

# **5<sup>ème</sup> Forum économique du Grand Paris**

## **EY France - Tour First- La Défense**

**Mardi 13 juin 2017**

**Discours d'introduction de Patrick Devedjian,**

**Président de Defacto,**

**Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine**

Mesdames et Messieurs,

Nous sommes ici dans la tour FIRST, emblème de la dynamique engagée par La Défense et ses acteurs, depuis la crise du milieu des années 2000.

Construite à l'initiative d'AXA et d'Altarea Cogedim, la tour FIRST était la première à concrétiser le plan de renouveau de La Défense engagé en 2006, afin de donner une nouvelle attractivité au quartier d'affaires.

Aujourd'hui la Tour FIRST est toujours la plus haute tour de bureaux de France, doublée d'un signal architectural fort, qui marque l'entrée dans La Défense et qui domine sa skyline.

On peut aussi aborder La Défense sous le prisme du livre de Laurence Cossé, roman-récit presque balzacien, sur la construction de la Grande Arche, tout à fait éclairant sur le concept de cette grande Arche, si peu fonctionnelle, sur les conditions opaques dans lesquelles tout cela a été conduit, et sur le fait que La Défense a été, pendant très, très longtemps, lourdement déficitaire...

*Seul le prononcé fait foi*

**C'est dans le milieu des années 2000 que l'organisation actuelle du pilotage du quartier de La Défense, a été mise en place.**

Deux établissements publics ont été créés pour développer et faire vivre le quartier : l'EPADESA, établissement public de l'Etat, chargé de l'aménagement des espaces publics et de la commercialisation des droits à construire, et DEFACTO, établissement public local chargé de la gestion et de l'animation du quartier, réunissant le Département des Hauts-de-Seine, Puteaux et Courbevoie.

Et si DEFACTO a été créé en 2007, c'est en raison des carences de l'EPAD de l'époque, de la culture d'opacité de ses comptes, sans cesse remis en cause d'ailleurs, par la Cour des Comptes...

Cette réforme institutionnelle n'a donc pas eu que des mauvais côtés.

Dans la mise en œuvre du plan de renouveau de 2006, il faut aussi saluer le travail mené par les équipes de l'EPADESA, qui a permis à La Défense d'engranger de belles réalisations (Carpe Diem, Majunga, D2, la rénovation de la tour Ariane, et j'en oublie), sans compromettre l'avenir puisque près d'une dizaine de très grands projets sont programmés à un horizon d'environ 5 ans : les tours Alto, St-Gobain et Air2, juste à côté d'ici, Hermitage Plaza, espérons-le, Link, dernièrement lancé par Groupama, Hekla dans le secteur de la Rose de Cherbourg, Sisters et Trinity aux environs de la Grande Arche et du CNIT.

**Ces 10 dernières années ont également permis de commencer à recoudre le quartier d'affaires historique sur sa dalle et les quartiers riverains de Nanterre, qui en avaient longtemps été l'arrière-cour.**

Certes, ce travail est loin d'être achevé. Mais on peut se réjouir de la transformation radicale du secteur des Jardins de l'Arche, autour de la U Arena, des aménagements ambitieux sur l'axe des Terrasses, des projets aux abords de l'université de Nanterre, et du formidable potentiel des Groues.

**Enfin - et j'y suis naturellement très attaché en raison de ma double casquette d' élu local et de Président du Conseil d'administration de DEFACTO- un effort très important a été engagé en faveur de l'attractivité du quartier d'affaires.**

Peu à peu l'image d'une immense dalle isolée, repliée sur ses bureaux, s'est estompée.

La Défense est vraiment devenue un endroit où il fait bon vivre, où la vie au travail est agréable

Dans les années 2000, lorsque le Gouvernement de l'époque théorisait le « Grand Paris », on nous parlait sans cesse d'effet « cluster », de la nécessité de regrouper les centres de décision.

Mais quel est l'intérêt de mettre des sièges sociaux les uns à côté des autres, de concentrer les grands noms du CAC 40 comme une collection sur un tableau de chasse dans un endroit sans vie, sans opportunité d'échanges, sans la qualité de vie que l'on attend d'un quartier de ville ?

Pour les collectivités, vous me direz, cela a au moins l'avantage de nous rapporter des impôts... Mais c'est un peu faible pour construire une politique d'avenir !

**Le grand mérite du travail accompli par Defacto depuis 10 ans, c'est bien d'avoir ramené de la vie à La Défense, d'avoir transformé des espaces ingrats, cette dalle, ces souterrains, ces espaces publics trop longtemps délaissés, en lieux dans lesquels on se sent plus à l'aise, où l'on peut avoir envie de rester et de passer du temps.**

Car c'est bien comme ça qu'on doit concevoir un quartier d'affaires et le faire vivre : avec une valeur ajoutée qui n'est plus seulement celle de l'adresse, mais aussi celle de la fertilisation entre l'économie, le commerce et sa dimension touristique (une soixantaine de millions d'entrées par an aux Quatre Temps et au CNIT, cinq fois plus que Disneyland Paris ! ). L'enseignement supérieur et la recherche aussi (50 000 étudiants dans le secteur Défense / Seine Arche dont 30 000 à l'université de Nanterre), l'hôtellerie, sans oublier la qualité de vie des 20 000 personnes qui habitent ici.

Je suis d'ailleurs très attentif au fait que La Défense commence à attirer de jeunes entreprises, qui font le choix délibéré de venir s'installer ici plutôt qu'à Paris : nous en comptons déjà près de 10%.

*Seul le prononcé fait foi*

**Grâce à tout cela, Paris La Défense reste solidement ancré au 1<sup>er</sup> rang des quartiers d'affaires européens.**

Plus de 3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux, 400 entreprises, dont 75 % de sièges sociaux et 15 entreprises du Fortune 500, 41% d'entreprises étrangères, 160 000 salariés. Il n'est pas interdit d'en être fier !

Trois filières d'excellence y sont fortement implantées et continuent de s'y développer : les services financiers, banque et assurance (Société Générale, HSBC, Allianz, Gan, etc.), l'audit et le conseil (KPMG, EY, Deloitte, Cap Gemini, etc.), l'énergie et l'industrie (Total, Areva, Technip, EDF, Engie, Saint-Gobain, etc.).

**Grâce à ces acteurs dont je salue l'engagement à nos côtés, nous sommes parvenus à créer un cercle vertueux dans lequel l'investissement attire l'investissement, et l'emploi crée l'emploi.**

**Mais cette position de force n'est pas garantie.**

Elle est même menacée par l'émergence de pôles concurrents en Europe du Nord, en Ile-de-France aussi, qui se battent d'ores et déjà pour tirer leur épingle du jeu, à l'heure du Brexit.

**Il nous reste donc beaucoup de chantiers à réussir :**

**Concrétiser les projets d'investissements engagés** ; cela nous permettra de disposer de plusieurs centaines de milliers de mètres carrés neufs, aux plus hauts standards de qualité, capables d'attirer de nouvelles entreprises ou d'offrir à celles qui sont déjà installées des opportunités de réorganisation.

**Il faut ensuite améliorer les conditions de desserte par les transports.** C'est tout de même aberrant que 90% des usagers de La Défense viennent en transports en commun (ce qui est un taux exceptionnel, meilleur qu'à Paris), et que la majorité de ces usagers n'y trouvent pas leur compte, à cause des retards et de la surcharge des trains.

*Seul le prononcé fait foi*

Ce qu'il faut, c'est d'abord désaturer les transports lourds, en doublant le RER A par le prolongement du RER E, Eole, dont les travaux commencent.

C'est aussi offrir de nouvelles liaisons de banlieue à banlieue, grâce au Grand Paris Express qui arrivera en 2025.

C'est moderniser les fonctionnalités des liaisons routières, pour en faire des boulevards urbains apaisés servant au transport de proximité, comme le Département des Hauts-de-Seine va le faire sur le boulevard circulaire, transféré par l'Etat, et la départementale 914.

C'est enfin mieux ouvrir le quartier aux liaisons douces et aux nouvelles mobilités (vélos, navettes autonomes) comme Defacto y travaille activement.

**Et enfin, il faut moderniser les infrastructures qui supportent – littéralement - le quartier d'affaires et son développement.**

Nous nous trouvons au-dessus d'un véritable gruyère, d'une complexité technique inouïe, qui a été largement laissé à l'abandon aussitôt qu'il a été construit, car ses coûts d'aménagement n'avaient absolument pas été anticipés par l'Etat !

C'est pour cela (je ne trahis pas de grand secret car tout cela figure dans des rapports de la Cour des Comptes), c'est pour cela que les voies de desserte intérieure ne résistent aujourd'hui pas plus d'un quart d'heure au feu, que la dalle ne peut supporter de grands rassemblements au risque de s'effondrer, que les quais du tramway T2 s'affaissent lentement mais sûrement, et la liste est longue...

**Cela nécessite un investissement inéluctable de plusieurs centaines de millions d'euros, sans quoi nos efforts de promotion et de développement resteront vains !**

Qu'avons-nous au juste, à y gagner ?

*Seul le prononcé fait foi*

Le contexte est paradoxal : alors que l'hypothèse d'un « Brexit dur » semble probable (sous réserve de la nouvelle majorité que Mme May pourra trouver...), alors que ce Brexit pourrait inciter des entreprises étrangères à quitter Londres, alors que la visibilité des campagnes de promotion de Paris La Défense à l'international est plébiscitée, **l'essai tarde pourtant à se transformer en afflux massif d'entreprises en provenance de Grande-Bretagne.**

Il y a plusieurs raisons à cela, et l'attentisme lié aux élections françaises n'est pas la principale à mes yeux.

D'abord, les indicateurs financiers britanniques se sont moins dégradés, et moins vite qu'on ne le prévoyait.

Ensuite, notre pays continue de souffrir d'une image peu valorisante à certains égards : fiscalité et rigidité du droit du travail sont les arguments qui reviennent le plus souvent. On va voir si cela va s'améliorer prochainement.

Enfin, comme je le disais, nous devons désormais tenir compte d'une concurrence européenne qui ne se limite pas à l'Allemagne et à Francfort, mais qui concerne à peu près tous les pays en bonne santé financière de la zone Euro, du Luxembourg aux Pays-Bas, en passant par l'Irlande ou même l'Italie.

**C'est bien pour cela qu'il serait dangereux de nous reposer sur nos lauriers et d'attendre que les entreprises britanniques frappent à notre porte.**

Aujourd'hui, grâce aux efforts de tous les acteurs de Paris La Défense et, il faut le reconnaître, du gouvernement précédent, qui a eu le courage de lancer cette réforme, **nous sommes en train de créer les conditions d'un nouvel avenir pour Paris La Défense.**

Je dis « à peu près » car quelques points restent à caler, mais l'essentiel est là : après 60 ans d'administration unilatérale et aveugle du quartier par l'Etat, **c'est une véritable décentralisation de La Défense qui se prépare, et qui a désormais force de loi depuis la publication d'une ordonnance début mai 2017.**

**D'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'EPADESA et DEFACTO seront remplacés par un unique établissement public local, dont le conseil d'administration comprendra une très large majorité de représentants des collectivités locales.**

Maintenant que la dimension « gestion quotidienne » a été développée, il est temps de réunifier l'EPADESA et DEFACTO, dont l'activité est nécessairement complémentaire.

Cette réforme doit répondre à trois enjeux, trois problématiques cruciales pour l'avenir de La Défense. Il s'agit :

D'abord, de mettre un terme à une dissociation de compétences entre l'EPADESA et DEFACTO, qui nuit à la qualité des services apportés aux entreprises, et qui fait que plus personne ne s'y retrouve.

Ensuite, de reconnaître que le pilotage de l'aménagement du quartier d'affaires par l'Etat, n'a aujourd'hui plus aucune réalité. L'Etat n'a plus engagé aucun investissement à La Défense depuis longtemps. Il a laissé les infrastructures se dégrader et n'a plus aucune vision stratégique pour le devenir du site.

Troisième enjeu : créer les conditions d'un engagement clair et partagé des collectivités, dans le financement de la remise en état des infrastructures et dans la définition des orientations stratégiques qui encadreront, pour les prochaines années, le développement du quartier d'affaires.

**Paris La Défense doit être pensé comme une destination «clé en main»:** il faut que le quartier offre tout ce qu'une entreprise internationale peut attendre au moment d'engager une relocalisation, qu'il s'agisse de l'immobilier tertiaire, des transports, du logement, ou des équipements nécessaires à l'épanouissement de chacun (la culture, les commerces, l'environnement, les écoles, le cadre de vie, le personnel et la vie des impatriés). Ce peut être là notre avantage sur Francfort.

Nous allons d'ailleurs ouvrir, à partir de septembre 2017, 5 sections internationales supplémentaires à Courbevoie, dans les écoles primaires, au collège et au lycée, en anglais britannique, américain, allemand, chinois, arabe, et - c'est une première en France - en coréen.

**Paris La Défense doit ensuite tirer parti d'une position très avantageuse sur le marché immobilier international** : nous devons tout mettre en œuvre pour que les projets continuent de bénéficier de conditions favorables pour les occupants, avec des loyers avantageux (550 €/m<sup>2</sup>/an pour les valeurs « prime », contre 800 à 900 à Paris, et 1 550 à Londres), avec aussi une offre immédiate abondante (275 000 m<sup>2</sup> aujourd'hui, 200 000 m<sup>2</sup> supplémentaires d'ici à 2019), et pour les investisseurs, avec des rentabilités très attractives.

**Enfin, nous devons poursuivre l'investissement public dans le quartier**, en renforçant le positionnement de Paris La Défense comme « hub » métropolitain et européen (grâce à EOLE, au Grand Paris Express et aux projets sur le réseau routier), et en continuant à doter le quartier de grands équipements dans la lignée de la U Arena (qui ouvrira en octobre) ou de la Seine Musicale, inaugurée à Boulogne en avril, et qui bénéficiera directement à La Défense.

Je vous remercie.