

Dans le ventre de la Défense

LES ECHOS | LE 12/09/2013



•Des dizaines de milliers de mètres carrés sont vides sous la dalle de la Défense. •Defacto, l'établissement public de gestion, cherche à valoriser cette ressource foncière inespérée.

Il faut savoir où est la porte, mais ensuite, rien de périlleux. Il y eut ici un passage pour piétons menant au RER. Peu de ceux qui l'ont emprunté savaient en revanche qu'ils longeaient l'atelier du sculpteur Raymond Moretti, quelque 1.000 mètres carrés, un volume d'au moins 12 mètres de haut, dans le noir. Sur la porte figurent encore la plaque et les horaires d'ouverture au public. Le « Monstre », une sculpture qui porte bien son nom, est tapi dans ce sous-sol depuis plus de vingt ans. Un peu plus loin, s'ouvre un espace encore plus grand. Une sorte de cathédrale souterraine. Quelques rais de lumière signalent que la surface n'est pas très loin. Les murs tremblent car, juste de l'autre côté, passe une bretelle de l'A14, elle-même dominée par une voie de RER. S'ouvrent ensuite de grandes niches carrées de la taille de salles de sport ou de piscines... Il faut remonter en surface pour replonger sous les quatre niveaux du centre commercial des Quatre Temps, l'espace de la première gare du métro de la ligne 1, finalement construite à l'autre bout du quartier, est béant. Il trouvera enfin un usage avec l'installation de la gare de la ligne 15 du Grand Paris Express, dans un certain nombre d'années. Il y a ainsi beaucoup de vide sous la dalle de la Défense et il appartient à Defacto, l'établissement public de gestion du quartier, de se pencher sur son devenir.

Un très grand club pour 4.000 danseurs

Katayoune Panahi, sa directrice générale jusqu'au 1er octobre, s'est mis en tête de valoriser ces dizaines de milliers de mètres carrés, mais il est moins simple de vendre ces volumes enterrés et bruts que des charges foncières en surface. Avant d'envisager toute activité, il faut penser à l'éclairage (naturel au moins en partie), à la ventilation, aux accès et aux évacuations... « Plus on descend dans les sous-sols et plus les issues de secours doivent être larges et nombreuses, amener du public ne sera pas possible partout mais on peut imaginer d'autres usages comme du stockage d'énergie, des data-centers... », explique Quentin Deffontaines, chef de projet urbanisme et développement de Defacto. Enia Architectes, Egis et CEI, un bureau d'économistes, ont été chargé d'ausculter les dessous du quartier d'affaires et de réfléchir à une programmation possible : Paris manque d'un très grand club où pourraient danser 3 ou 4.000 personnes sans déranger les voisins ni souffrir des nuisances sonores des infrastructures. L'ambiance brutaliste pourrait séduire le monde de la nuit qui, cependant, ne s'attarde

pas, une fois passé l'effet « nouveauté ». *« Nous avons déjà eu des contacts avec des investisseurs, des spécialistes de l'événementiel ou du commerce qui regardent ces espaces avec intérêt »*, affirme Katayoune Panahi. Le montage envisagé est un bail emphytéotique administratif qui laisserait à la charge de la puissance publique, soit Defacto, une partie de la viabilisation des lieux, extrêmement coûteuse. *« Vendre ces espaces nous priverait de recettes sur le long terme, nous sommes un établissement public de gestion, notre vocation n'est pas de céder des terrains »*, justifie la directrice générale de Defacto.

Pour augmenter ses recettes, l'établissement public compte aussi sur la transformation de certains des parkings occupés seulement à 50 %, puisque 85 % des salariés travaillant à la Défense y arrivent en transports en commun. Une partie des 25.000 places est située *« au bord de la dalle du quartier d'affaires, surélevée par rapport au sol naturel des communes. Vu de Puteaux ou de Courbevoie, ces étages constituent des façades aveugles pas très heureuses en ville, il y aurait moyen de récupérer une tranche verticale de ces volumes pour en faire des bureaux, des commerces, pourquoi pas des logements »*, confirme Gilles Raynal, le directeur du développement de Defacto. La mutation est moins simple qu'il n'y paraît, il faut revoir la résistance des planchers, les évacuations, les accès et ces volumes souvent bas de plafond, mais il y aurait là moyen de récupérer 10.000 mètres carrés dans 3 parkings.

Les projets lancés par Defacto en sous-sol et en surface visent à redorer l'image du quartier d'affaires vieillissant et loin des normes de développement durable d'une ville moderne. Si les dernières tours affichent des labels verts, ce n'est pas le cas des équipements ni des espaces publics aménagés par l'Etablissement public d'aménagement de la Défense, avant d'être remis à Defacto chargé de les gérer (lire encadré ci-dessus).

Servitudes de l'urbanisme de dalle

Le centre commercial de la Coupole a dû fermer faute d'entretien. L'état des voies souterraines, dont les travaux incombent à l'Epadesa, est lamentable. *« L'urbanisme de dalle est très compliqué à rénover ou à modifier, explique un architecte, la solution consiste à conserver la forme urbaine puisqu'il est difficile de faire autrement, et faire en sorte que le quartier fonctionne et qu'il soit agréable en lui ajoutant des services. »* Avant de penser aux animations gratuites qui ont distrait les visiteurs tout l'été, Defacto doit vérifier l'éclairage public, les escaliers mécaniques, rénover les passages, installer des pistes cyclables, trouver de la place pour des stations d'Autolib'...

Les recettes attendues de l'aménagement des espaces résiduels vides doivent donc servir à abonder un budget de fonctionnement de 60 millions d'euros, qui ne suffit pas aujourd'hui à couvrir les investissements nécessaires. Il est abondé au tiers par les villes de Puteaux et Courbevoie et par le conseil général, le reste provenant des recettes des parkings et des redevances d'occupation d'espaces publics. Le plan guide, établi par l'agence d'urbanistes AEW, s'étale sur une dizaine d'années et représenterait 2 à 300 millions d'euros d'investissement. ●