV2 ETC dans le cadre de l'« Etude mobilité transports à La Défense » pour le compte de l'EPAD

PROPOSITIONS – AXE 3 : Améliorer les infrastructures de transport : un besoin immédiat et urgent

La problématique : un réseau exceptionnel mais une offre largement saturée et des insuffisances en termes de dessertes

- **Un taux d'utilisation exceptionnel des transports collectifs**

- **Un site multimodal majeur en Île-de-France**

Le quartier d'affaires bénéficie de la quasi-totalité des modes de déplacements existants en France⁶⁰.

L'accessibilité se fait principalement par les transports collectifs interconnectés à l'intérieur du nœud « Cœur Transport La Défense » formant un bassin d'emploi s'étendant sur plus de 80 kilomètres de Paris aux départements du Val d'Oise et des Yvelines, et se prolongeant à l'Est jusqu'au pôle émergent de Val d'Europe en Seine-et-Marne.

400 000 voyageurs quotidiens transitent par ce connecteur :

- près de 116 000 voyageurs quotidiens⁶¹ pour la station RER A « Grande Arche » (soit près de 232 000 mouvements d'entrée et de sortie) plaçant celle-ci au 4^{ème} rang des stations RER les plus fréquentées d'Île-de-France,
- 68 100 et 34 000 voyageurs quotidiens⁶² aux stations de métro « La Défense » et « Esplanade de La Défense » de la ligne 1 plaçant celles-ci en 9^{ème} et 18^{ème} positions des stations de métro les plus fréquentées,
- 60 000 utilisateurs quotidiens du réseau SNCF Transilien reliant Paris aux gares de Saint-Nom-la-Bretèche et Versailles – Saint-Quentin-en-Yvelines et pour laquelle La Défense, avec 1 009 arrêts quotidiens (total des 2 sens), est la gare de banlieue la mieux desservie,
- 21 000 voyageurs en provenance du tramway T2⁶³ reliant La Défense à Issy-les-Moulineaux, soit le tiers du trafic quotidien de cette ligne,
- près de 19 000 voyageurs issus des 15 lignes de bus RATP et des 2 lignes expresses assurant des liaisons vers le Mantois, Les Mureaux et Verneuil (4 000 à 4 200 voyageurs en heures de pointe du matin fréquentent l'ensemble des lignes de bus desservant La Défense soit près de 181 000

⁶⁰ Pour davantage de précisions concernant les infrastructures de transport desservant La Défense, se référer à l'annexe 24.

⁶¹ Source RATP. Chiffre correspondant aux entrants directs (voyageurs venant de l'extérieur de l'ensemble RER, réseau SNCF compris) additionnés aux entrants correspondants (voyageurs du métro faisant la correspondance vers le RER) calculé par jour ouvrable moyen en 2006.

⁶² Source RATP, Chiffre correspondant aux entrants directs (voyageurs venant de l'extérieur de l'ensemble métro, réseau SNCF compris) additionnés aux sortants correspondants (voyageurs du RER faisant la correspondance vers le métro) calculé par jour ouvrable moyen en 2006.

⁶³ Source : STIF, dossier d'Avant-projet prolongement du T2 La Défense / Bezons, décembre 2006.

voyageurs par jour)⁶⁴. Ces liaisons routières ont récemment été complétées par une gare routière internationale « Eurolines ».

L'EPAD a récemment actualisé l'étude sur les pratiques de déplacement des utilisateurs du quartier de La Défense⁶⁵ dont le principal enseignement est **l'usage croissant des transports collectifs pour 84,6% des salariés en 2006 contre 79% en 1998.**

Les modes ferrés lourds occupent une part croissante dans les déplacements des salariés à l'inverse de la part modale de la voiture qui diminue de 5,6 points sur la même période et de 8,24% en volume (17 000 salariés se rendaient à La Défense en véhicule particulier en 1998 contre 15 600 en 2006).

L'annexe 26 reprend les principaux enseignements de l'étude réalisée pour l'EPAD par le cabinet MV2 Conseil.

La Défense est également desservie par d'importantes infrastructures routières comme l'A14, la RN314 et l'A86 à l'Ouest, la D7 au Sud et la RN192 au Nord. Le Boulevard Circulaire, configuré comme une Voie Rapide Urbaine, en constitue le point central avec un trafic de 42 000 véhicules quotidiens en 2003. Utilisés par 13% des salariés de La Défense, l'ensemble de ces axes, dont la fréquentation augmente chaque année à l'exception du Boulevard Circulaire⁶⁶, constituent une offre alternative pour les déplacements de rocade et les livraisons de marchandise.

□ **Un glissement progressif du bassin d'emplois vers l'Ouest en lien avec le développement de l'offre en transports collectifs**

Comme indiqué plus haut (cf. Propositions – Axe 2), nous assistons à une localisation croissante du lieu de résidence des salariés vers la Grande Couronne et plus particulièrement dans les départements des Yvelines et du Val-d'Oise. Le glissement progressif du bassin d'emploi de La Défense est le résultat de nombreux facteurs, dont l'augmentation du coût du foncier, la transformation des villes nouvelles en « bassin de vie », l'émergence et le renforcement des pôles d'emplois en périphérie parisienne. On peut également supposer qu'il est la conséquence du développement de l'offre de transport régionale.

Ainsi, la mise en service en 1997 du tramway T2 entre La Défense et Issy-les-Moulineaux, a permis d'élargir le bassin d'emploi de La Défense et d'offrir de nouvelles opportunités de logement pour les salariés vers le Sud des Hauts-de-Seine. D'après les données de l'enquête MV2 ETC pour l'EPAD, les salariés alto-sequanais seraient les seuls utilisateurs de ce mode de transport qui permet de relier le quartier d'affaires à Issy-les-Moulineaux en 22 minutes.

Les résultats de l'enquête MV2 ETC confirment également le rôle stratégique des transports collectifs dans le développement et le fonctionnement de La Défense, en particulier du RER A et de la ligne 1 du métro qui représentent 64,7% des modes de déplacements utilisés. En effet, les stations de ces deux lignes correspondent également aux principales communes de résidence des salariés, expliquant ainsi le nombre important de voyageurs mono-mode voire bi-modes (Cf. annexe 26)⁶⁷.

⁶⁴ 4 lignes de bus ont un niveau de fréquentation supérieur à 20 000 voyageurs quotidiens. Il s'agit des lignes 272 (La Défense/Sartrouville RER) avec 24 667 voyageurs, 258 (La Défense/Saint-Germain-en-Laye) avec 23 439 voyageurs, 144 (La Défense/Rueil-Malmaison) avec 22 203 voyageurs et 161 (La Défense/Gare d'Argenteuil) avec 22 035 voyageurs.

⁶⁵ « Etude mobilité transports à La Défense », EPAD, 2006.

⁶⁶ La circulation sur le Boulevard Circulaire a considérablement diminué ces dernières années, passant de 73 000 véhicules quotidiens en 1996, à 42 000 véhicules en 2003 (source : Epad d'après les données 2003 de la CDES) notamment suite à l'ouverture de l'autoroute A14 en 1996 qui enregistre un trafic moyen de 117 234 véhicules par jour contre 21 200 pour la RN192 et entre 27 000 et 32 000 véhicules pour la RN13.

⁶⁷ D'après l'enquête MV2 ETC pour l'EPAD, le temps de trajet moyen des salariés de La Défense est de 45 minutes. Il est de 37 minutes pour les utilisateurs de la voiture particulière. Pour ceux utilisant les transports en commun, le temps de trajet moyen est de 40 mn avec 1 mode, 51mn avec 2 modes, 1h05 avec 3 modes et 1h20 avec 4 modes et plus.

- **Des insuffisances en termes de desserte et des difficultés croissantes sur les axes majeurs nuisent cependant au bon fonctionnement et à l'attractivité du site**

Malgré la présence d'infrastructures de transports stratégiques, la desserte de La Défense n'est aujourd'hui pas satisfaisante et tend à se détériorer sous l'effet de trois facteurs :

- une saturation croissante des réseaux de transports collectifs existants altérant durablement leur service et leur fiabilité, notamment dans la liaison vers Paris ;
- une absence de liaison directe et de qualité avec les principaux sites stratégiques régionaux que sont les aéroports, les centres d'exposition et de congrès et les grandes gares TGV ;
- une insuffisance de liaisons vers les pôles urbains voisins et vers les principaux pôles économiques franciliens.

Un réseau de transports collectifs pénalisé par une saturation croissante

Le RER A et le Métro ligne 1 ont déjà atteint des taux de fréquentation en limite de capacité aux heures de pointe. Il en est de même pour le tramway T2 qui a connu une hausse constante de sa fréquentation depuis sa mise en service en 1997.

- **Une augmentation de la fréquentation des stations de métro et RER de La Défense souvent plus importante que sur le reste du réseau**

L'augmentation du parc immobilier tertiaire et la réduction de la vacance immobilière sont certainement les principaux facteurs des fluctuations importantes du nombre de voyageurs des stations de métro et de RER desservant La Défense.

Comme le montrent les données chiffrées en annexe 27, la fréquentation des stations RATP augmente dans des proportions souvent plus importantes que sur le reste du réseau au cours des 4 dernières années. **16 259 voyageurs supplémentaires sont ainsi comptabilisés entre 2002 et 2006 dont 7 605 en provenance du RER A.**

Par ailleurs, la création, d'ici 2013 sur le périmètre de La Défense, de 300 000 m² de nouvelles surfaces de bureaux en supplément des 100 000 m² actuellement en chantier, devrait accroître cette tendance par l'arrivée d'environ 40 000 nouveaux salariés dont 34 000 utilisateurs des transports collectifs⁶⁸. De même, la mise en place de politiques de restriction de la circulation automobile en Île-de-France et notamment à Paris (en particulier à travers les Plans Locaux de Déplacements) devrait également accroître la pression de la demande sur les transports collectifs⁶⁹.

Enfin, aux difficultés de congestion des stations de La Défense s'ajoutent les problématiques de déplacements liées au développement du pôle limitrophe Seine-Arche. En effet, environ 10 000 nouveaux salariés devraient rejoindre la ville de Nanterre dans les prochaines années, soit, en considérant les mêmes hypothèses de choix modal que pour le quartier de La Défense, 8 500 usagers supplémentaires

⁶⁸ Pour estimer le nombre de salariés supplémentaires à La Défense, on considère un ratio de 15m² par poste de travail, sachant que, d'après la dernière enquête mobilité de l'EPAD, 84,6% des salariés du quartier d'affaires sont utilisateurs des transports collectifs.

⁶⁹ D'après les données de l'Observatoire des Déplacements de la Ville de Paris, nous constatons une baisse de la circulation automobile de 15% entre 2001 et 2005 dans la capitale, parallèlement à une augmentation du nombre de voyages effectués dans les transports collectifs de 10,5%.

des transports collectifs. Or, les gares du RER A desservant le périmètre de l'Opération d'Intérêt National affichent d'ores et déjà des niveaux de fréquentation très élevés.⁷⁰

- **Une concentration des mouvements de salariés sur de faibles créneaux horaires**

L'étude MV2 ETC réalisée en 2006 sur les pratiques de déplacements à La Défense, indique que 80% des salariés de La Défense arrivent entre 8h00 et 9h29⁷¹. Sachant que 84,6% d'entre eux sont utilisateurs des transports collectifs, nous pouvons estimer la pression sur ces modes à 101 520 voyageurs aux heures de pointe du matin (dont environ 44 800 pour le RER A et 32 900 pour le métro ligne 1).

Cette forte concentration de la demande de déplacement sur de faibles créneaux horaires accentue la fragilité des réseaux de transports collectifs, notamment du RER A et de la ligne 1 du métro dont la part modale dans les déplacements des salariés en font des modes de transports majeurs pour le quartier.

Le confort des voyageurs ainsi que le bon fonctionnement de la ligne (régularité et qualité de service) pâtissent directement de l'augmentation croissante des volumes de fréquentation et de la concentration excessive de la demande de déplacements en heures de pointe du matin, ce qui nuit à l'attractivité de La Défense malgré les évolutions apportées ces dernières années au RER A (passage dans les années quatre-vingts à une fréquence des trains de 1mn30 au lieu de 3mn en heures de pointe et introduction de rames à double niveau, celles-ci ayant cependant complexifié les mouvements de montée et descente des voyageurs, d'où une augmentation de la durée d'immobilisation des rames en gares).

- **Une accessibilité contrainte vers les principaux pôles stratégiques régionaux et une insuffisance de liaisons radiales**

Comme cela a déjà en partie été souligné (cf. Propositions – Axe 1), l'analyse de la desserte de La Défense met en exergue l'absence de liaisons directes avec les **aéroports. Cela est vrai pour les aéroports nationaux et internationaux aussi bien d'Orly que de Roissy**, dont les conditions d'accès en transports collectifs requièrent souvent plus d'une heure de voyage avec 1 à 2 ruptures de charge selon le trajet emprunté. L'amélioration de la desserte aéroportuaire du quartier d'affaires est sans doute l'un des principaux enjeux pour l'attractivité du site. Les quartiers d'affaires modernes concurrents du territoire stratégique Paris QCA-La Défense bénéficient tous d'une liaison directe avec les aéroports internationaux (Canary Wharf en lien avec l'aéroport de London City, Zuidas en lien avec l'aéroport de Schiphol à Amsterdam).

Les liaisons avec l'aéroport du Bourget (1^{er} aéroport d'affaires avec 130 000 voyageurs par an) **et les centres d'expositions et de congrès de Paris-Nord Villepinte**⁷² **et du Bourget**⁷³ **présentent également des insuffisances.** avec des temps de trajet longs et plusieurs ruptures de charge.

Le quartier n'est pas non plus relié de manière fiable et adaptée aux **réseaux ferroviaires internationaux notamment du Nord et de l'Est européen.** Une meilleure liaison vers les lignes comme

⁷⁰ Près de 74 300 voyageurs quotidiens pour la station « Nanterre Préfecture » qui se positionne en 7^{ème} position des gares RER les plus fréquentées du réseau RATP avec une croissance du trafic de 9,32% entre 2002 et 2006. 16 565 voyageurs pour « Nanterre Université » dont le trafic a déjà augmenté de 27,6% en 2006.

⁷¹ Si le créneau horaire d'arrivée est relativement bien délimité, il n'en va pas de même des horaires de sortie pour lesquels l'étude met en évidence un fort étalement dans le temps : 74% des départs ont lieu à horaires variables, entre 17h30 et 21h.

⁷² 2nd parc d'exposition francilien avec 191 000 m² totalisant entre 35 et 50 manifestations professionnelles par an réunissant 1,2 millions de visiteurs et 33 000 entreprises exposantes. Le programme d'extension du PIEX a conduit à l'ouverture de 15 000 m² de nouvelles surfaces en 2007 et prévoit 144 000 m² supplémentaires d'ici 2020.

⁷³ 3^{ème} parc d'exposition francilien avec 80 000 m² de surfaces d'expositions.

Eurostar et Thalys et bientôt le futur TGV Est vers Strasbourg et l'Allemagne est pourtant essentielle aujourd'hui afin de répondre aux exigences de services nécessaires aux déplacements d'affaires.

Au delà de la liaison vers Paris, la liaison radiale vers les grands pôles économiques franciliens est notablement insuffisante, voire quasi inexistante, notamment vers ceux de Saint-Denis et de Massy-Palaiseau.

Une amélioration de la desserte depuis La Défense vers ces sites est indispensable au développement de La Défense, mais aussi plus largement au bon fonctionnement de l'économie régionale, dont elle constitue un pôle essentiel.

L'amélioration de ces liaisons, complétée par un renforcement de la desserte de proximité, est également importante pour favoriser l'accès aux pôles urbains voisins, qui offrent des opportunités de logement aux salariés du pôle de La Défense.

* *
*

L'accessibilité et la fluidité des déplacements tant locaux et régionaux qu'internationaux sont des conditions essentielles pour l'attractivité du site vis-à-vis des entreprises.

Aussi, afin de positionner durablement La Défense dans la compétition internationale, il importe, compte tenu des difficultés identifiées, de lancer un plan ambitieux de renouveau pour les transports et l'accessibilité du site. **Ce plan, à mettre en place immédiatement, en parallèle au plan de relance immobilier, doit permettre de répondre à l'urgence de la saturation des réseaux** et, ainsi, de mieux accompagner la modernisation et le développement du quartier d'affaires et du futur pôle limitrophe de Seine-Arche.

Certains projets concernant l'amélioration de la desserte de La Défense ont été pris en compte dans les travaux de révision du SDRIF, cependant, peu d'engagements de travaux figurent dans le Contrat de projet Etat/Région 2007/2013. Certains projets majeurs font encore débat. Aussi, apparaît-il indispensable à la CCIP de réaffirmer l'urgence à intervenir et les priorités à mettre en œuvre pour l'avenir du quartier d'affaires et le développement régional.

Priorité 1 : Décongestionner les accès au quartier d'affaires

| |
|---|
| PROPOSITION n° 9 : Même si cela sera très insuffisant, améliorer la capacité et le fonctionnement des transports en commun existants est indispensable |
|---|

(Une carte récapitulant l'ensemble des projets de transport soutenus par la CCIP afin d'améliorer l'accessibilité de La Défense et d'accroître son attractivité internationale est disponible en annexe 25))

L'automatisation de la ligne 1 du métro et les différents aménagements envisagés permettraient **d'accroître la fréquentation de la ligne de 10% environ, soit une capacité de transport accrue de 10 200 voyageurs⁷⁴ pour l'ensemble du site de La Défense.** Sa réalisation représente un coût de 30,8 M€ avec une phase de travaux qui devrait s'étaler de 2008 à 2010., Même si le Contrat de Projets 2007-2013 ne le mentionne pas, ce projet est capital, d'autant qu'une extension de la ligne 1 vers Nanterre est à l'étude.

De multiples projets comme le renforcement du cadencement des trains et la mise en place de nouvelles rames à double niveau sont également avancés pour améliorer le fonctionnement et la capacité du RER A. Cependant, aucun financement d'un plan d'amélioration de la ligne n'est prévu dans le prochain Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013. De plus, si ces projets sont indispensables pour répondre à la situation d'urgence des difficultés de fonctionnement de la ligne, ils ne constituent pas des solutions à la hauteur des difficultés d'exploitation de la ligne et ne répondront pas à l'augmentation prévisible de la fréquentation. La capacité de circulation des trains dans le tronçon central semble avoir atteint sa limite avec l'apparition de « phénomène de bouchon » en entrée de gare et malgré la perspective de capacité de 15% encore disponible. De même, l'introduction des rames à double niveau induit des temps de stationnement des trains plus longs pénalisant l'exploitation du réseau. Aussi, les réelles améliorations du RER A ne peuvent passer que par la réalisation de nouvelles infrastructures de transports permettant un délestage du trafic voyageurs, notamment dans la liaison entre La Défense et Paris.

⁷⁴ L'automatisation de la ligne de métro permettrait un gain de capacité compris entre 7,5 et 15% soit, pour la station « La Défense », de 5 100 à 10 220 voyageurs supplémentaires.

PROPOSITION n° 10 : Lancer dès maintenant le prolongement d'Eole à l'Ouest vers La Défense et la Seine-Aval par un tracé souterrain direct

Considérant l'urgence à développer une nouvelle infrastructure de transport entre La Défense et Paris et l'intérêt à améliorer la desserte vers le Mantois et la Seine-Aval, le projet de prolongement d'Eole à l'Ouest apparaît comme stratégique et doit être inscrit comme une priorité à l'échelle régionale.

Il importe de considérer le taux de rentabilité de l'opération qui résultera des effets induits par cette nouvelle infrastructure. Notamment :

- des reports de charges des lignes A et 1 vers Eole facilitant l'exploitation du réseau ,
- de la possibilité de dé-saturer le tronçon central des lignes B et D du RER entre Gare du Nord et Châtelet-les-Halles.
- des gains de temps et de qualité effectifs dans les déplacements des salariés de La Défense,
- de l'ouverture d'une nouvelle voie d'accès vers les pôles économiques de l'Est (Plaine Saint-Denis, Val-de-Fontenay, futur quartier du Quart-Nord Est Parisien) et de l'Ouest (notamment de la Seine-Aval par le prolongement au-delà de La Défense)
- de la desserte rapide et directe du pôle ferroviaire international de la Gare du Nord et de la Gare de l'Est et l'accès facilité à l'aéroport de Roissy (notamment via CDG Express).

Cette nouvelle liaison structurante Est/Ouest semble actuellement la plus appropriée pour répondre aux différentes problématiques d'accessibilité et de desserte du quartier d'affaires et améliorer l'exploitation des réseaux existants. Aussi, considérant les délais de réalisation et l'urgence à engager dès à présent ce projet, la CCIP regrette qu'il ne figure qu'en phase 2 et 3 dans le projet de SDRIF. Seules les études sur le prolongement d'EOLE devraient faire l'objet d'un financement par leur inscription dans le Contrat de projet 2007/2013, ce qui ne permet d'envisager une mise en service du RER prolongé qu'au mieux vers 2020. Il importe donc de réaffirmer l'importance du projet au niveau régional et de mobiliser pour un engagement rapide des travaux.

2 scénarii principaux sont à l'étude pour le prolongement d'Eole vers l'ouest

- Scénario 1 : L'extension de la ligne vers Saint-Nom-la-Bretèche par la reprise du groupe II du faisceau ferroviaire de la gare Saint-Lazare avec la création d'une nouvelle gare à l'intérieur du quartier parisien des Batignolles (station Pont Cardinet) s'ajoutant à 4 autres stations des Hauts-de-Seine située en amont de La Défense. Selon une estimation de l'EPASA, le coût en serait d'environ 900 M€ (450 M€ pour le tunnel entre Saint-Lazare et Pont Cardinet et 450 M€ de renouvellement du matériel) mais avec une grande marge d'incertitude..
- Scénario 2 : L'extension en tunnel direct vers La Défense depuis la gare de Haussmann – Saint-Lazare avec création d'une nouvelle gare à la Porte Maillot (en correspondance avec le RER C) puis reprise du groupe V du faisceaux ferroviaire Saint-Lazare au-delà du quartier d'affaires pour desservir le Mantois et la Seine-Aval. Selon une étude de RFF, le coût de cette solution est estimé à 1 430 M€ (dont 190 M€ pour la gare Porte Maillot).

La CCIP se positionne dès à présent en faveur du scénario comportant un tunnel direct depuis la gare de Haussmann – Saint-Lazare avec une nouvelle gare à Porte Maillot.

La CCIP est pleinement consciente que la question du financement de l'extension du RER E constitue un obstacle à un démarrage rapide des travaux et qu'elle doit être envisagée dans le cadre plus global du financement des transports collectifs notamment par l'étude de solutions innovantes (péage urbain pour les véhicules polluants, partenariat public/privé, etc.). Cependant, elle estime **qu'il convient de**

repositionner ce projet dans un contexte plus large et une vision de l'avenir de l'Île-de-France à moyen-long terme.

Par ailleurs, même si le scénario n° 1 permettait une diminution du coût de 37%, **la solution du tunnel direct entre la gare de Haussmann – Saint-Lazare et La Défense semble préférable compte tenu des avancées notables qu'elle apporterait :**

- Une alternative aussi attractive que le RER A par une vitesse commerciale plus rapide et dégagée des contraintes d'exploitation du scénario 1 liées au mélange des flux de circulation avec le groupe II du faisceau ferroviaire de Saint-Lazare,
- Une meilleure desserte de la Porte Maillot et une jonction avec le RER C,
- Une desserte rapide et directe du pôle ferroviaire international de la Gare du Nord et bientôt de la Gare de l'Est,
- Un gain de temps potentiel de 20 à 25 minutes en direction des centres d'expositions et de congrès du Bourget et de Paris-Nord Villepinte par rapport aux liaisons actuelles,
- Une meilleure connexion vers les pôles économiques de l'Est (Plaine Saint-Denis, Val-de-Fontenay, futur quartier du Quart-Nord Est Parisien) et de l'Ouest (notamment du Mantois par le prolongement au-delà de La Défense),

PROPOSITION n° 11 : Créer une gare multimodale à la Folie

Le secteur des Groues à Nanterre est inscrit dans le Périmètre d'Opération d'Intérêt National (POIN) du projet « Seine-Arche ». Un processus de réflexion visant à la définition d'un projet de développement urbain partagé a été engagé par l'EPA Seine Arche, la ville de Nanterre, la SNCF et RFF pour aboutir à la définition d'un vaste programme de logements et d'activité.

L'aménagement de ce territoire de 320 ha (dont 70 ha sur le secteur des Groues) génèrera de nouveaux besoins de déplacements qui ne seront que très partiellement absorbés par l'actuelle gare multimodale de La Défense. Par ailleurs, les nouveaux besoins en matière d'infrastructures de transports sur La Défense (raccordement d'Eole à l'Ouest, gare TGV, etc.) nécessiteront un nouveau site d'interconnexion complémentaire de « Cœur Transport ».

Ainsi la gare de la Folie constitue-t-elle une réelle opportunité de création d'un nouveau pôle multimodal en lien direct avec le quartier de La Défense et pouvant inclure une ouverture vers l'international. Il semble en effet envisageable de faire converger sur ce site :

- le RER E prolongé depuis la gare Haussmann – Saint-Lazare soit par le tunnel direct jusqu'à La Défense comme le préconise la CCIP, soit par le raccordement aux groupes II ou V de Saint-Lazare ;
- la ligne 1 du métro;
- le trafic grande ligne avec les trains en provenance de Normandie LRNV⁷⁵, d'une part, et en provenance du Nord et de l'Est de l'Europe, d'autre part, grâce à la création d'une gare TGV et d'un barreau de raccordement à la rocade TGV ;
- le projet de métro de rocade en Première Couronne proposé dans le cadre du SDRIF (qui offrirait ainsi une connexion avec la ligne 1 prolongée).

Outre ces projets de transport de voyageurs (dont aucun ne devrait bénéficier de financements du Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013 à l'exception des études pour le prolongement d'Eole à l'Ouest et pour la réalisation du métro de rocade « Arc Express ») les infrastructures des Groues pourraient accueillir un projet de logistique urbaine visant à l'approvisionnement multimodal de La Défense et du futur pôle de Seine-Arche.

En cela, la CCIP regrette que les secteurs de La Défense et de Seine-Arche n'apparaissent plus de manière explicite dans le Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013 parmi « les 10 secteurs stratégiques organisant l'armature urbaine régionale » et à l'intérieur desquels le secteur des Groues aurait dû figurer compte tenu des enjeux identifiés en termes de fret ferroviaire et en lien avec les activités du Port de Gennevilliers. A ce titre, il conviendrait que des études soient financées par le Contrat de Projets en vue d'établir **un schéma régional de la logistique** et ce afin d'identifier les sites à préserver pour assurer le stockage, déstockage, le groupage et le dégroupage des marchandises.

⁷⁵ LRNV : Liaison Rapide Normandie – Vallée de Seine.

PROPOSITION n° 12 : Fluidifier les axes routiers desservant La Défense

Le réseau routier desservant La Défense est régulièrement saturé aux heures de pointe. Cette congestion nuit aux déplacements d'un nombre important de salariés mais aussi à l'organisation logistique des entreprises qui dépend presque exclusivement de ce mode de transport. De plus, elle a des conséquences en matière de pollution atmosphérique. Au delà de l'engagement de réflexions pour une meilleure exploitation des possibilités de développement multimodal existantes sur le site (ferroviaire aux Groues, mais aussi fluviales grâce à la proximité de la Seine), il apparaît indispensable de fluidifier le trafic et d'améliorer efficacement l'accessibilité routière du quartier d'affaires.

Plusieurs opérations peuvent y concourir. Elles sont d'autant plus nécessaires que la situation risque de s'aggraver sous l'effet conjugué de travaux entraînant un rétrécissement de la chaussée, notamment l'extension du tramway T2 sur la RN192, et de la saturation croissante des transports en commun qui ne pourront absorber l'augmentation de fréquentation du site.

Aussi, pour la CCIP, il est nécessaire d'**homogénéiser le tronçon de l'A86 entre les autoroutes A14 et A15** actuellement à 2 voies dans un sens contre 3 voies dans l'autre avec un rétrécissement à l'approche de La Défense pour le transformer en un axe de 2x3 voies.

Il importe également de **prolonger l'autoroute A86 au sud**, notamment vers Versailles et Vélizy, afin de renforcer les liens économiques existants entre La Défense et le pôle Massy-Saclay-Saint-Quentin-en-Yvelines-Versailles et d'améliorer les liaisons vers ce bassin d'emplois dont les synergies avec le pôle de La Défense présentent un potentiel d'amplification. D'ailleurs, certaines entreprises comme Renault, Peugeot ou bien encore Thalès, dont plusieurs fonctions centrales sont implantées à La Défense ou dans ses environs immédiats (Nanterre, Rueil-Malmaison, Suresnes, Neuilly-sur-Seine, etc.) possèdent également des établissements implantés sur ce territoire.

On peut ainsi regretter que le bouclage de l'A86 Ouest ne figure pas dans le Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013 alors qu'il s'agit de la dernière section à réaliser de l'autoroute A86 qui ceinture Paris sur 80 km.⁷⁶

Enfin, il semble nécessaire d'**achever la réalisation de l'échangeur A14/A86** afin d'offrir une meilleure liaison à l'ouest vers les Yvelines.

⁷⁶ Concernant le tunnel Est pour véhicules légers, l'ouverture de la première section Rueil-Malmaison – Echangeur A13 (tunnel Est pour véhicules légers uniquement) est programmée pour octobre 2007 et celle de la seconde section Pont de Colbert – Echangeur A13 pour 2009. Concernant le tunnel Ouest pour tous véhicules dont les poids lourds inférieurs à 4,5m de hauteur, situé entre Rueil-Malmaison et l'A12 à Bailly, au Sud du Triangle de Roquencourt, ce projet faisait l'objet d'études techniques complémentaires.

Priorité 2 : Améliorer la connexion entre La Défense et les autres pôles économiques et urbains de l'espace régional

PROPOSITION n° 13 : Raccorder les lignes de tramway T1 et T2 dans le cadre du projet « Grand Tram »

Le prolongement des lignes de tramway participe de la volonté d'aménagement du territoire à l'échelle régionale et d'amélioration du maillage des transports en commun en proche périphérie. La Défense est actuellement desservie par la ligne T2 de tramway qui, avec 81 500 voyageurs quotidiens, constitue le « maillon Ouest » du projet « Grand Tram » en première couronne. Cette ligne fait l'objet de deux projets d'extension⁷⁷ qui devraient doubler le trafic voyageurs avec 58 500 nouveaux passagers pour la section Nord et 30 000 nouveaux passagers pour la section Sud. A la mise en service du prolongement Nord, **le tramway apportera une capacité de transport de 140 000 voyageurs quotidiens contre une capacité de 60 000 voyageurs pour l'ensemble des lignes d'autobus. Par ailleurs, le temps de trajet entre La Défense et le Pont de Bezons sera considérablement réduit passant à 12 minutes au lieu de 40 minutes actuellement. Ce prolongement est inscrit dans le cadre du prochain Contrat de Projet, il conviendra de s'assurer de son achèvement rapide.**

Dans le même cadre, la ligne de tramway T1 entre Noisy-le-Sec et Saint-Denis va être prolongée jusqu'au futur terminus de la ligne 13 du métro à Asnières-Gennevilliers (AGIII) pour une mise en service en 2011⁷⁸ et un trafic supplémentaire de 43 000 voyages par jour. Cette nouvelle section offrira une desserte en rocade de l'ensemble Nord parisien avec néanmoins un risque de rabattement d'une partie des salariés utilisateurs du réseau de bus vers des lignes de métro déjà saturées (comme la ligne 13 avec un taux de charge 2006 de 116% susceptible d'augmenter suite à son prolongement).

Aussi, la CCIP invite à poursuivre dès à présent les études sur la dernière phase de prolongement Ouest du T1 vers Colombes – Nanterre Préfecture qui n'est pas identifié dans le Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013. La création de la correspondance T1/T2 à Nanterre – La Boule / La Folie constituera l'élément majeur du projet « Grand Tram » (future rocade de tramway autour de Paris) que soutient également la Région dans le cadre du projet de révision du SDRIF. Par ailleurs, la CCIP préconise de poursuivre l'effort entrepris sur le T2 en engageant des études sur les prolongements de cette ligne vers Sartrouville et Argenteuil.

Ce nouveau réseau de sites propres en interconnexion permettra de desservir efficacement le bassin d'emplois de La Défense localisé sur la boucle de Gennevilliers ainsi que sur les départements voisins du Val-d'Oise et de Seine-Saint-Denis. Ces prolongements de lignes permettront également d'importants gains de temps de trajet pour les salariés tout en améliorant l'offre de transport actuellement assurée par des lignes de bus surchargées.

⁷⁷ La mise en service de l'extension Nord de La Défense au Pont de Bezons est prévue pour 2011. L'extension Sud depuis Issy-les-Moulineaux jusqu'à la Porte de Versailles devrait entrer en service en juin 2009.

⁷⁸ Le trafic attendu pour cette nouvelle section est estimé à 43 000 voyages par jour (5 200 voyageurs à l'heure de pointe du matin), soit un trafic annuel de 11,5 millions de voyages. Le coût global de l'opération est fixé à 165,13 M€ aux conditions économiques 2006 (dont 151,43 M€ pour l'infrastructure) avec une participation de 124,97 M€ (CE 2006) dans le cadre du Contrat de plan Etat/Région 2000/2006. Avec un gain annuel de 886 000 heures pour les voyageurs, le taux de rentabilité interne du prolongement est de 13,7%.

**PROPOSITION n° 14 : Prévoir un arrêt à La Défense dans l'hypothèse d'un
métro de rocade en première couronne**

Des liaisons de transport en rocade constituent un enjeu fort pour La Défense car elles permettraient de mieux relier le quartier d'affaires aux pôles d'emplois et de logements situés en proche périphérie et d'encourager les effets d'entraînement au sein des territoires.

Le projet « Grand Tram » ne suffira pas à répondre à la demande croissante de déplacements en périphérie et plus particulièrement de banlieue à banlieue d'autant que certaines section des tramways T1 et T2 sont d'ores et déjà saturés⁷⁹.

A ce titre, la CCIP souhaite que des études approfondies soient menées dans le cadre du projet de nouvelle liaison de métro automatique dont la RATP établit la demande à 10 000 voyages par heure et à 1 million par jour. Ces études, dont le financement est crédité dans le Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013, devront être réalisées selon une vision globale permettant de juger de la pertinence d'un projet complet et de connaître les possibilités d'optimisation des différents tracés actuellement avancés. A cet égard, la CCIP considère qu'il **devra nécessairement inclure une desserte de La Défense et desservir le plus grand nombre possible de pôles d'emplois franciliens.**

⁷⁹ Une étude de la RATP en 2006 a évalué l'augmentation du volume des déplacements tous modes à 12% à horizon 2015 sur l'ensemble de l'Île-de-France. Ils devraient augmenter de 70 à 75% pour les liaisons internes à la banlieue.