



La Défense : poursuivre le développement du quartier d'affaires

Nathalie Charles (84),
directeur général adjoint du pôle bureaux, Unibail

Premier propriétaire immobilier du quartier d'affaires, Unibail est un acteur incontournable du plan de renouveau de La Défense. Au travers de ses trois métiers, le Groupe ambitionne de rendre compatibles la rentabilité et les enjeux urbains, le beau et l'amélioration de la qualité de vie de nos concitoyens...

L'HISTOIRE de notre groupe à La Défense est déjà une longue histoire, puisqu'elle a commencé il y a plus de vingt-cinq ans avec les Quatre Temps. Promoteur et commercialisateur du centre commercial dès le début des années quatre-vingt, Unibail en est progressivement devenu le propriétaire de référence avec une participation actuellement majoritaire.

Déjà, l'engagement de la société sur un territoire alors en pleine émergence n'était pas exempt de risques.

Pourquoi construire un grand centre commercial dans un quartier réputé « de bureaux » ? Le pari d'origine était qu'une offre moderne, de qualité, favoriserait la création de la demande et l'animation du marché. Il s'inscrivait pleinement dans la logique des pouvoirs publics : un grand quartier multifonctionnel, lieu emblématique de l'activité de bureaux mais également tourné vers les besoins des individus qui y résident ou le fréquentent.

Au milieu des années quatre-vingt-dix, alors que le quartier d'affaires est en crise, Unibail prend le marché des bureaux à contre-pied pour construire Cœur Défense. À l'époque, le projet de l'architecte Jean-Paul Viguier est « en panne » du fait de la crise de l'immobilier de bureaux qui a touché tout le secteur. Notre groupe alors un double pari : celui du cycle, qui doit conduire à un redressement du marché à horizon 2000, et celui de la qualité de l'offre, avec des optimisations techniques, de grands plateaux de bureaux « libres » de 1 650 m², facilement aménageables aussi bien en bureaux cloisonnés qu'en *open space*, et la volonté d'être dans le haut de gamme du marché. Dès 1999, soit près de dix-huit mois avant l'achèvement, les utilisateurs seront au rendez-vous.

Dans la logique de ce développement, nous poursuivons nos investissements avec le rachat en 1999 d'un portefeuille d'actifs, dont les plus marquants sont les immeubles des Villages, la tour Ariane et le Cnit.

Celui-ci, emblème historique de La Défense, est également le symbole du génie français de la construction. Véritable monument contemporain, inauguré en 1958 par le général de Gaulle, le Cnit a vécu son heure de gloire avec les grands salons populaires des années soixante. Restructuré en centre d'affaires en 1989, c'est un des rares sites à la fois multifonctionnels et ouverts à tous dans l'univers de La Défense.

Le projet de revitalisation du Cnit

Dès 2004, après une consultation d'architectes, nous avons choisi de développer un nouveau projet pour le Cnit, qui permette de renouveler son image et de renforcer ses relations avec le parvis ainsi qu'avec les quartiers limitrophes, comme les faubourgs de l'Arche et les nouveaux immeubles de bureaux comme la tour T1 à Courbevoie.

Le projet fait redécouvrir sur toute sa hauteur la façade historique du bâtiment – dont la base a été absorbée par la construction du parvis en 1970 –, en creusant dans la dalle une succession de patios végétalisés, enjambés par une série de passerelles. Ces accès constituent à eux seuls une invitation à la découverte du Cnit. Ils se doublent de la création d'un accès central majeur vers le niveau inférieur, celui des espaces de congrès-expositions de Paris Expo et d'une partie des commerces et services. Autre nouveauté déterminante : un accès souterrain direct depuis la salle d'échanges RATP-SNCF est également prévu, pour un meilleur équilibre de la desserte de l'ensemble du quartier de La Défense et particulièrement des faubourgs de l'Arche ainsi que des espaces de congrès-expositions du Cnit.

Sous la voûte majestueuse du Cnit, l'accent a été mis délibérément sur la clarté et la convivialité du lieu. La place André Malraux est repensée : un véri-

table espace public animé, entouré de restaurants et cafés, services et commerces. La nouvelle façade vitrée des bureaux crée tout autour de la place un tableau animé de reflets. Une large trémie percée dans le sol de la place reliera celle-ci au niveau inférieur.

L'achèvement du projet, actuellement en cours de réalisation, est prévu fin 2008 pour les cinquante ans du Cnit.

La contribution au plan de renouveau au travers de deux projets ambitieux : Phare et Majunga

La tour Phare fait figure d'opération emblématique. Là aussi la genèse du projet a été longue, en concertation étroite avec les pouvoirs publics. Pour la construction de cette tour de 300 mètres de haut, il est très vite apparu indispensable d'organiser une consultation d'architectes de très haut niveau. Mixant français et étrangers, jeunes et confirmés, cette consultation a abouti au choix du projet de Morphosis (Thom Mayne).

Évalué à 800 millions d'euros, le projet permettra à lui seul de développer 130 000 m² de bureaux, avec des normes de consommation énergétique, de confort et des volumes inconnus jusque-là. C'est une opération d'image du fait de la signature de l'architecte, prix Priztker, et du caractère « iconique » de la tour. Mais ce bâtiment est également en pointe en matière de développement durable. Ainsi, la façade est différente selon l'orientation par rapport au soleil : double peau protectrice sur les façades exposées, vitrage clair sur la façade nord, avec à la fois le souci de la maîtrise énergétique et du confort d'éclairage des utilisateurs. Enfin, le couronnement de la tour est composé d'un parc d'éoliennes ayant vocation à couvrir les besoins énergétiques du bâtiment cinq mois par an.

Sur le plan de l'insertion urbaine, ce projet constitue un véritable prolongement du Cnit. Certains de ses espaces (notamment belvédère et restaurant aux derniers niveaux) seront ouverts au public. Sa base sera ouverte d'une porte monumentale de 30 mètres

PROFIL

Propriétaire d'un patrimoine évalué à 10,9 milliards d'euros au 31 décembre 2006, Unibail est une société foncière active sur trois segments majeurs de l'immobilier commercial : les centres commerciaux, les immeubles de bureaux et les espaces de congrès-expositions. Le Groupe a choisi de se spécialiser sur des produits immobiliers qui ont un très fort positionnement sur leur marché, en raison de leur taille, de leur performance technologique, de leur emplacement ou de leur notoriété. Unibail dispose du plus large flottant parmi les foncières cotées d'Europe continentale. Membre du CAC Next 20 et de l'Euronext 100, sa capitalisation boursière, au 31 décembre 2006, était de 8,5 milliards d'euros.

de haut, entre Puteaux et Courbevoie. Phare ambitionne de réconcilier le public avec les tours et de devenir un symbole du XXI^e siècle de La Défense...

Unibail étudie également avec Jean-Paul Viguier un projet de 70 000 m² de bureaux dans le quartier Gallieni, sur un foncier dont elle est propriétaire. Il s'agit là aussi, tout en se positionnant sur le haut du marché en termes de développement durable et de qualité de bureaux, de « recoudre » le tissu urbain, cette fois entre l'esplanade et Puteaux-Village, à proximité immédiate d'immeubles de logements.

Au travers de l'histoire d'Unibail à La Défense, quels enseignements tirer ?

Les enjeux économiques privés d'une foncière cotée ne peuvent pleinement trouver leur mesure qu'en concertation avec les partenaires publics. De plus, ce qui fonde la réussite de ces projets c'est aussi leur capacité à penser l'avenir tant pour le consommateur, l'utilisateur de bureaux, que pour le citoyen.

Les foncières et les promoteurs sont des acteurs de l'urbanisme et du territoire. À l'aube du XXI^e siècle, ils sont au cœur du développement durable pour la cité. n