

Zeitschrift: Revue économique franco-suisse
Herausgeber: Chambre de commerce suisse en France
Band: 71 (1991)
Heft: 3

Artikel: Les principaux aspects de l'aménagement du quartier de la Défense et ses perspectives d'avenir
Autor: Berrut, Guy
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-887028>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.02.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Les principaux aspects de l'aménagement du quartier de la Défense et ses perspectives d'avenir

Guy Berrut, Directeur du Groupe des Agences BNP Puteaux-Le Parvis

Une entreprise qui souhaite s'implanter en Ile-de-France a le choix entre Paris intra-muros, un nouveau quartier d'affaires en proche périphérie ou une des villes nouvelles.

Son choix dépendra essentiellement de son budget, de sa taille, de l'image qu'elle veut donner d'elle et des commodités d'accès pour son personnel.

La Défense est le type même d'une conception réussie d'un nouveau quartier d'affaires à l'immédiate périphérie d'une capitale.

LA DÉFENSE A 30 ANS

Lorsque le 12 août 1883 Monsieur René Waldeck-Rousseau, qui représente le Président Jules Ferry, inaugure le Monument de la Défense au rond-point de Courbevoie, il ne pouvait pas pressentir que sur cet emplacement s'élèverait, un siècle plus tard, le plus grand quartier d'affaires d'Europe.

Il ne se passa pas grand chose sur le site jusqu'après la Deuxième Guerre mondiale.

Vers le milieu des années 1950, le besoin d'espace pour de grandes expositions se fit sentir et cela amena le développement du projet de création du CNIT (Centre National des Industries et des Techniques) qui sera financé par les souscriptions des entreprises et sous la coordination de la Banque de France et de la Caisse des Dépôts et Consignation.

Le premier coup de pioche est donné en 1955 et le CNIT est inauguré en septembre 1958 par le Général de Gaulle.

— ça vous va Malraux ?

demanda-t-il à son Ministre de la Culture. Cela "allait" à Malraux et ce bâtiment, qui était à l'époque la plus grande voûte du monde, devait être le point de départ de ce qui sera le quartier de la Défense.

C'est en effet, à ce moment-là, que fut créé l'Etablissement Public pour l'Aménagement de la Défense "l'EPAD" qui associait l'Etat et les collectivités, avec pour but de procéder à la réalisation du projet d'aménagement de la banlieue, au delà du Pont de Neuilly.

L'aventure du quartier de la Défense commence alors vraiment et il sera exemplaire par son association réussie du secteur public et de l'initiative privée. Le Périmètre de l'EPAP s'étend sur une vaste zone de 1 700 hectares dont un premier quartier est en phase d'achèvement : il s'agit du quartier A, plus communément appelé la "poire" puisque inséré au sein d'un boulevard circulaire qui présente cette forme.

Les années 1960 voient se développer un énorme chantier. Les premiers immeubles surprennent les Parisiens par leur modernisme et très vite la

Défense deviendra le Manhattan de Paris ; la France verra apparaître ses premiers gratte-ciel. Esso fut la première grande entreprise à venir s'y implanter en 1968, sur un terrain qui lui appartenait depuis 1957. Puis la montée en charge fut assez rapide jusqu'en 1973, date à partir de laquelle la Défense connaît une crise qui allait durer jusqu'au début des années 1980. C'est ensuite un nouvel essor que connaît la Défense avec, en point d'orgue, la construction de la Grande Arche en 1989.

Les étrangers qui visitent la Défense sont en effet extrêmement intéressés par le montage de l'opération et le mode de financement original qui a été mis en place pour le développement de ce site. L'EPAD a effectivement été au départ doté par l'Etat mais tout le financement ultérieur a été fait sans recours à l'argent du contribuable puisque c'est la vente des droits à construire qui a permis à l'EPAD de financer les équipements collectifs.

Outre l'EPAD, un intervenant majeur dans la construction de la Défense a été le promoteur SARI et son dynamique Président, Christian Pellerin.

UN POLE ÉCONOMIQUE DE PREMIERE IMPORTANCE

On peut, à ce jour, dresser un premier bilan économique de la Défense. C'est aujourd'hui, 2 200 000 m² de bureaux dans le seul quartier d'affaires, auxquels il faut ajouter 300 000 m² sur Nanterre.

Il y a 8 000 logements sur Nanterre et quelque 110 000 personnes travaillent sur ce site.

Ce quartier a attiré, principalement, des grandes entreprises : tous les grands noms du commerce et de l'industrie s'y retrouvent, mais il y a aussi 6 000 entreprises de toutes tailles qui évoluent dans les secteurs les plus divers.

On peut toutefois citer 5 secteurs d'attraction prédominants à la Défense :

- la chimie et la pharmacie: Rhône-Poulenc, Orkem, Hoechst, Bayer, Atochem.

- Pétrole: Elf, Total, Esso, Mobil, Texaco.

- l'Informatique: IBM, Olivetti, Bull, Wang, Unisys, Nec.

- les assurances: UAP, GAN, PFA, SCOR, Winterthur, Coface.

- les sociétés d'ingénierie et de services : Technip, Framatome, SGTE, ECCO, Cap Gemini, Sligos.

Sur les 6 000 entreprises de la Défense qui emploient 110 000 personnes, 43 d'entre elles en occupent 50 000. C'est dire que la Défense a été jusqu'à présent un site d'implantation de grandes entreprises.



La Défense. Vue sur Nanterre et la Grande Arche.
Photo : Guyomard. © Documentation Française-Interphotothèque

Le secteur tertiaire, qui emploie 56 % des effectifs, pèse un poids déterminant sur les 50 premiers groupes industriels mondiaux. 12 ont une implantation à la Défense et un seul est français (ELF).

Parmi les 20 premières firmes françaises, 14 sont présentes sur le site de la Défense.

On peut estimer que le chiffre d'affaires global réalisé à la Défense par les 6 000 entreprises qui y sont implantées s'élève à environ mille milliards de francs.

UN QUARTIER D'AFFAIRES DOIT SE SITUER DANS UN ENVIRONNEMENT DE GRANDE QUALITÉ

Ce qui fait le succès de ce quartier c'est la cohérence de son développement en terme d'équipement collectif et notamment de transport. Ceci a été rendu possible en raison du rôle joué par l'EPAD qui s'est porté acquéreur des terrains et qui a ainsi pu contrôler le développement du site.

Un quartier d'affaires ne peut cependant se cantonner à ce seul rôle. Il doit associer les habitations, les commerces et les activités artistiques et de loisirs. C'est ce qui a pu être réalisé à la Défense avec la création de centres commerciaux de toute première importance. La transformation du CNIT en 1989 a permis de développer les commerces de luxe et en parallèle, le Centre commercial des 4 Temps, qui regroupe quelque 260 commerces, est l'un des plus importants d'Europe.

Aujourd'hui, la Défense est devenue, pour les habitants des communes voisines, un endroit où l'on vient faire ses courses et où l'on est certain de trouver une diversité importante de commerces avec des facilités de parkings que l'on ne retrouve pas en ville.

On ne sait pas toujours que sur ce site une soixantaine de sculptures monumentales ont été installées, œuvres d'artistes contemporains, qu'un espace Art-Défense présente en permanence des expositions et que l'EPAD a réservé 6 000 m² dans le futur projet du terrain ESSO pour y

aménager un musée d'art contemporain. Enfin, le Parvis accueille des manifestations culturelles diverses : Fête de la Musique, concert de Jean-Michel Jarre, etc.

La construction de la Grande Arche, véritable monument de la fin de ce siècle, donne une référence symbolique à ce quartier en le rattachant aux siècles passés, le situant dans le prolongement de l'Arc de Triomphe de l'Etoile et du Grand Louvre.

L'Arche de la Défense est maintenant visitée au même titre que les autres monuments de la capitale. Elle a accueilli plus d'un million de visi-

teurs l'an dernier.

LES MOYENS DE TRANSPORT Y SONT ESSENTIELS

La qualité des transports est une des clés du succès d'un quartier d'affaires comme la Défense qui réunit une population importante ayant les mêmes habitudes de vie et, souvent, des horaires communs.

Le RER a contribué largement au succès de la Défense. La ligne A est devenue aujourd'hui la ligne de métro la plus chargée du monde et c'est incontestablement l'une des faiblesses de ce quartier. Le prolongement de la ligne n° 1 du métro, qui doit être mise en service dans un an, devrait permettre de soulager le RER. Le quartier est également desservi par la SNCF, à partir de la gare Saint-Lazare (7 mn de trajet), et le principe de l'ouverture d'une gare TGV, près de la Préfecture de Nanterre, est quasiment acquis. Ceci permettra de relier la Défense à tout réseau TGV et notamment au TGV Nord.

Il est aussi prévu que sur cette ligne, en alternance avec les TGV, des na-

vettes rapides permettent de relier Roissy-Charles de Gaulle, la Défense devenant ainsi le quartier qui sera le mieux desservi à partir de l'aéroport principal de Paris.

LA CONCURRENCE DES VILLES NOUVELLES

Avec l'inauguration de la Grande Arche à la Défense, ce quartier a maintenant une image assez proche de celle de la capitale. Les prix au m² ont d'ailleurs traduit cette notoriété puisque, aux abords immédiats de l'Arche, les nouvelles réalisations se négocient actuellement à plus de F 50 000.- le m² à l'achat et F. 3 000.- /3 500.- en location.

La Défense ne considère pas être en concurrence avec l'Est de Paris et ses nouveaux quartiers de Tolbiac et de Bercy, qui n'ont pas sa cohérence et sa notoriété. Quant aux villes nouvelles, elles sont beaucoup plus éloignées et ne donneront jamais aux entreprises qui s'y implantent, le prestige de la Défense. On vient d'assister d'ailleurs au départ de deux grandes sociétés, ESSO et BP, qui se sont installées dans l'Ouest de Paris, l'une à Rueil Malmaison, l'autre à Cergy. On n'a encore jamais vu une entreprise quitter la Défense pour l'Est parisien.

LE FUTUR DE LA DÉFENSE

Le quartier d'affaires proprement dit, c'est-à-dire tout ce qui se trouve à l'intérieur du Boulevard Circulaire, verra encore trois grands projets. Il y est prévu la construction d'une Tour (entre la Tour Atlantique et la Tour GFF), ainsi que la démolition de l'immeuble ESSO et la construction d'un ensemble de 190 000 m². L'immeuble de BP situé sur Courbevoie, le long de la Seine, va être totalement réhabilité suite au départ du pétrolier britannique pour Cergy. Ces opérations mettent en évidence que la durée de vie d'un immeuble moderne est de 30 ans...

Les Pouvoirs Publics ont pris la décision de prolonger l'axe historique - Louvre, Etoile, Grande Arche - de 2,5 km, en aménageant une trouée de 170 mètres de large, comparable à celle de l'Avenue Foch (les Champs Elysées ne font que 130 m de large). Cette

prolongation entraînera la couverture de l'autoroute A 14, ce qui nécessitera 1,35 milliard d'investissements.

On envisage aussi, au delà de l'Arche la mise en souterrain du RER, qui passera sous l'Université, et d'enterrer l'échangeur entre la A 14 et la A 86 de façon à pouvoir prolonger ultérieurement le grand axe jusqu'à la Seine.

...«La Défense ne considère pas être en concurrence avec l'Est de Paris et ses nouveaux quartiers de Tolbiac et de Bercy»...

L'EPAP devra trouver des financements pour ce grand projet, chiffré actuellement à 4 milliards de F, car il est exclu que l'Etat finance l'opération.

Le programme de ce deuxième souffle de la Défense s'étalera sur les 15 ans à venir et devrait lui permettre d'accueillir des activités nouvelles, notamment des Instituts Universitaires. Le projet d'un Centre International Universitaire est à l'étude, de même que celui de la création d'une Université privée sous l'égide du Conseil Général des Hauts-de-Seine. La fondation de l'Ecole Polytechnique envisagerait également de s'installer à la Défense.

Enfin, il sera fait une plus grande place à l'habitation en vertu de la règle qui impose la construction de 2 m² d'habitation pour 1 m² de bureau.

QUELS SERONT LES NOUVEAUX ARRIVANTS À LA DÉFENSE ?

Trois types d'entreprises peuvent s'implanter à la Défense : celles en quête de très grandes surfaces (50 000 m² ou plus) et qui sont de grandes sociétés désireuses d'avoir leur nom sur une Tour. Ce mouvement a quasiment fait le plein ; les entreprises à la recherche de surfaces comprises entre 10 000 et 20 000 m² et qui prennent quelques étages d'une Tour ou un petit immeuble ; enfin, les établissements intéressés par des surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² et qui préfèrent de beaucoup les immeubles traditionnels.

Aujourd'hui, il est clair que la plupart des grandes entreprises ont réglé leur problème de Siège Social. Les grands

mouvements s'expliquent davantage par la volonté de ces groupes de réaliser des plus-values immobilières, plutôt que poussés par la nécessité.

L'avenir de la Défense passe donc par l'accueil des petites et moyennes entreprises et une campagne publicitaire doit être lancée sur ce thème. Ceci aura une influence sur l'architecture

qui sera développée dans l'avenir : il y aura davantage d'immeubles de moyenne hauteur et d'immeubles bas.

LE "PLUS" DE LA DÉFENSE POUR L'IMPLANTATION D'UNE SOCIÉTÉ ÉTRANGÈRE

Cette entreprise y trouvera des prestations internationales de qualité, des bureaux agréables, climatisés et pré-câblés, ce qui est rarement le cas dans Paris intra-muros, sinon dans les nouvelles réhabilitations d'immeubles anciens mais où les prix des loyers sont nettement supérieurs à ceux pratiqués à la Défense.

Elle y trouvera un environnement de prestige, le calme - car la circulation automobile est souterraine - et un réseau de transports qui sera très prochainement d'une exceptionnelle qualité permettant de relier le centre de Paris en 7 minutes.

La Défense termine une première phase de son développement et entame une deuxième épopée avec le prolongement de l'axe historique.

La Défense va encore surprendre. Le projet de la "Tour sans fin", qui sera la plus haute d'Europe avec ses 420 mètres, verra-t-il le jour ? Le permis de construire va être déposé dans quelques semaines mais, si elle se réalise, elle coûtera 6 milliards de francs et ne semble pas aujourd'hui économiquement viable.

Le premier quartier d'affaires d'Europe est ainsi devenu une espèce de laboratoire architectural qui, à lui seul, mérite d'être visité. ■