

Juin 2010

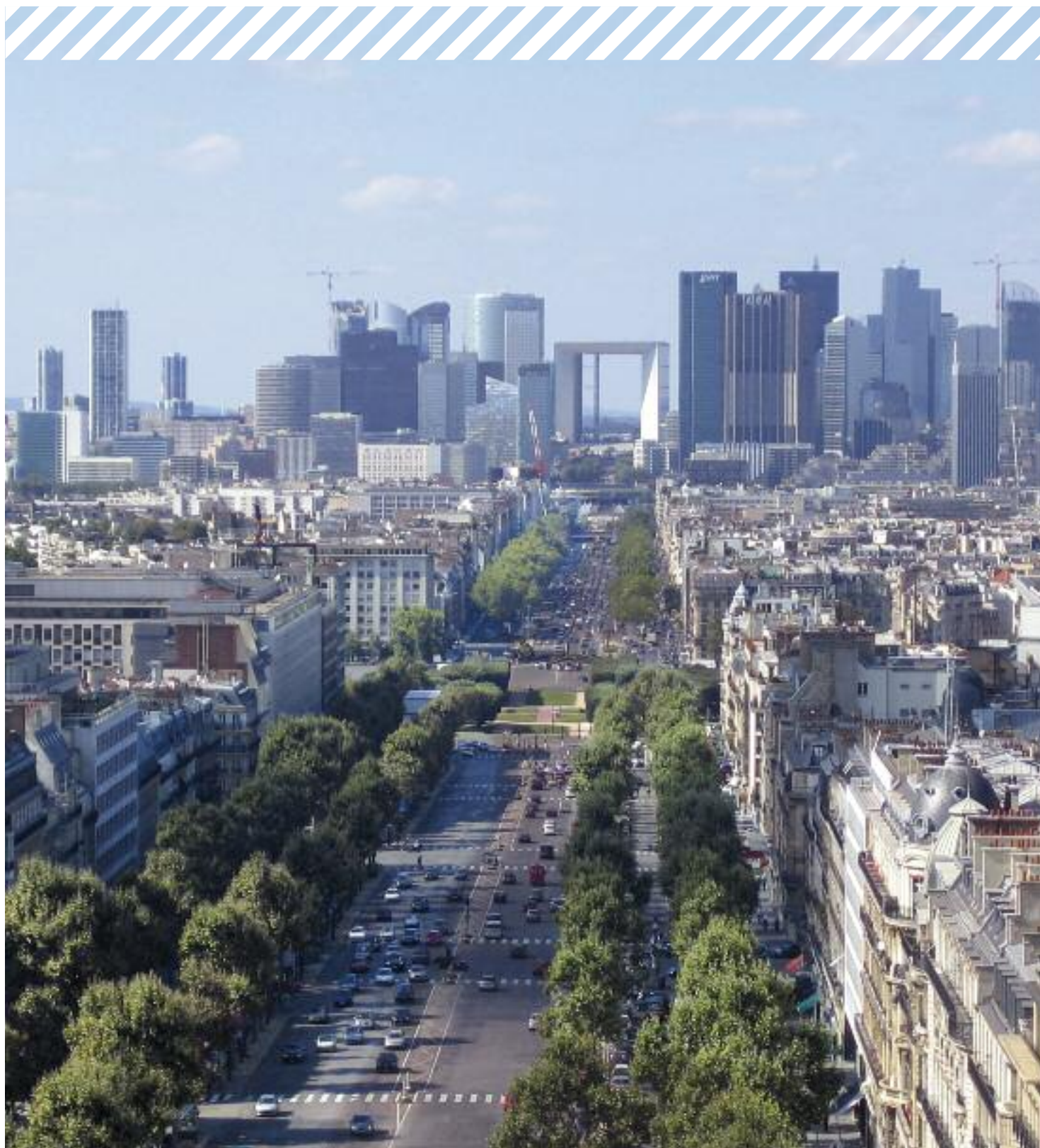
# La Défense dans son territoire

## Contribution au groupe de travail de Paris Métropole « Métropolisons la Défense »



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE





# La Défense dans son territoire

Contribution au groupe de travail de Paris Métropole  
« Métropolisons la Défense »

Juin 2010

## **IAU île-de-France**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : François Dugeny

Département Urbanisme Aménagement et Territoires : Jean-Pierre Palisse, directeur de département

Étude réalisée par Amélie Darley et Jean-Pierre Palisse

Avec la collaboration de Renaud Diziain et Anne-Marie Romera

Cartographie réalisée par Laurie Cransac, Christophe Cavailès, Pascale Guéry, Agnès Messenet

Maquette réalisée par Amélie Darley

N° d'ordonnancement : 01.10.007

*Crédits photo(s) de couverture : IAU- Idf / Virginie Descamps*



# Sommaire

<b>La Défense dans son territoire :</b>	
<b>Comment un quartier d'affaires international peut-il être aussi un pôle de développement métropolitain ?.....</b>	<b>5</b>
<b>1. L'identité du territoire.....</b>	<b>6</b>
La Défense : pôle économique et métropolitain.....	6
La Défense au cœur d'un bassin d'activités.....	7
La Défense au cœur d'un bassin de vie.....	10
Un territoire de diversité et de brassage social.....	12
<b>2. Les enjeux et les perspectives.....</b>	<b>14</b>
L'enjeu économique.....	14
L'enjeu social.....	16
L'enjeu de la mobilité.....	17
La qualité urbaine.....	20
Les futurs possibles.....	22
<b>3. En conclusion.....</b>	<b>24</b>
La Défense dans le projet régional.....	24
Construire un projet de territoire.....	24



# **La Défense dans son territoire :**

## **Comment un quartier d'affaires international peut-il être aussi un pôle de développement métropolitain ?**

La puissance du quartier d'affaires de La Défense est mondialement reconnue mais cette fonction n'a de sens et ne peut être durable que grâce à son ancrage dans la métropole francilienne. La Défense n'est pas une entité urbaine hors sol, elle se nourrit du territoire sur lequel elle est assise et en contre-partie, elle l'alimente et l'irrigue. L'articulation des échelles, celles de l'OIN, des communes voisines, de la métropole parisienne, et la cohérence entre les différentes dimensions du développement urbain et territorial, économique, sociale et environnementale, sont des enjeux majeurs et déterminants d'un développement pérenne. Rédigée à l'occasion des travaux du syndicat mixte d'études Paris Métropole, cette note vise à mettre en évidence les atouts et les enjeux auxquels la Défense doit répondre pour être, au-delà de sa fonction de quartier d'affaires international, un pôle moteur du développement métropolitain dans toutes ses composantes.

La grande spécificité du territoire de La Défense est d'avoir historiquement bénéficié du développement de l'agglomération parisienne. C'est aujourd'hui un lieu de concentration d'activités économiques, culturelles et d'enseignement d'envergure régionale dont le rayonnement est conforté par sa position privilégiée dans le réseau des transports métropolitains tout en étant un lieu de renommée internationale. Les atouts de ce territoire résident dans son attractivité internationale et régionale mais aussi dans sa diversité, qu'il s'agisse de la diversité de ses fonctions économiques et urbaines, de sa population, de ses espaces ou encore de ses paysages. Lieu de valorisation économique unique en Ile-de-France, le territoire de La Défense doit, de ce fait, faire face à des faiblesses telles que le manque de structuration interne notamment en matière de transports, les déséquilibres sociaux, les concurrences qui s'exercent sur l'espace urbain ou encore le manque de lieux de respiration qui peuvent nuire à son attractivité.



# 1. L'identité du territoire

## La Défense : pôle économique et métropolitain

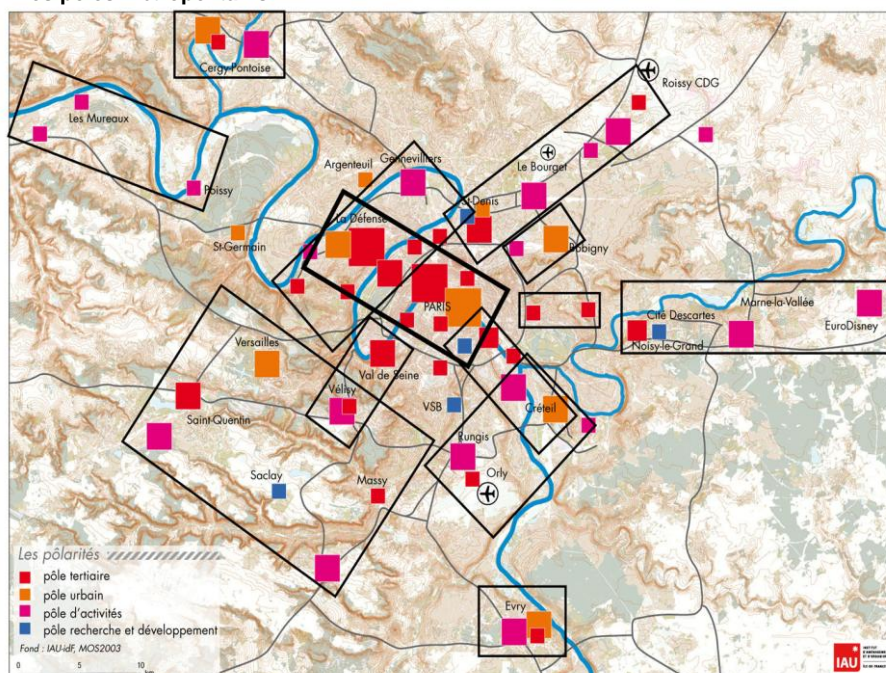
La Défense est reconnue comme une des centralités majeures de la métropole parisienne. D'une forte visibilité dans le paysage urbain, elle associe autour du pôle d'échanges de transports le plus fréquenté de la banlieue parisienne, une concentration unique en Ile-de-France, d'emplois tertiaires de haut niveau tant privés que publics, un des principaux centres commerciaux franciliens, des structures d'envergure pour le tourisme d'affaires et des équipements de formation supérieure renommés.

Quartier d'affaires au standard international à proximité immédiate du cœur historique des affaires de la rive droite parisienne dont il est complémentaire par la nature de son offre immobilière, il participe à un bi-pôle tertiaire puissant, attractif et mondialement reconnu, Paris-Ouest/Défense. Grâce au palais des congrès, au CNIT, à la Grande Arche, il accueille les plus importantes rencontres professionnelles. En tant que vitrine de la vitalité économique de la France, il se place en concurrence directe avec les plus grandes capitales mondiales.

L'apport de La Défense à l'offre de formation supérieure de la métropole contribue à affirmer son statut de pôle de premier rang. La présence, dans le périmètre de l'opération d'intérêt national et, à proximité, de l'université Paris X, de l'université de Dauphine, du pôle universitaire Léonard de Vinci, de l'école d'architecture de Nanterre et de l'école de danse de l'Opéra de Paris en font un des principaux lieux franciliens de la formation aux sciences sociales, économiques et culturelles.

La Défense a bénéficié, dès sa création dans les années soixante, de sa situation sur l'axe d'échanges et de développement historique de l'agglomération parisienne. Aujourd'hui, cet avantage a été renforcé par la création de nouvelles liaisons tangentielles tant routières que ferrées permettant l'émergence d'un axe allant du pôle aéroportuaire de Roissy à Saint Quentin-en-Yvelines et Saclay en passant par la Plaine Saint Denis. Le pôle de la Défense se trouve ainsi au carrefour des deux axes les plus dynamiques de la métropole.

### Les pôles métropolitains

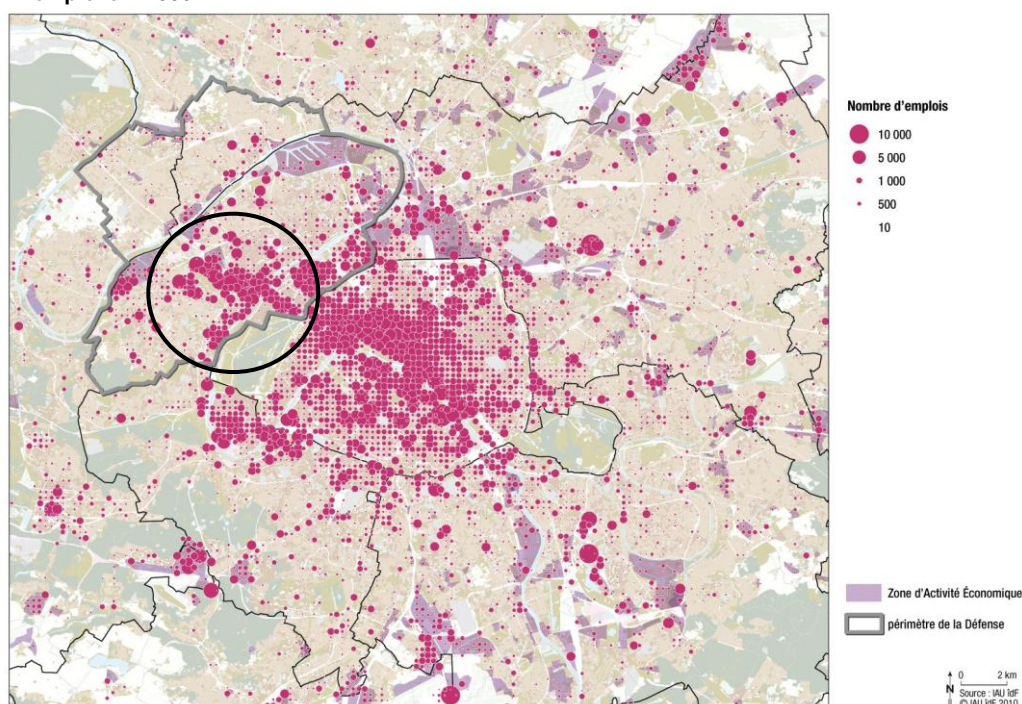




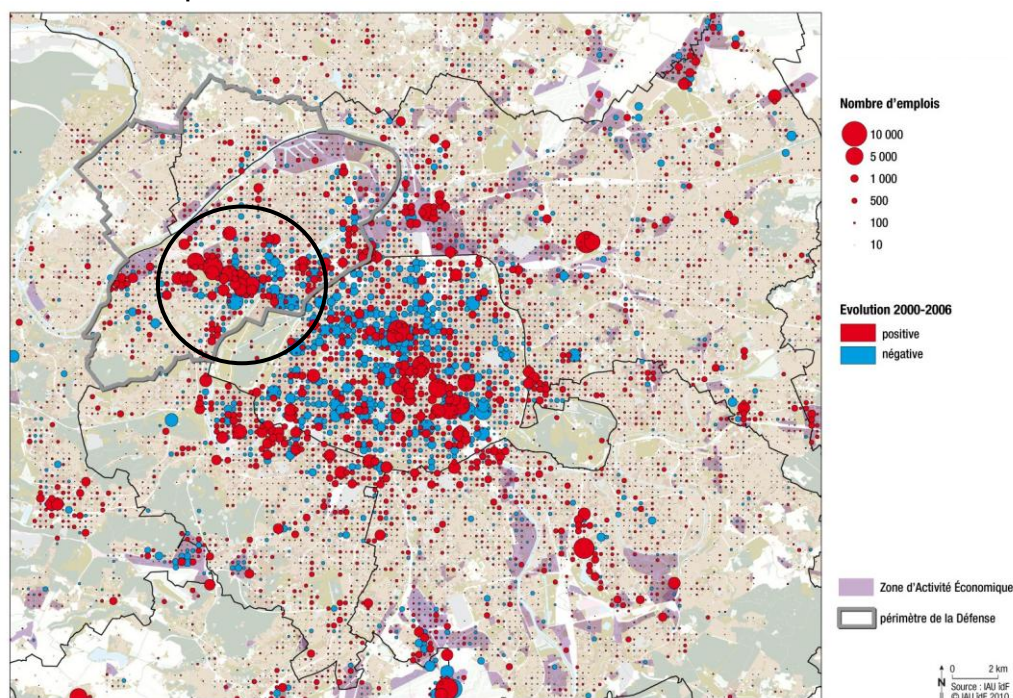
## La Défense au cœur d'un bassin d'activités

Le quartier d'affaires de La Défense avec les six communes voisines dans lequel il s'inscrit, constitue le deuxième pôle d'emplois régional après Paris-Ouest avec environ 360 000 emplois et plus de 26 000 entreprises. Cette importante concentration d'emplois et d'activités a connu une forte croissance sur la période récente 2000-2006 en bénéficiant du desserrement généralisé de l'emploi depuis le centre de Paris. Des extensions récentes du quartier d'affaires et de nouvelles adresses tertiaires se sont développées à Rueil-Malmaison, Nanterre, Suresnes, Levallois, Clichy et Bois-Colombes concentrant des hausses d'emplois qui ont ainsi conduit à une augmentation significative et à une diffusion de l'emploi au sein de l'ouest parisien.

L'emploi en 2006

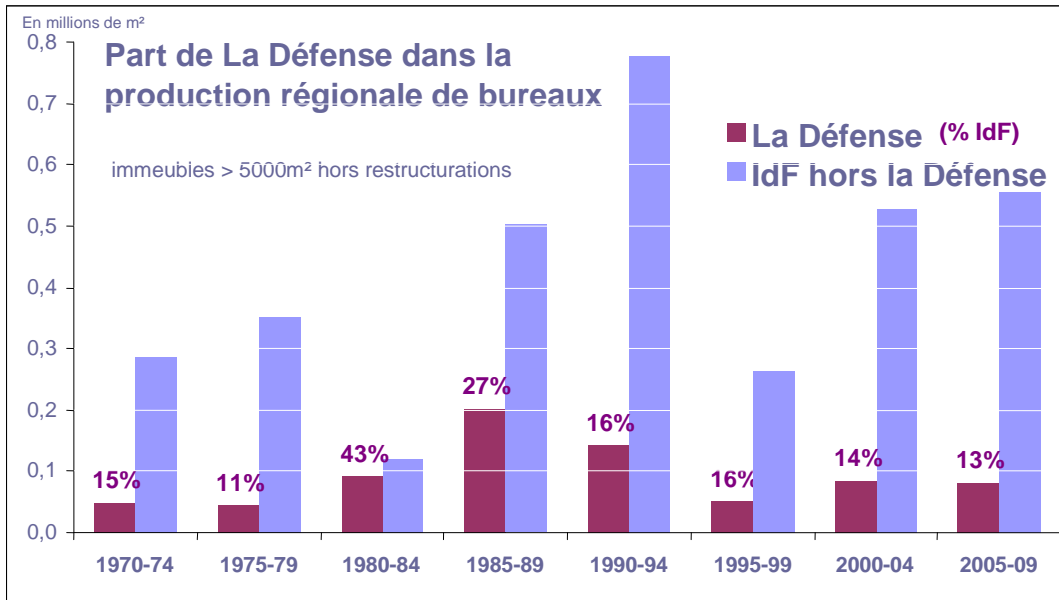


Evolution de l'emploi entre 2000 et 2006

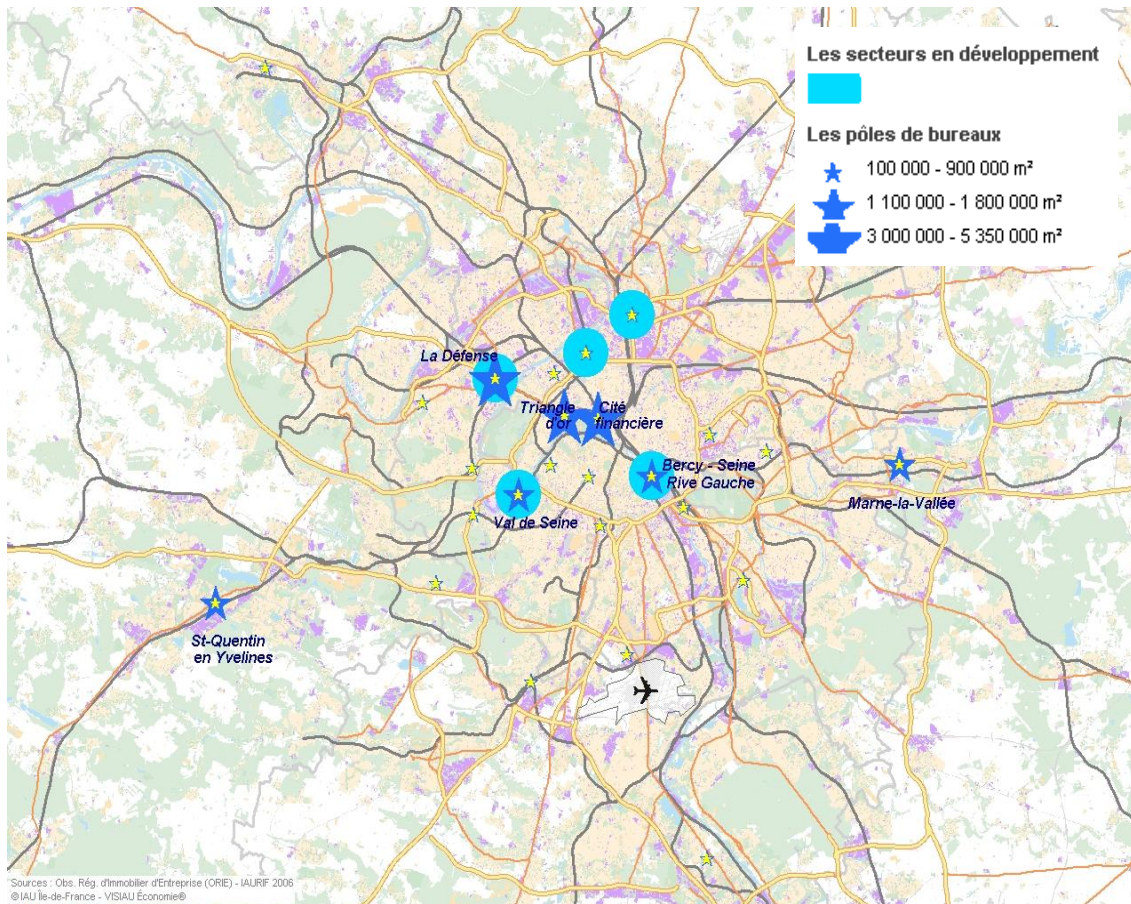




Le volume de constructions de bureaux et le créneau de marché sur lequel se situe La Défense en font un site tertiaire unique. Fort d'une production annuelle moyenne d'environ 90 000 m<sup>2</sup> depuis les années 1970, la Défense a fourni en moyenne annuellement 15% de la production régionale de bureaux en développant et en maintenant son offre sur un marché très spécifique d'immobilier d'entreprises haut de gamme offrant des possibilités de grandes implantations et de services aux entreprises de haut niveau.

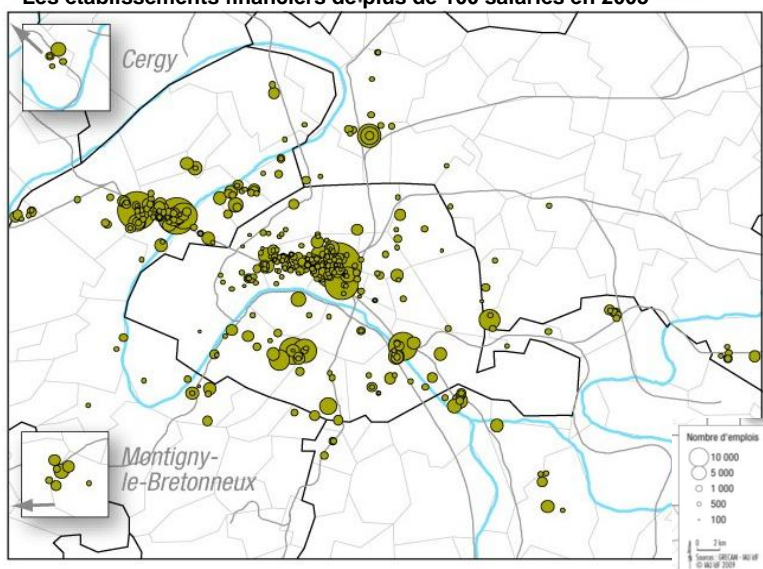


#### Les pôles de bureaux



La Défense propose une adresse de prestige et de grandes surfaces de bureaux particulièrement intéressantes pour les grands groupes financiers. A ce titre, le quartier d'affaires joue un rôle de vitrine pour la place financière aux côtés des adresses parisiennes des grandes institutions financières (Quartier central des affaires, Montparnasse et Bercy) mais aussi de lieux d'implantation des fonctions supports qui se développent en proche couronne (Montreuil, Ivry, Plaine Saint Denis). C'est à cette échelle large que doit être considéré le cluster financier, les localisations étant complémentaires et les échanges intenses entre les sites.

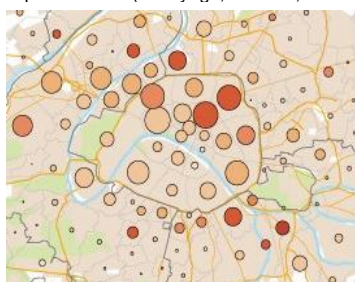
#### Les établissements financiers de plus de 100 salariés en 2005



Mais un des atouts du pôle de La Défense réside aussi dans son ancrage à un bassin d'activités très diversifié. Les entreprises présentes appartiennent à des secteurs d'activités aussi variés que la finance, la construction automobile, la recherche pharmaceutique, le transport et la logistique. Les services aux entreprises eux-mêmes, soit l'essentiel des emplois offerts du secteur, recouvrent des activités très différentes allant de la restauration et du nettoyage au conseil et à l'assistance aux entreprises.

#### Les secteurs d'activités

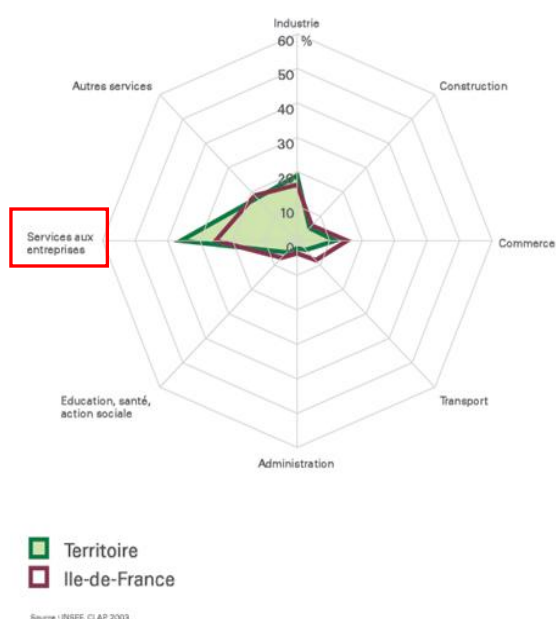
Emplois relevant des activités de services opérationnels (nettoyage, sécurité,



Emplois relevant des activités de Conseil et d'assistance



#### Répartition des emplois par secteurs d'activités, en 2003

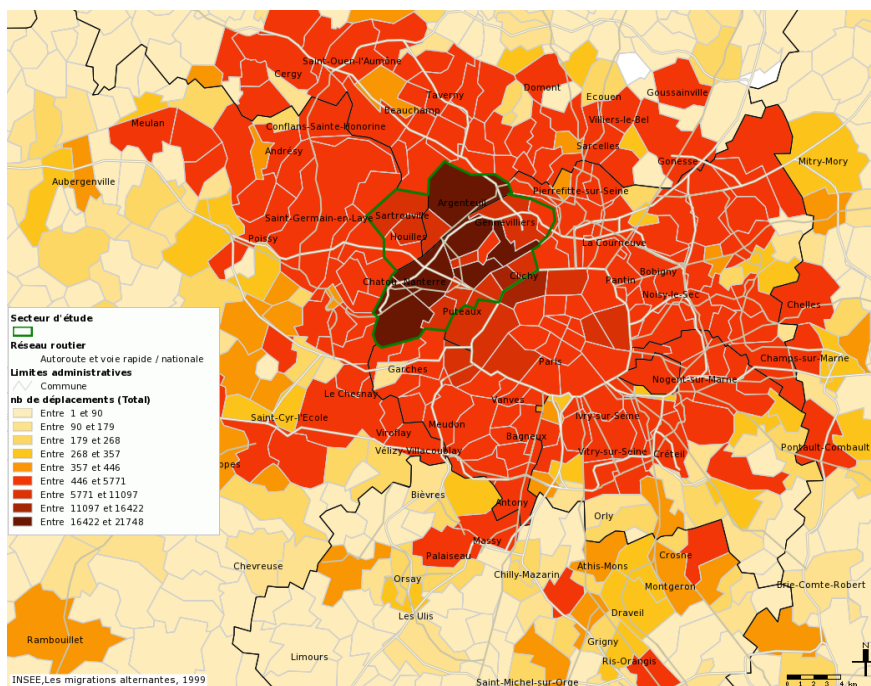




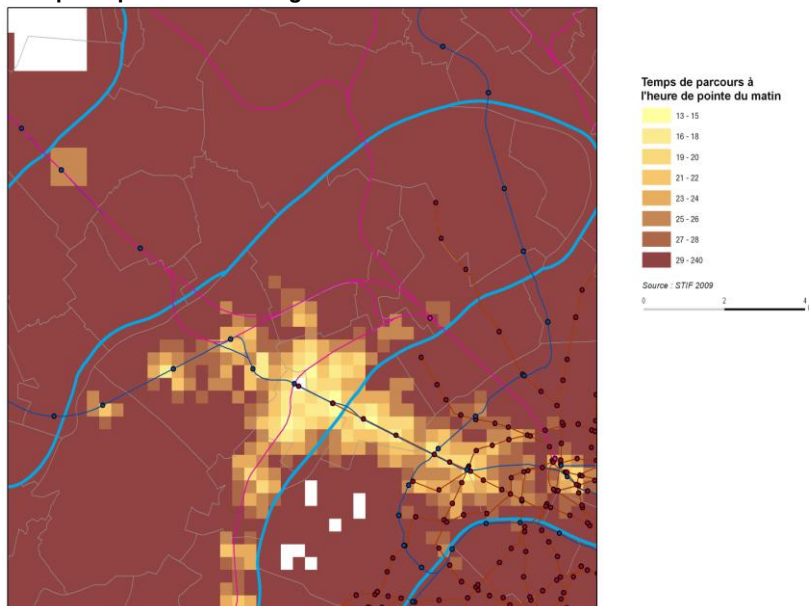
## La Défense au cœur d'un bassin de vie

Le quartier d'affaires s'est implanté dans les années 1960 au sein d'un territoire aux dynamiques d'urbanisation déjà très anciennes, les plaines fluviales ayant facilité les développements urbains et les tracés des grands axes de communication et les coteaux ayant attiré villages et villégiatures. Forte de cet héritage urbain ancien, La Défense est aujourd'hui située au cœur d'un bassin de vie important et dynamique qui compte plus d'un million d'habitants et structure un bassin de main d'œuvre qui s'étend sur l'ensemble de la première couronne et au-delà de Cergy-Pontoise, Mantes et Saint Quentin-en-Yvelines. Au-delà du bassin de main d'œuvre qu'elle structure, La Défense est également un pôle commercial de rayonnement régional dont l'attractivité est favorisée par la convergence de lignes de transports structurantes à l'échelle métropolitaine. Autant de facteurs d'attractivité qui induisent déplacements de travail, de loisir, de tourisme et une demande importante en matière de transports.

### Lieux de résidence des actifs travaillant sur le territoire

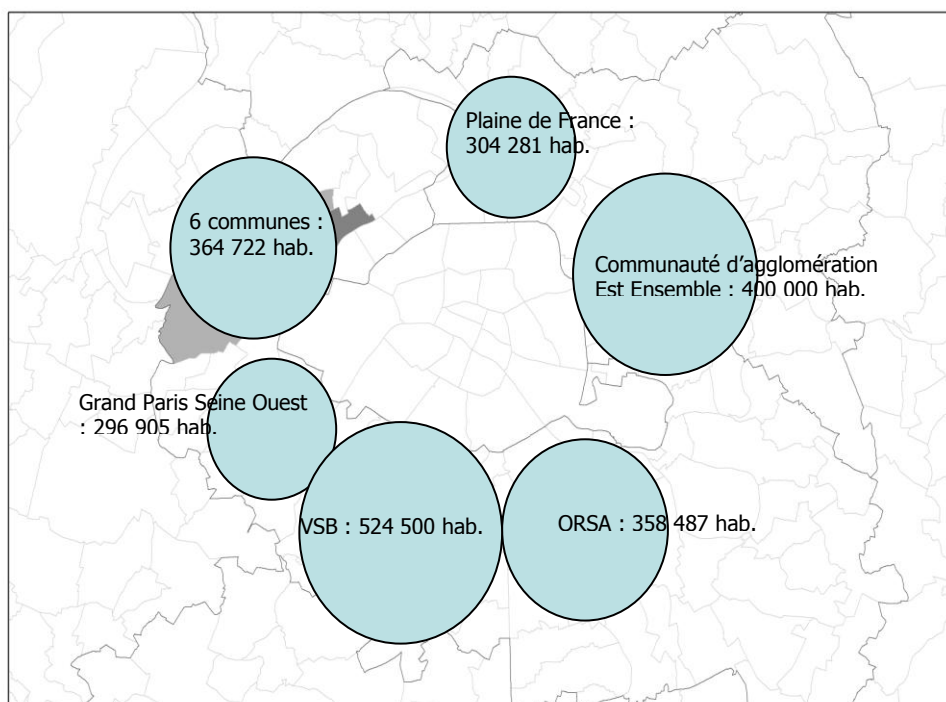
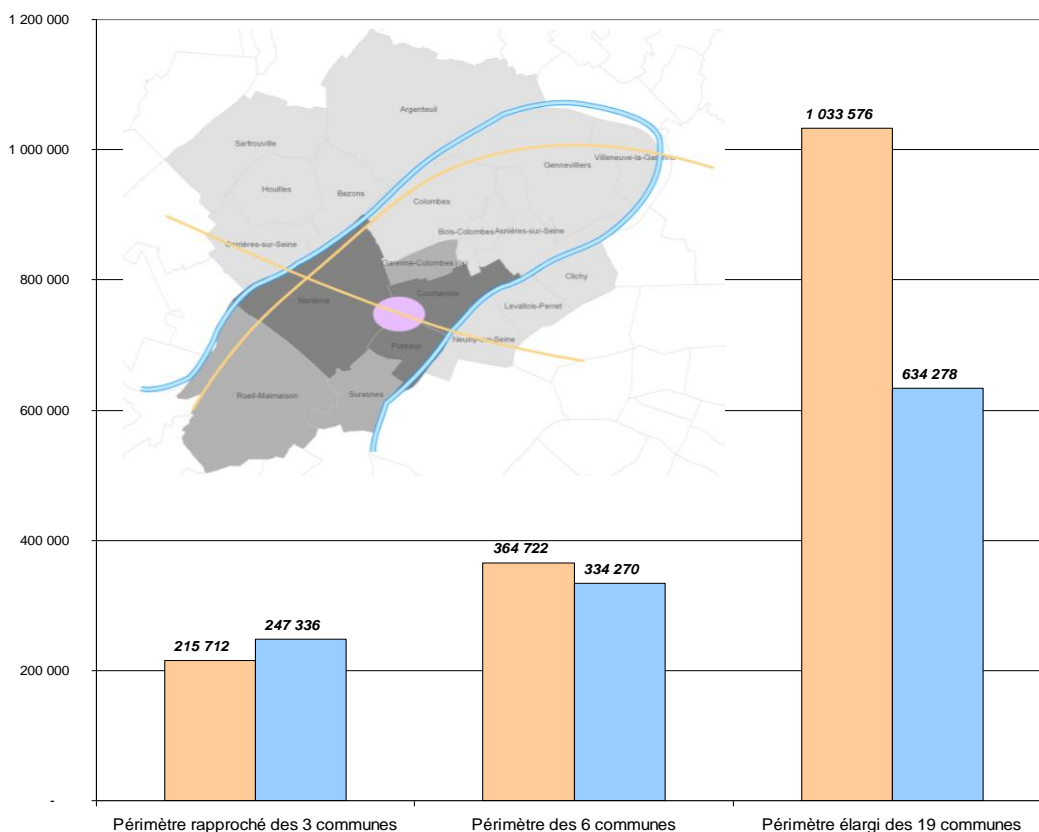


### Temps de parcours vers la gare de La Défense



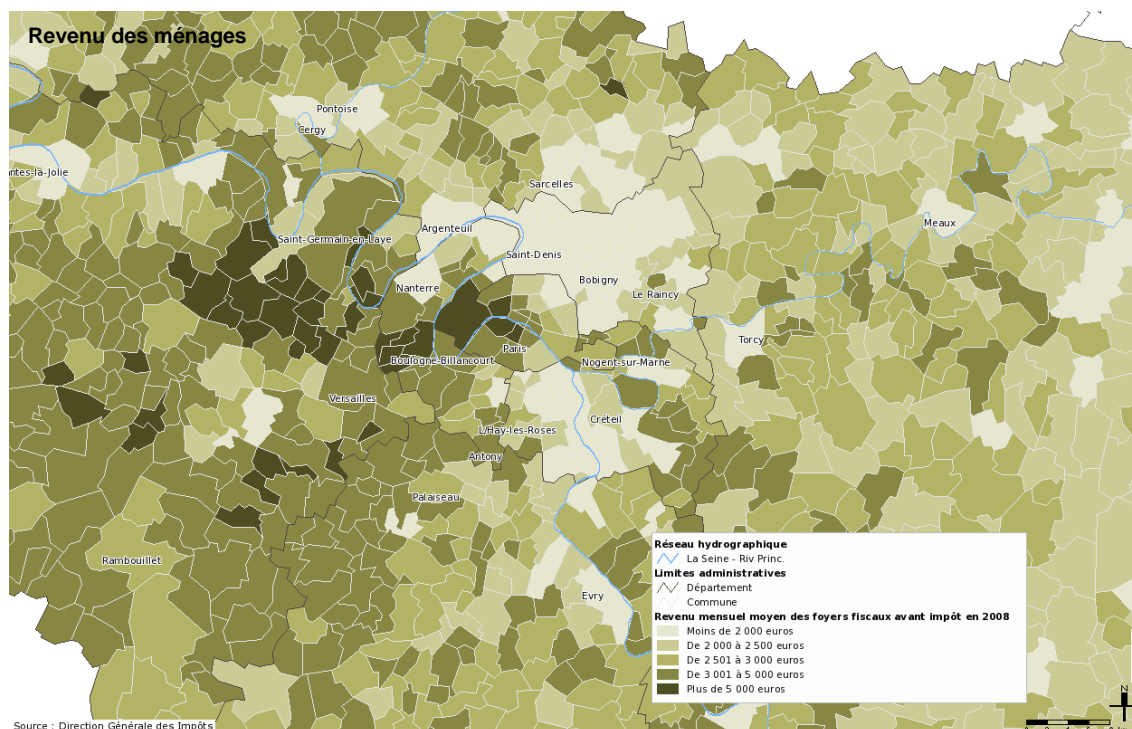
A proximité immédiate du pôle de La Défense, les trois communes sur lesquelles il est implanté, représentent environ 200 000 habitants et ont connu une croissance démographique de +10% entre 2000 et 2006. Avec les six communes qui l'entoure et leurs 360 000 habitants, le territoire de La Défense a la taille et le rayonnement qui en font potentiellement une des villes composantes de la métropole parisienne.

### Population et emploi dans le territoire de La Défense

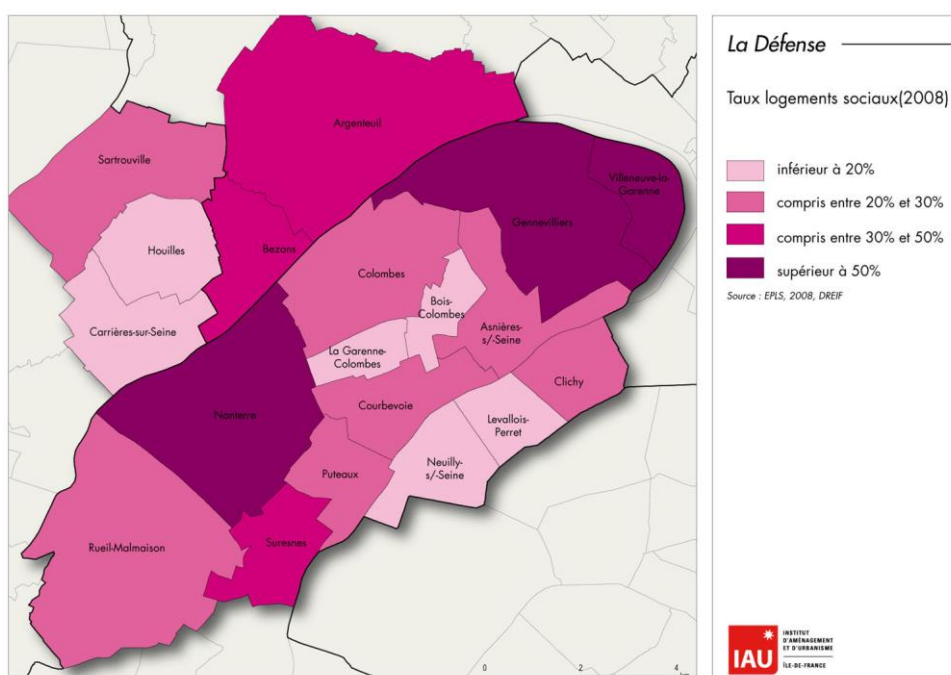


## Un territoire de diversité et de brassage social

La cartographie des prix des logements fait apparaître clairement que La Défense est l'espace de rencontre et de recouvrement de la « métropole bourgeoise » du sud-ouest et de la « métropole populaire » s'étendant au nord-est. De par cette situation, le territoire est un lieu de diversité et de brassage social. La Défense bénéficie également d'une grande diversité d'emplois et de compétences au sein de la population active résidente.



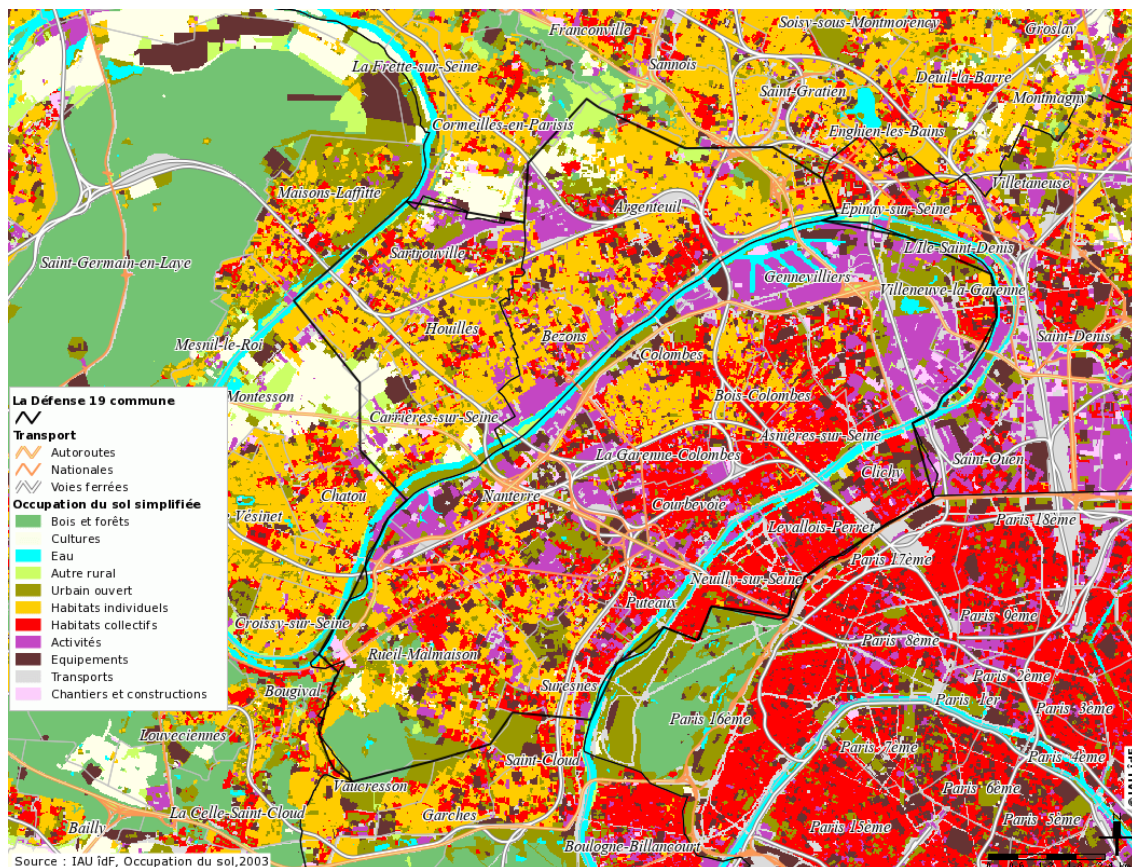
Mais cette mixité sociale telle qu'elle apparaît à l'échelle du territoire couvre aussi des disparités fortes au niveau local entre communes et entre quartiers. La répartition du parc social illustre notamment ces disparités avec des taux communaux compris entre 3% et 70% de logements sociaux, d'autant plus que les constructions récentes ont tendance à conforter ces écarts.





La Défense bénéficie d'un cadre urbain varié où l'habitat individuel encore très présent côtoie les développements de l'habitat collectif sous influence parisienne, où l'héritage industriel est encore fort et les activités économiques pénètrent les tissus urbains, où les centres historiques conservent leur attractivité au côté des tours du quartier d'affaires. Ce cadre urbain, riche de cette diversité, souffre néanmoins du manque d'espaces verts et de respiration dans un contexte urbain où les densités sont parfois très importantes.

### Occupation du sol 2003





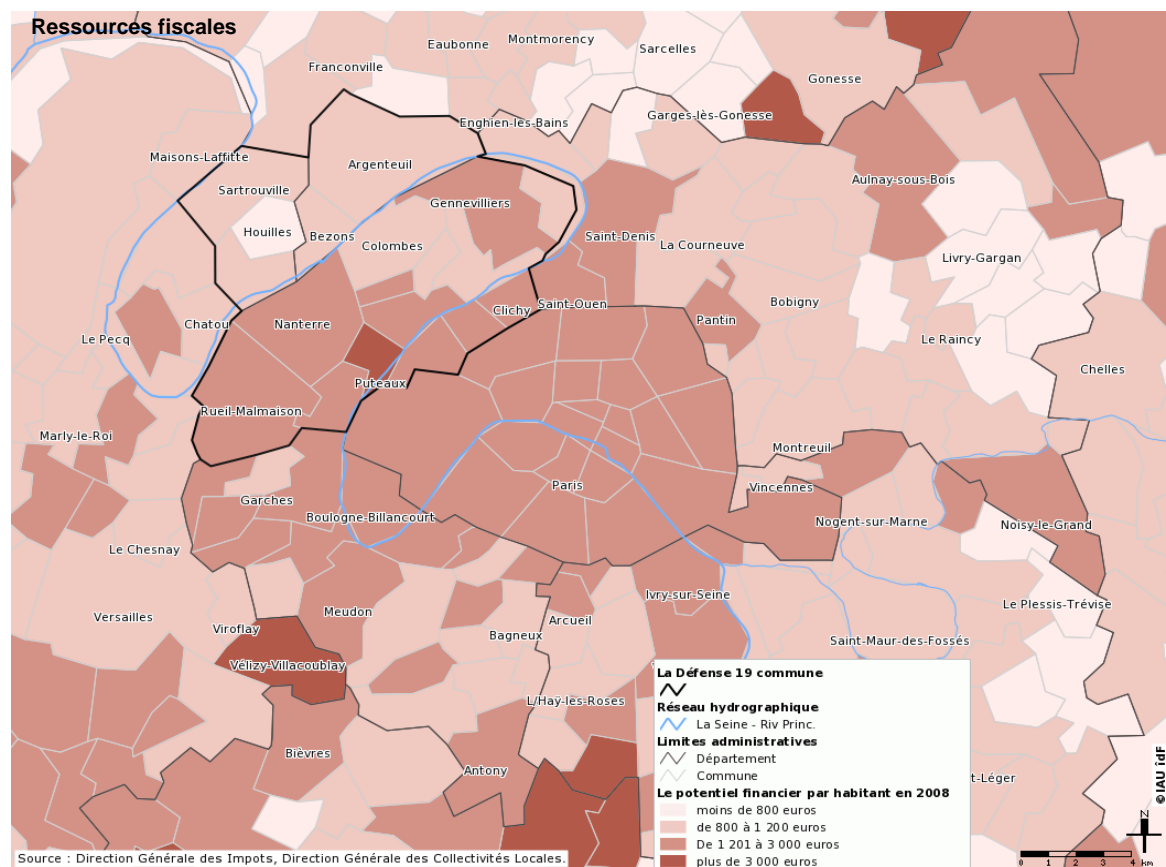
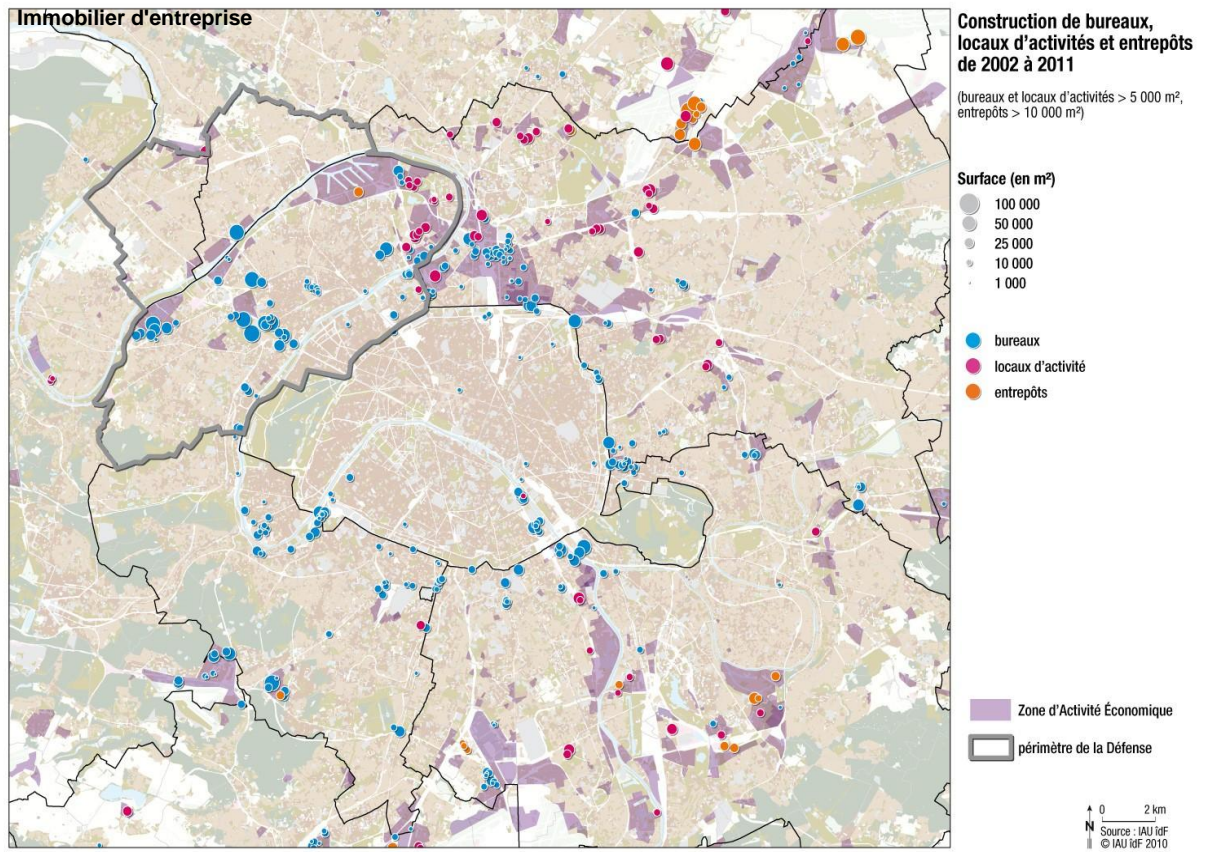
## 2. Les enjeux et les perspectives

### L'enjeu économique

Le pôle de La Défense présente un double enjeu économique : le maintien de sa compétitivité dans le cercle très concurrentiel des quartiers d'affaires qui exige un renouvellement constant de son attractivité et de son dynamisme économique d'une part, et son effet d'entraînement sur le développement national, métropolitain et local d'autre part.

Le caractère unique du site et les investissements réalisés conduisent à attendre du pôle de La Défense qu'il demeure un des principaux moteurs du développement économique français et francilien et donc qu'il reste compétitif dans le marché international très concurrentiel des quartiers d'affaires. Cela suppose qu'il entretienne à très haut niveau, son efficacité fonctionnelle mais aussi la qualité de son offre, celle de son parc immobilier et celle de son environnement urbain et de ses services. Pour cela il doit être en recherche permanente d'amélioration qualitative et d'innovation. Cela suppose aussi qu'il parvienne à faire la différence par rapport aux sites concurrents, à l'international comme au sein de la métropole. Son caractère d'exception peut provenir de l'originalité de sa conception urbaine, de la richesse de ses services et de ses potentiels d'échanges et de création mais aussi de son ancrage dans un terreau local fertile grâce à une intégration dynamique dans son territoire intercommunal.

Site emblématique de la fonction mondiale de la métropole parisienne, La Défense doit jouer un rôle de capteur du développement économique international et en faire bénéficier l'ensemble de la métropole, particulièrement le territoire qui l'environne. Pour cela le pôle Défense doit affirmer et renforcer sa complémentarité avec les autres pôles économiques franciliens ce qui suppose qu'il se situe franchement dans un marché économique sélectif haut de gamme et améliore ses liens avec les sites constituant une offre complémentaire par des prix plus accessibles et un immobilier plus diversifié. En revanche, il doit éviter une tentation et un risque dont les conséquences pourraient être néfastes pour le territoire environnant : concentrer sur son site le maximum des activités induites par sa fonction tertiaire dominante au détriment de son voisinage. Le risque est celui d'une spécialisation tertiaire excessive sur un territoire élargi qui conduirait à la fragilisation d'une activité économique devenue exclusivement dépendante de l'économie mondialisée et de sites de production extérieurs et à une forte réduction de la diversité des activités et des emplois qui contribue à la relative mixité urbaine et sociale du territoire. Cette tendance à la tertiarisation de l'activité est d'ores et déjà très forte sur la boucle Nord des Hauts-de-Seine comme le montre la carte de la production de locaux d'activités. Ces dérives conduiraient à une banalisation des implantations tertiaires et à un déclassé potentiel du quartier d'affaires. Il convient donc de resituer le projet de développement économique du pôle Défense dans une dimension territoriale plus large et de construire la stratégie de développement économique de l'ensemble du territoire de manière à mieux équilibrer les charges et les ressources et à valoriser durablement l'ensemble des potentiels urbains, économiques et humains.



## **L'enjeu social**

Pour La Défense, l'enjeu social réside dans le maintien d'une offre urbaine équilibrée et diversifiée en réponse aux concurrences qui s'exercent sur les marchés immobiliers. Le territoire de La Défense qui a été marqué par des dynamiques de constructions très actives dans les deux dernières décennies, se trouve confronté à un marché très tendu et des concurrences fortes notamment du fait des développements tertiaires au détriment de programmes résidentiels accessibles.

Si la lecture des projets urbains montre qu'ils vont dans le sens d'une diversification des fonctions à l'échelle du quartier, le risque est plutôt de voir se développer une tendance récente à la gentrification et à l'exclusion des pauvres et des classes moyennes. En effet, le territoire dispose d'un parc social conséquent mais inégalement réparti notamment au regard des dynamiques de constructions et qui ne permet pas de répondre à des demandes en logements sociaux de plus en plus diversifiées (personnes âgées, familles monoparentales, populations précaires, etc.). Par ailleurs, le parc privé, compte tenu de la hausse des prix des loyers et de la réduction de la mobilité, a de plus en plus de mal à répondre aux demandes des ménages à revenus moyens.

De la même manière, lorsqu'on regarde l'offre d'immobilier d'entreprises, les constructions récentes et les projets immobiliers à vocation économique font apparaître une production essentiellement tournée vers le tertiaire. La valorisation du marché d'immobilier d'entreprises pousse à l'éviction des PME-PMI. Leur maintien dans le territoire nécessite le renouvellement d'une offre immobilière diversifiée et accessible.

Cette meilleure maîtrise des coûts fonciers et immobiliers appelle la mise en place d'une politique volontariste et passe par une réflexion à une échelle intercommunale sur l'articulation entre les objectifs affichés dans les PLH, les PLU et les projets urbains engagés ou à l'étude et par une mobilisation d'outils tels que le droit de préemption, l'EPF, etc.

L'offre d'équipements et de services représente également un enjeu social dans ce territoire qui compte d'importants équipements culturels et de loisirs mais dont l'enjeu consiste d'une part à les ouvrir et les rendre d'avantage accessibles à la population locale et d'autre part à mieux les intégrer dans leur environnement urbain.

Enfin l'offre de formation est un atout indéniable qui mériterait d'une part d'être mieux valorisée en améliorant notamment les liens avec les entreprises et l'inscription dans des réseaux associant d'autres structures (Ecoles, autres universités, etc.) et d'autre part d'être pensée comme levier pour retenir les populations étudiantes. En dehors de la formation universitaire, l'objectif serait également à travers la formation professionnelle, de doter les populations les moins qualifiées de profils leur permettant d'accéder aux emplois offerts sur le territoire.

## L'enjeu de la mobilité

La fonction du pôle Défense dans l'armature métropolitaine est totalement dépendante de son accessibilité et l'importance des déplacements qu'elle entraîne, fait que la mobilité est un enjeu clé de son développement.

Quartier d'affaires à vocation internationale, La Défense doit bénéficier de la meilleure accessibilité possible vers les pôles économiques européens et intercontinentaux. La fonction de « hub » aérien et ferré de l'Île-de-France est un atout pour le pôle mais les conditions d'accès du pôle aux aéroports et aux gares du réseau ferré à grande vitesse sont aujourd'hui relativement médiocres, le réseau routier étant engorgé et les liaisons en transports en commun étant compliquées, longues, inconfortables et peu fiables. Plusieurs projets de transport pourront contribuer à améliorer cette situation à plus ou moins long terme (prolongement d'Eole, métro en rocade, contournement Ouest du réseau LGV et LGV normand).

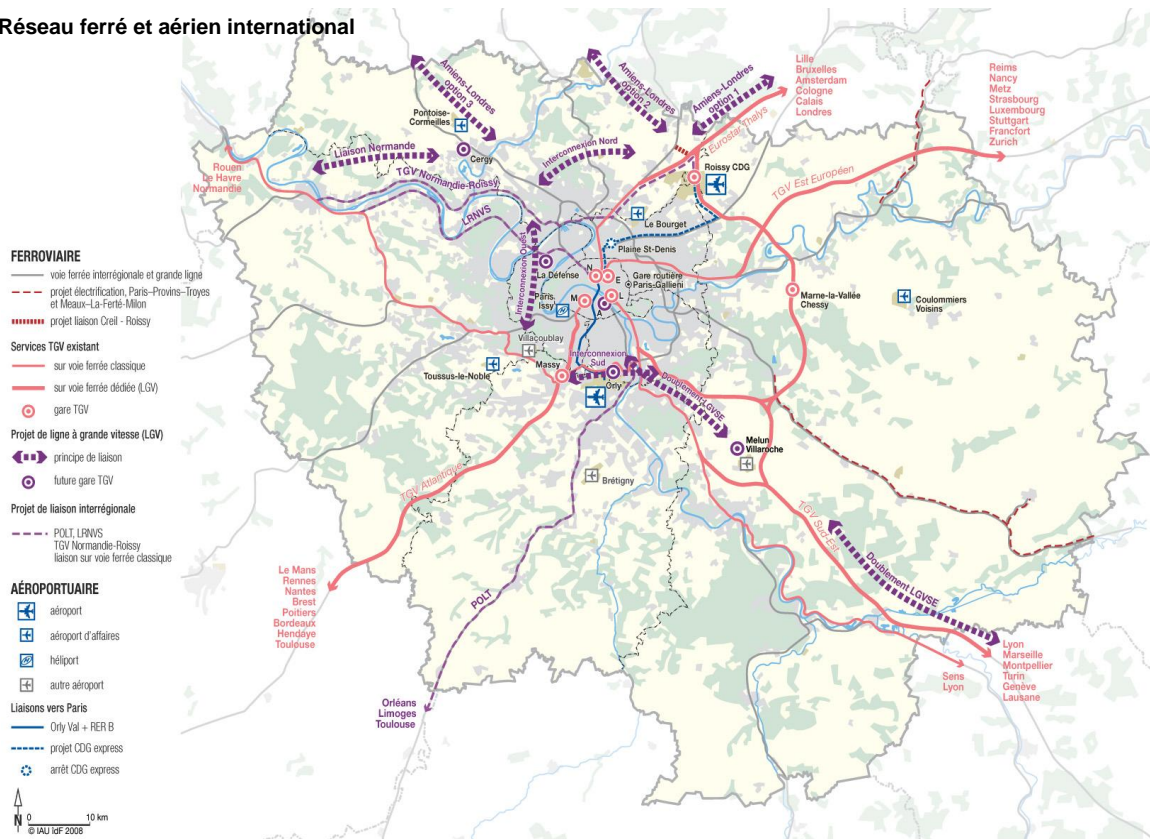
Capteur et moteur de développement métropolitain, La Défense doit fonctionner en réseau avec les autres pôles économiques franciliens qui lui sont complémentaires. Pour cela des liaisons rapides fiables et confortables sont nécessaires pour permettre les rencontres et déplacements professionnels. Le développement de plusieurs sites de l'est de la métropole n'a été possible que grâce à l'efficacité de la ligne A du RER. Le maintien d'une bonne qualité de service des liaisons inter-pôle existantes est donc nécessaire mais des liaisons restent à créer vers des pôles qui disposent de forts potentiels de développement complémentaires de La Défense comme la Plaine Saint Denis ou la Seine Aval. Les projets d'extension à l'ouest d'Eole et le projet de métro en rocade pourront y contribuer.

Mais la question de l'accessibilité ne doit pas seulement être traitée à l'échelle internationale et métropolitaine. La majorité des déplacements est liée à la vie quotidienne, aux déplacements domicile-travail mais aussi aux autres motifs, accès aux services et aux équipements, achats, loisirs. Le pôle Défense est un puissant générateur de ces déplacements au sein d'une zone d'influence aux limites floues dont le cœur se situe sur les trois communes incluant le site de l'OIN mais qui s'étend au moins jusqu'aux 16ème et 17ème arrondissements de Paris à l'est, à Bezons à l'ouest, à Asnières et Gennevilliers au nord, à Rueil-Malmaison et Suresnes au sud. Ces déplacements de proximité sont aujourd'hui fortement perturbés par leur superposition à des flux radiaux d'échange entre la couronne extérieure de la métropole et Paris privilégiés par les réseaux de transport routiers ou ferrés et entraînant une saturation. Malgré l'inflexion tangentielle de plusieurs lignes ferrées et le prolongement en cours des tramways T1 et T2, les conditions de déplacement au sein du bassin de vie restent encore très médiocres et appellent une amélioration qualitative et structurelle du réseau de bus et un renforcement des services ferrés transversaux.

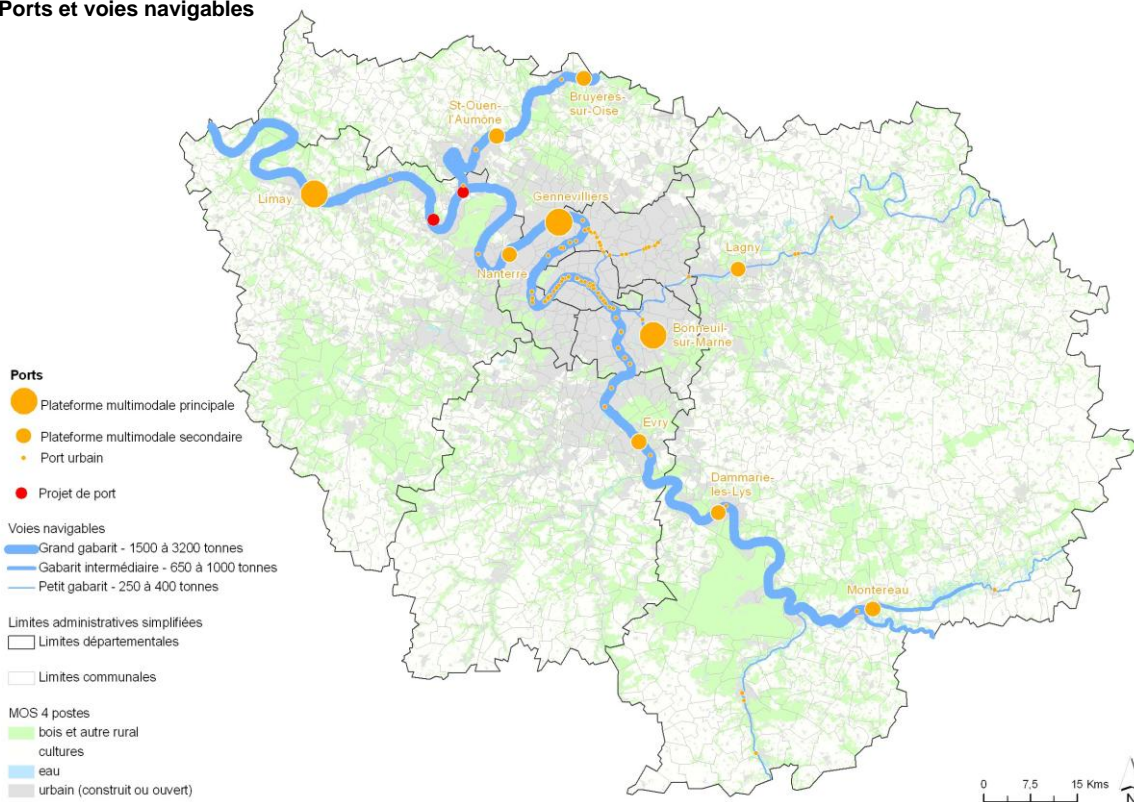
La dominante résidentielle et tertiaire croissante du territoire ne doit pas faire oublier l'importance du transport des marchandises. Le secteur est en effet concerné à plusieurs titres. La présence de ports fluviaux, Gennevilliers au nord mais aussi Nanterre au sud, ainsi que plusieurs chantiers le long de la Seine permettent de développer le transport fluvial et d'assurer une distribution des marchandises à l'intérieur de la boucle Nord en maîtrisant le développement du trafic de poids lourd induit par les activités industrielles et commerciales. Néanmoins l'impact et le rôle logistique de l'A86 et des pénétrantes vers Paris doivent être soulignés. L'adaptation de la logistique urbaine aux nouveaux modes de distribution doit faire l'objet d'une réflexion de manière à s'insérer sans nuisance et sans perturbation dans le milieu urbain.



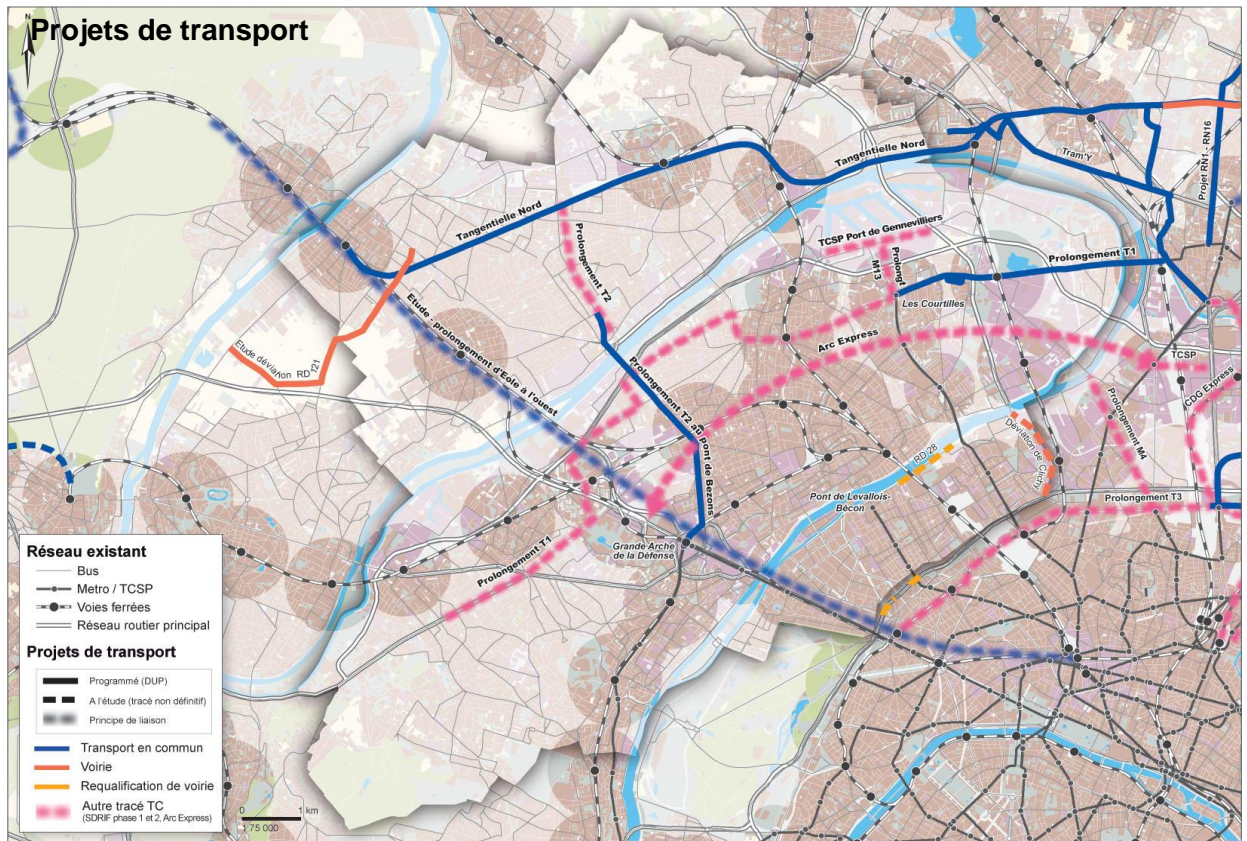
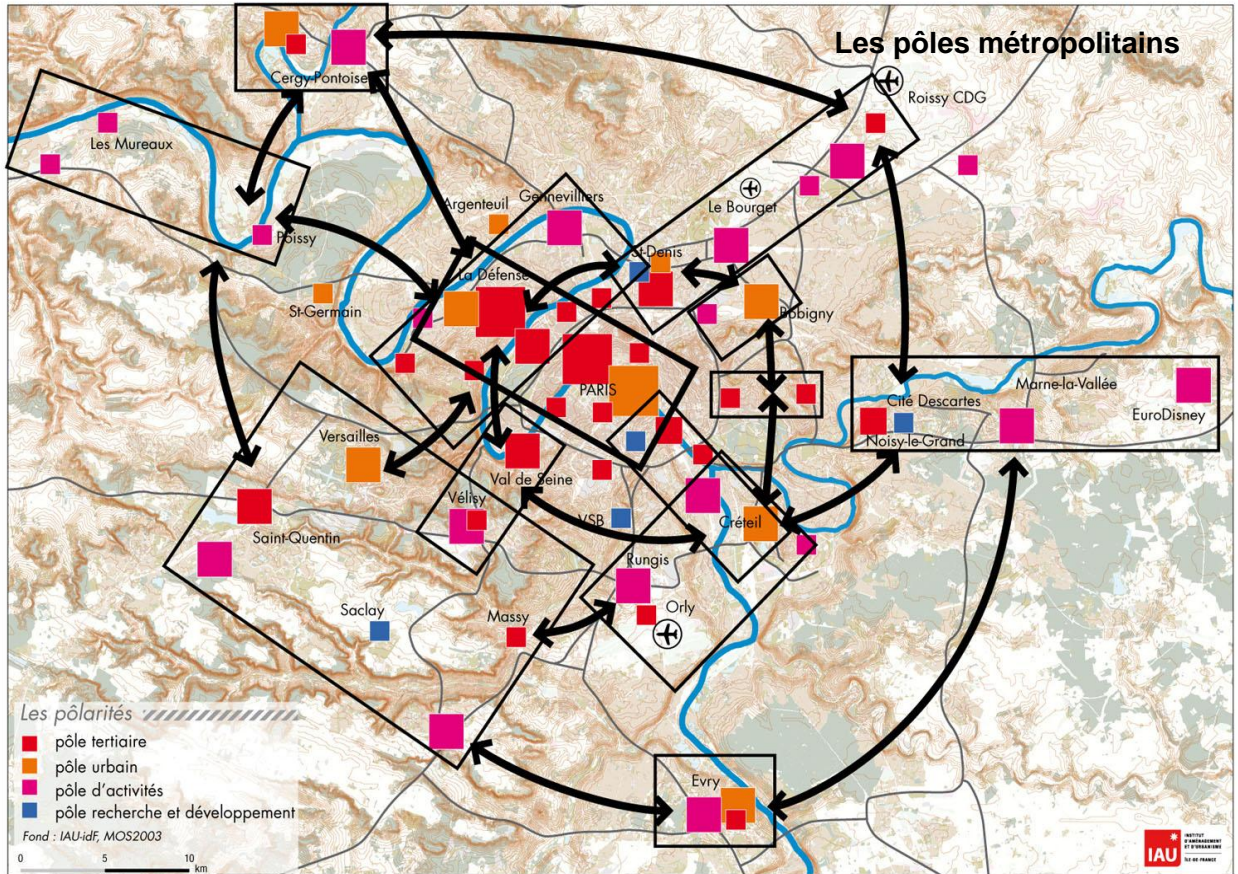
## Réseau ferré et aérien international



## Ports et voies navigables







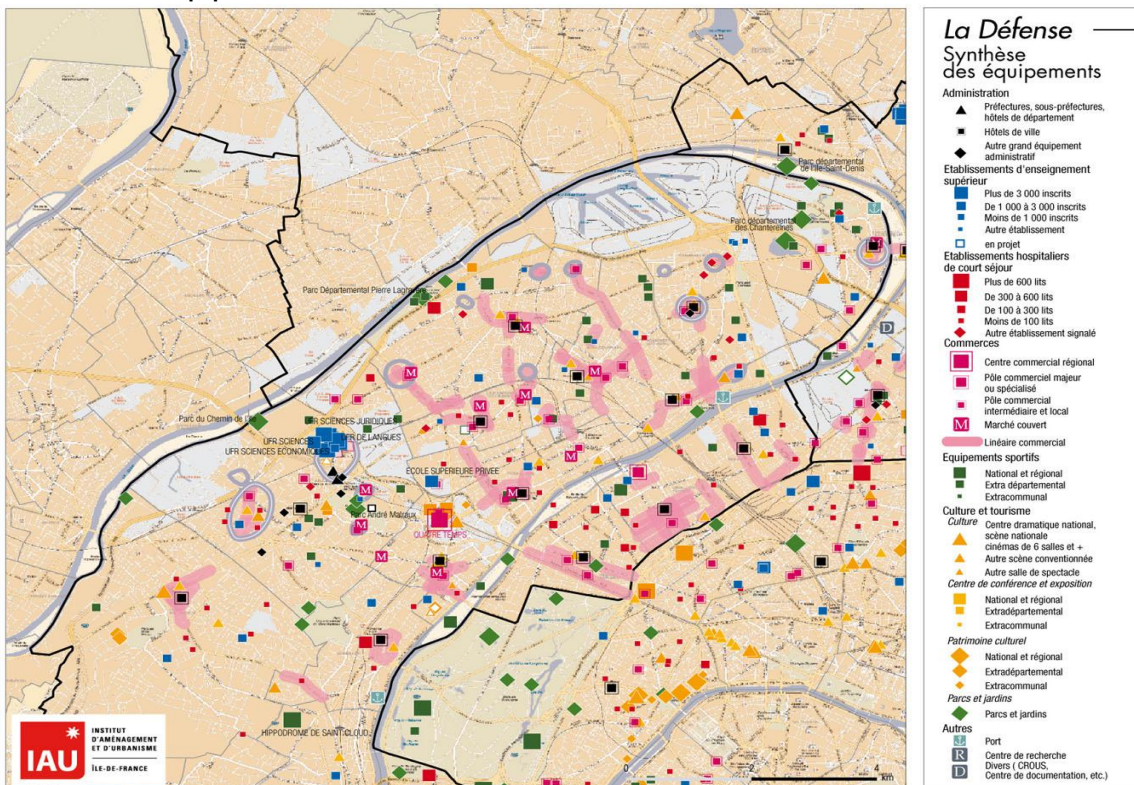


## La qualité urbaine

La qualité urbaine du territoire réside en partie dans la qualité et l'originalité du grand paysage. Épargné de l'érosion, le Mont Valérien culmine actuellement à 161 m et domine le territoire. Les coteaux des bords de Seine très tôt investis pour y créer des lieux de villégiature constituent également des belvédères remarquables. Du fait de leur pente, les coteaux ont mieux résisté à l'urbanisation et à la densification et abritent encore aujourd'hui des sites naturels intéressants comme les boisements du Mont Valérien. C'est aussi un lieu privilégié où le petit pavillonnaire a pu se maintenir malgré la pression foncière. La plaine fluviale quant à elle, vaste étendue d'alluvions de sables et d'argiles, témoin du passage de la Seine dont l'étendue est de largeur variable (restreinte à moins de 500 m à Suresnes et atteignant 2 km à Nanterre) est entièrement urbanisée. La perception de ces différents éléments paysagers n'est pas toujours aisée du fait de l'urbanisation. Une topographie artificielle s'est peu à peu mise en place et les repères qui se dégagent le plus aujourd'hui sont souvent liés à l'architecture urbaine, La Défense, sorte de colline artificielle, s'avère être dans cet ensemble un repère urbain primordial dans le paysage et un élément identitaire du territoire. De manière générale, le caractère exceptionnel du méandre de la Seine a été longtemps oublié, effacé et banalisé. Aujourd'hui, le retour de la ville vers le fleuve devient un enjeu fort de la requalification urbaine de ce territoire.

A une échelle plus fine, les enjeux en matière de qualité urbaine concernent la lisibilité des espaces et des lieux publics à travers notamment une meilleure intégration des infrastructures et des grands équipements collectifs dans leur environnement urbain ou encore dans une mise en valeur des centres-villes comme lieux d'animation urbaine locale en lien avec une offre de services abondante mais à structurer.

### Centralités et équipements

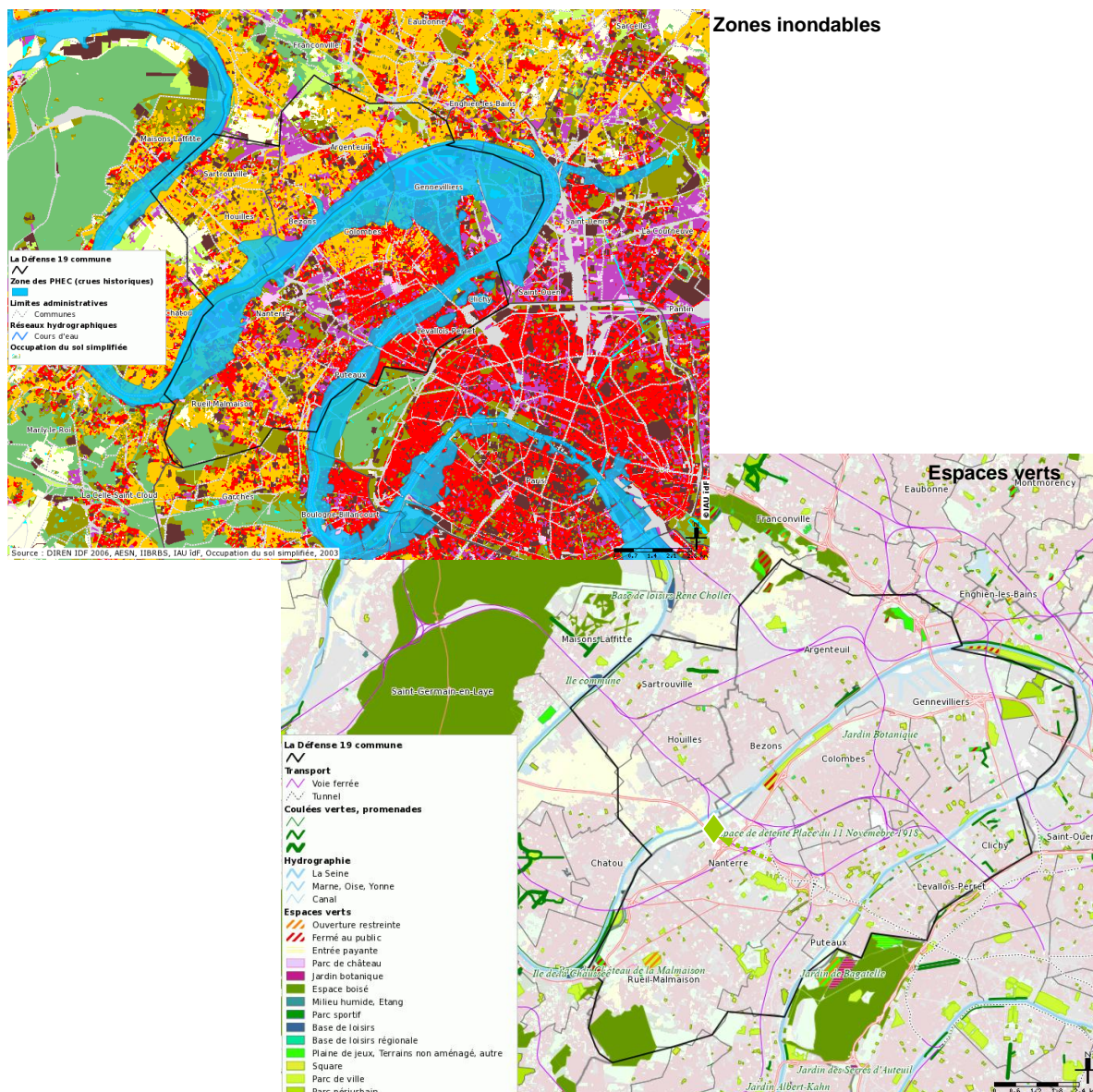




Dans un contexte de forte exposition aux risques d'inondation qui concernent une grande partie des espaces urbanisés, un des enjeux primordiaux en termes de qualité environnementale et de durabilité est pour le territoire de faire face à la prévention des risques et la préservation de ses ressources naturelles.

En outre, malgré de grands espaces verts de qualité (Forêt de la Malmaison, Parc André Malraux, Parc du Chemin de l'Île), le territoire connaît une carence en espaces verts de proximité et de possibilités de circulation douce. Les grands enjeux dans ce domaine sont par conséquent de protéger les espaces verts existants, de renforcer la présence d'espaces verts au sein du tissu urbain, de favoriser le renforcement de la trame verte par le développement de nouveaux espaces verts ouverts au public, de permettre la mise en relation des différents espaces verts et de rendre la Seine accessible.

Plusieurs projets vont dans le sens d'une valorisation du patrimoine naturel et paysager. Le Projet de Seine Arche prévoit d'aménager les terrasses de l'Arche de La Défense jusqu'au chemin de halage de la Seine, en prolongement de l'axe historique conçu par Le Nôtre depuis le palais du Louvre. Enfin, les aménagements des berges de Seine portés dans le cadre de la politique du Conseil général des Hauts-de-Seine se concrétisent avec le projet d'aménagement de berges à Courbevoie, les études en cours à Puteaux, l'aménagement de la Plaine des Closeaux à Rueil-Malmaison et le projet d'aménagement des quais de Seine et du parc du Château à Suresnes.



## Les futurs possibles

Dans les dix dernières années, le territoire d'influence de La Défense a connu une croissance un peu plus forte que la moyenne régionale tant en termes de population que d'emploi. Cette évolution cache de fortes disparités entre communes. Certaines ont connu simultanément une forte croissance de population et d'emploi (Courbevoie, Bois-Colombes, Levallois, Suresnes ...), d'autres une croissance de la population accompagnée d'une baisse de l'emploi (Nanterre, Asnières, Bezons). Ces évolutions sont très dépendantes des cycles de réalisation des projets urbains qui entraînent dans un premier temps des pertes d'emplois industriels alors que les rythmes de production de logement sont plus stables.

Le recensement des projets et des processus de construction diffuse conduit à attendre d'ici 2015 un ralentissement de la construction de logements sur les trois communes centrales, sa stabilisation à l'échelle des six communes les plus proches et une nette croissance à une échelle large de dix-neuf communes. On peut donc s'attendre à un effet de report de la croissance démographique vers les communes du bassin de vie les plus éloignées du pôle d'emploi. Ces potentiels de construction de logements estimés à l'horizon 2015 permettraient de répondre aux objectifs quantitatifs tels qu'ils ressortent du projet de SDRIF (à l'échelle des dix-neuf communes, selon les objectifs du SDRIF, la construction annuelle à réaliser est établie entre 5 780 et 6 230 logements et la somme des potentiels recensés atteint entre 4 880 et 7 200 logements).

Parallèlement, si l'on se réfère aux projets d'immobilier d'entreprise affichés par les EPA et les collectivités locales, dans les dix-neuf communes, on compte près de 5 millions de m<sup>2</sup> de surface hors œuvre prévus d'ici 2015 dont 85% de bureaux. Les seuls projets recensés d'ici 2015 dépassent donc largement la production totale moyenne francilienne qui est d'environ 600 000 m<sup>2</sup> par an.

12% de ces surfaces à vocation d'activités sont situées dans l'OIN contre 5% seulement des logements, 37 % dans les trois communes centrales contre seulement 15% des logements, 47% dans les six communes proches contre 31 % des logements. Dès lors le déséquilibre entre habitat et emplois va inévitablement se renforcer au détriment des communes les plus périphériques, d'autant plus que les chances de commercialisation de bureaux dans les communes centrales sont beaucoup plus fortes dans un contexte d'offre surabondante.

Une analyse croisée des tissus urbains et des projets permet d'esquisser une vision des évolutions urbaines à court et moyen termes dans le territoire. Le secteur Est de la Défense verrait un renouvellement de son parc immobilier par reconstruction de tours obsolètes et émergences de tours de très grande hauteur. Dans le secteur Ouest, outre les opérations engagées sur l'axe Grande Arche-Seine, le site des Groues pourra accueillir une opération d'aménagement mixte accrochée à une nouvelle gare. Quelques opérations d'aménagement restent à achever sur le versant Est de la boucle, à Suresnes, Puteaux, Courbevoie. Sur le versant Ouest, les vastes secteurs industriels de Nanterre sont susceptibles d'évolutions urbaines importantes. Au centre, c'est le long de la RD 992 que des opérations significatives sont à attendre en accompagnement du prolongement du tramway T2 sur la Garenne-Colombes et Colombes. Plus à l'ouest sur la rive droite de la Seine, une opération d'aménagement est engagée autour de la tête de pont terminus du tramway. Parallèlement, dans la mesure où les PLU des communes le permettront, un processus de densification diffuse peut se développer sur plusieurs quartiers dont le tissu peu dense et peu homogène pourra accueillir de nombreuses petites opérations immobilières au grès des libérations foncières (par exemple le long de l'axe de la RN13). Ces constructions diffuses pourraient produire entre 2000 et 4000 logements par an soit entre 40% et 55% de la construction totale. Elle pourrait conduire, sans modification structurelle des tissus urbains, à des évolutions démographiques sensibles sur plusieurs sites notamment à Rueil-Malmaison, Colombes et Bezons.





### **3. En conclusion**

#### **La Défense dans le projet régional**

Le projet de SDRIF adopté par la Région en 2008 a reconnu le rôle stratégique majeur du pôle de La Défense pour le développement économique métropolitain, la nécessité de maintenir son attractivité internationale et pour cela d'assurer son renouveau et sa qualité urbaine. Dans un souci de développement durable de la métropole, il a également souligné la nécessité d'intégrer son développement à celui de l'ensemble de la métropole en valorisant les complémentarités des divers pôles économiques franciliens, en assurant un développement social et économique diversifié et équilibré de son territoire de proximité, en évitant des processus de spécialisation et de ségrégation économique et sociale excessifs et en favorisant des effets d'entraînement et de solidarité bénéficiant à l'ensemble de la métropole.

L'analyse prospective du pôle et du territoire qui l'environne montre la pertinence de cette approche dans le contexte de la métropole parisienne des années 2010 et de ses défis économiques, sociaux et environnementaux. Elle permet de resituer le pôle de La Défense comme l'un des deux piliers du bi-pôle international Paris-Ouest-Défense en relation et en complémentarité fonctionnelle étroite avec l'ensemble des pôles et clusters constitutifs de Paris métropole, ceux de la Plaine de France au Nord Est (Plaine Saint Denis, Paris Nord-Est, le Bourget, Roissy), ceux du « cône sud de l'innovation » (Plateau de Saclay, Orly-Seine-Amont, Evry), ceux de l'axe Est Ouest depuis Marne-la-Vallée jusqu'à la Seine Aval (Descartes, Noisy-le-Grand, Val-de-Fontenay, Bercy-Seine-Rive gauche, Cergy, Mantes...) Elle confirme aussi qu'un avantage comparatif décisif du pôle de La Défense peut être trouvé dans le territoire où il est ancré, son bassin de vie, à condition de réussir à préserver et à valoriser sa richesse et sa diversité sociale, économique, urbaine et environnementale. En résumé, la condition d'un développement durable du pôle est qu'il se développe en solidarité et en résonance avec l'espace qui l'environne plutôt qu'en aspirant ses forces vives. Pour cela, il est indispensable que soit portée par tous les acteurs de ce territoire une stratégie partagée et ambitieuse dans laquelle pourront s'inscrire les projets de développement économique et urbain de l'opération d'intérêt national mais aussi l'action de gestion, d'aménagement et de développement local des collectivités qui composent le territoire.

#### **Construire un projet de territoire**

La construction d'un lieu de gouvernance capable d'élaborer et de construire une stratégie pour le territoire environnant La Défense est donc une nécessité et une urgence pour ajuster le projet de développement économique et urbain du pôle et de son territoire et pour réunir les conditions de son succès. Un établissement public d'aménagement (EPA) est un outil opérationnel dont l'efficacité n'est plus à démontrer. Son rôle est essentiel pour le succès du pôle dont il assure la réalisation urbaine et la promotion. En revanche ce serait le placer en situation schizophrénique que d'en attendre la définition et le portage d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un véritable bassin de vie qui est pourtant nécessaire pour réussir un développement durable au bénéfice de la métropole. Le nord des Hauts-de-Seine a pris du retard dans la construction de l'intercommunalité par rapport au reste de la métropole parisienne. Il appartient légitimement aux collectivités territoriales voisines du pôle de La Défense, en concertation avec l'Etat, la Région et le Département de définir et d'animer ce lieu où pourra s'élaborer une vision aussi partagée que possible du futur du territoire et de son intégration dans la métropole et où pourra se construire une stratégie de développement commune servant de référence à l'ensemble des acteurs de l'aménagement et du développement. L'expression dans un projet de territoire de cette stratégie permettra aux différents partenaires, publics ou privés, nationaux, régionaux ou

locaux, de mettre en œuvre, selon leurs compétences mais dans un cadre coordonné et solidaire, les multiples actions indispensables pour enraciner le pôle de La Défense dans un terreau territorial fertile et pour que l'ensemble de la métropole bénéficie de son développement.

