

Établissement public d'aménagement de **La Défense**

RAPPORT D'ACTIVITÉS



2009

L'ACTIVITÉ 2009 : LES POINTS MARQUANTS



VERS UNE RÉFLEXION TERRITORIALE PARTAGÉE

2009 a vu les maires de Courbevoie, Nanterre, Puteaux, La Garenne-Colombes, Rueil-Malmaison et Suresnes se rencontrer pour initier un travail de réflexion sur l'avenir de leur territoire avec les établissements publics d'aménagement de Seine-Arche et de La Défense.

L'objectif était de comprendre les ressources de ce territoire afin d'atteindre en cohérence un rayonnement à la hauteur des enjeux futurs de ce pôle métropolitain de 367 000 habitants, d'autant que l'Etat a récemment confirmé l'importance territoriale et économique de ce territoire stratégique par des décisions qui le doteront d'infrastructures ferroviaires de premier plan en le reliant aux aéroports internationaux de Roissy CDG et d'Orly et le placeront sur l'axe de développement de la vallée de la Seine, de Paris au Havre.

Le but de cette démarche est d'aboutir à la définition d'orientations de politique urbaine partagée en matière de logement, de transport et de développement économique.

UN TRAVAIL PARTENARIAL

Pour mener à bien l'ensemble de ces dossiers, la mise en œuvre du plan de Renouveau, l'inscription de La Défense dans le Grand Paris, l'élaboration de la démarche de développement durable... l'EPAD a travaillé en liaison étroite avec les communes de l'OIN, Courbevoie et Puteaux, mais également avec l'ensemble des services de l'Etat, les partenaires de La Défense et son association AUDE, l'établissement public local de gestion Defacto, la CCIP des Hauts-de-Seine, RFF, SNCF, RATP, SB Alliance...

METTRE EN ŒUVRE LE PLAN DE RENOUVEAU

Ont été lancés, au moment de la mise au point du plan de Renouveau de La Défense, la construction de l'immeuble Basalte pour la Société Générale, la démolition partielle et l'extension de la tour First qui sera livrée en février 2011, représentant près de 90 000 m² de bureaux prime, l'immeuble Praetorium de 11 000 m² de bureaux livré en novembre 2009 et enfin l'immeuble CB21 entreprenant une rénovation intérieure complète qui s'achèvera en 2010.

Le 2 juillet 2009 a été signée la première promesse de vente du plan de Renouveau avec la tour AVA, développée par GCI et Benson Elliot.

L'année 2009 a vu également l'EPAD finaliser les mises au point techniques des tours Carpe Diem, développée par Aviva et Predica, D2 développée par Sogecap, AIR 2 développée par Carlyle, Majunga développée par Unibail-Rodamco, et la tour Generali. Les engagements juridiques fermes seront signés au premier trimestre 2010.

ICADE pour la tour Descartes et Allianz pour sa tour ont annoncé des opérations lourdes de rénovation complète d'espaces intérieurs, sans toucher aux extérieurs et sans augmenter les surfaces.

Le plan prévoyait également la construction de 100 000 m² de logements. Sur la ZAC Charcot, au rond-point des Bergères à Puteaux, seront réalisés 60 000 m² de logements dont 20% de logements sociaux.

Enfin, avec la société Hermitage, l'EPAD continue de travailler sur le projet en bords de Seine à Courbevoie de deux tours jumelles de logements, d'hôtellerie, de commerces et d'espaces publics.

En parallèle de la mise en œuvre du plan de Renouveau, l'EPAD a constaté un développement dynamique de la demande de vastes ensembles de m² tertiaires de très bonne qualité. Les m² nés du plan de Renouveau devraient rencontrer assez aisément leur clientèle dans les années à venir (environ 120 000 m²/an).

INSCRIRE LE QUARTIER D'AFFAIRES DANS LA VILLE

L'EPAD a engagé un vaste projet de réaménagement du boulevard Circulaire pour en faire un boulevard plus urbain et plus humain. Cette grande opération de réaménagement du boulevard Circulaire et de ses abords figure parmi les points forts du plan de Renouveau de La Défense et de sa politique de développement durable.

Une démarche de concertation publique, menée par la ville de Courbevoie et l'EPAD, s'est déroulée du 1^{er} octobre au 15 novembre 2009, sous la forme d'une réunion publique puis d'une exposition en mairie de Courbevoie ainsi qu'au point Espace Info Défense.

L'objectif de la requalification du boulevard Circulaire en boulevard urbain consiste à inscrire le quartier d'affaires dans la ville en développant un nouveau maillage urbain entre La Défense et les villes de Courbevoie, de Puteaux et de Nanterre.

Issues des marchés de définition : «Etude d'urbanité du Quartier d'affaires de La Défense», lancés en mai 2007, les réflexions sur la requalification de la partie Sud ont débuté en octobre 2008 et se sont poursuivies tout au long de l'année 2009 avec un démarrage des travaux prévu à la fin de l'année 2010.

Ce projet conduit également à requalifier les terrains situés aux abords du boulevard, en dégagant des emprises constructibles destinées à l'animation de ce futur boulevard urbain (bureaux, commerces, activités, etc.), notamment avec la mise à plat des échangeurs «Rose de Cherbourg» et «Demi-Lune».

La partie Nord du boulevard Circulaire, du Pont de Neuilly à la Grande Arche, a fait l'objet d'une première phase de requalification entre 2004 et 2008 : démolition du viaduc Gambetta, création de carrefours à feux avec passages à niveau piétons, réduction de la largeur de la voirie, réalisation de trottoirs, d'une piste cyclable et d'aménagements paysagers. Les travaux se sont achevés en décembre 2008 avec la réinstallation de l'oeuvre monumentale de Richard Serra, «le Slat».

Parallèlement l'EPAD a conduit une réflexion pour poursuivre la transformation du Circulaire Nord, en relation avec les projets de tours du plan de Renouveau de La Défense.

Le principe réside dans l'aménagement des espaces publics aux abords du boulevard Circulaire, dans la partie basse, au niveau du quartier Défense 2, en tenant compte de l'accroche au sol des tours (CB 21, Generali, Air 2, D2, Praetorium, Carpe Diem et AVA) et l'incidence de l'implantation de celles-ci sur l'espace public.



DÉVELOPPER ET AMÉLIORER LES TRANSPORTS ET LES LIAISONS ROUTIÈRES

Eole

Le Président de la République a considéré le prolongement du RER E (EOLE) vers l'ouest via La Défense comme une priorité. Le STIF s'est saisi de ce dossier et, conjointement avec RFF et la Commission Nationale du Débat Public, organisera un débat public au cours de l'année 2010. L'EPAD est partie prenante dans les comités de pilotage et les comités de suivi technique organisés par les différentes instances (RFF, STIF...).

Défense Express

Avec la SNCF et la RATP, l'EPAD travaille à améliorer quantitativement et qualitativement la desserte de La Défense depuis la gare Saint-Lazare par le train. Il a été ainsi étudié en 2009 la réalisation d'une sortie immédiate sur la dalle ainsi que l'installation d'écrans horaires à Cœur Transport.

Schémas de transports du Grand Paris

La Mission de Préfiguration de la Société du Grand Paris a commencé à étudier avec l'EPAD l'implantation des tracés et des gares du réseau de rocades automatiques. Il en découlera une étude des gares qui sera lancée en 2010 pour analyser et prévoir le dimensionnement (selon différents scénarii d'infrastructures de transport) des deux gares principales de l'OIN et leurs relations avec les gares secondaires.

Parallèlement, la liaison TGV Paris-Normandie via La Défense fait actuellement l'objet d'études par la Préfecture d'Île-de-France qui a intégré l'EPAD dans son comité de pilotage.

Transports alternatifs à la route

L'étude sur la faisabilité d'utiliser des modes de transports alternatifs au mode routier sur l'OIN de La Défense a été livrée en avril 2009. Elle identifie les filières possibles et les sites ferroviaires et fluviaux à proximité du quartier d'affaires qui pourraient être utilisés pour la construction et la rénovation des tours prévues dans le plan de Renouveau.

Pour ce faire, l'EPAD travaille avec VNF et participe au comité de pilotage de l'étude sur la sauvegarde des sites à vocation logistique en Île-de-France (inscrite au SDRIF) menée par le Conseil Régional.

RN 13

L'EPAD a été invité par la Préfecture à participer aux travaux du comité de pilotage pour l'enfouissement de la RN 13 et par la Mairie de Neuilly pour participer aux comités de pilotage sur l'avenir de l'Axe Majeur.



FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET SES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le plan de Renouveau de La Défense a décidé la mise aux normes de développement durable du quartier d'affaires. Pour ce faire, l'EPAD s'appuie sur les politiques nationale, européenne et internationale qui visent à réduire la production des gaz à effet de serre tout en favorisant l'émergence d'une diversification de l'activité économique sur le territoire des OIN, grâce aux énergies renouvelables.

Une étude sur l'Énergie dans le quartier d'affaires a été finalisée au cours de l'année 2009. Ses conclusions ont été présentées au MIPIM de Cannes en mars 2009 et a reçu une mention spéciale du jury du Grand prix de l'environnement 2009 dans la catégorie Énergie, qualité environnementale des constructions.

En ont résulté deux recommandations : la maîtrise de l'énergie et le développement de l'utilisation des énergies renouvelables. Plusieurs travaux ont été engagés par la suite :

- une étude sur les effets «vents et ombres»,
- une convention sur la géothermie va être signée avec le BRGM pour étudier le potentiel du site de La Défense,
- un travail avec Énertherm a débuté pour changer le mode d'approvisionnement actuel (fioul lourd),
- un bilan carbone commun aux deux OIN est lancé pour permettre la mise en place d'un agenda 21 ou d'un plan climat territorial.

Effets du vent et des ombres portées induits par les bâtiments du quartier d'affaires

Ce marché de prestations intellectuelles a été attribué fin 2009 au groupement OPTIFLOW/RFR Éléments/GÉO Vision Avenir. Le chiffrage des rendements thermiques ainsi obtenu servira de support à un futur plan recouvrant les énergies renouvelables. Les résultats seront connus fin 2010.

Bilan carbone

Un bilan carbone des OIN de La Défense et de Seine-Arche a été lancé afin de comptabiliser les émissions de gaz à effet de serre de ces territoires, représentant 470 hectares. L'impact de ces émissions (sur l'effet de serre) sera évalué. Leurs poids seront hiérarchisés en fonction des activités et des ressources. La dépendance du territoire à la consommation d'énergies fossiles sera appréciée et des pistes d'orientations stratégiques seront proposées pour alimenter un plan d'action visant à réduire ces émissions.

Eco-quartier

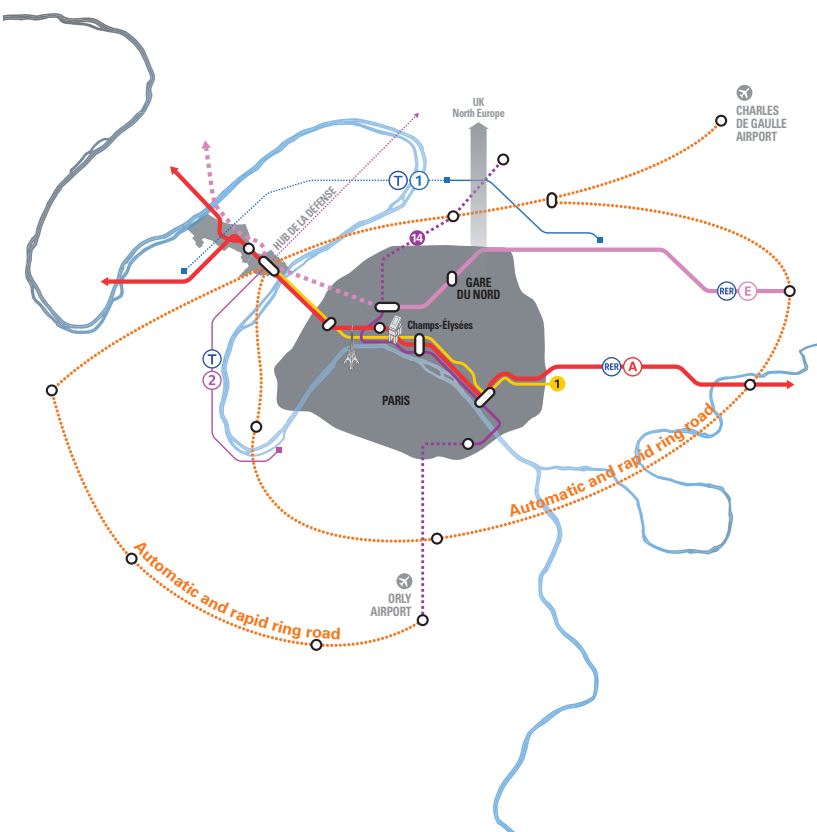
Au cours de l'année 2008, la Direction Régionale de l'Équipement d'Île-de-France a mis en place, avec la contribution de l'établissement public, une méthode d'aménagement des éco-quartiers («@ménagement durable»), associant l'ensemble des EPA de la région Île-de-France. Cette méthode a été finalisée et intégrée dans le volet environnement et transport de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Charcot.

Hélistation

L'EPAD a étudié, pour le compte du Conseil Général des Hauts-de-Seine et de la Direction Générale de l'Aviation Civile, l'implantation d'une hélistation sur le territoire de l'OIN. Un rapport portant sur les scénarii d'implantation a été remis aux autorités de tutelle.

Cahier de Prescriptions Environnementales des chantiers à faibles nuisances

Au premier trimestre 2009, le Cahier de Prescriptions Environnementales des chantiers à faibles nuisances, composé de grilles d'analyse des offres et de fiches thématiques des nuisances, a été livré. Il est intégré dans les cahiers des charges des différentes opérations. Ce cahier fixe des objectifs stricts aux investisseurs et à leurs entreprises en matière de gestion de bruit, de poussières, d'occupation de la chaussée, de communication et planning de chantier.



DÉVELOPPER L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION DU PROJET

Pour accompagner la démarche du plan de Renouveau de La Défense, l'EPAD a mis en place des outils facilitant la rencontre entre les différents publics concernés par son devenir et ses acteurs.

Communication de chantier

La réalisation des nombreux projets d'envergure de l'Opération d'Intérêt National conduit l'EPAD à développer la communication chantier à destination des habitants et des salariés : panneaux, exposition, lettres « info chantier »... et à réfléchir à la mise en place avec Defacto, les syndicats d'immeubles et les conseils syndicaux de copropriété, d'un comité de suivi de chantier à partir de 2010.

Galerie des projets

Au rez-de-chaussée de la tour Opus, la Galerie des projets a été aménagée comme un lieu d'information et de présentation des opérations. Elle accueillera, à partir de 2010, les délégations professionnelles et internationales, les réunions avec les habitants et les salariés, ainsi que les expositions des concertations et enquêtes publiques. Equipée d'une maquette actualisée du territoire, de matériel d'exposition et de projection, la Galerie des projets sera aussi mise à la disposition des partenaires de l'EPAD (investisseurs, promoteurs...) pour leur propre usage.

Rencontre avec les habitants et les usagers

Tous les deux mois, Defacto organise un Forum défensif, une rencontre avec les habitants et les usagers de La Défense. L'EPAD y participe et répond aux interrogations des uns et des autres sur les sujets d'aménagement qui le concerne. Par ailleurs, les équipes opérationnelles de l'EPAD sont régulièrement sollicitées par les villes de Courbevoie et de Puteaux pour venir présenter les projets à l'étude et les travaux en cours lors de réunions publiques et ont échangé sur les projets de la passerelle des Bouvets, de la requalification du boulevard Circulaire, de la place des Saisons...

RAYONNER À L'INTERNATIONAL

Le plan de Renouveau, la concurrence internationale et les contacts avec les autres quartiers d'affaires ont montré pour l'EPAD l'intérêt de structurer une activité internationale afin de permettre à La Défense, premier quartier d'affaires européen, de rayonner dans le monde.

Il s'est rapproché de structures internationales pour mener à bien cette mission : l'Agence Française pour les Investissements Internationaux (AFII), Paris Capitale Economique, l'Agence Régionale de Développement (ARD) et le Conseil Général des Hauts-de-Seine.

Par ailleurs, l'EPAD a été chargé de mettre en place et d'animer le Réseau International des Quartiers d'Affaires présidé par Patrick Devedjian.

Salons et événements internationaux

Les zones géographiques ciblées ont été le Moyen-Orient (la péninsule arabique) et l'Asie (Chine et Asie du Sud-Est). L'offre immobilière, le plan de Renouveau, le Grand Paris et le développement durable ont été privilégiés lors des salons Cityscape à Singapour (mai) et Dubaï (octobre), Expo Real à Munich (octobre), Mipim à Cannes (mars), Hong Kong (novembre) et China Europa Le Havre (décembre), qui traitait des pratiques urbaines durables et de la coopération avec la Chine.

Chaque salon a fait l'objet d'un stand de La Défense où ont été présentés ses projets, ses études et ses réalisations. Des conférences ont été organisées sur des thématiques immobilières et urbaines, notamment sur le grand territoire. Elles s'adressent plus particulièrement aux investisseurs qui souhaitent se développer sur le quartier d'affaires. Ainsi, le Président de l'EPAD a participé au Global City d'Abu Dhabi (avril) pour intervenir sur le thème du développement urbain durable.

Les missions de prospection

L'EPAD a complété son action de promotion en mettant en place un programme de prospection directe auprès d'investisseurs étrangers potentiels et, notamment, auprès de fonds souverains. Quatre missions ont ainsi été menées en 2009 à Abu Dhabi (avril), Singapour/ Brunei/Kuala Lumpur (mai), Dubaï/Doha (octobre) et Hong Kong (novembre).

L'accueil de délégations étrangères

En 2009, l'EPAD a accueilli, pour des rencontres de travail et de présentation du site, une délégation de femmes d'affaires du Moyen-Orient en collaboration avec Paris Capitale Economique, le Conseiller politique de l'Ambassade de Chine et le Président de l'association des entreprises chinoises en France, des représentants de la ville de Johannesburg, des universitaires japonais...

RÉSEAU INTERNATIONAL DES QUARTIERS D'AFFAIRES

L'association « Réseau international des quartiers d'affaires durables » a été juridiquement constituée le 28 février 2009. L'EPAD en a assuré pour cette première année le secrétariat général.

Atelier international ISO

L'une des missions du Réseau est d'offrir aux quartiers d'affaires des outils utiles à leur développement durable. L'expertise de l'ISO, sa dimension et sa légitimité internationales ont déterminé le choix de cet organisme comme partenaire du projet. L'AFNOR, représentant de l'ISO en France, est l'interlocuteur du Réseau.

L'objectif de ce partenariat avec l'atelier international ISO consiste en la production d'un « guide ISO des quartiers d'affaires durables » pour la fin de l'année 2010 (dont la forme juridique sera celle d'un accord international ISO) à partir de quatre thématiques :

- la construction durable pendant la durée du cycle de vie,
- le management de l'énergie dans un quartier d'affaires,
- la mobilité,
- le quartier d'affaires : lieu de vie et de travail.

Le travail est mené avec le Bureau de gestion technique de l'ISO qui est composé des organismes de normalisation d'Allemagne, d'Afrique du Sud, du Brésil, du Canada, de Chine, de Corée, des Etats-Unis, d'Espagne, de France, d'Inde, du Japon et du Royaume-Uni.

Partenariat avec l'Initiative Clinton pour le changement climatique

L'Initiative Clinton pour le changement climatique a mis à disposition du Réseau des quartiers d'affaires le logiciel « 2 degré » qui permet de mesurer les consommations énergétiques d'un territoire. La collecte et l'imputation des données étant un processus complexe, un accompagnement individualisé par un spécialiste de la Fondation Clinton a été négocié. Le processus est en cours.

Etude Quartiers d'affaires

L'année 2009 a été également consacrée à la mise en place d'une base de données sur les quartiers d'affaires, sous les angles environnementaux, économiques et de cadre de vie. Le Réseau s'appuie sur l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France avec qui a été conçu, entre autres, le questionnaire envoyé aux quartiers d'affaires ciblés. Cette base de données sera accessible aux membres à partir de 2010, via le site internet.

Le Réseau international des quartiers d'affaires. Ses membres en 2009



Représentant les quartiers d'affaires

Cape Town, La Défense, Liverpool, Montréal, Moscou, Pékin, Shenyang

Représentant les entreprises

GDF Suez
Bouygues Construction
Dalkia
Oger international
Hermitage immobilier
Unibail-Rodamco

Les membres d'honneur

Jacques Attali
Jacques Ferrier
Norman Foster
Jean Nouvel
Rajandra Pachauri
Christian de Portzamparc

Avancement des opérations

EN CHANTIER

Immeuble Praetorium

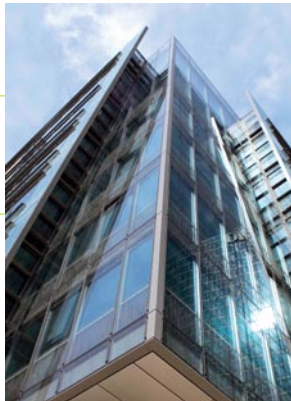
Travaux d'infrastructures

- Titulaire MOE **PX DAM**
- Titulaire du marché Travaux **PETIT - FREYSSINET**

Travaux des abords

- Titulaire du marché MOE **EGIS**
- Titulaire marché Travaux **EUROVIA - SOGEA TPI**

Dans le cadre de l'opération Praetorium, l'aménageur a réalisé le renforcement des infrastructures du parc de stationnement «Les Reflets», le dévoiement de réseaux des concessionnaires et l'aménagement des abords de l'immeuble. L'immeuble a été inauguré le 5 octobre 2009.



Tour Phare

Galerie technique

- Titulaire du marché **INGEROP**
- Titulaire marché Travaux **SOGEA TPI**

Dans le cadre de l'opération Tour Phare, après avoir réalisé les études portant sur la déconstruction partielle du Viaduc du Havre et celles du dévoiement des réseaux des concessionnaires, l'EPAD a réalisé une galerie technique pour organiser le passage des câbles 20 000 volts Erdf pour l'alimentation de l'immeuble Basalte ainsi que le déplacement du poste source SNCF.

Les études d'aménagement des abords ont été réalisées en liaison avec Unibail-Rodamco en vue du dépôt du permis de construire.

Déconstruction partielle du Viaduc du Havre

- Titulaire MOE **PX DAM**

Dévoiement des réseaux et construction de la galerie



Immeuble Basalte

Galerie technique. Passerelle cours Valmy

- Titulaire MOE **MIMRAM**
- Titulaire marché Travaux **Bouygues TP + ZM**

Dans le cadre de l'opération immeuble Basalte, l'EPAD a réalisé un ouvrage de couverture sur la RN 314 et a dévié l'ouvrage d'assainissement départemental pour permettre sa construction.

Par ailleurs, l'EPAD doit construire une passerelle entre le cours Valmy (Défense 7) et le parvis de l'immeuble Basalte. Cet ouvrage a la particularité d'avoir un seul point d'appui en compression, ce qui a orienté le choix d'une passerelle haubanée.

Dans un deuxième temps, l'aménageur réalisera les abords de l'immeuble Basalte, qui consiste en la reprise des boulevards des Bouvets et Kupka ainsi que le pont Picasso. Ce nouvel espace public crée une liaison piétonne entre Puteaux, Nanterre et le cours Valmy.



ETUDES POUR TRAVAUX

Boulevard Circulaire

Dans le cadre du plan de Renouveau de La Défense, l'EPAD porte la deuxième phase du réaménagement du boulevard Circulaire à Courbevoie et développe le projet d'un espace public cohérent, accompagnant l'ensemble des projets immobiliers sur le quartier Défense 2.

L'espace public sur le boulevard Circulaire de La Défense, véritable cordon urbain organisant la desserte du quartier d'affaires et offrira des lieux de vie animés par l'implantation de commerces en pied de tour, de promenades piétonnes et cyclables et de dépose taxis/VIP.

Au-delà de la première phase d'aménagement du boulevard Circulaire, qui a donné un caractère urbain à cette voirie sur le secteur Courbevoie, l'EPAD a entrepris de développer le projet sur la partie ouest à Puteaux.

L'enjeu est de créer une véritable couture urbaine en posant sur le sol l'infrastructure routière, en organisant les échanges avec des carrefours à feux, des liaisons douces et en créant des espaces verts.

Mission de maîtrise d'œuvre complète pour le réaménagement du boulevard Circulaire et ses abords à Courbevoie

- Titulaire MOE **COTEBA / RICHEZ & Associés**

Le groupement a en charge l'intégralité des études de maîtrise d'œuvre pour le réaménagement du boulevard Circulaire à Courbevoie, dans le cadre du développement des opérations immobilières du plan de Renouveau (Hôtel 4 étoiles, Generali, Air2, D2, Carpe Diem) ainsi que la production du dossier d'enquête publique. La concertation préalable a été conduite à l'issue des études d'esquisse à l'automne 2009.

Les premières réalisations issues de ces réflexions débiteront en mars 2010 dans le cadre des travaux préparatoires à la construction de la tour Carpe Diem.

Mission de maîtrise d'œuvre pour le réaménagement du boulevard Circulaire et ses abords à Puteaux

- Titulaire du marché **Castro Denissof, Cassi, Atelier Mandragore / Berim**
- Titulaire marché technique pour le réaménagement du boulevard Circulaire **INGEROP / COTEBA**

La mission a été décomposée en deux principaux volets, touchant en premier lieu la requalification du boulevard Circulaire sur sa partie Ouest (secteurs de la Rose de Cherbouret et de la Demi-Lune), et proposant une nouvelle organisation urbaine facilitant les liaisons entre le quartier de La Défense et le centre ville de Puteaux.

Dans un premier temps, l'équipe Castro a poursuivi le travail de requalification du boulevard Circulaire esquissé lors des études «urbanité». Ce travail propose de redéfinir le nivellement de cet espace public et d'intégrer les modes de transports actuellement exclus de cet espace (cycles et piétons) par la mise en place d'un large mail planté se connectant aux principaux espaces publics existants.

Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les bureaux d'études INGEROP ET COTEBA dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre technique pour la mise en œuvre de ce projet, d'une mission déplacement afin de mesurer l'impact de la nouvelle configuration du boulevard sur le flux ainsi que dans le cadre de l'élaboration des dossiers d'enquête publique. La concertation préalable a été conduite à l'issue des études d'esquisse au printemps 2009, ce qui a abouti à une révision du POS partiel n°3 de Puteaux approuvé en décembre 2009.

La requalification de ce boulevard nécessite dès lors que l'on travaille sur la requalification de ces franges. A travers ce travail, c'est une reconfiguration du paysage immobilier qui est rendu possible, répondant ainsi aux enjeux de modernisation de ce secteur.

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine a pour objectif d'assurer la définition du projet urbain et paysager qui accompagnera le projet routier de requalification du boulevard Circulaire Sud.

Elle consiste à :

- inscrire le projet paysager dans l'échelle territoriale,
- développer un nouveau maillage urbain entre Puteaux et La Défense,
- mettre en scène les fronts du quartier d'affaires,
- traiter les liaisons piétonnes et les espaces publics structurants.

Sur la base de la requalification du projet routier du boulevard Circulaire, l'équipe Castro, après avoir établi un schéma global, travaillera par secteurs, afin de préciser le projet urbain ensemble.

Secteur Charcot

■ Titulaire du marché **Synthèse architecture, Urbaconseil, Estime, SET environnement, CMF**

Le projet de la ZAC Charcot à Puteaux, d'une superficie d'environ 2,5 ha, doit développer un quartier résidentiel en vis-à-vis de la ZAC des Bergères, opération portée par la commune de Puteaux.

C'est un des éléments fort du plan de Renouveau de La Défense qui prévoit la réalisation de 100 000 m² SHON de logement sur ce territoire. Dans cette optique, l'établissement public a étudié au cours de l'année 2009 les conditions de la réalisation de cette opération qui doit développer un programme résidentiel de 70 000 m² SHON.

A ces fins, l'équipe Synthèse architecture, Urbaconseil, Estime, SET environnement, CMF a été désignée pour définir le cadre urbain du futur projet. Pour ce faire, il leur a été demandé :

- de proposer des scénarii d'aménagement intégrant les objectifs de programmation préalablement définis par l'aménageur,
- d'accompagner l'EPAD dans la mise en place et le déroulement de la concertation,
- d'établir le dossier de création de la futur ZAC Charcot.

A l'issue de ce travail, la ZAC Charcot devrait être créée au cours de l'année 2010 pour une entrée en phase opérationnelle en 2011.

En terme de programme, ce projet de ZAC se traduit par :

- environ 70 000 m² SHON de logements dont 20% de logements sociaux.



Ce programme global de logement pourrait également accueillir une résidence universitaire.

- 1 500 m² à 2 200 m² SHON de commerces considérant qu'une partie de commerces existant sera maintenue sur le site,
- 3 000 m² à 4 000 m² SHON pour la construction d'un groupe scolaire de 13 à 15 classes de maternelles et élémentaires.

Ce programme global pourrait être complété par une crèche en pied d'immeuble.

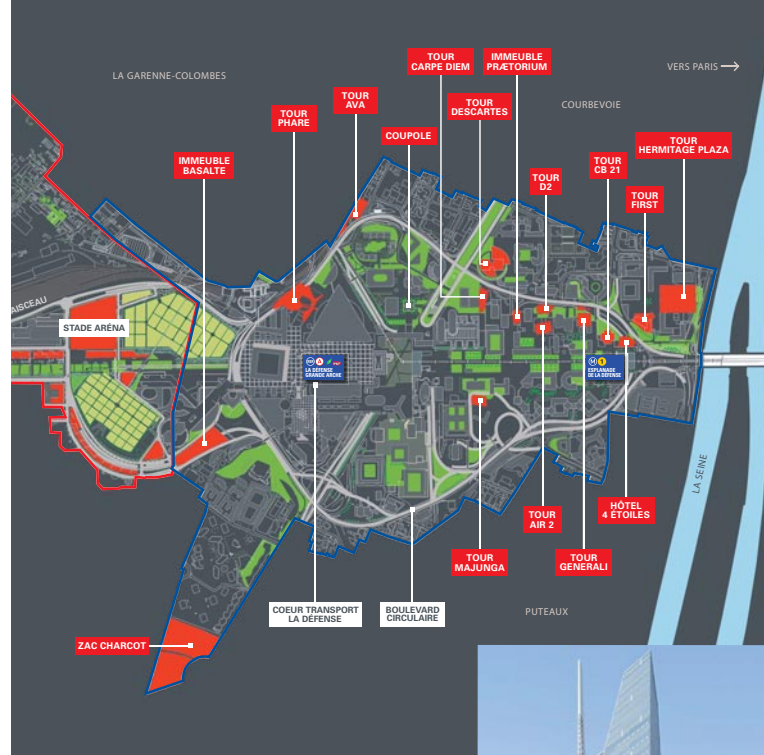
Le programme des équipements publics sera arrêté en cohérence avec celui du rond-point des Bergères initié par la ville de Puteaux.

Place des Saisons

■ Titulaire MOE **PX DAM - SERERO (architecte) - COIGNET (paysagiste) - THIESSON (éclairage)**
 ■ Titulaire marché Travaux **EUROVIA - SOGEA TPI**
 ■ Titulaire marché Espaces verts **non désigné**

Dans le cadre du projet de la Tour First, l'aménageur réalisera la place des Saisons et la passerelle de l'Aigle. Cela constitue une première phase d'aménagement de l'espace public sur le quartier Défense 1.

Les travaux consistent en la reprise des revêtements de sol, des espaces verts, de l'éclairage public et de l'édicule d'accès au parc de stationnement «Les Saisons».



Tour Generali

Réalisation de l'ouvrage d'art

■ Titulaire MOE **COTEBA**

Dans le cadre de l'opération Generali, l'aménageur doit effectuer des travaux préparatoires pour libérer l'emprise foncière.

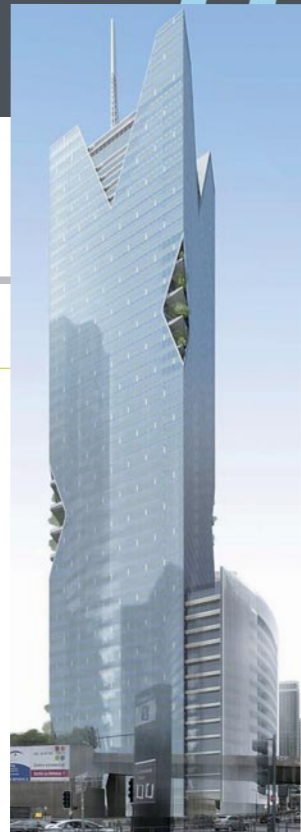
Ces travaux consistent en la réalisation d'une galerie technique et le dévoiement des réseaux des concessionnaires.

Par ailleurs, l'aménageur étudie la faisabilité d'un ouvrage d'art qui sera utilisé par l'opérateur comme zone de stockage dans un premier temps, pour ensuite accueillir un espace public.

Galerie technique et dévoiement des réseaux

■ Titulaire MOE **COTEBA - INGEROP**
 ■ Titulaire marché Travaux **PARENGE**

Le permis de construire modificatif de la tour a été déposé par Generali.



Tour Carpe Diem

Curage du Parc de stationnement «Corolles» et dévoiement des réseaux des concessionnaires

■ Titulaire MOE **BETEM**
 ■ Titulaire marché Travaux **SNRB**

Déplacement de l'assiette du boulevard Circulaire

■ Titulaire MOE **COTEBA / RICHEZ & Associés**
 ■ Titulaire marché Travaux **EUROVIA**

Dans le cadre de l'opération Carpe Diem, l'aménageur doit réaliser les travaux préparatoires pour libérer l'emprise foncière et organiser une zone de travaux pour l'opérateur. Ces travaux consistent en le curage des volumes cessibles du parc de stationnement «Corolles» et le dévoiement des réseaux des concessionnaires.

Par ailleurs, l'assiette du boulevard Circulaire sera déplacée pour permettre l'implantation de la base vie de l'opérateur. Le bord droit de la voirie sera implanté sur le fil d'eau projeté dans le cadre du réaménagement du boulevard Circulaire 2^{ème} phase sur Courbevoie.





Tour Hermitage

■ Titulaire MOE **COTEBA – RICHEZ & Associés - CA'Ingénierie**

Dans le cadre de l'opération Hermitage, l'EPAD doit réaliser un ouvrage de couverture sur le quai du Président Paul Doumer (RD7), La création de cet ouvrage s'accompagne du réaménagement du quai du Président Paul Doumer entre le pont de Neuilly, ses bretelles et la rue de l'Abreuvoir et le réaménagement de la rue du Général Audran) à Courbevoie.

Cet ouvrage de couverture présente la particularité d'offrir trois façades frontales aux riverains et aux usagers de l'espace public.

Il s'agira de les dessiner en donnant un sentiment d'appartenance géographique aux bords de Seine. L'approche architecturale devra renforcer l'idée de continuité urbaine sur le quai du Président Paul Doumer, tant pour l'usager de la route que pour le promeneur.

Il s'agira de gommer la rupture en organisant la continuité des circulations douces (piétons et cycles) sur le quai du Président Paul Doumer, des corridors de promenades où le paysage et la lumière prendront toute leur mesure. Ce balcon créera un dialogue entre la rive et la Seine.

Par ailleurs, l'EPAD a lancé une étude pour démontrer l'indépendance aéraulique entre l'ouvrage de couverture et l'autoroute A14. Le rendu de l'étude permettra de connaître s'il y a nécessité à développer des équipements de sécurité spécifiques, (ventilation désenfumage, vidéo surveillance, sortie de secours, niche de sécurité, ...) au regard de la circulaire tunnel.

■ Titulaire MOE **CA'Ingénierie**

De plus, l'aménageur s'est adjoint les services d'un bureau d'études pour la faisabilité du dévoiement de la voie de l'Ancre, d'une galerie technique et des réseaux des concessionnaires qui y transitent et du réseau d'assainissement départemental. Une étude de faisabilité pour la modernisation du parc de stationnement «Les Saisons» est en cours.

Tour AVA

Dévoiement des réseaux des concessionnaires

■ Titulaire MOE **COTEBA**

■ Titulaire marché Travaux **EUROVIA - SOGEA TPI**

Abords de la tour AVA et amélioration de la circulation verticale entre le Parvis de La Défense et l'avenue de la Division Leclerc (RN192)

■ Titulaire MOE **PX DAM - SERERO (architecte) - COIGNET (paysagiste) - THISSIER (éclairage)**

Réalisation d'un local archives pour la DDE

■ Titulaire MOE **LVA - SCOOPING**

Dans le cadre de l'opération AVA, l'aménageur doit réaliser des travaux préparatoires pour libérer l'emprise foncière. Ces travaux consistent en le dévoiement des réseaux des concessionnaires, et, en particulier, le dévoiement du réseau d'assainissement départemental.

Par ailleurs l'aménageur en charge des abords de la tour s'est adjoint les services d'un bureau d'études pour réfléchir à l'aménagement des rez-de-chaussées et à une programmation commerciale.

De plus, suite à l'enquête publique réalisée dans le cadre de l'instruction du permis de construire de la tour et conformément à la demande des riverains, l'aménageur s'est engagé à mener une réflexion pour améliorer la circulation verticale entre le Parvis de La Défense devant le CNIT et l'avenue de la Division Leclerc (RN 192).

Dans un deuxième temps, l'aménageur doit déménager un local d'archives pour la DDE et étudier l'aménagement d'un local permettant l'exploitation des archives vivantes de la DDE.



Carrefour Caen Caron-Serpentine

■ Titulaire MOE **COTEBA**

■ Titulaire marché Travaux **EUROVIA - SOGEA TPI**

Dans le cadre du prolongement de la ligne de tramway T2, sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général des Hauts-de-Seine et de la RATP, l'aménageur a proposé d'améliorer la configuration du carrefour Caen Caron Serpentine qui gère les mouvements entre l'autoroute A14, la rue Serpentine (sortie vers La Défense 6 depuis le boulevard Circulaire vers La Garenne-Colombes (RD992), la rue Caron et la rue de Caen (liaison routière entre la RN192, la RD992 et le boulevard Circulaire). Cette nouvelle géométrie permet d'organiser une meilleure fluidité du trafic routier en assurant aux usagers une sortie de l'autoroute A14, sans risque de remontée de queue dans le tunnel (sécurité) et offrant un caractère urbain permettant les circulations douces sur des espaces sécurisés.

Tour Majunga

■ Titulaire MOE **COTEBA**

Conception du jardin

■ Titulaire MOE **ARPESTERRE**

Dans le cadre de l'opération Majunga, l'aménageur doit réaliser les études et les travaux des abords. Ces travaux consistent en la conception de l'espace public au niveau de l'Esplanade pour organiser l'accès à la tour en améliorant les circulations piétonnes avec la suppression des emmarchements menant à l'immeuble Ile-de-France, la création d'espaces verts et une refonte de l'éclairage public.

De plus, une circulation verticale mécanisée (ascenseurs) offrira aux usagers un lien plus direct entre l'Esplanade de La Défense, la rue Delarivière Lefoullon et Puteaux.

Par ailleurs, un réaménagement de la rue Delarivière Lefoullon, accompagné de la création d'un écojardin et d'un carrefour à feux pour gérer les entrecroisements entre le flux issu du boulevard Circulaire de la Liaison Médiane et la place de la Liberté, donnera un caractère urbain aux abords de la Boucle Gallieni, des immeubles d'habitations les Platanes et les Colonnels et de l'immeuble Défense Plaza.



Promesses de vente et permis de construire

Tour AVA

Réalisée pour Générale Continentale Investissements et Benson Elliot Investisseurs pour remplacer l'immeuble Berkley et conçue par Manuelle Gautrand Architectes, la tour AVA développera 64 000 m² de bureaux sur 142 m de hauteur. Elle sera accessible depuis le boulevard Circulaire et la rue Serpentine.

Le bâtiment comprend deux entités distinctes : l'immeuble de grande hauteur et le bâtiment Club. La façade de la tour est composée de trois parties superposées d'aspect homogène, unifiées par un dessin géométrique en forme de losange.

Le permis de construire a été délivré en mai 2009 et la promesse de vente a été signée le 2 juillet 2009.



Hotel ****

Signature de l'acte de vente sous condition résolutoire le 11 juin 2009.

Tours Carpe Diem, Air 2 et D2

Après celui de la Tour Generali obtenu en 2008, les tours Carpe Diem, Air 2 et D2 ont obtenu leur permis de construire en 2009.



Étude générale du trafic de La Défense

Afin de développer les projets d'aménagement et d'infrastructures, l'aménageur doit connaître avec précision les déplacements des usagers, et, en particulier, ceux de la voirie. Cette connaissance des flux permet de nourrir les études pour la requalification du boulevard Circulaire.

Pour cela, la réalisation d'une enquête exhaustive des origines et des destinations des flux a été menée. Elle a permis de recalculer les modèles de trafic sur La Défense et, ainsi, de fiabiliser les études spécifiques (boulevard Circulaire, RD7...).

Par ailleurs, avec l'implantation de boucles de comptage pérennes, l'aménageur aura une connaissance du trafic quotidien sur les grands axes routiers et, fort des indications des opérateurs concernant les trafics camion liés à leurs travaux, pourra établir une coordination des plans de feux des carrefours pour assurer une meilleure fluidité.

Étude générale de trafic sur le quartier de La Défense

■ Titulaire **AXIMUM / EGIS Mobilité**

Modernisation des parcs de stationnement du quartier Défense 2

Parcs de stationnement IRIS et EMERAUDE

■ Titulaire **BETIOR / KRAHENBUHL**

Parcs de stationnement REFLETS, NUAGES et COROLLES

■ Titulaire **BETEM / Sud Architectes**

Le plan de Renouveau de La Défense offre au quartier Défense 2 l'opportunité d'une grande mutation de l'espace public et en particulier, l'amélioration des accès aux parcs de stationnement. Les projets des opérateurs Generali, Air 2, D2 et Carpe Diem permettent d'organiser une nouvelle configuration des circulations dans les parcs de stationnement et de créer des accès depuis le boulevard Circulaire.

Par ailleurs, l'ensemble des parcs de stationnement seront remis aux normes (équipements de sécurité, ...). Le principe d'aménagement est de créer trois parcs de stationnement autonomes, sécurisés, dont les accès sont visibles et lisibles, aux abords des tours desservies.

Mission de maîtrise d'œuvre urbaine de La Défense Est

Depuis novembre 2009, l'établissement public d'aménagement de La Défense a choisi de mener une mission de maîtrise d'œuvre urbaine de la partie Est du quartier d'affaires de La Défense.

Ce projet, d'une durée de 24 mois, a pour objectif de définir une nouvelle cohérence des secteurs Est de La Défense. Il intervient à un moment clé de l'évolution du quartier d'affaires, avec la mise en œuvre du plan de Renouveau et la définition des plans locaux d'urbanisme des villes de Courbevoie et de Puteaux. Le périmètre s'étend aux secteurs 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 12 de La Défense, où la majeure partie des constructions de nouvelles tours prendront place dans les années à venir, avec les tours First, Carpe Diem, D2, Air 2, Hermitage et Generali.

Mission de maîtrise d'œuvre urbaine de La Défense Est

■ Titulaire **AUC / Djamel Klouche**



Tour Opus 12, La Défense 9
77 esplanade du Général de Gaulle
92914 Paris La Défense cedex

Tél : 01 41 45 58 11

www.ladefense-seine-arche.fr



ADMINISTRATEURS D'ETAT

■ Stanislas BOURRON

Sous-directeur des Compétences et des Institutions Locales
Représentant le Ministère de l'Intérieur, de l'outre Mer et des collectivités territoriales

■ Noël CHAMBODUC DE SAINT PULGENT

Inspecteur Général des Finances
Représentant le Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi - INDUSTRIE

■ Jean-Louis ROUQUETTE

Directeur Adjoint au secrétaire général
Inspecteur Général des Finances
Représentant le Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi - ECONOMIE - TRESOR

■ Bruno CHAUFFERT-YVART

Inspecteur Général de l'Architecture et du Patrimoine
Représentant du Ministère de la Culture et de la Communication

■ Eliane DUTARTE

Conseillère du Délégué Interministériel à l'Aménagement et à la Compétitivité des territoires
Représentant le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer

■ Laurent MACHUREAU

Sous-directeur de la 4^{ème} sous-direction du budget
Représentant le Ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi - BUDGET

■ Jean-Marc MICHEL

Directeur Général de l'aménagement, du logement et de la nature
Représentant le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
URBANISME - 1^{er} Vice-président

■ Jean-Paul OURLIAC

Inspecteur Général des ponts, des eaux et des forêts
Représentant le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
TRANSPORTS

■ Jean-Claude RUYSSCHAERT

Préfet - Directeur Régional de l'Équipement
Représentant le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
LOGEMENT

POUR LES COLLECTIVITES TERRITORIALES

■ Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Député des Hauts-de-Seine - Maire de Puteaux
Président du Conseil d'administration de l'EPAD
Représentant la Ville de Puteaux
Président du Conseil d'administration de l'EPAD depuis le 4 décembre 2009

■ Patrick DEVEDJIAN

Ministre auprès du Premier Ministre chargé de la mise en œuvre du Plan de relance
Président du Conseil Général des Hauts-de-Seine,
Représentant le Conseil Général - Président
Président du Conseil d'administration de l'EPAD du 27 septembre 2007 au 4 décembre 2009

■ Patrick JARRY

Maire de Nanterre - Conseiller Général des Hauts-de-Seine
Représentant de la Ville de Nanterre

■ Jacques KOSSOWSKI

Député des Hauts-de-Seine - Maire de Courbevoie
Représentant la Ville de Courbevoie - 2^{ème} Vice-président

■ Pierre MANSAT

Adjoint au Maire de Paris - Chargé de Paris Métropole, des relations avec les collectivités territoriales d'Ile-de-France
Représentant de la Ville de Paris

■ Marie-Laure MEYER

Conseillère régionale d'Ile-de-France
Représentant le Conseil régional d'Ile-de-France

■ Jean SARKOZY,

Conseiller général - Président du Groupe de la Majorité Départementale
Représentant le Conseil Général des Hauts-de-Seine

■ Serge MERY

Vice-président du Conseil régional d'Ile-de-France chargé des transports et de la circulation - STIF. Représentant le STIF

POUR LES PERSONNALITÉS QUALIFIÉES

■ Claude LEROI

Président de la Chambre de commerce et d'Industrie de Paris - Hauts-de-Seine
Représentant de la Chambre de commerce et d'Industrie

RAPPORT FINANCIER 2009

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2009 se monte à 56,5 M d'€ et le résultat d'exploitation est positif de 2,05 M d'€.

L'année 2009 est la première année où l'EPAD est seulement aménageur. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2009 l'EPGD (devenu Defacto) a pris en charge l'exploitation de La Défense.

L'année 2009 a été marquée par la crise financière qui a retardé les opérations. Ce retard s'est traduit par un décalage de recettes, une seule vente ayant été réalisée au cours de l'exercice. Les recettes tirées des ventes antérieures ont toutefois permis aux produits d'être supérieurs aux charges.

Les travaux prévus en 2009 ont été décalés, principalement les opérations liées aux parkings et au boulevard circulaire.

Des études ont également été reportées, notamment sur la stratégie urbaine. Les études commencées sur l'urbanité de La Défense ou la réorganisation du boulevard Circulaire ont, pour leur part, été poursuivies. Une étude a également été réalisée pour la construction d'un nouveau parking.

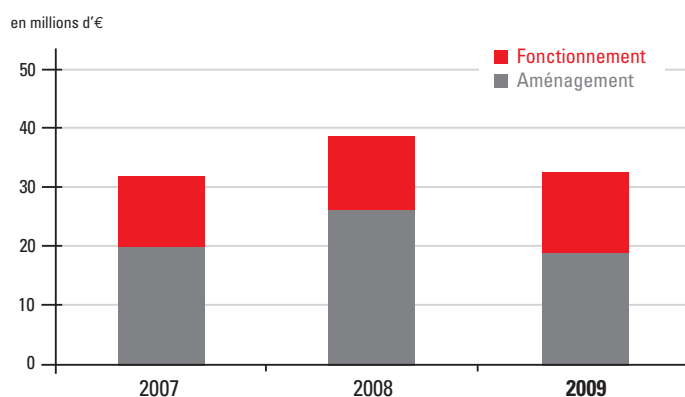
A fin 2009, les encaissements sécurisés de recettes (42,5 M d'€) garantissent largement les engagements de dépenses (18,2 M d'€). Par ailleurs, l'EPAD dispose d'une trésorerie excédentaire.

L'année 2010 doit voir s'amorcer de nombreuses opérations qui généreront le lancement d'importants travaux.

La signature de la vente des volumes de la tour Carpe Diem constitue un élément positif permettant de penser que les prévisions 2010, conduisant à un chiffre d'affaires supérieur à 200 M d'€, vont se réaliser.

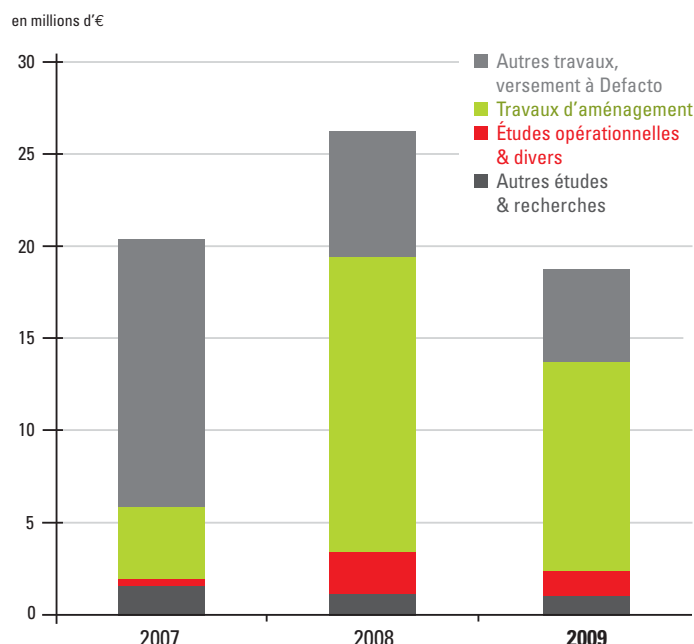
CHARGES ANNUELLES (HORS AMORTS ET PROVISIONS) EN M D'€

en millions d'€	2007	2008	2009
Charges d'aménagement	-20,359	-26,215	-18,712
Charges de fonctionnement (hors amorts & prov.)	-11,603	-12,428	-13,567
Ratio aménagement/fonctionnement	1,75	2,11	1,40



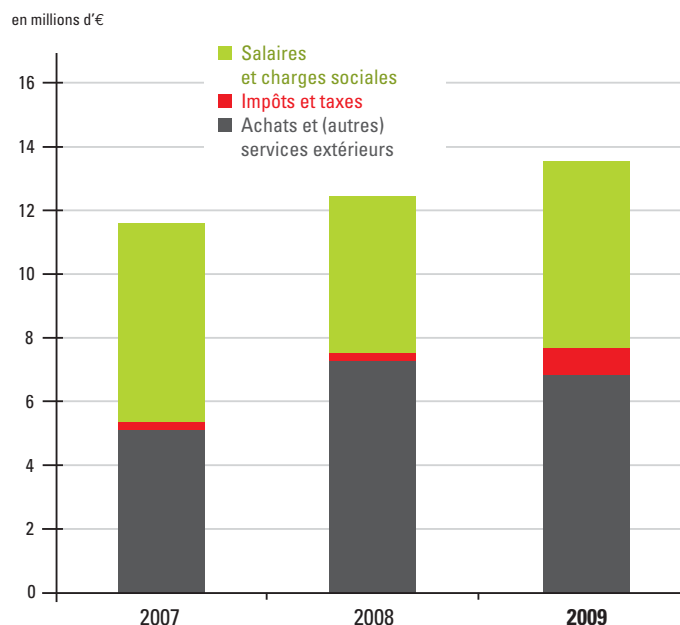
CHARGES D'AMENAGEMENT EN M D'€

en millions d'€	2007	2008	2009
Autres études & recherches	1,514	1,168	1,012
Études opérationnelles & divers	0,456	2,299	1,398
Travaux d'aménagement	3,876	15,962	11,268
Autres travaux, versement à Defacto	14,513	6,786	5,034
TOTAL	20,359	26,215	18,712



CHARGES DE FONCTIONNEMENT EN M D'€

en millions d'€	2007	2008	2009
Achats et (autres) services extérieurs hors études.	5,100	7,296	6,863
Impôts et taxes	0,290	0,242	0,843
Salaires et charges sociales	6,213	4,890	5,861
TOTAL	11,603	12,428	13,567





BILAN

Actif , en millions d'€	2007	2008	2009
Actif immobilisé	18,161	13,097	11,552
Actif circulant	59,419	125,924	113,512
dont stocks	16,227	16,871	16,425
dont créances clients	26,401	86,625	47,125
dont disponibilités	16,791	22,427	49,962
TOTAL	77,580	139,021	125,064

Passif , en millions d'€	2007	2008	2009
Passif à long terme	63,515	115,934	104,642
dont capitaux propres	-22,815	-58,374	-56,323
dont provisions pour risques et charges	3,705	3,705	5,210
dont pour travaux à réaliser	4,417	54,459	44,893
dont pour remise en état (Defacto)	78,000	115,499	112,837
dont autres provisions	0,207	0,161	0,024
Passif circulant (dettes d'exploitation)	14,066	23,087	20,421
TOTAL	77,580	139,021	125,064

COMPTE DE RÉSULTAT

Charges , en millions d'€	2007	2008	2009
Charges d'exploitation	45,321	92,404	34,271
Charges financières	0,073	0,000	0,000
Charges exceptionnelles	323,980	17,004	20,232
Bénéfices	-	5,469	2,052
TOTAL	369,374	114,878	56,555

Produits , en millions d'€	2007	2008	2009
Produits d'exploitation	33,544	113,372	55,669
Produits financiers	1,134	0,689	0,286
Produits exceptionnels	102,800	0,817	0,600
Perte	231,896	-	-
TOTAL	369,374	114,878	56,555