

La Défense, ça nous intéresse!

Le journal de vos élus de gauche



Édito

En juillet 2006, Nicolas Sarkozy présentait dans la précipitation et à grand renfort médiatique le plan de renouveau de La Défense. Il devait constituer l'expression d'une modernité dans l'aménagement urbain qui de fait s'inscrit dans un modèle d'avant la crise.

Deux ans après c'est un goût d'inachevé qui prévaut. C'est l'anxiété et la fatigue des usagers quotidiens des transports en commun bondés, bientôt impraticables. C'est la colère des habitants qui vivent sur place confrontés à la nuisance de chantiers mal gérés et concentrés sur un périmètre réduit. C'est l'incompréhension de ceux qui vont perdre leur logement pour laisser place à des appartements et des hôtels de luxe. C'est la fragilité financière d'un projet trop dépendant du marché, condamné à une fuite en avant permanente jusqu'à devoir s'étendre à Nanterre, dans une quête éperdue de foncier pour éponger des déficits chroniques.

Tout le monde en convient : La Défense est un pôle économique majeur qui doit être rénové mais des alternatives existent face à ce passage en force présenté comme la seule réponse possible.

Dans ce dossier comme dans beaucoup d'autres, le maire de Courbevoie (également vice-président de l'EPAD, Établissement Public d'Aménagement de La Défense, depuis plusieurs années) a préféré pratiquer la politique -ô combien courageuse- de l'autruche. Il ménage ainsi les grands dignitaires de ce pays aux commandes de cette opération, en espérant que les électeurs finiront par oublier ce qu'il est en train de laisser faire. Pas de débat au sein du conseil municipal, des habitants livrés à eux-mêmes, un calendrier irréaliste, un déséquilibre bureaux / logements qui s'accroît, un montage budgétaire bancal ... voilà quelques unes des composantes de la réalité telle que nous la vivons.

En tant qu'élus de l'opposition, nous nous devons de vous informer de ce qui se passe dans votre ville. C'est pourquoi nous vous distribuons ce journal qui aborde les principaux aspects de ce dossier. Nous nous sommes battus et nous avons obtenu la création d'une commission municipale d'évaluation et d'information sur La Défense. Elle rendra ses conclusions dans les mois qui viennent et vous permettra de juger sur pièces. Conformément à nos engagements, nous avons ouvert le débat. À nous tous de nous en saisir et de définir ensemble un plan de renouveau de La Défense durable.

Jean André LASSERRE

Conseiller municipal
Président du groupe Une autre ambition pour Courbevoie

Le plan de renouveau > 2

EPAD, EPGD > 2

Le Plan Local d'Urbanisme > 2

Les transport saturés > 3

Qui décide à La Défense > 3

Vers une Défense verte? > 4

Le financement de La Défense > 4



Isabelle CISSÉ-TRESSON

Membre de l'équipe
Logement et Urbanisme

Le plan de renouveau de La Défense : beau sur le papier, oui mais...

«Jamais une opération de renouveau urbain d'une telle ampleur n'aura été mise en place dans un délai si court : moins de deux ans.»

Voilà ce qu'on peut lire sur le site Internet de La Défense à propos du cadre législatif nécessaire à la réalisation du plan de renouveau du quartier d'affaires. Effectivement, l'État a décidé trop rapidement de ce plan de renouveau, de ces 450 000 m² de bureaux supplémentaires, de ces démolitions-reconstructions, de ces nouvelles tours toujours plus hautes, à réaliser dans un délai toujours plus court. La tour Ava, la tour CB31 (anciennement AXA), la tour GAN, la tour Signal, autant de projets qui devront être réalisés en un temps record, tous devant être finalisés pour 2015... 6 ans seulement pour de si grands travaux ! Mais pourquoi un développement aussi rapide ? Pourquoi une telle fuite en avant ?

Les décideurs de l'État ont-ils vraiment analysé les conditions économiques ? Ont-ils seulement pensé aux habitants et aux salariés du quartier ? Tous ces travaux entraîneront des nuisances, sonores et aériennes (poussières), des déviations pour les véhicules, des difficultés d'accès pour les piétons, etc. Comment seront gérés les travaux ? Qui fera respecter la réglementation et les chartes de bonne conduite ? Comment les nouveaux salariés du site viendront-ils ensuite travailler ? Dans des transports en commun bondés ? Dans des véhicules personnels ou sur des vélos qu'ils ne pourront pas garer par manque de places de parkings et de garages à vélos surveillés ?

Ce plan de renouveau ne prend pas en compte ces éléments. Il imagine de nouveaux bureaux sans même concevoir les infrastructures nécessaires à leur remplissage. Il modifie par endroit un principe d'aménagement quasi achevé. Il a été décidé par l'État sans même prendre en considération les usagers. L'EPAD, et depuis peu l'EPGD, concoctent un renouveau dans leur coin, sans concertation avec la Région ou les habitants. Enfin, la volonté affichée de placer ce renouveau sous le signe du développement durable paraît bien incohérente vu le calendrier imposé !



Anthony KLEIN

Conseiller municipal en charge
du logement et de l'urbanisme

L'EPAD, l'EPGD. Quel est le rôle de ces deux établissements publics ?

La loi du 27 février 2007 a permis la création au 1er janvier 2008 de l'Établissement Public de Gestion de La Défense (EPGD) qui doit remplacer l'EPAD pour la gestion et l'exploitation des espaces publics. Cette Loi vise à bien séparer le rôle de l'aménageur, qui organise les constructions, de celui du gestionnaire qui fait vivre le site. C'est donc désormais l'EPGD qui paiera les dépenses d'entretien et d'animation. Or ce dernier ne bénéficiera que de recettes réduites, avec un actionnariat circonscrit aux 3 collectivités locales directement concernées : le Département pour 50% et les deux villes Puteaux et Courbevoie à hauteur de 25% chacune. L'État restera en revanche, actionnaire de l'EPAD.

Le transfert de l'EPAD vers l'EPGD de la responsabilité des équipements est une question essentielle pour notre ville de Courbevoie, vu le mauvais état des dites structures. Rappelons d'ailleurs que l'audit sur l'état des équipements est toujours en attente de réalisation... nous naviguons sans boussole ! Alors que le taux d'imposition local va forcément s'en ressentir pour tous les Courbevoisiens ! Mais chut... sujet tabou pour la majorité municipale !

La mise en place opérationnelle de l'EPGD est un événement fondamental pour les Courbevoisiens. La dérive financière des coûts de gestion qui oblige le maire à réclamer la garantie de l'État pour les premières années d'entretien à hauteur de 100 Millions (on est passé en à peine un an de 40 Millions à 70 Millions, puis enfin tout récemment à 100 Millions) démontre tout l'impact que la gestion de cet établissement aura sur les revenus et la fiscalité de la ville. Cela fait maintenant deux ans que cet établissement devrait être configuré et opérationnel. Or, rien n'est encore fait et la date du fonctionnement réel avec le recrutement des équipes nécessaires est continuellement retardée même si le transfert devrait être entériné au 1er janvier de cette année.

La commission d'enquête du Sénat a pointé du doigt l'impréparation de ce dossier. Ce dossier peut sembler très technique, mais son incidence sur la vie quotidienne des habitants va aller croissant. Lors de la réunion publique sur le permis de construire de la tour GENERALI, le problème du déficit des parkings a été évoqué par des habitants voisins du projet. L'EPGD qui devrait gérer ces parkings ne participait à cette réunion et l'EPAD a été contrainte de reconnaître que cette absence n'était pas justifiée. L'absence de rôle opérationnel de cet établissement dans le futur développement de La Défense représente d'ores et déjà, dans le cadre des projets des tours, une carence évidente qui met en péril le quotidien des Courbevoisiens.

L'avenir de la bonne gestion de Courbevoie passera nécessairement par une bonne gestion de l'EPGD, et l'équilibre de cette gestion est d'ores et déjà menacé par l'impréparation des transferts et l'opacité entretenue sur les impacts financiers futurs pour lesquels la garantie de l'État ne sera pas éternellement assurée. Il est évident qu'aujourd'hui l'actuelle majorité préfère ne pas évoquer ces difficultés auxquelles la ville et ses habitants seront rapidement confrontés.

Anthony KLEIN

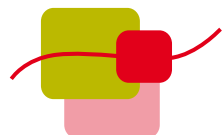
Conseiller municipal en charge
du logement et de l'urbanisme

Urbanisme : grâce au PLU, la possibilité existe pour les habitants de reprendre la main.

Habitants de Courbevoie et de la Défense, vous pouvez vous exprimer !

Ce début de l'année 2009 est particulièrement important pour nous, habitants de Courbevoie et de la Défense. En effet, la loi oblige la ville à voter un Plan local d'Urbanisme (PLU) qui sera soumis à enquête publique. Contrairement au Plan d'Occupation des Sols (POS), le PLU a l'obligation d'englober TOUT le territoire de la commune. La Défense est donc intégrée au PLU. Pendant tout ce 1^{er} semestre 2009, nous pourrons donc nous informer, réagir et nous exprimer sur le PLU de Courbevoie. Les projets de tours, les voies de circulation, les futurs équipements publics, zones commerciales, espaces verts sont prévus dans ce PLU. La mairie de Courbevoie ne pourra plus fuir ses responsabilités et imputer son inaction à l'EPAD car elle aura présenté et voté les aménagements futurs de la Défense.

Nous vous appelons évidemment à la vigilance sur ce projet essentiel pour l'avenir de notre environnement urbain. Ne le laissons pas voter sans participer activement à sa modification, nous paierions cette passivité au prix fort et pour longtemps !



EPAD / EPASA : une tête pour deux esprits

En octobre 2008, Nicolas Sarkozy et le gouvernement ont nommé une personnalité identique à la Direction Générale de ces deux établissements.

En effet, **Philippe Chaix** dirige à la fois l'EPAD, côté Défense, et l'EPASA, côté Nanterre. Ces deux structures incarnent pourtant deux visions différentes de l'urbanisme. La première accumule les objets architecturaux et les m² de bureaux, l'autre imagine une progression réfléchie et une répartition raisonnée entre bureaux, logements, commerces et équipements culturels. Or, quand l'EPAD atteint ses limites géographiques, la seule solution pour assumer les erreurs du passé est d'absorber la structure voisine.

Quelles seront les conséquences de cette modification de la gouvernance du pôle élargi de développement urbain ?



Représentation des élus de l'opposition

La Loi sur la démocratie locale et la création des Conseils de quartier permet à notre groupe d'être votre relais dans les deux conseils de quartier concernés par La Défense :

Gambetta
→ **Anthony KLEIN**
Faubourg de l'Arche
→ **Joëlle PARIS**.

Notre groupe siège également dans les instances suivantes :

Commission de suivi et d'évaluation de La Défense :
→ **Anthony KLEIN**

Groupe de travail municipal sur le réseau thermique urbain
→ **Joëlle PARIS** et Stéphane LENOËL

Groupe de travail municipal sur le relogement des Damiens :
→ **Anthony KLEIN**



Patrice CHARRON

Membre de l'équipe Logement et Urbanisme, spécialité : La Défense

T ransports : vers la saturation, aucune solution envisagée ?

Le renouveau de La Défense se fait sans prendre en considération l'existence d'habitants sur le site et dans sa périphérie immédiate. Il est nécessaire de rénover pour enrayer la dégradation du quartier, mais les décideurs prennent-ils en compte les conséquences d'un afflux accru et massif de nouveaux salariés ? Il semble que non.

En effet, les transports collectifs, déjà terriblement engorgés aux heures de pointe, vont très rapidement se trouver saturés. Certes de nouveaux moyens de transport sont prévus, l'extension du tramway T2, de nouvelles lignes RER, mais les échéances sont lointaines. Dans le calendrier actuel, les premières tours seront achevées bien avant les aménagements nécessaires au niveau des transports !

Le Président de la République et le Président du Conseil Général du 92 font retomber la responsabilité de ces questions sur la Région Ile de France, sur le STIF, sur la RATP. Surprenant de voir qu'ils excluent ainsi le rôle joué par l'EPAD ! C'est pourtant bien cet organisme qui a décidé de rénover La Défense. Qui siège d'ailleurs à son conseil d'administration ? N'est-ce pas le Conseil Général du 92, l'État, les communes de Courbevoie et de Puteaux ? Alors qu'attendent ces décideurs publics pour envisager le réaménagement des transports ? Il serait temps, pour le bien de tous les habitants du site de planifier correctement et conjointement la rénovation de La Défense avec la mise en place de nouveaux moyens de transports !



UN EXEMPLE À NE PAS SUIVRE : L'AFFAIRE DES DAMIERS

Suite au concours lancé par l'EPAD pour la tour Signal, un projet de tour de logements de très grand luxe et d'un palace cinq étoiles doivent remplacer sur le secteur de La Défense 1 des immeubles de logements sociaux et intermédiaires. Sans concertation, cette opération menace directement le cadre de vie des locataires et des copropriétaires voisins. On voit là, toutes les dérives possibles du plan de renouvellement dont les présupposés économiques sont d'ores et déjà pervers. Puisqu'on ne privilégie plus ici le développement économique mais le seul logement de luxe.

Elie CHANCROGNE

Coordination du groupe

Q ui décide à La Défense ?

«Nettoyer les écuries d'Augias» des Hauts de Seine. Telle était la phrase de Patrick Devedjian concernant les réseaux qui ont main mise sur les Hauts-de-Seine et La Défense. Il visait explicitement les proches de Charles Pasqua mais aussi un environnement dans lequel Nicolas Sarkozy s'est parfaitement glissé.

Nicolas Sarkozy, ancien président du Conseil général et de l'EPAD, a bâti son influence depuis le nord des Hauts-de-Seine dont la Défense est le joyau. Un pouvoir financier et politique qui perdure via l'influence de ses réseaux au Conseil Général et par les nominations à la tête de l'EPAD puis de l'EPASA.

Patrick Devedjian, Président du Conseil Général et maintenant Ministre de la Relance économique après avoir été le Secrétaire Général de l'UMP, garde jalousement les manettes du pouvoir financier que constitue la Défense, au service de ce parti.

Philippe Chaix, est Directeur Général de l'EPAD et de l'EPASA (voir ci-contre).

Joëlle Ceccaldi-Raynaud, Maire de Puteaux depuis 2004 et vice-président de l'EPAD, avait qualifié le projet de Tour Signal de Jean Nouvel de « donjon », de « retour au Moyen-Age ».

Jacques Kossowski, Maire de Courbevoie depuis 13 ans après deux mandats en tant qu'adjoint à l'urbanisme et vice-président de l'EPAD, nie ses responsabilités dès qu'un sujet sensible apparaît mais soutient silencieusement la fuite en avant de La Défense

Les 8 tours de Courbevoie

C'est Courbevoie qui est la plus directement concernée par la création d'un second front de hautes tours le long du circulaire. 8 tours sont programmées entre le Métro 1 et le CNIT :

AXA (CB31), GENERALI (IRIS), GAN (CB21), AIR2 (AURORE), PRAETORIUM (TETRIS), CARPE DIEM (COROLLES), D2 (VERITAS), AVA (BERKELEY).

Sans évoquer comme avec le projet HERMITAGE (DAMIENS) 2, voire 3 tours supplémentaires dans les cartons...

Exprimez-vous lors des enquêtes publiques qui se tiennent en mairie pour chaque nouvelle tour !

Vers une Défense verte?

La communication du renouveau de la Défense s'affiche résolument verte : entre le «Sommet mondial des quartiers d'affaires durables» et les nouvelles tours «ultra HQE*» et «hyper green», que demander de plus ! Malheureusement, il y a encore loin des intentions affichées à la réalité, et pour que l'EPGD ne soit pas soupçonné de «greenwashing**», il va falloir travailler sérieusement.

L'erreur de la surconcentration tertiaire

2009 est marquée par une crise financière sans précédent, qui met en avant la vulnérabilité de notre économie. L'impact est considérable. Est ce vraiment le moment de continuer dans la même ornière ? Si on profitait du répit dans la fuite en avant pour ré évaluer les priorités à plus long terme ? Le quartier de La Défense mise sur la concentration. Le bon sens populaire appelle cela «mettre tous ses oeufs dans le même panier»... Alors que le problème du logement s'aggrave en IdF, on construit toujours plus de bureaux, les salariés habitent de plus en plus loin, avec des conséquences lourdes en terme de qualité de vie, des coûts des infrastructures de transports et une pollution accrue causée par ces mêmes transports. Si la seule mixité consiste à associer hôtels de grand luxe et bureaux dans les tours, au détriment des logements pour tous dont le 92 a un criant besoin, et des équipements favorisant le lien social, alors il faut revoir la copie du renouveau...

Une tour THQE* l'est-elle vraiment ?

En pièces détachées, les nouvelles tours rivalisent (sur le papier) de performances environnementales. Sobriété énergétique, isolation : ces concepts infléchissent le choix des matériaux et de la conception. Néanmoins une tour reste intrinsèquement énergivore, comparée à un bâtiment d'une hauteur plus modeste, et cette gabegie croît avec l'altitude... Les études ne prennent jamais en compte «l'énergie grise» (l'énergie dépensée pour tout le cycle de vie du matériau) ni l'énergie dépensée pour acheminer les usagers de La Défense...

La tripaille

Sous la dalle et ses tours miroitantes, un

labyrinthe de tunnels routiers, autoroutiers, ferroviaires, de réseaux techniques etc. vieilli depuis 50 ans. La Défense a l'âge de ses artères et tous les liftings de surface n'y changeront rien. Les ingénieurs concepteurs du site sont maintenant retraités... C'est une énorme, complexe et très coûteuse mise en conformité de l'invisible qu'il importe de réaliser, avant les avaries.

Un chantier sans fin

Les habitants de La Défense craquent, à juste titre, après trop de chantiers totalement irrespectueux de leur tranquillité. Bruits, poussières, émanations, déviations, accès condamnés... compliquent leur vie quotidienne et portent atteinte à leur santé et à leur sécurité. Sous l'impulsion des riverains et des associations, l'EPGD tente de se doter d'une charte de bonnes pratiques de chantiers. Encore faudra-t-il se doter des moyens de contrôle et de sanctions dissuasives, pour la faire respecter.

* HQE : haute qualité environnementale ou THQE : très haute qualité environnementale

** ou «écoblanchiment» : technique marketing consistant à décrire comme écologique des produits ou des pratiques qui polluent...

Stéphane LENOËL

Conseiller municipal en charge des finances,
des commerces & de la vie économique

La Défense ou le tonneau des Danaïdes

Quelle va être la conséquence de la crise financière et de la récession économique sur ce «cher» plan de renouveau de La Défense? Scénario construit sur le mythe du droit à construire éternel, qui risque de glisser directement dans la Seine, car il apparaît que la fuite en avant est une technique qui connaît, comme dirait l'autre, une certaine forme de «fnitude». Oui, c'est vrai, le site de La Défense nécessite un rajeunissement. Et oui, l'EPAD est fortement déficitaire (autour de 70 Millions d'euros d'après le rapport du sénat).

ambition.courbevoie@gmail.com
Nouveau téléphone : 06 73 17 44 45
BP 98 - 92 405 Courbevoie Cedex

Plus d'infos sur
www.uneautreambitionpourcourbevoie.fr

Pour combler ce déficit et payer les travaux de lifting, l'idée des gestionnaires de la défense, au travers de l'exécutif de l'EPAD (le président du CG92, les maires de Puteaux et Courbevoie, le directeur de l'EPAD) a été d'augmenter les droits à construire en permettant de réhausser des tours existantes et de donner des droits à en construire de nouvelles. Imparable direz-vous...? Eh bien, pas tout à fait.

Sans revenir sur ce plan qui ne tient pas compte de la problématique de congestion de ce secteur et en particulier de la remise à niveau des moyens de transports, il est, je le rappelle construit sur le mythe de la progression éternelle.



Et là, patatras, crise financière et immobilière. Les gestionnaires de l'EPAD se trouvent fort dépourvus alors que la bise est venue :

- Pendant au moins 5 ans plus aucun promoteur ne va pouvoir trouver les financements pour construire des tours de bureaux car les locaux ne trouveraient preneur ni en location ni en vente.
- Le plan tombe à l'eau et le déficit va réapparaître à la vitesse grand V, manque à gagner que les 3 collectivités (le CG et les deux villes) vont devoir assumer, les caisses de l'Etat étant vides.

Hélas messieurs, vous allez devoir tout expliquer à vos contribuables... Cependant, grâce à ce plan tombé à l'eau (et à une sacrée dose d'humour noir), on peut reconnaître que l'exécutif de l'EPAD est un visionnaire en matière de développement durable et de bâtiments à énergie positive : des tours de bureaux qui ne se construiront pas, ça, c'est développement durable.

Ont également collaboré à ce document:
Christian Mimiague, Ourdia Farge-Oubécho, Laure Jacquet-Kabacoff. Photographies de Gérard Bonnier.

VOS ÉLUS AU CONSEIL MUNICIPAL



**JEAN ANDRÉ
LASSERRE**
Présidence du groupe
& Démocratie locale



**CÉCILE
BOUCHERIE**
Affaires scolaires
& Jeunesse



**ANTHONY
KLEIN**
Logement
& Urbanisme



**JOËLLE
PARIS**
Écologie urbaine
& Mobilité



**STÉPHANE
LENOËL**
Finances, Commerce
& Vie économique



**INGRID
FASSHAUER**
Petite Enfance, Santé
& Solidarités



**DANIEL
SUISSE**
Sport & Prévention



**LAURE
JACQUET
KABACOFF**
Culture & Loisirs