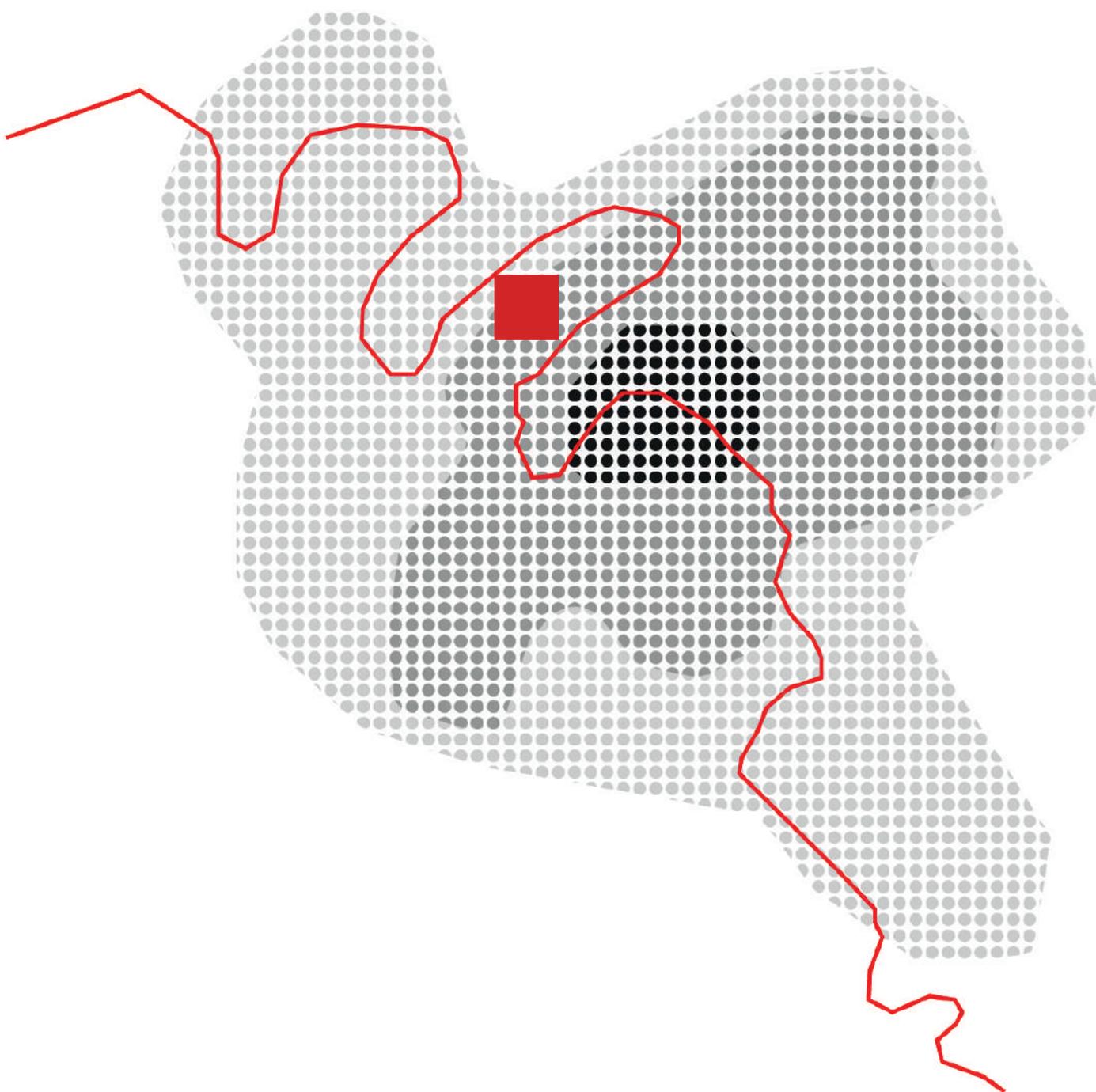


# *Grand Paris et immobilier d'entreprises : tendances futures*



La Défense / Seine Arche / Les Groues | Septembre 2015



# Remerciements

Nous tenons à remercier Monsieur Hugues Parent, Directeur Général de l'ÉPADESA, qui a bien voulu nous dresser un panorama exhaustif du projet des Groues entre sa genèse et sa programmation, ainsi que du contexte de l'opération Seine Arche dans son ensemble.

Nous remercions également Madame Sabine Brunel, Directeur Immobilier d'AXA FRANCE, pour son retour d'expérience très riche sur près de 9 ans de présence dans le quartier des Terrasses de Nanterre et pour nous avoir fait part des attentes d'un grand groupe international implanté dans le secteur.

Ces deux interviews nous ont de nouveau fait toucher du doigt l'importance stratégique des transports pour l'émergence d'un nouveau quartier, et l'apport considérable des projets de transports en commun du Grand Paris pour Les Groues et La Défense au sens large.

Ces entretiens nous ont aussi clairement indiqué les axes de développement pour Seine Arche, du point de vue de l'aménageur et de celui de l'entreprise.



# Sommaire

## 1 2 *Remerciements*

## 1 4 *Édito*

## 1 7 *La Défense & Les Groues, territoires de projets*

- Le Grand Paris, un apport considérable en matière de transports pour La Défense et Les Groues
- L'O.I.N. Seine Arche un projet transformant pour le secteur de La Défense
- Les Groues, le dernier grand foncier mutable proche de La Défense devient un projet concret

## 1 25 *Quel avenir pour La Défense et Les Groues à horizon 2030 ?*

- À moyen terme, Les Groues viendront s'intégrer dans la zone d'influence de La Défense
- Les Groues peuvent-ils devenir un nouveau quartier de La Défense ?
- Les Groues, Seine Arche et La Défense, des secteurs complémentaires vers une logique de fonctionnement en « cluster »

## 1 41 *Conclusion*

## 1 42 *Bibliographie et sources de données*



## Édito

**La Défense, 1<sup>er</sup> quartier d'affaires d'Europe, a toujours été définie sur le seul périmètre du parvis et des immeubles avoisinants. Alors que le plan initial pour La Défense prévoyait environ 800 000 m<sup>2</sup> de bureaux, aujourd'hui près de 3,5 millions de m<sup>2</sup> sont construits.**

Pôle d'affaires stratégique à l'échelle de la Région Ile-de-France, La Défense a bénéficié de la mise en place de nombreuses infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires (A 14, RERA, métro 1 et tramway T2) qui ont eu un retentissement sur son environnement immédiat en morcelant et dégradant le territoire des villes voisines alors que La Défense en tirait la majorité des bénéfices économiques.

Cependant, La Défense a été victime de son succès, l'afflux quotidien de dizaines de milliers de salariés et de visiteurs ayant entraîné une congestion croissante des transports. Initiée en 1958, La Défense a aussi vu son parc de bureaux vieillir et ne plus pouvoir répondre à la demande des entreprises. Ainsi le quartier d'affaires a, depuis quelques années, essuyé des critiques, quand bien même la majorité des salariés y travaillant manifestaient leur satisfaction.

**Depuis plusieurs années déjà, les pouvoirs publics mettent en œuvre une stratégie d'intervention autour de La Défense et de son territoire afin de recréer le lien entre le quartier d'affaires et la ville,** de réparer les impacts du développement des infrastructures mais aussi d'en étendre le périmètre au-delà du seul quartier d'affaires. C'est l'Opération d'Intérêt National (O.I.N.) Seine Arche.

**Dans le cadre de cette opération, de nombreux projets et améliorations ont été réalisés et sont en cours.** L'amélioration de l'environnement dans une commune comme Nanterre par exemple est aujourd'hui considérable grâce au travail réalisé autour des infrastructures et aux opérations de requalification urbaine.

**Le projet du Grand Paris dans sa dimension transports apporte un élan complémentaire au projet Seine Arche et permet de lancer le redéveloppement d'un site stratégique jusqu'alors mis de côté : le site des Groues.**

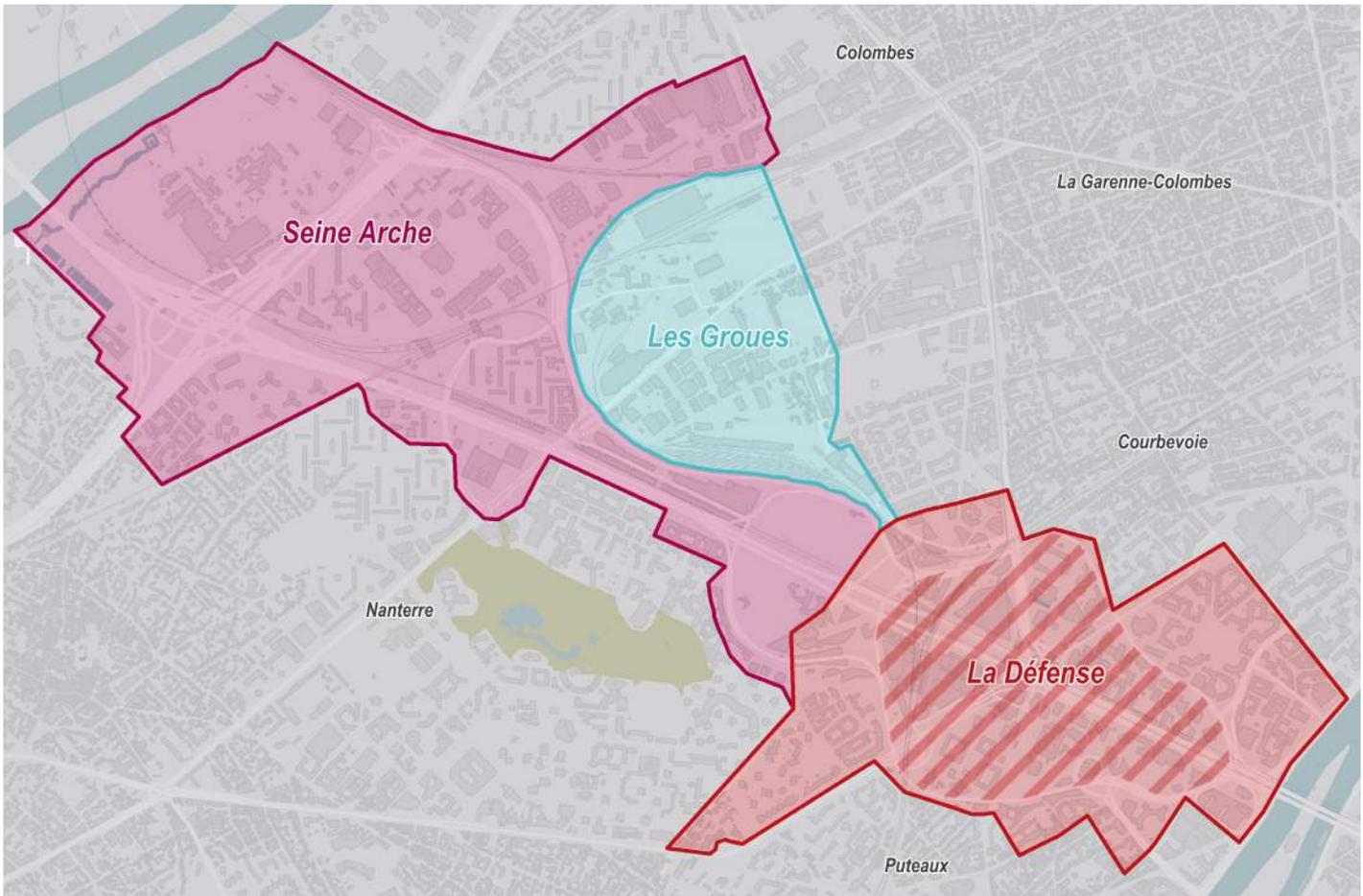
Ce territoire de 76 hectares constitue une emprise foncière mutable de grande ampleur, la dernière d'une telle dimension située si près du quartier d'affaires. Jusqu'ici totalement enclavé et dénué de desserte en transports en commun, le quartier des Groues va bénéficier de l'arrivée d'une ligne de RER en 2020 et de la ligne 15 du futur Grand Paris Express en 2025 et 2027. Cette desserte reliera le site à La Défense en 2 minutes, ce qui le rend très attractif pour un redéveloppement tertiaire et résidentiel.

À l'heure actuelle, la programmation définitive du redéveloppement n'est pas totalement arrêtée et les premières consultations foncières ne seront lancées que l'an prochain. Les premières livraisons d'immeubles, dans le quartier de la future gare, interviendront au moment de l'arrivée du RER E.

Si le site constitue naturellement un maillon du marché de la zone d'influence de La Défense en raison de sa localisation, pourrait-il être un jour considéré comme un quartier à part entière du plateau d'affaires ?

La feuille de route de l'EPADESA, aménageur unique de l'O.I.N. Seine Arche, est de créer les conditions d'un destin commun entre La Défense et Seine Arche. Ce destin commun est-il possible et à quelles conditions ? Les Groues joueront-ils un rôle et lequel ?

Enfin, les ambitions portées sur le quartier des Groues et annoncées pour Seine Arche rappellent beaucoup le mode de fonctionnement en « cluster » tel qu'on l'entend dans les grands modèles internationaux. Cette ambition pourra-t-elle se concrétiser à La Défense et dans quelle mesure un projet comme celui des Groues y jouera-t-il un rôle ?





# *La Défense & Les Groues, territoires de projets*

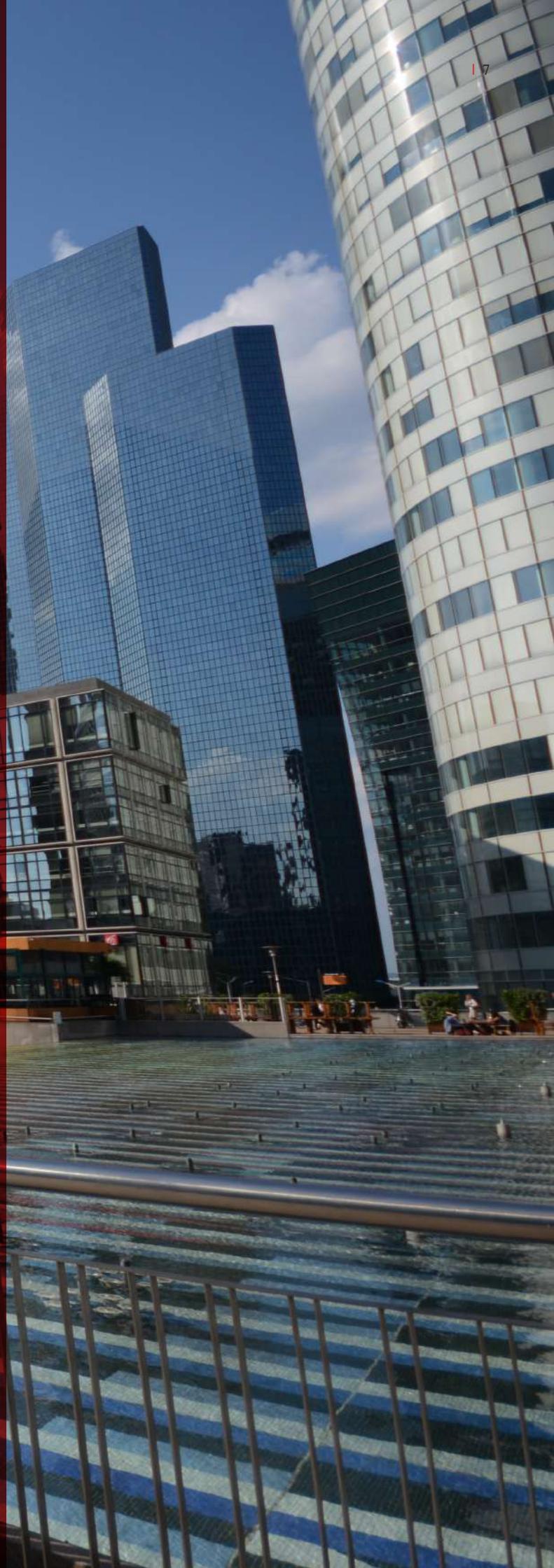
**Le Grand Paris et Seine Arche vont favoriser l'émergence du quartier des Groues et la revitalisation de La Défense.**

Le quartier d'affaires de La Défense est le premier en Europe par sa taille, sa densité, le nombre d'emplois et de grandes entreprises qui y sont implantées. La Défense a fêté ses 50 ans et si ses atouts sont nombreux, il est devenu stratégique de prévoir son renouvellement et corriger certains défauts ; parmi les objectifs, on compte l'amélioration des transports, la rénovation des immeubles existants, le développement de la mixité et de l'offre résidentielle, ou encore le renforcement de son attractivité auprès des entreprises de la nouvelle économie en leur offrant un cadre de vie favorable à leur développement et à leur collaboration avec le terreau des grandes entreprises déjà présentes.

Grâce au Grand Paris, La Défense va profiter du renouvellement considérable de son offre de transports avec l'arrivée d'un nouveau RER en 2020 et de la ligne 15 du Grand Paris Express en 2025. L'arrivée de ces nouveaux réseaux ferrés plus performants va renforcer la qualité de la desserte du quartier d'affaires historique.

Ces nouvelles lignes viennent compléter et renforcer le grand projet Seine Arche qui vise à redévelopper tout le secteur ouest de La Défense vers la Seine. Elles rendent surtout possible le redéveloppement d'un site stratégique de grande ampleur situé aux pieds du quartier d'affaires : le secteur des Groues. Ce dernier avait été mis de côté en raison de son enclavement et de son absence de transports, ce qui ne sera plus le cas en 2020.

Cette grande emprise foncière de plus de 70 hectares va être redéveloppée, et si les grands principes sont fixés, la programmation n'est pas encore figée, le projet étant à la veille de son lancement. Les Groues représentent un potentiel de développement d'environ 630 000 m<sup>2</sup> sur les 15 prochaines années. Il comprend une part majoritaire de logements, mais aussi des commerces et des bureaux autour de la future gare. Et également une offre immobilière innovante pour permettre aux nouvelles entreprises de se développer, notamment en lien avec les universités voisines et les grandes entreprises du secteur.





## *Le Grand Paris, un apport considérable en matière de transports pour La Défense et Les Groues*

Parmi les facteurs d'attractivité d'un territoire nous avons identifié un « triptyque gagnant » qui repose sur la qualité des transports, la masse critique et la mixité des usages. La combinaison de ces 3 éléments permet une accessibilité facilitée, une vie de quartier animée et plus attractive pour les résidents et les entreprises qui sont proches de leurs partenaires. Le quartier d'affaires de La Défense combine déjà ces atouts, notamment la masse critique de bureaux et une excellente desserte en transports. Toutefois, de nouveaux quartiers sont amenés à se développer dans le secteur Seine Arche qui ne bénéficient pas de ces avantages.

Le projet du Grand Paris prévoit de nouveaux transports pour La Défense et Seine Arche (RER E et Grand Paris Express ligne 15) ainsi que des programmes de développement économique et urbain avec deux Contrats de Développement Territoriaux actuellement en discussion.

Ces projets vont contribuer à renforcer l'attractivité du territoire auprès des entreprises, des salariés et des résidents, en particulier dans le secteur Seine Arche. Ce territoire est le futur axe de développement du quartier d'affaires de La Défense et se sont en particulier les transports qui seront le facteur de transformation : l'arrivée du RER E en 2020 et de la ligne 15 du Grand Paris Express en 2025 à « Nanterre La Folie » dans le quartier des Groues, rendent possibles des développements qui étaient inenvisageables dans le passé.



Site de la future gare Nanterre-la-Folie



Panneau travaux RER



### **Des transports existants renforcés**

Le secteur de La Défense est déjà très bien desservi en transports avec notamment le métro ligne 1, le RER A et le Transilien (lignes U et L) ainsi que le tramway T2 et de nombreuses lignes de bus.

Ces lignes assurent des liaisons directes avec de nombreux quartiers résidentiels de la région, vers les principales gares parisiennes (Saint-Lazare, Châtelet – Les Halles et Gare-de-Lyon) et vers des secteurs de bureaux comme le Quartier Central des Affaires ou les communes proches de La Défense. Elles placent déjà La Défense au cœur de la région.

Toutefois depuis plusieurs années ces transports font l'objet de critiques croissantes : congestion aux heures de pointe et incidents techniques sont constatés, en particulier sur la ligne A du RER, la plus fréquentée quotidiennement en Europe. Par ailleurs, La Défense n'offre pas aujourd'hui de liaison directe ou même simplement rapide vers les aéroports parisiens.

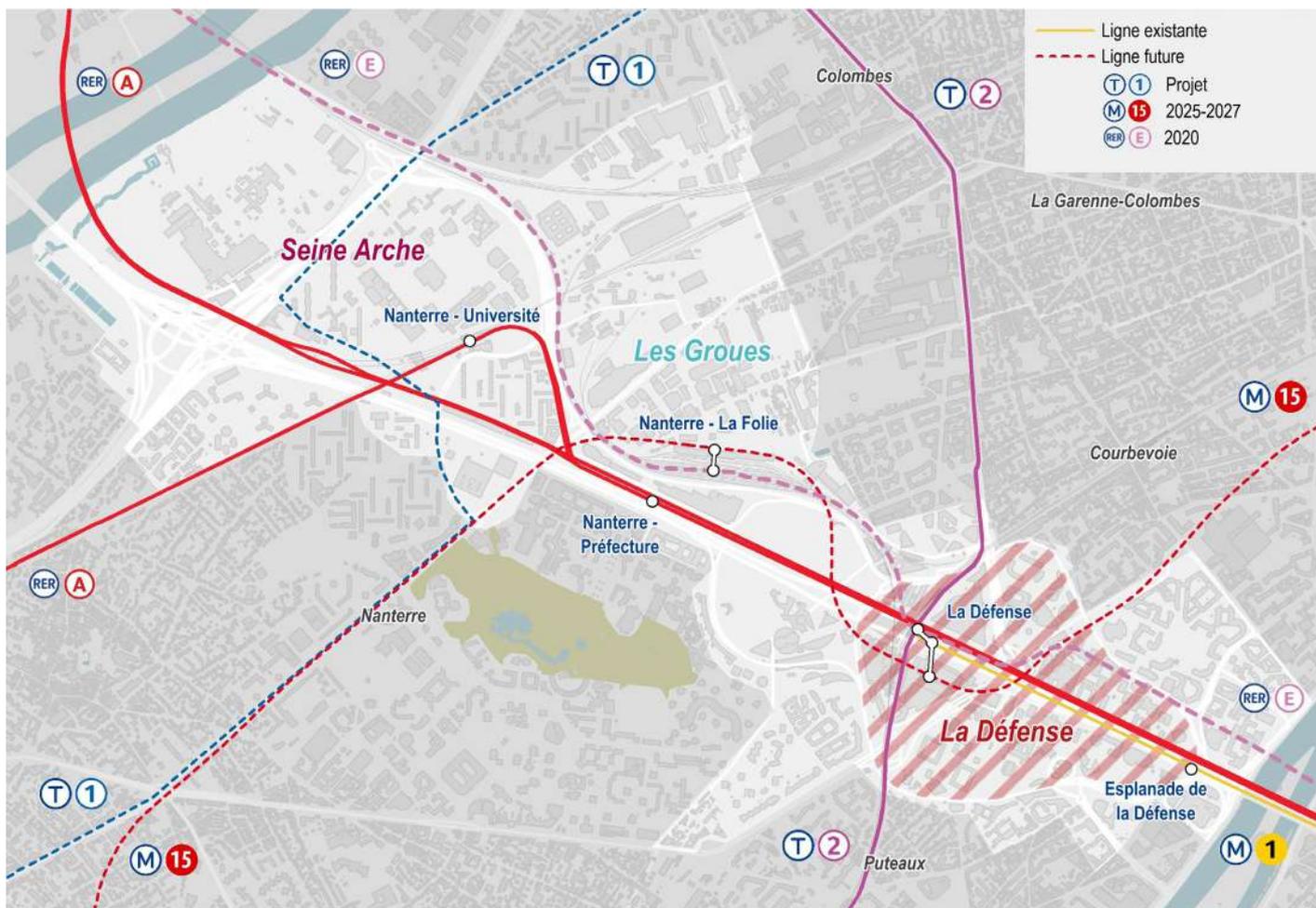
Un plan d'amélioration des transports a été mis en place pour les lignes existantes avec deux grands chantiers.

### **L'automatisation de la ligne 1 du métro**

Depuis fin 2012, la ligne 1 du métro qui dessert Paris d'Est en Ouest est entièrement automatique, permettant un rythme de passage des rames plus rapide et une amélioration du temps de transport. La ligne 1 suit un trajet pratiquement parallèle à celui de la ligne A du RER et permet aussi de relier La Défense à Neuilly-sur-Seine et au Quartier Central des Affaires.

### **La modernisation de la ligne A du RER jusqu'en 2021.**

L'ensemble des trains circulant sur la ligne A est progressivement remplacé par des rames à double étage aux capacités nettement supérieures (horizon 2017). En parallèle, des travaux lourds sur les réseaux sont également en cours jusqu'en 2021, qui permettront le renouvellement des voies et l'automatisation partielle de la ligne dans sa partie centrale la plus chargée.





### Un doublement des dessertes en transports avec deux nouvelles lignes :

Dans le cadre des transports en commun du Nouveau Grand Paris (qui regroupe le Plan de Mobilisation pour les transports et le Grand Paris Express) est prévu le doublement de la desserte en transports pour le quartier d'affaires de La Défense et pour Seine Arche dans les 10 prochaines années.

### **L'extension de la ligne E du RER en 2020 :**

Initialement dans le cadre du Plan de Mobilisation pour les Transports, l'extension de la ligne E du RER vers l'ouest et la région parisienne doit être une mise en service en 2020.

Le RER E « Eole » dessert actuellement l'Est de l'Île-de-France jusqu'à la gare « Haussmann – Saint-Lazare ». Initialement prévu pour faire une liaison complète entre l'est et l'ouest de la région, le projet avait été mis en sommeil depuis l'ouverture la ligne en 1999.

Les travaux commenceront au 2<sup>nd</sup> semestre 2015 avec le lancement des premiers travaux des nouvelles gares. À horizon 2020, la ligne E viendra desservir 3 gares supplémentaires :

- « Porte Maillot » en connexion avec le métro ligne 1 et le RER C.
- « La Défense CNIT » en connexion avec le métro ligne 1, le RER A, le tramway T2, les lignes de Transilien U et L et la future ligne 15 des transports en commun du Grand Paris.
- « Nanterre La Folie » en connexion avec la future ligne 15 des transports en commun du Grand Paris.

Deux ans plus tard (2022) la ligne E poursuivra sa route vers l'Ouest de l'Île-de-France jusqu'à Mantes-La-Jolie.

Les apports de la ligne E pour le quartier de La Défense et Seine Arche sont nombreux :

- **Création d'une desserte en transports pour Seine Arche et le quartier des Groues** aujourd'hui mal ou non desservis, avec une liaison directe au quartier d'affaires de La Défense et à Paris. Cette nouvelle gare rendra possibles des développements inenvisageables dans le passé par absence de desserte.
- Amélioration de la **fiabilité de la desserte** pour les entreprises de La Défense et de Nanterre avec une solution de transport supplémentaire en complément du RER A. Cela sécurisera l'accès au quartier d'affaires avec une voie d'accès supplémentaire pour les salariés arrivant de Paris et de l'Est de la région.
- **Gain de temps** pour les usagers en provenance de la banlieue avec de nouvelles liaisons directes à de grands points d'entrée à la capitale comme la Gare Saint-Lazare et la Gare du Nord.

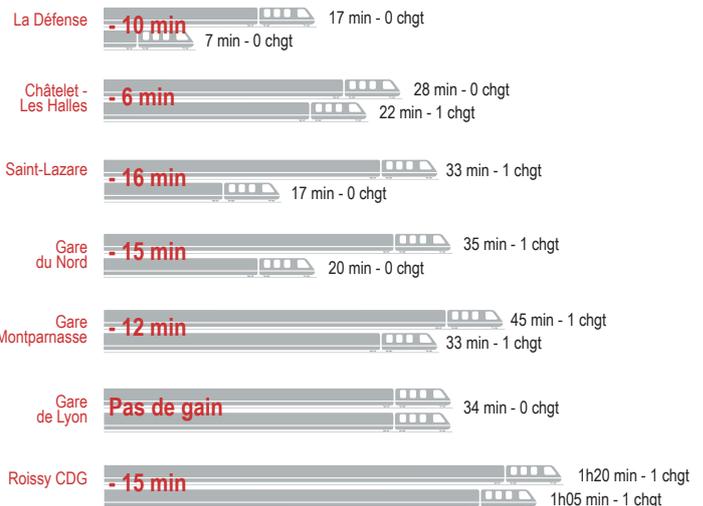
- **Accès direct aux TGV internationaux** Thalys et Eurostar à la gare du Nord et aux TGV de la gare de l'Est.
- **Allègement du trafic sur la ligne A** avec une meilleure fiabilité pour l'ensemble des usagers.



Temps d'accès estimé aux principaux pôles de la 1<sup>ère</sup> couronne et après l'extension de la ligne RER E

**Actuel**  
Départ Nanterre Préfecture  
Y compris 15 minutes de marche

Mise en service ligne RER E  
Départ Nanterre la Folie  
Y compris 5 minutes de marche



### **Ligne 15 du Grand Paris Express à horizon 2025 et 2027 :**

La ligne 15, principale ligne de métro du Grand Paris Express, qui contourne Paris en 1<sup>ère</sup> couronne, viendra desservir le secteur en deux temps :

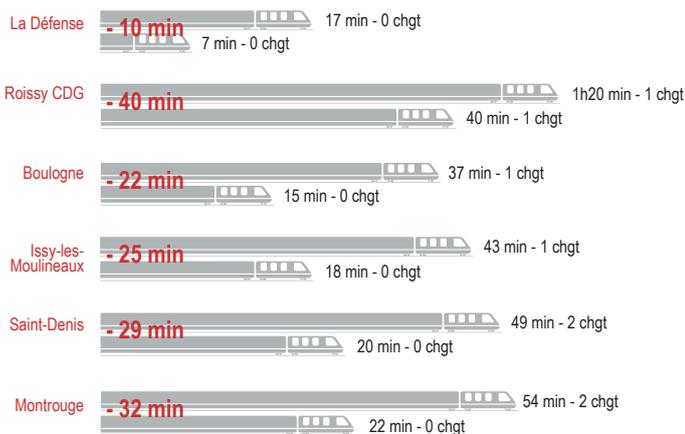
- **En 2025**, mise en service du tronçon « Pont de Sèvres – Nanterre-La-Folie ». Ce tronçon viendra relier le secteur Seine Arche et Les Groues avec les villes de la 1<sup>ère</sup> couronne Ouest et Sud de Paris, qui sont à la fois des marchés tertiaires majeurs et des lieux de résidence des cadres travaillant à La Défense. Le succès du tramway T2 qui suit un tracé très proche de celui de la future ligne 15 est la preuve du besoin et de l'attractivité d'un nouveau transport en commun dans ce secteur.
- **En 2027**, mis en service du tronçon « Nanterre-La-Folie - Saint-Denis Pleyel ». Cette partie de la ligne viendra desservir les deux pôles tertiaires majeurs de La Défense et de Saint-Denis. La gare de « Saint-Denis Pleyel » constitue d'ailleurs une pièce maîtresse du Grand Paris Express puisqu'elle accueillera 3 des 4 futures lignes de métro et probablement une gare TGV. Elle donnera accès notamment à la ligne 17 qui desservira l'aéroport « Paris – Charles de Gaulle ».



Temps d'accès aux principaux pôles de la 1<sup>ère</sup> couronne avant et après la mise en service de la ligne 15

**Actuel**  
Départ Nanterre Préfecture  
Y compris 15 minutes de marche

Mise en service ligne E  
Départ Nanterre-La Folie  
Y compris 5 minutes de marche



Les apports de la ligne 15 pour le quartier de La Défense et Seine Arche sont également nombreux :

- Apport d'une nouvelle desserte en transports pour Nanterre et le secteur des Groues et **création d'une liaison Nord-Sud** en complément de la desserte Est-Ouest apportée par la ligne E. Cette nouvelle desserte augmente le rayonnement régional du site et rapprochera les lieux de résidence des salariés de La Défense ;
- Création de **nouvelles liaisons directes** avec des pôles économiques majeurs de l'Ile-de-France comme Saint-Denis mais aussi tout le sud de la région ;
- **Amélioration des dessertes existantes** vers de nombreux quartiers résidentiels de l'ouest et création d'un accès plus rapide pour les salariés arrivant du nord et du sud ;
- **Mise en correspondance** avec l'ensemble du réseau du Grand Paris Express à horizon 2027 avec le bouclage de la ligne 15 ;
- **Accès considérablement facilité vers l'aéroport Paris – Charles de Gaulle.**

### Le Grand Paris c'est aussi deux Contrats de Développement Territoriaux autour de La Défense.

Parmi les thématiques du Grand Paris, le développement économique et urbain, ainsi que le logement sont des éléments majeurs du projet. Ainsi, afin d'organiser le développement territorial, de renforcer la compétitivité des territoires et de répondre aux besoins en matière de logement, 22 Contrats de Développement Territorial (CDT) sont programmés dans la région Ile-de-France. Ils viennent se superposer pour certains aux 7 pôles de compétitivité qui ont été définis à l'échelle de la région et qui

mettent en lumière des thématiques économiques comme pour le secteur de La Défense qui constitue le « cluster » de la Finance.

Les CDT sont des conventions passées entre l'État, les autorités régionales et les communes qui programment le développement de ces territoires à une échelle supra-communale. Ils concernent des secteurs considérés comme stratégiques et généralement desservis par le futur réseau de transport en commun du Grand Paris. Ils couvrent près de 10% du territoire de la région, plus de 4 millions d'habitants et 2 millions d'emplois. Les CDT programment notamment des objectifs en termes de construction de logements, définissent les zones d'aménagement et leur programmation ainsi que le calendrier de réalisation des opérations ou mettent en place des priorités en termes de développement économique. Ainsi les efforts sont répartis d'un commun accord entre les communes et, si les CDT évitent la multiplication de projets concurrents en les organisant entre eux, ils peuvent permettre la construction de grands équipements.

**Sur le périmètre immédiat de La Défense ce sont deux CDT qui sont actuellement en cours de préparation :**

- **« Seine Défense »** : l'accord-cadre de ce CDT a été signé en mai 2012 avec les villes de Puteaux et Courbevoie. À ce stade peu d'éléments concrets ont été abordés dans cet accord et peu d'avancées constatées depuis ;
- **« Défense Ouest »** : l'accord cadre de ce CDT a été signé en avril 2012 avec Nanterre, La Garenne-Colombes, Suresnes et Rueil-Malmaison. En termes de périmètre il recouvre le secteur Ouest de La Défense et « déborde » sur les communes avoisinantes du marché « Péri-Défense ». Si le document n'est pas encore finalisé, des éléments concrets sont mentionnés : objectif de croissance de la population de 50 000 habitants à horizon 15 ans, définition de 13 chantiers autour de grands territoires, objectif de résorption des ruptures urbaines, de requalification des grands axes de circulation ou de mise en place de chartes intercommunales sur le développement durable et les trames vertes. Ainsi le secteur ouest du quartier d'affaires, Seine Arche, est inclus dans les secteurs à enjeux du CDT aux côtés d'autres sites comme les berges de Seine, les axes longeant les lignes de Tramway T1 et T2 ou encore le Mont Valérien.

Si la vocation de ces CDT est d'organiser le développement urbain d'un territoire, dans le secteur de La Défense ils viennent se superposer à l'Opération d'Intérêt National La Défense Seine Arche qui porte de nombreux projets déjà opérationnels qui ont et qui vont considérablement modifier la physionomie de ce quartier. C'est surtout cette opération qui est et sera le vecteur de transformation de La Défense et Seine Arche.



## L'O.I.N. Seine Arche un projet transformant pour le secteur de La Défense

Si le Grand Paris, grâce aux projets de transports en commun peut être vu comme un déclencheur pour le lancement du développement des Groues, la majorité des projets urbains du secteur existait déjà dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Seine Arche. Le développement des Groues et le renouveau de La Défense ne peuvent donc s'analyser que dans un contexte plus large englobant l'O.I.N. Seine Arche et l'ensemble des développements qu'elle comprend.

Cette Opération d'Intérêt National a pour but de favoriser le développement de la partie Ouest du quartier d'affaires. Elle s'attache en partie à résorber les conséquences négatives du développement de La Défense sur Nanterre comme la présence de nombreuses infrastructures qui ont morcelé et enclavé des pans entiers de territoire. Le projet s'attache aussi à faire sortir le quartier d'affaires des limites actuelles du parvis et lui permettre de s'étendre vers l'ouest en se modernisant et en créant un « destin commun » entre le quartier d'affaires et le quartier Seine Arche.

De nombreux projets sont en cours ou à lancer dans le cadre de l'O.I.N. et répondent à des thématiques précises : recréer du lien entre la Défense et les quartiers environnants, apporter de la diversité dans les fonctions urbaines, créer de l'animation, accompagner les entreprises dans leur parcours immobilier, accueillir et retenir la population. L'O.I.N. combinée au projet du Grand Paris va contribuer à générer une nouvelle attractivité pour La Défense et les secteurs de l'Ouest en répondant à la fois au « triptyque gagnant » : transports, masse critique, mixité et vie de quartier, et aux critiques qui ont été formulées à l'encontre de La Défense.



Les immeubles de bureaux  
des Terrasses



Les jardins de l'Arche - information  
au public

### Créer le lien entre le parvis de La Défense et Seine Arche

Il existe aujourd'hui une rupture physique entre le quartier d'affaires et le secteur Seine Arche. La Défense surplombe d'une quinzaine de mètres les premières terrasses de Nanterre et les conditions de circulation piétonne sont mauvaises. Par ailleurs, le boulevard circulaire qui dessert le quartier d'affaires a été conçu comme une autoroute urbaine, coupant La Défense des villes avoisinantes. Une dizaine de sites à cheval entre La Défense et les quartiers limitrophes feront l'objet d'aménagements spécifiques pour retisser le lien entre le quartier d'affaires et son environnement. Le boulevard circulaire fait par ailleurs l'objet d'une requalification majeure pour lui rendre son caractère urbain et de nombreuses liaisons piétonnes entre le parvis et les villes sont programmées. Dans le secteur ouest ouvrant sur Seine Arche, on peut spécifiquement retenir les projets suivants :

- **Les Jardins de l'Arche (livraison 2017).** Les terrasses 18 à 20 « les Jardins de l'Arche », qui sont les plus proches de La Défense, rattraperont le dénivelé entre Nanterre et le quartier d'affaires. Sur cet espace de 8 hectares une promenade piétonne de 600 mètres de long et de 16 à 40 mètres de large est créée. On y trouvera des pavillons, lieux d'animation, salons et événements. Ils déboucheront sur « l'Arena Nanterre La Défense » complexe de loisirs et de sports d'une capacité de 40 000 spectateurs couplé à un ensemble de 33 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Les Jardins de l'Arche accueilleront de nombreux programmes, logements, chambres étudiantes, université, centre sportif et hôtel ;
- **Le Croissant (livraison 2020).** Ce site assure la liaison entre le quartier du Parc à Puteaux, La Défense, les Jardins de l'Arche et les Terrasses de Nanterre. A l'heure actuelle il est en partie occupé par un parking en silo qui a vocation à être démolit pour faire la place à de nouveaux bâtiments. De nouveau une programmation variée est prévue avec logements, bureaux, équipements et commerces.

### Apporter de la diversité dans les fonctions urbaines

Sur l'ensemble de l'opération Seine Arche la programmation comporte une forte mixité des fonctions. Si certains secteurs auront des vocations plus marquées, on retrouve à l'échelle du projet l'ensemble des fonctions urbaines.

- **Les bureaux :** concentrés dans la partie la plus proche du quartier d'affaires on retrouve une part majoritaire de bâtiments tertiaires au niveau des terrasses 12 à 17 avec notamment les immeubles occupés par AXA. C'est également ce quartier qui concentre de nombreux bâtiments tertiaires érigés depuis les années 80 le long de la rue des Trois Fontanots et du boulevard



Le Croissant panneau d'information au public



Travaux du stade Arena



des Bouvets. Sur les autres projets de Seine Arche on retrouve également des bureaux mais en proportion plus faible : l'Arena Nanterre La Défense, dans les Jardins de l'Arche, avec 33 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui seront occupés par le Conseil Général des Hauts de Seine ; dans le quartier du Croissant (8 000 à 18 000 m<sup>2</sup> programmés) ; dans « Cœur de Quartier » avec deux opérations de bureaux pour un total de 50 000 m<sup>2</sup> et enfin le quartier des Groues, notamment dans la partie qui borde les voies SNCF et la gare ;

- **Le logement** : les logements constituent la majorité des projets de Seine Arche, répondant au besoin de mixité de ce secteur. Seine Arche propose une offre diversifiée susceptible de satisfaire à la fois les salariés du quartier d'affaires et les habitants de Nanterre. Tous les quartiers du projet Seine Arche sans exception comportent des logements : en majorité dans la partie ouest des Terrasses, on en trouvera 180 dans les Jardins de l'Arche dans les projets « One » et « Skylight », 40 000 m<sup>2</sup> (500 logements) dans le secteur du Croissant, plus de 50 000 m<sup>2</sup> sur les deux phases de « Cœur de Quartier », de nouveau environ 50 000 m<sup>2</sup> dans l'éco-quartier Hoche et 127 unités supplémentaires dans le secteur Rouget de Lisle. Sur l'ensemble du potentiel de développement des Groues les logements occuperont une part également majoritaire. La programmation comprend des logements sociaux, intermédiaires et libres, afin d'apporter des solutions à toutes les catégories de population.

Ces deux fonctions principales seront accompagnées d'autres types de produits : hôtellerie, loisirs, commerces de proximité et locaux universitaires.

En matière **hôtelière**, on peut retenir la programmation de 3 types d'offres :

- dans le quartier des Jardins de l'Arche l'hôtel « CitizenM » de 170 chambres (4 800 m<sup>2</sup>) ;
- une résidence de tourisme de 3 200 m<sup>2</sup> dans la 1<sup>ère</sup> phase de Cœur de Quartier (2012-2020) ;
- et une programmation qui reste « ouverte » pour 1 200 m<sup>2</sup> potentiellement affectables à de l'hôtellerie dans le secteur du Croissant.

En matière de **logement étudiants**, 300 chambres sont programmées dans les Jardins de l'Arche (« One » et « Skylight ») et 5 600 m<sup>2</sup> sont prévus dans la 1<sup>ère</sup> phase de Cœur de Quartier (2012-2020).

On retiendra aussi la création d'un **centre de fitness** avec piscine dans les Jardins de l'Arche, un **complexe de cinéma**

dans la phase 2 du « Cœur de Quartier » (2015-2018) qui pourra également faire office d'auditorium et de salle de concert et enfin un **centre de création numérique** de 2 000 m<sup>2</sup> avec des **espaces de « co-working »**, toujours dans la phase 2 de « Cœur de Quartier ».



Vue des Terrasses de Nanterre et de la Grande Arche

### **Réparer et requalifier l'environnement**

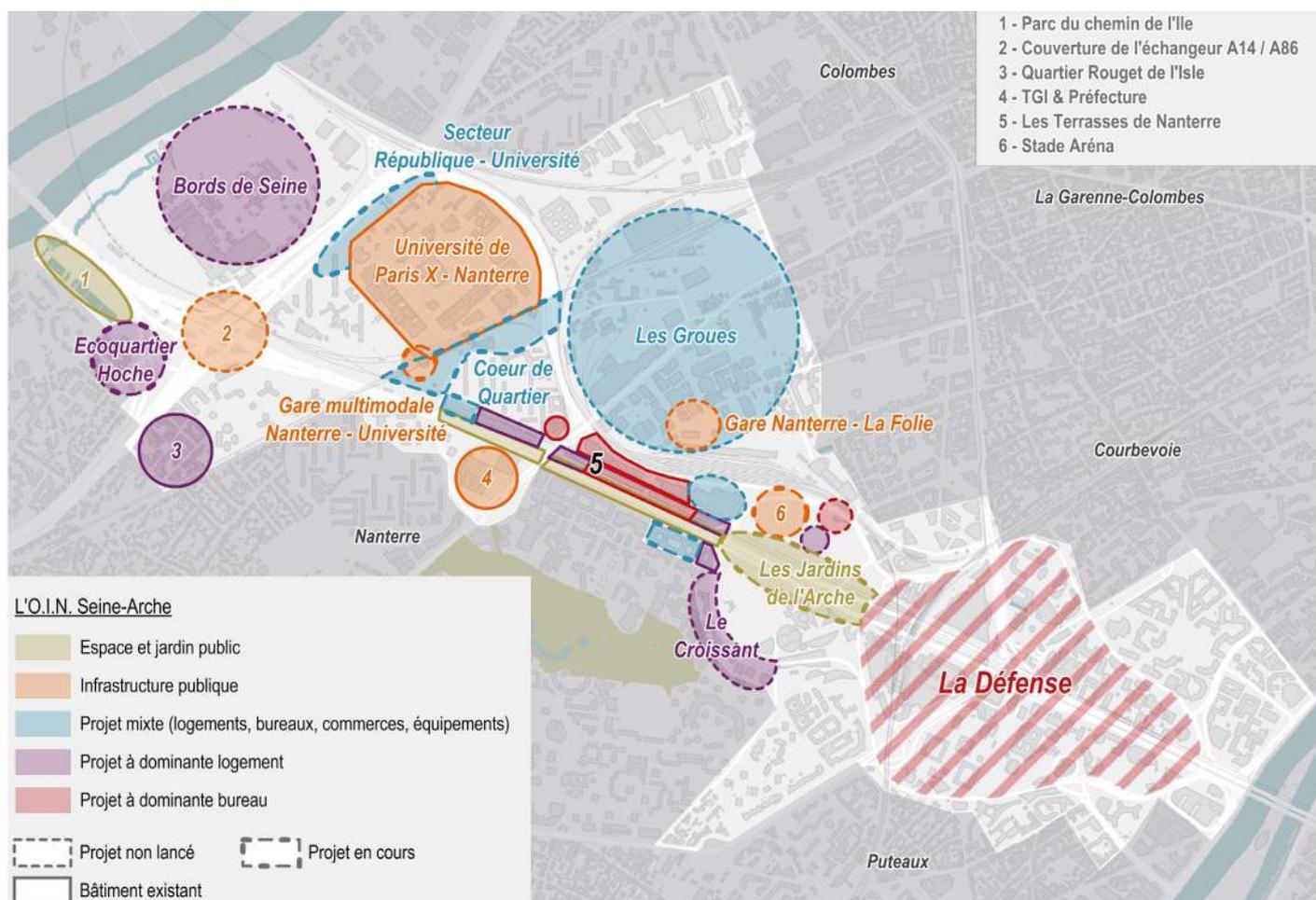
Un des éléments du projet Seine Arche est aussi la « réparation » du territoire, morcelé par les grandes infrastructures développées au service de La Défense ou de la région. L'importance des infrastructures, qui assurent à Nanterre une connexion régionale de premier ordre, a également considérablement dégradé les liaisons de proximité en créant de nombreuses barrières et enclaves.

Dans l'ensemble des projets menés dans le cadre de l'O.I.N. on retiendra que 3 d'entre eux ont tout particulièrement cette vocation de réparation, d'intégration et d'amélioration de l'environnement : les Terrasses, la gare multimodale de Nanterre-Université et l'échangeur des autoroutes A14/A86.

- Au premier chef, **Les Terrasses** ont apporté une considérable amélioration de l'environnement en faisant disparaître la coupure urbaine de l'A14 et en permettant la démolition de voies de circulation aériennes et en viaduc. Elles dessinent la colonne vertébrale du quartier entre La Défense et La Seine et structurent le développement de Seine Arche. Elles accueillent des espaces verts, promenades piétonnes, aires de jeux, un boulevard et une piste cyclable. La programmation comprend des immeubles de bureaux (vers le quartier d'affaires), des logements, de l'activité, des commerces de pied d'immeubles, des restaurants. Elles permettent également la circulation entre le nord et le sud de la ville grâce à des voies transversales ;
- Depuis sa mise en service dans les années 70, **la gare de Nanterre-Université** était restée « inachevée » et sans lien réel avec le quartier environnant. Sur le point d'être livrée, la nouvelle gare multimodale répond à plusieurs enjeux majeurs : création

d'un lieu d'animation pour le quartier et accueil des différents modes de transports (vélo, trains, bus etc.). Ce projet passe notamment par la création d'un parvis devant la gare, d'un viaduc permettant la liaison vers les quartiers environnants et la construction d'un nouveau bâtiment voyageurs ;

- Troisième élément, **le projet d'enfouissement de l'échangeur entre les autoroutes A14 et A86** a été convenu entre l'État et Nanterre. Situé à l'extrémité Ouest du projet, à proximité de la Seine, l'actuel échangeur autoroutier a créé de nombreuses enclaves. La couverture des voies de circulation pourrait permettre la réalisation d'un parc, l'implantation d'un équipement public d'envergure ou encore la construction d'un nouveau quartier. Dans la continuité de ce projet, d'autres sites pourraient également faire l'objet de requalification dans le secteur Bords de Seine.





## *Les Groues, le dernier grand foncier mutable proche de La Défense devient un projet concret*

Le quartier Des Groues est le dernier grand foncier mutable proche de La Défense. Il va faire l'objet d'une opération majeure de redéveloppement grâce à l'arrivée des transports à partir de 2020.

Ce secteur, aujourd'hui essentiellement occupé par des locaux à usage d'activité, verra le développement de bureaux, commerces et logements pour créer un nouveau quartier qui regroupera toutes les fonctions urbaines. Un des enjeux du projet sera de redévelopper le site tout en maintenant en place les activités économiques déjà installées.



Le secteur pavillonnaire des Groues



Le futur secteur Coeur des Groues



### **Un site stratégique dans un environnement qui a fortement évolué**

Le quartier des Groues profite d'une situation géographique unique « aux pieds » du quartier d'affaires de La Défense. De l'ensemble Seine Arche, c'est un des secteurs les plus proches du quartier d'affaires historique et il pourrait en constituer un prolongement naturel.

**Implanté dans la partie nord de Nanterre, ce site de 76 hectares a pâti de l'absence de desserte en transports en commun et a été en-dehors des grands projets prioritaires de Nanterre jusqu'à maintenant, alors même que le secteur est stratégique. En plus d'une desserte inexistante, le site souffre de contraintes en termes d'accessibilité et de liaisons vers Nanterre ou La Défense.**

- Sur trois côtés le quartier des Groues est bordé par de grandes infrastructures difficiles à franchir : voies ferroviaires et voies de circulation automobile. Côté Terrasses de Nanterre par exemple, les voies SNCF sont bordées par une route à plusieurs voies de circulation qui quitte La Défense ;
- Le site possède peu de liaisons avec le centre de Nanterre à l'exception d'un pont. Les circulations se font de manière plus aisée vers le nord en direction de la Garenne-Colombes et du secteur du boulevard de la Mission Marchand. De la même manière, la liaison vers La Défense est difficile sauf également à repartir vers la Garenne-Colombes ;
- Il existe peu de grandes voies de circulation dans le quartier à l'exception de deux axes nord-sud. D'une part l'avenue François Arago traverse le quartier en son milieu, permettant de rejoindre la Garenne Colombes d'un côté, les Terrasses et le centre de Nanterre de l'autre. D'autre part la rue François Hanriot dans la partie ouest du quartier qui relie Les Groues au secteur de l'Université et des provinces françaises.

Ce quartier est quasi-exclusivement dédié aux activités économiques, il accueille de nombreuses entreprises, PME et PMI, et son environnement est fortement marqué par la présence de locaux d'activités : on y trouve de grandes emprises foncières, un bâti composé de bâtiments mixtes, d'activité et de bureaux ou de bâtiments de stockage avec une faible densité de construction. Quelques grands ensembles comme « Challenge 92 » cohabitent avec des bâtiments de taille plus restreinte. Les immeubles du site sont essentiellement des immeubles anciens.

Dans la partie qui borde le quartier du Faubourg de l'Arche ainsi que dans les franges on retrouve quelques bâtiments à usage résidentiel et équipements sportifs.

Enfin on rencontre des bâtiments de type « entrepôt commercial » comme par exemple une grande surface de bricolage dans la

partie Est du site, vers la future gare RER / GPE, des concessions automobiles, un restaurant McDonald's etc...

**Aujourd'hui ce territoire constitue une enclave dans un secteur qui a fortement évolué ces 10 à 15 dernières années et qui offre un environnement rénové et plus tertiaire :**

- les **Terrasses de Nanterre** avec de nombreux bâtiments neufs, dont le siège d'AXA ;
- le **Faubourg de l'Arche** à Courbevoie avec logements, bureaux et équipements universitaires ;
- le développement de la **Garenne-Colombes** le long des boulevards de la Mission Marchand, National et Charles de Gaulle, grâce à l'arrivée du tramway et à la construction de grandes opérations tertiaires ;
- l'ensemble des développements encore à venir dans le secteur **Seine Arche** qui vont apporter un renouvellement considérable de l'environnement urbain.

**Le cumul des projets de Seine Arche et du Grand Paris confèrent au quartier des Groues une nouvelle attractivité en matière de développement et rendent enfin concret le projet de redéveloppement du site.**

**Le lancement d'une telle opération n'est devenu envisageable que par l'apport d'une vraie desserte en transports effective en 2020.**



Voies SNCF séparant Les Groues des Terrasses de Nanterre



### Les objectifs du projet

La feuille de route de l'EPADESA en tant qu'aménageur unique du quartier d'affaires et de Seine Arche est de rapprocher les deux quartiers afin de créer une dynamique commune. L'ensemble constitué par La Défense et Seine Arche doit redynamiser le quartier d'affaires et apporter des réponses concrètes aux défis de la nouvelle économie et du logement.

### Dans le cadre de l'opération Seine Arche, les grands enjeux des Groues sont les suivants :

- **créer ou recréer de la ville** avec toutes ses fonctions, avoir donc une approche diversifiée en matière d'offre immobilière ;
- **créer le lien** avec les quartiers environnants, Nanterre et La Défense, pour réintégrer le site dans son environnement, en créant de nouvelles liaisons vers Nanterre ;
- **requalifier l'espace public** dans les nouveaux quartier et dans Cœur des Groues avec une animation des rues et des bâtiments ;
- apporter **une offre de logements** adaptée aux besoins de la population de Nanterre mais aussi pouvant répondre à la demande des salariés de La Défense ;
- **maintenir l'activité économique** existante et offrir à terme des solutions aux entreprises présentes ;
- **créer de nouvelles offres immobilières** pour accompagner les entreprises dans leur parcours et favoriser l'interface entre les étudiants et les entreprises ainsi que l'innovation.

À l'heure actuelle la programmation des Groues n'est pas figée et la répartition des surfaces, l'organisation des lots ou la définition précise des produits ainsi que le calendrier sont en cours de finalisation.

La rédaction du Plan Guide du site a été confié à l'urbaniste Mathis Güller et ce dernier doit remettre ses préconisations dans le courant de l'été 2015.

### Impact des Groues sur Nanterre

Impact sur  
le parc de bureaux



Impact sur  
la population



Impact potentiel  
sur les emplois



Impact sur  
les logements





Parmi les étapes clés du projet on retiendra que le protocole d'accord entre l'État et la ville de Nanterre vient d'être signé début juillet, et que la révision du PLU de la ville doit intervenir pour la fin de l'année.

Un Appel à Manifestation d'Intérêt doit être organisé par l'EPADESA d'ici la fin de l'année 2015 afin de travailler de manière partenariale avec les acteurs de l'immobilier sur la définition du projet.

À partir de 2016 les premières consultations seront lancées pour l'attribution des charges foncières pour des premières livraisons en 2020.

Trois grands secteurs sont identifiés dans le projet.

#### **Secteur de la future gare :**

- 1<sup>er</sup> secteur à être lancé, avec des consultations à partir de 2016 pour des premières livraisons à l'arrivée du RER ;
- Une programmation tertiaire et commerciale centrée autour de la gare RER et GPE ainsi que sur les fonciers créés sur les anciens faisceaux de voies côté Terrasses de Nanterre ;
- C'est dans ce quartier que seront concentrés les bureaux ;
- Une densité de construction plus forte et plus métropolitaine.

#### **Secteur ouest « l'Hanriot » :**

- Lancement en 2016 sur le même timing que le secteur de la gare ;
- Une programmation à forte dominante résidentielle avec une densité moins forte que dans le secteur gare ;
- Des espaces verts.

#### **Secteur central « Cœur des Groues » :**

- Un secteur lancé en phase 2 à partir de 2025 ;
- Le maintien en l'état des activités économiques existantes dans la partie centrale, « Cœur des Groues » pendant encore une dizaine d'années afin d'organiser la concertation et l'offre alternative pour les entreprises présentes.

#### **Dans ses grandes lignes le projet des Groues représente :**

- *76 hectares ;*
- *Un calendrier qui s'étendra de 2016 à 2030 ;*
- *La création d'une nouvelle gare pour le RER E et le réseau de transports en commun du Grand Paris sur des terrains ferroviaires de la SNCF ;*
- *La création de nouvelles passerelles entre Les Groues et Nanterre pour restaurer les liaisons nord-sud ;*
- *Un potentiel de développement d'environ 630 000 m<sup>2</sup> ;*
- *Environ 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux ;*
- *5 000 logements, soit ;*
- *10 000 habitants et 10 000 emplois ;*
- *Les premières livraisons de bureaux à partir de 2019 dans le secteur du boulevard de La Défense.*



Hugues Parant

Directeur Général - EPADESA

**JLL : Pouvez-vous nous rappeler les grandes étapes qui ont été menées au lancement du projet des Groues ?**

**H. Parant :** *Le projet des Groues est issu d'un processus de maturation qui dure depuis une dizaine d'années. La confirmation par l'Etat du prolongement du RER E à Nanterre et de la création d'une gare au sein du secteur en est évidemment l'élément « déclenchant ». Dans ce cheminement, plusieurs étapes ont été franchies : au début des années 2000, l'EPADESA (en charge de l'aménagement du projet Seine Arche) a reçu pour mission d'organiser le redéveloppement du secteur situé entre la Grande Arche et la Seine qui est marqué par de grandes infrastructures : aménagement des espaces nouvellement créés (Les Terrasses) sur l'autoroute A14 récemment enfouie, désenclavement d'îlots séparés du reste du tissu urbain comme le quartier des Provinces Françaises, celui de la Préfecture/du Conseil Général, les Groues ou l'Université. L'objectif premier était de redonner une dimension urbaine aux différents sites en composant avec leurs difficultés respectives. Certaines idées avaient alors été proposées pour les Groues, imaginant ce secteur comme le prolongement des développements tertiaires de La Défense. Depuis 2010, après la fusion des deux établissements publics, et particulièrement depuis un an maintenant, l'EPADESA a travaillé au rapprochement des destins de La Défense et de Seine Arche pour créer un projet d'ensemble, proposant une solution différente du modèle urbain de La Défense. Le site des Groues fait désormais l'objet d'une nouvelle vision stratégique, celle du développement d'un nouveau quartier, développant un positionnement axé sur les nouvelles modernités, les attentes et les besoins des nouvelles populations, orienté vers les logiques collaboratives et offrant de ce fait des compléments renforçant l'attractivité de La Défense.*

*Depuis 18 mois, suivant cette nouvelle ligne directrice, il y a eu une remise à plat du projet en concertation entre l'État, l'EPADESA et la Ville de Nanterre. Une fois précisés les grands principes de positionnement clarifiant l'image souhaitée pour les Groues dans le futur et le rôle qu'il devait jouer à la fois pour Nanterre et pour la Défense, l'EPADESA a missionné l'agence d'urbanisme Güller pour élaborer dans l'année 2015 un « plan guide » pour le développement du quartier des Groues : ce « plan guide » n'est pas un « plan masse » ; il a vocation à définir un cadre de référence et de conception, à traduire et à décliner concrètement le positionnement et les ambitions visés pour ce futur quartier ; il précisera les grandes orientations urbaines,*

*programmatisques et environnementales, la future trame des espaces publics du quartier, ses phases de développement dans le temps, etc.*

*Le 9 juillet 2015, le protocole d'accord entre l'État et la Ville de Nanterre a été signé pour le projet des Groues.*

*Nous entrons désormais clairement dans une phase opérationnelle avec l'approbation du dossier de création de ZAC au premier semestre 2016 et les premières commercialisations.*

**JLL : Après toutes ces années de réflexion, quel a été le facteur déclencheur pour le lancement du projet ? Le Grand Paris a-t-il eu une influence ?**

**H. Parant :** *L'impulsion principale vient en effet de l'arrivée des transports (EOLE en 2020, Grand Paris Express en 2025).*

*Les transports sont une donnée clé, des déclencheurs : sans desserte RER on ne peut pas envisager de livrer de nouveaux logements ou de nouveaux locaux destinés aux entreprises sur le quartier des Groues. C'est d'ailleurs pour cela que les 1<sup>ères</sup> livraisons ne devraient intervenir qu'au moment de l'arrivée d'Eole. Pour la ligne 15, l'enjeu est différent puisqu'il s'agit de faciliter la connexion avec l'aéroport de Roissy, puis d'Orly en 2025 mais surtout d'offrir à l'ensemble des salariés et des visiteurs de la Défense un moyen d'éviter le passage par le centre de Paris. En définitive, les transports vont, non seulement rendre le site accessible, mais en plus renforcer sa dimension métropolitaine grâce à la liaison créée vers Paris (Eole). En outre, Eole comme la ligne 15 du Grand Paris Express renforceront les liens étroits avec La Défense puisque des gares nouvelles existeront à la fois aux Groues et à la Défense. Enfin, il ne faut pas oublier qu'en plus des transports, les nombreux développements en cours au pied de la Grande Arche, côté Nanterre, vont créer dans les années à venir un lien urbain et d'usage décisif pour lier les Groues et les Terrasses existantes à la Défense. L'Arena (salle de spectacles polyvalente de 40 000 places dans sa jauge maximale) sera livrée fin 2016, et autour d'elle, sur le périmètre des Jardins de l'Arche, de nouvelles écoles supérieures, la Tour des Jardins de l'Arche, l'hôtel Citizen M, l'opération Campus Défense ainsi que les premiers immeubles résidentiels de la Défense depuis plus de 30 ans, en construction, sans oublier la réouverture au public du toit de la Grande Arche en 2017...) seront autant de jalons dans la mise en œuvre du projet.*

**JLL : Vous soulignez l'importance considérable des transports pour le site. Êtes-vous certains de l'arrivée d'Eole en 2020 ?**

**H. Parant :** *Aujourd'hui nous sommes confiants de l'arrivée d'Eole aux Groues dans le calendrier annoncé. Le Premier Ministre a confirmé le financement du projet au dernier comité inter-ministériel sur le sujet en avril. Les premiers travaux sont en train de démarrer et les accords ont également été trouvés avec Unibail qui possède le CNIT implanté au-dessus de la future gare Eole de La Défense. Rappelons à ce sujet les enjeux d'Eole qui sont, d'une part, une nouvelle connexion efficace et directe avec Paris, notamment la gare St Lazare et la gare du Nord, d'autre part l'allègement du RER A de 10% via les deux nouvelles gares Eole du CNIT et de Nanterre La Folie, mais également une évolution déterminante dans les relations entre La Défense et le Mantois.*

**JLL : Quelle philosophie, quelles thématiques sont mises en avant pour le futur quartier des Groues ?**

**H. Parant :** *Clairement, les Groues, par la mixité développée, un cœur économique déjà présent, des usages urbains nouveaux et la volonté d'attirer des acteurs de l'innovation et de l'économie collaborative, sera un quartier apportant une nouvelle attractivité au quartier d'affaires de La Défense et apportera des fonctions qui n'existent pas ou insuffisamment sur la dalle. On parle donc de renforcer la mixité fonctionnelle du territoire avec plus de logements, d'équipements publics ou de bâtiments tertiaires qui viendront répondre à des besoins non satisfaits aujourd'hui. Il s'agit aussi de renforcer l'éco-système de La Défense avec des tiers-lieux, fab-labs, de l'économie circulaire, des lieux accueillant des start-ups etc. Tout cela en lien étroit avec les habitants qui s'installeront sur le quartier. L'objectif est également d'accompagner le parcours résidentiel des entreprises et de leur offrir des solutions adaptées à leurs besoins, y compris pour les nouvelles entreprises qui travaillent avec les grands groupes du quartier d'affaires. Les Groues doivent avoir la capacité d'attirer les nouveaux talents comme ceux issus de l'université Paris Ouest Nanterre La Défense ou à répondre aux besoins des start-up, ou encore à proposer des solutions intermédiaires entre les bureaux classiques et les plates-formes d'innovation. Nous visons une nouvelle forme de complémentarité, la création de liens et fonctions plus urbaines et plus mixtes, avec les relais d'innovation dans une logique que La Défense n'a pas connue jusqu'à maintenant. Il s'agit au final, en liant*

*les destins des deux quartiers, de rendre ce territoire plus agile et plus adaptable à la nouvelle économie.*

**JLL : Quelle programmation est alors envisagée pour le quartier ?**

**H. Parant :** *Le secteur des Groues au total présente un potentiel de développement de l'ordre de 630 000 m<sup>2</sup>. Il sera clairement dominé par une programmation de logements (5 000 environ) mais ce sont environ 200 000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires qui pourront voir le jour sur la durée du projet. Pour les Groues, on parle d'animation de l'espace public, de créer la ville avec toutes les fonctions urbaines et de commerces de centre-ville. Les densités seront différentes selon les secteurs : autour de la future gare Eole / ligne 15, la densité sera plus forte en termes de constructions et de commerces que dans la partie ouest, « l'Oasis », qui comportera une part plus forte d'espaces verts.*

*Le projet comportera deux grandes phases. Tout d'abord au sud du site, côté Terrasses, un premier lot de 80 000 à 90 000 m<sup>2</sup> constructibles va être créé suite au décalage vers le nord du faisceau de voies ferrées et la restructuration de l'axe routier qui borde les voies. L'essentiel de la programmation de ce site sera tertiaire en raison de sa localisation. L'accès sera assuré par deux nouvelles voies faisant pont au-dessus du faisceau ferré. Toujours en 1<sup>ère</sup> phase, deux secteurs se développeront : celui de la gare avec du tertiaire et du logement, et derrière « Challenge 92 » le développement d'un site moins dense essentiellement en logements. Enfin, le secteur du « Cœur des Groues » qui concentre aujourd'hui l'essentiel de l'activité économique du quartier ne sera pas concerné dans l'immédiat. Le but étant de conserver l'activité existante, d'inciter les entreprises en place à s'inscrire dans la démarche d'innovation portée par l'Établissement ; pour une partie d'entre elles, des solutions de report pourront être envisagées dans des zones d'activités limitrophes, plus propice à leur développement.*



## JLL : Quelles sont maintenant les étapes à venir ?

**H. Parant :** *Nous concrétisons l'accord avec la SNCF, principal propriétaire foncier, ce qui nous permet par ailleurs d'envisager rapidement la cession de premiers lots constructibles permettant de livrer ces immeubles concomitamment à l'arrivée d'EOLE. Par ailleurs, d'ici la fin de l'année, le Conseil Municipal de la Ville de Nanterre délibérera sur la révision de son PLU alors que l'EPADESA aura lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt auprès des opérateurs immobiliers. Nous souhaitons les interroger sur leur vision en termes d'innovation, de services, d'immeubles et fonctions du futur, etc. Le cahier des charges n'est pas encore figé, et nous souhaitons l'enrichir avec eux. Ensuite, compte tenu du calendrier, les 1<sup>ères</sup> charges foncières seront attribuées fin 2016 ou début 2017 pour que les premiers projets soient livrés en 2019-2020.*





# Quel avenir pour La Défense et Les Groues à horizon 2030 ?

## D'un quartier d'affaires avec sa zone d'influence à un grand marché homogène

Seine Arche vise à compléter le quartier d'affaires historique de La Défense et à créer un nouvel espace plus cohérent, moderne et adapté aux nouveaux besoins des résidents et des entreprises.

Le projet des Groues dans ce contexte est ambitieux puisqu'il s'agit de recréer de la ville sur un territoire à forte dimension industrielle. Si le site bénéficie d'une situation privilégiée à côté du plus grand quartier d'affaires d'Europe, les défis sont nombreux : développer la bonne offre immobilière, avoir un calendrier cohérent entre le renouvellement urbain et un tissu d'entreprises en place, créer les liaisons qui manquent avec les secteurs adjacents et créer la dynamique de développement.

Aujourd'hui nous avons d'un côté un pôle tertiaire très puissant mais dont le modèle est critiqué et de l'autre un territoire qui doit muter. L'objectif d'un destin commun pour La Défense et Seine Arche ne se fera pas en quelques mois.

L'avenir du futur quartier des Groues et du secteur de La Défense dans son ensemble se jouera à plusieurs échelles et en plusieurs étapes.

- A moyen terme et à l'échelle du seul périmètre des Groues, une intégration dans le grand marché de la zone d'influence de La Défense ;
- A plus long terme, la convergence entre le quartier d'affaires de La Défense et Seine Arche, en termes de fonctionnement, de cible d'entreprises et d'investisseurs est envisageable dans certaines conditions.

Si l'on s'en tient aux objectifs de long terme pour La Défense on peut espérer voir l'émergence d'un marché dont le fonctionnement se rapproche de celui des grands « clusters » : la mise en relation efficace des grandes entreprises, universités, start-ups innovantes qui collaborent et créent de la valeur et de l'innovation. Le quartier des Groues est un des maillons pour créer ce lien.



## *À moyen terme, Les Groues viendront s'intégrer dans la zone d'influence de La Défense*

La mise en œuvre des nouveaux transports et du projet de développement du site des Groues lui permettront d'entamer sa mutation vers un usage mixte, tertiaire, résidentiel et commercial.

À partir de la livraison de la gare et des premiers immeubles en 2020, Les Groues entreront très naturellement dans le périmètre de la zone d'influence de La Défense. À court terme on y retrouvera un fonctionnement de marché comparable à ceux des autres secteurs de cette zone d'influence en matière de cibles d'entreprises et d'investisseurs attirés sur le secteur et de valeurs.



Vue de La Défense depuis Les Groues



Exemples d'entreprises présentes aux Groues

### La zone d'influence de La Défense, quel périmètre et quelles caractéristiques ?

Autour du quartier d'affaires de La Défense il existe déjà un marché de bureaux constitué et identifié, celui de « Péri-Défense » qui englobe les villes de Nanterre, Puteaux et Courbevoie (hors quartier d'affaires), Suresnes ainsi que Rueil-Malmaison. Un autre pôle tertiaire émerge également depuis une dizaine d'années, le marché de la « Boucle Nord » qui commence au nord-ouest du quartier d'affaires et va jusqu'à Gennevilliers. Au sein de ce secteur les villes de la Garenne-Colombes, Colombes et Bois-Colombes, proches de La Défense, émergent plus rapidement et se rapprochent des marchés plus matures.

Ces villes présentent les caractéristiques suivantes :

Elles sont **directement reliées à La Défense** par un transport comme le RER pour Nanterre et Rueil ou le tramway pour Puteaux, Suresnes, Colombes, et la Garenne-Colombes. Leur temps d'accès vers le quartier d'affaires n'est de quelques minutes seulement : 2 minutes en RER depuis « Nanterre-Préfecture », 7 minutes à partir de Rueil-Malmaison ou encore 6 minutes en tramway depuis la Garenne-Colombes.

Elles proposent un **parc de bureaux varié** avec une part significative d'immeubles neufs ou récents dans les secteurs les plus nouveaux comme certains quartiers de la Garenne-Colombes ou Bois-Colombes. Les villes de Nanterre et Rueil, quant à elles possèdent des parcs importants avec plus de 1,2 million de mètres carrés à Nanterre et 765 000 m<sup>2</sup> à Rueil. A Nanterre le parc a progressé de 25% sur les 8 dernières années.

**L'activité locative y est récurrente mais irrégulière**, en particulier pour les marchés les plus récents dont le niveau d'activité dépend parfois des livraisons d'immeubles neufs. Pour les secteurs les plus matures que constituent les villes de Nanterre et Rueil, la demande de bureaux repose sur une base d'entreprises et de transactions plus diversifiée, et représente la majorité de l'activité de la zone d'influence de La Défense.

**Des grandes sociétés nationales et internationales** (dans une moindre mesure), publiques et privées y sont implantées : AXA, VEOLIA, ERDF, FORTIS, PSA Peugeot-Citroën, AMERICAN EXPRESS, TECHNIP etc... Elles y restent sur le long terme puisque la majorité des grandes transactions sont réalisées par des entreprises déjà implantées dans le secteur.

**Les valeurs locatives sont compétitives par rapport au quartier d'affaires de La Défense** : les valeurs prime constatées se situent entre 300 et 400 € pour les secteurs les plus établis et légèrement en-deçà de 300 € pour les secteurs plus émergents. **Ces marchés offrent donc une décote de 30 à 40% par rapport aux valeurs prime de La Défense.** Notons que les premiers pourvoyeurs d'entreprises de ce secteur sont Paris et La Défense. À ces niveaux de loyer, ces marchés sont en totale cohérence avec les autres marchés de back-office comme peuvent l'être Saint-Denis ou certaines communes du sud de Paris dont les loyers prime sont du même ordre.

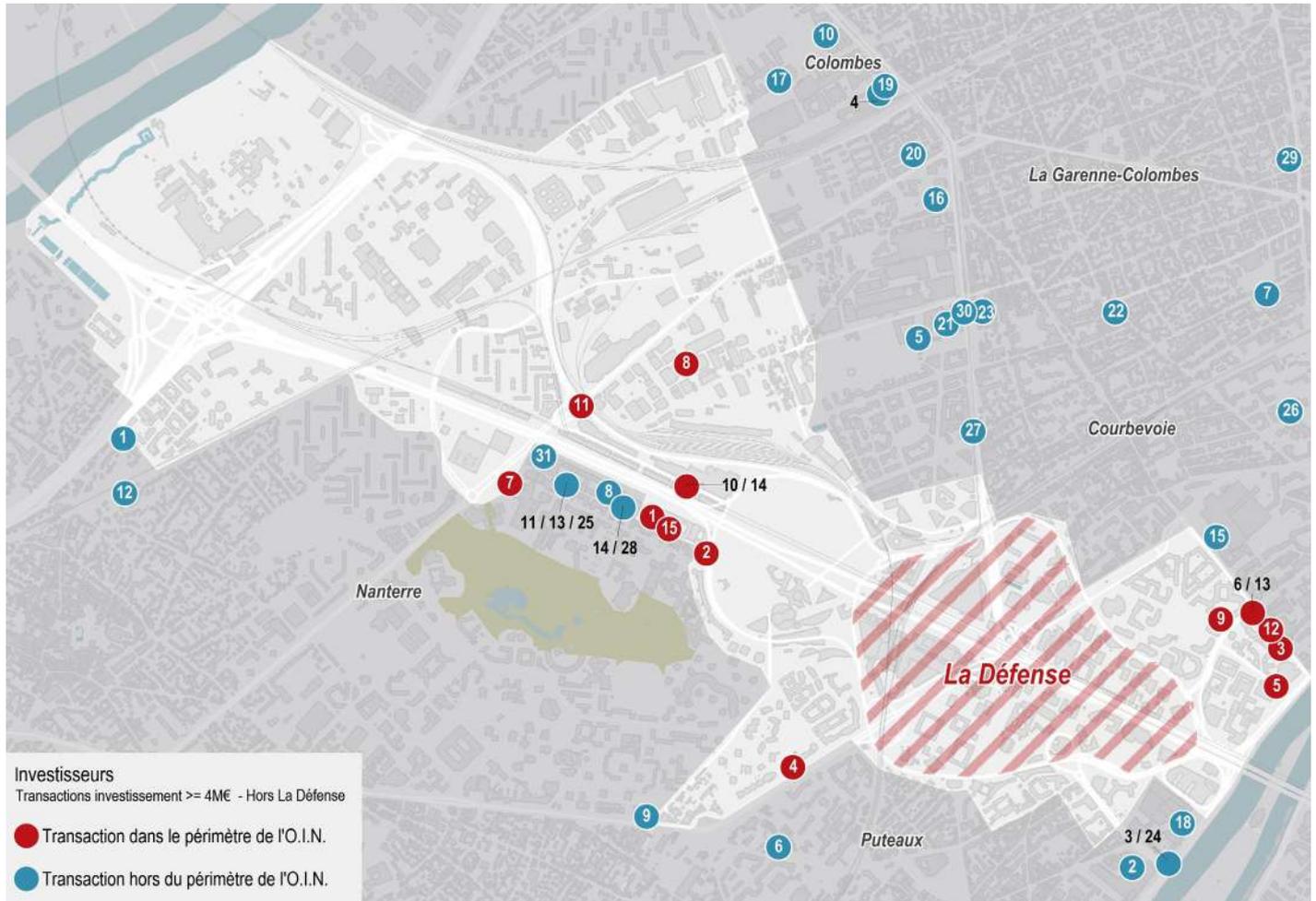
**Ces villes sont identifiées par les investisseurs institutionnels qui s'y positionnent.** On constate une activité d'investissement récurrente mais avec des volumes moindres qu'à La Défense. En cumulé depuis 2004, les investissements réalisés à La Défense représentent environ le double de ceux de l'ensemble de ces communes.

**Les investisseurs français dominent le marché avec 50 à 80% des investissements alors qu'ils n'en représentent que le tiers à La Défense** après les investisseurs américains.

**La liquidité existe sur tous les segments de marché y compris pour les gros volumes (>100 M€).** Toutefois le marché se répartit de manière homogène entre les transactions de moins et de plus de 100 M€, alors qu'à La Défense ce sont les grandes transactions qui dominent très nettement.

Sur le long terme on constate un **écart de 50 à 75 points de base sur les taux de rendement prime**, ces marchés offrant une rémunération supérieure à celle de La Défense. Combinés avec les loyers indiqués précédemment, les valeurs métriques sont moindres qu'à La Défense.

**Enfin, ces villes ne sont pas que des marchés de bureaux, elles offrent un environnement mixte.** Dans ces territoires, on trouve une forte mixité avec une part de logement qui reste largement dominante. Certains font partie des bassins de vie des salariés qui travaillent à La Défense ou à proximité. Dans certains cas le développement d'une offre tertiaire importante est récente, liée au manque de fonciers dans les zones traditionnelles combinée à la reconversion de friches industrielles dans ces villes et au développement de nouvelles offres de transports collectifs.



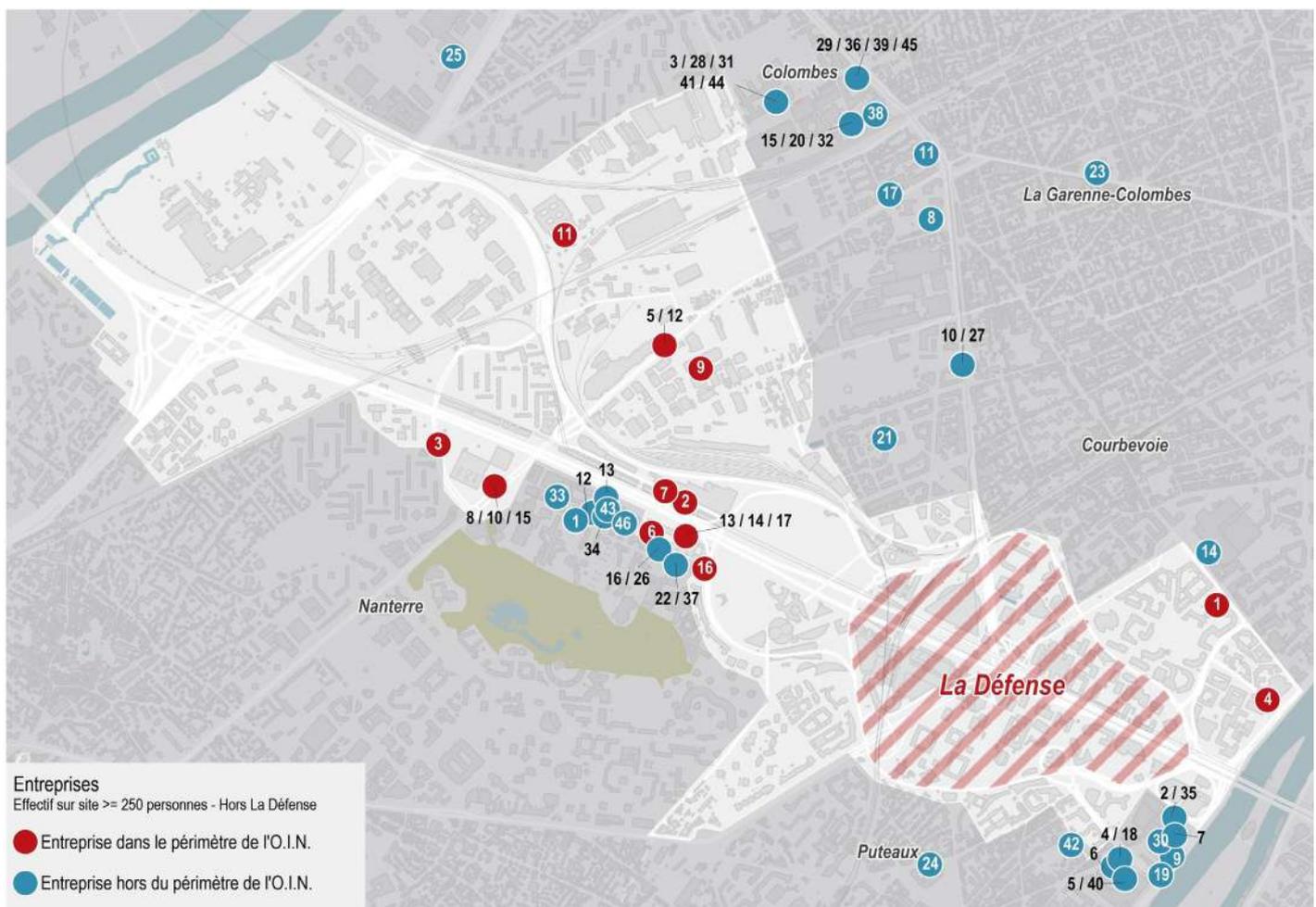
### Liste des investisseurs ayant réalisé une transaction depuis 2004

#### Investisseurs DANS périmètre O.I.N.

N°	Acquéreurs
1	PRIMONIAL
2	LA FRANCAISE AM
3	FIDUCIAL GERANCE
4	PERIAL ASSET MANAGEMENT
5	BLACKSTONE GROUP
6	PRIMONIAL
7	CNP
8	PFO2
9	HSBC REIM - ELYSEES PIERRE
10	SILIC SA
11	SILIC
12	CAAM
13	DIFA
14	SILIC
15	FONCIÈRE PRIVÉE BRITANNIQUE

#### Investisseurs HORS périmètre O.I.N.

N°	Acquéreurs
1	STANDARD LIFE INVESTMENTS
2	LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS
3	EUROPA CAPITAL PARTNERS
4	HINES FRANCE
5	AEW EUROPE
6	SCPI SELECTINVEST 1
7	PRAMERICA REAL ESTATE INVESTORS
8	UNOFI
9	ORION CAPITAL MANAGERS
10	UFFI REIM - PIERRE ET ENTREPRISE
11	SILIC
12	NAMI
13	SCPI BNP PARIBAS REIM
14	UFG
15	WESTBROOK PARTNERS
16	CBRE Investors
17	GECINA
18	ELYSEES MONCEAU
19	PERIAL
20	PERIAL
21	NATEXIS
22	BEACON CAPITAL PARTNERS
23	IVG
24	TMW PRAMERICA RE INVESTORS
25	STRATEGIC PARTNERS EUROPE 2 (GÉRÉ PAR CBRE INVESTORS)
26	FONCIA PIERRE GESTION
27	QATAR ISLAMIC BANK (QIB)
28	INOVALIS
29	CAISSE DE RETRAITE DU PERSONNEL NAVIGUANT
30	QZATAR ISLAMIC BANK (QIB)
31	FONCIÈRE DES RÉGIONS (MORGAN STANLEY)



**Liste des entreprises ayant un effectif sur site supérieur à 250 personnes**

**Entreprises DANS périmètre O.I.N.**

**Entreprises HORS périmètre O.I.N.**

N°	Raison sociale
1	AEGIS MEDIA FRANCE
2	AXA FRANCE
3	CONSEIL GÉNÉRAL DES HAUTS DE SEINE
4	CREDIT AGRICOLE PRIVATE BANKING
5	HSBC FRANCE
6	HSBC SECURITIES SERVICES
7	IBM DELIVERY SERVICES
8	INSPECTION ACADEMIQUE DES HAUTS DE SEINE
9	ISOR - INTER SERVICE ORGANISATION
10	PRÉFECTURE DES HAUTS DE SEINE (92)
11	SFR - SOCIÉTÉ FRANÇAISE DU RADIOTÉLÉPHONE
12	SIX TELEKURS FRANCE
13	SOCIÉTÉ FRANÇAISE DE DISTRIBUTION D'EAU
14	TAIS
15	TRÉSORERIE GÉNÉRALE HAUTS DE SEINE / DE NANTERRE
16	VEOLIA
17	VEOLIA PROPRETÉ ILE DE FRANCE

N°	Raison sociale
1	AGENCE DE L'EAU SEINE NORMANDIE
2	AIRIAL CONSEIL
3	ARKEMA
4	ASPIROTECHNIQUE
5	BAYER
6	BAYER SANTE
7	BNP PARIBAS FACTOR
8	BNP PARIBAS LEASE GROUP
9	BOURJOIS
10	CARGLASS
11	CECA SA
12	CEGELEC MISSENAUD
13	CREDIT COOPERATIF
14	DATAVANCE INFORMATIQUE
15	DELACHAUX
16	ECONOCOM
17	ENERGIE SÉCURITÉ
18	ENTREPRISE GÉNÉRALE DE NETTOYAGE
19	ARCADE
20	EUROGROUP
21	GARP (GROUPEMENT ASSÉDIC REGION PARISIENNE)
22	GEFCO
23	MAIRIE DE LA GARENNE- COLOMBES
24	MAIRIE DE PUTEAUX
25	METRO CASH AND CARRY FRANCE
26	MINISTÈRE DE L'INTERIEUR
27	MOET HENNESSY DIAGEO
28	OBERTHUR TECHNOLOGIES
29	ORACLE FRANCE
30	ORPEA
31	PEPSICO FRANCE SNC
32	PÔLE EMPLOI
33	RTE RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ
34	SCC GLOBAL SERVICES
35	SGD
36	SHELL
37	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
38	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (DIR IMMOBILIERE)
39	SOCIÉTÉ PRIMAPHOT
40	SONY FRANCE
41	SPONTEX MAPA SAS
42	SUEZ ENVIRONNEMENT
43	TRSB
44	UCB PHARMA SA
45	UNISYS FRANCE
46	VEOLIA EAU - COMPAGNIE GÉNÉRALE DES EAUX

Source : INSEE



**Il ne fait aucun doute que Les Groues viendront s'intégrer dans le grand marché de la zone d'influence de La Défense**

Le futur quartier des Groues, en raison de ses caractéristiques intrinsèques et grâce aux projets qui y seront lancés, viendra naturellement s'intégrer dans ce grand marché qui entoure La Défense.

C'est un des territoires les plus proches de La Défense qui se situe dans son exact prolongement. Visuellement le lien avec le quartier d'affaires est très fort mais la rupture physique est également très importante.

Dès 2020 les Groues seront reliées à La Défense par le RER E en à peine 2 minutes. Cette liaison doit être doublée par la ligne 15 en 2025. Le phasage du développement du site est « calé » sur celui de la mise en service de la ligne E du RER ce qui permettra d'éviter l'écueil de l'absence de transports en commun.

Les Groues sont situés dans le marché le plus important et le plus historique de la zone d'influence de La Défense. La ville de Nanterre possède le parc de bureaux le plus développé du secteur et capte de nombreuses grandes entreprises. Les Groues se trouvent donc déjà dans un environnement fortement tertiaire.

La programmation des Groues prévoit que les bureaux soient développés à toute proximité de la nouvelle gare et du pôle de bureaux des Terrasses de Nanterre. Ce développement viendra naturellement compléter l'offre existante.

Les Groues ne seront pas un quartier monofonctionnel et offriront également des logements et des commerces. Si la masse de développements tertiaires reste inférieure au seuil critique qui permet à un site d'émerger, ce n'est pas un souci dans la mesure où elle vient compléter un parc existant important de plus d'1,2 million de m<sup>2</sup>. Les développements de bureaux seront accompagnés de projets résidentiels qui contribueront à l'animation du quartier et à l'émergence d'une activité commerciale.

Compte tenu de ces caractéristiques, il ne fait aucun doute que le quartier des Groues viendra trouver très naturellement sa place dans la zone d'influence de La Défense. Cette émergence en tant que nouvelle offre tertiaire sera rapide puisque l'ensemble des éléments favorables à son succès seront réunis dès l'arrivée des transports en commun et des premiers immeubles neufs.



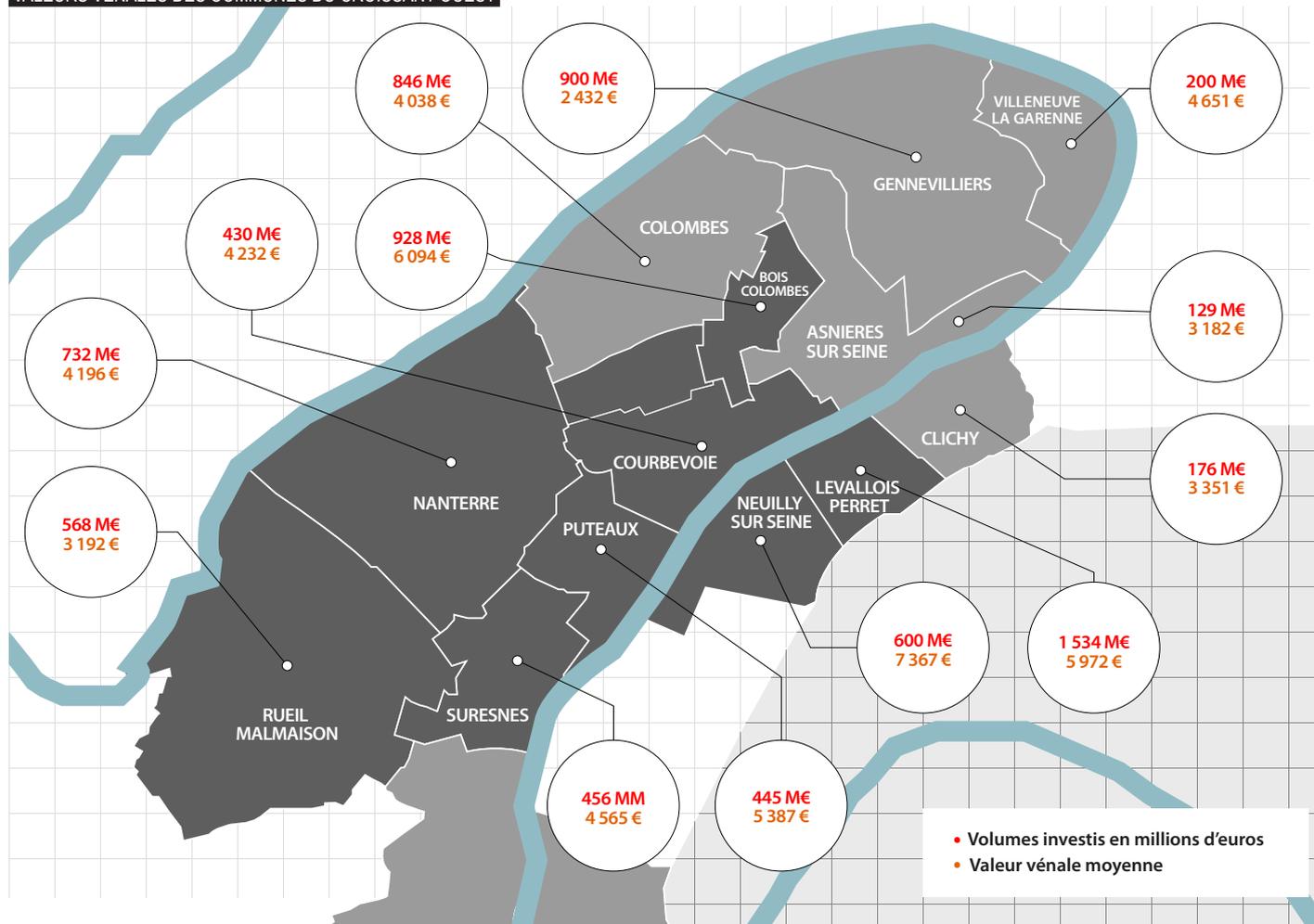
Vue du stade Arena depuis le parvis



La Jetée seule liaison physique actuelle entre le parvis et les Terrasses

Les premières entreprises qui s'y installeront seront probablement déjà présentes dans le secteur et chercheront à se positionner sur des immeubles neufs proches de La Défense. Il est tout à fait possible également que des entreprises parisiennes et de La Défense s'intéressent au site pour les mêmes raisons que celles qui les conduisent à regarder le secteur de Péri-Défense : la qualité de l'offre tertiaire, la proximité avec le quartier d'affaires et les loyers attractifs.

#### VALEURS VÉNALES DES COMMUNES DU CROISSANT OUEST



Source : Immostat

#### Note méthodologique :

- Volumes investis : cumul des transactions investissement de plus de 4 millions d'euros depuis 2004.
- Valeur vénale moyenne : moyenne des volumes investis pondérée par la surface.



Sabine Brunel  
Directeur Immobilier - AXA France

*« Avec le recul de 9 ans de présence aux Terrasses, nous referions probablement la même chose aujourd'hui »*

**AXA est implantée aux Terrasses de Nanterre depuis près de 9 ans maintenant et occupe environ 80 000 m<sup>2</sup>. En raison de cette longue et importante présence, le témoignage de Mme Brunel, Directeur Immobilier d'AXA France, constitue un retour d'expérience unique sur la vie dans le quartier des Terrasses de Nanterre.**

**JLL : Pouvez-vous nous retracer quelles sont les raisons qui ont poussé AXA à venir s'implanter dans le nouveau quartier des Terrasses de l'Arche à Nanterre ?**

**S.B :** *Plusieurs éléments nous ont conduits à venir nous installer à Nanterre. Tout d'abord, il était nécessaire pour AXA de libérer sa tour à La Défense. D'importants travaux que nous ne souhaitons pas conduire en site occupé devaient être réalisés. AXA a donc décidé de libérer son site et d'en rechercher un nouveau. L'un des prérequis était de trouver un site pas trop éloigné du site initial afin de maintenir les temps de trajets de nos collaborateurs, une bonne desserte en transports et un bon rapport qualité-prix. Nanterre s'est donc présentée comme la bonne solution combinant l'ensemble de ces facteurs.*

*Ce déménagement a été pour AXA l'occasion de mener un beau projet d'entreprise et de mettre en place de nouveaux modes de travail. Le choix d'un immeuble horizontal a été important dans le sens où il a permis de réconcilier deux éléments importants à nos yeux : une organisation de type « campus » avec des lieux de rencontre, un site à taille humaine favorisant les échanges, et une grande gamme de services. Le choix de ce bâtiment nous a permis d'offrir à nos salariés des services variés comme une salle de sport, une conciergerie ou des locaux culturels et sociaux.*

**JLL : AXA possède de nombreuses implantations à La Défense et aux alentours. Les relations entre le quartier d'affaires et les Terrasses est-il aisé pour vos salariés ?**

**S.B :** *Nous avons en effet de nombreuses implantations dans le quartier d'affaires et dans les communes voisines. Nous sommes amenés à nous déplacer régulièrement d'un site à un autre. La localisation à Nanterre s'avère extrêmement pratique pour nous car nous nous retrouvons au cœur des implantations d'AXA. Même avec une seule ligne de transports, nous ne sommes qu'à quelques minutes de nos autres sites.*

**JLL : Après ces 9 ans passés à Nanterre, quel est votre retour d'expérience concernant le quartier ?**

**S.B :** *Le site a bien entendu fortement évolué depuis notre arrivée. L'environnement du site s'est considérablement amélioré : lors de notre arrivée, la partie centrale des Terrasses ressemblait à un terrain vague qui a été remplacé par une promenade plantée avec des terrasses et des restaurants. Par ailleurs, avec le développement du site, nous avons maintenant une offre commerciale diversifiée avec des services et commerces de proximité appréciés par nos salariés : opticien, moyenne surface, pharmacie, restaurants etc. Le quartier est aujourd'hui plus animé, par exemple le vendredi se tient un marché à proximité de la gare de RER « Nanterre-Préfecture ».*

*Globalement les collaborateurs sont conscients de cette qualité de vie, « où il fait bon vivre ». La qualité et la quantité des espaces verts contribue également à ce bien vivre. Outre la promenade plantée, Les Terrasses se trouvent à proximité immédiate du parc André Malraux qui constitue un vrai point d'attractivité pour nos salariés. Par ailleurs, le site des Terrasses, à la différence de La Défense, n'est pas construit sur une dalle de béton mais se trouve de plain-pied avec l'environnement immédiat.*

**JLL : Quels sont les éléments perfectibles à propos desquels vous avez des attentes pour l'avenir ?**

**S.B :** *Il y a deux éléments principaux pour lesquels nous ressentons un vrai besoin d'amélioration : les liaisons piétonnes vers La Défense et la desserte en transports.*

*La liaison entre le quartier d'affaires et les Terrasses n'est pas aisée ni confortable pour les usagers qui souhaitent se déplacer à pied. L'accès se fait habituellement via « la Jetée » qui est située derrière la Grande Arche et qui est reliée aux Terrasses par un escalier temporaire. Outre le côté inconfortable lié au revêtement de la passerelle (glissant en hiver et inadapté aux chaussures « féminines ») cet accès est actuellement fermé en raison des travaux de l'Arena et impose un long détour. Il n'y a d'ailleurs pas non plus de liaison « douce » pour les vélos. De fait, nos collaborateurs finissent par dépendre en très large majorité des transports en commun pour rejoindre La Défense.*

*Ceci nous amène au deuxième point d'amélioration qui concerne les transports. Le site est aujourd'hui desservi par une unique ligne de RER qui est saturée. Indépendamment de l'inconfort lié à la fréquentation abondante de la ligne, tout incident sur le RER a des conséquences pour les salariés qui se rendent à Nanterre. Nous attendons donc avec impatience l'arrivée de la ligne E et espérons également l'arrivée d'un prolongement de la ligne 1 du métro à Nanterre.*

*Enfin, si nous n'évoquons pas de point d'amélioration à proprement parler, nous avons des interrogations concernant l'impact de l'Arena sur le quartier lors des matchs ou des concerts.*

**JLL : Selon vous, le secteur de Nanterre Seine Arche et de La Défense pourraient-ils un jour devenir un seul et unique marché aux yeux des entreprises ?**

**S.B :** *À mon sens cela ne pourra se faire qu'au prix d'un véritable équilibre entre les deux quartiers au profit de Nanterre. Pendant longtemps il y a eu une rupture entre La Défense et Nanterre qui a fait figure pendant un certain temps de « parent-pauvre ».*

*Tout d'abord le boulevard circulaire a créé une véritable séparation avec les quartiers environnants, même si cela est en train de s'améliorer. Nous avons aussi une profusion de transports à La Défense alors que Nanterre n'offre qu'une ligne de RER. L'offre de transports doit être étoffée pour contribuer au renforcement de Nanterre comme site tertiaire. L'implantation d'une gare TGV, comme cela est évoqué, ne pourrait être que positif pour Nanterre. Enfin et de manière générale, tout ce qui pourra contribuer à faciliter la liaison entre les deux sites, sera le bienvenu et contribuera à créer un sentiment d'unité.*

**JLL : In fine, êtes-vous satisfaits de votre choix ?**

**S.B :** *La qualité de vie dans nos immeubles et sur le site font que, avec du recul, nous referions probablement la même chose aujourd'hui même si tout est toujours perfectible.*



## *Les Groues peuvent-ils devenir un nouveau quartier de La Défense ?*

La deuxième phase espérée pour le secteur des Groues serait la convergence avec le quartier d'affaires de La Défense. Il s'agit pour les entreprises et investisseurs de considérer l'ensemble Défense, Seine Arche et Les Groues comme un tout cohérent et non plus comme des marchés différents.

Cette deuxième étape ne pourra être franchie que sous certaines conditions. L'exemple de grandes opérations de renouvellement urbain conduites ailleurs dans le monde donne des pistes intéressantes.

En premier lieu, il est nécessaire que les projets de Seine Arche soient menés à terme pour gommer les divergences et les ruptures physiques entre les deux quartiers mais aussi que l'espace public des Groues soit particulièrement bien conçu compte tenu de son phasage, et ce dès le début de la phase de redéveloppement. Il faudra également que le positionnement des Groues apporte une réponse immobilière adaptée et complémentaire à celle de La Défense.

La réussite de cette deuxième phase est donc sensible car elle repose à la fois sur des éléments d'offre immobilière, d'image, d'urbanisme et de modes de travail. Cette deuxième étape ne sera possible que sur une période de temps plus longue.



L'extension de La Défense hors de la dalle le quartier du Faubourg de l'Arche



Entreprises des Terrasses



### Une étape indispensable, recréer le lien entre La Défense et Nanterre

Ce lien passe impérativement par des circulations piétonnes et des espaces publics de qualité.

Si l'histoire démontre que la rupture physique avec La Défense n'a pas empêché Nanterre de devenir un marché tertiaire, elle a contribué à créer deux marchés très différents : un quartier d'affaires international d'un côté et un back-office de l'autre.

Pour retisser le lien entre les deux sites, les salariés doivent pouvoir circuler à pied entre les deux secteurs aussi simplement qu'ils le font aujourd'hui sur le parvis ou sur les Terrasses.

Cette démarche a déjà été mise en œuvre dans d'autres quartiers d'affaires à l'étranger. On peut citer l'exemple « **Hudson Yards** » à **New-York Manhattan**, où ce site en bordure de l'Hudson est relié au centre de Manhattan par des espaces verts et parcs avec en particulier la « High Line », ancienne ligne ferroviaire désaffectée qui entoure le site et crée des vues sur les quartiers environnants ; et le « Hudson Park & Boulevard » qui relie le site à Times Square. Ces aménagements, non seulement créent le lien avec la ville mais ont également pour vocation à attirer les touristes et à les « guider » entre les différents points d'intérêt du quartier.

Le lien entre le quartier des Groues et les autres quartiers de Nanterre doit être particulièrement traité puisque le secteur « Cœur des Groues » vient scinder le projet en deux et que des barrières physiques fortes existent (routes et voies ferrées). Ainsi, les liaisons entre Les Groues et les Terrasses sont un élément clé dans la mesure où elles permettront d'accéder à l'offre commerciale et de restauration des Terrasses, à leurs lieux de vie et de travail, mais aussi au quartier d'affaires de La Défense.

**Les Jardins de l'Arche** et la création des passerelles piétonnes vont dans ce sens et vont fluidifier le passage entre le parvis et les quartiers bordant La Défense. La livraison des Jardins de l'Arche est prévue en 2017, avant la livraison des premiers immeubles des Groues, et permettra la circulation piétonne entre le quartier d'affaires et les Terrasses de Nanterre. Par ailleurs, le projet des Groues en lui-même compte la mise en œuvre de plusieurs passerelles vers Les Terrasses, ce qui fluidifiera la circulation entre les deux sites et rattachera Les Groues aux Terrasses et aux Jardins de l'Arche.

### Un autre incontournable, traiter les espaces publics avec le plus grand soin dès le lancement du projet

Parmi les principaux défis pour Les Groues figurent la gestion

de la présence des bâtiments d'activités dans le quartier en renouvellement ainsi que l'écart de calendrier entre la réalisation des différentes phases : le lancement de « Cœur de Quartier » n'interviendrait a priori que d'ici une dizaine d'années.

Ce décalage a deux impacts sur le projet dans son ensemble :

- Le ratio d'emplois sur des sites d'activités est globalement plus faible que sur des sites tertiaires et crée une zone qui manque d'animation. Cette zone se situe au milieu du projet et crée une vraie rupture entre le secteur de la gare et le secteur ouest.
- Le bâti existant est ancien et à fort caractère industriel, il représente aussi une rupture dans le projet qui va offrir des bâtiments neufs de bureaux et de logements.

Compte tenu de ce dernier élément, il faudra trouver les moyens d'animer l'espace public et d'améliorer la qualité de l'environnement dans la partie « Cœur des Groues » jusqu'à sa requalification et ce afin de rendre le site attractif auprès de toutes les populations.

Cette animation passe notamment par la présence de commerces et services de proximité, de restauration et de loisirs et éventuellement par des événements. La notion de technologie dans les espaces publics est également une donnée d'attractivité : la disponibilité du Wi-Fi, applications, communautés etc. Ce sont des éléments que l'on retrouve également dans les opérations majeures. La qualité de l'animation et des espaces publics peut également passer par l'utilisation des immeubles existants du quartier « Cœur des Groues » que le projet se réappropriera pour pouvoir fournir une offre alternative originale soit aux start-ups, soit aux étudiants soit à tous en créant des lieux d'attractivité avec par exemple une offre culturelle.

En termes de qualité d'environnement on constate que dans les grandes opérations de renouvellement urbain, les espaces verts et les espaces publics occupent une place considérable dans les projets. Dans le projet « **Hafen City** » à **Hambourg** ce sont près de 30 hectares sur les 157 du site qui sont dédiés aux espaces publics et aux promenades pédestres. Dans le quartier de « **Barangaroo** » à **Sidney**, extension du CBD en bord de mer, ce sont 50% de la superficie totale du projet qui sont dédiés aux espaces publics. De la même manière le plan d'aménagement de « **Hudson Yards** » à **New York** est organisé autour d'un vaste espace public et près de 800 millions de dollars ont été investis dans leur aménagement par les pouvoirs publics.

On peut aussi retenir l'exemple de « **@22 Barcelona** », projet majeur de redéveloppement d'anciennes friches industrielles de près de 200 hectares dans Barcelone. Ce redéveloppement urbain mixe des développements neufs avec des bâtiments



industriels existants dont certains ont été reconvertis en lieux de culture, d'art et d'expositions. Dans le redéveloppement de « Walsh Bay » à Sidney, les anciens entrepôts en brique ont été également reconvertis en théâtre et en logements.

### **Proposer une offre immobilière de qualité**

Enfin, **le quartier des Groues ne se positionnera pas comme un concurrent de La Défense en termes de produits immobiliers** : pas de densification verticale pour les immeubles de bureaux, par opposition aux tours de La Défense, pas d'urbanisme sur dalle ou alors en surplomb des voies, et un projet comprenant une diversité de fonctions, par opposition au caractère presque exclusivement tertiaire de La Défense.

La mixité de la programmation est une thématique que l'on retrouve partout dans le monde. Les quartiers monofonctionnels ne sont plus d'actualité dans les nouveaux projets. On le constate partout y compris à l'étranger dans les grandes opérations que nous avons déjà citées :

- « **Hafen City** » : sur les friches de l'ancien port un développement de 157 hectares qui comprend plus d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux, 215 000 m<sup>2</sup> de commerces, 700 000 m<sup>2</sup> d'habitation et 315 000 m<sup>2</sup> d'équipements ainsi que 28 hectares d'espaces publics et promenades ;
- « **Hudson Yards** » : l'ensemble du projet comprend environ 630 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 465 000 m<sup>2</sup> de logements, 105 000 m<sup>2</sup> de commerces, 20 000 m<sup>2</sup> d'hôtels et 9 000 m<sup>2</sup> de locaux culturels ;
- « **Walsh Bay** » : sur 5 ans le projet a permis le développement de 450 appartements, de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux « alternatifs », de commerces, d'un nouveau théâtre et d'une offre de restauration, d'espaces publics et de parcs ;
- **Et à Paris, l'opération réussie « Paris Rive Gauche »** : cette reconversion majeure d'un site de 130 hectares lancée dans les années 90 comptera, à son achèvement, pas moins de 585 000 m<sup>2</sup> de logements (20 000 habitants), 745 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 400 000 m<sup>2</sup> d'activités diverses mais aussi 665 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics comme la BNF ou l'université Paris Diderot, et 98 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Pour exister et attirer entreprises, résidents et étudiants il faut néanmoins que la qualité de l'offre proposée soit au rendez-vous et ne soit pas perçue comme une alternative « low cost », ou alors comme une telle alternative assumée.



Hafen City - Hamburg



Highline New York



Il faut garder en mémoire que le marché de La Défense reste aujourd'hui très orienté vers les grandes entreprises, ces dernières ayant l'exclusivité de l'accès aux immeubles neufs.

Certaines grandes entreprises et les PME consommant de petites et moyennes surfaces ne peuvent se positionner que sur des produits plus anciens et souvent non adaptés à la demande actuelle.

Le positionnement tertiaire des Groupes peut se jouer à ce niveau en offrant à la fois à de grandes entreprises à des entreprises de plus petite taille des solutions immobilières performantes, plus adaptées aux nouveaux modes de travail actuels que les anciennes tours de La Défense : horizontalité, perméabilité avec l'environnement, flexibilité des aménagements, technologies de pointe, réversibilité des usages. Cette offre alternative pourra aussi se matérialiser dans le packaging juridique des produits avec des solutions plus flexibles que le traditionnel bail commercial.

Enfin si l'offre résidentielle des Groupes devra répondre aux besoins de la population de Nanterre, elle devra aussi pouvoir répondre à celle d'autres populations : les salariés de La Défense, les étudiants, et les résidents temporaires (touristes, affaires, enseignants etc.), ainsi que les nouveaux arrivants.



Paris Rive Gauche - secteur de l'université

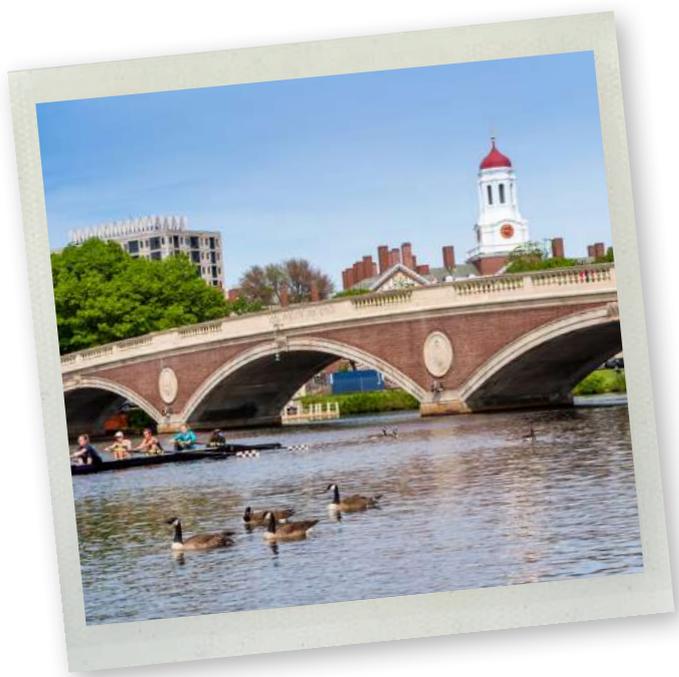


## *Les Groues, Seine Arche et La Défense, des secteurs complémentaires vers une logique de fonctionnement en « cluster »*

Un des enjeux poursuivis dans la programmation des Groues est de tisser un lien entre les grandes entreprises de La Défense, les étudiants et les start-ups. Le projet s'insère dans le programme Seine Arche, qui traite à une échelle plus grande, des problématiques de renouvellement urbain, de mixité des usages et de liaison harmonieuse avec le quartier d'affaires.

La mise en commun des forces de ces différents quartiers pourrait à terme déboucher sur un fonctionnement de type « cluster » pour le territoire de La Défense et le propulser vers un modèle plus innovant et attractif. Cette approche se rapproche à la démarche du Grand Paris autour de la constitution des 7 « clusters » en Ile-de-France dont celui de La Défense autour de la thématique de la Finance.

L'approche mise en œuvre pour Les Groues peut être confrontée à des exemples de grands « clusters » internationaux, notamment aux Etats-Unis, qui apportent des enseignements sur les facteurs de réussite d'un tel projet. Si la finance n'est pas à proprement parler au cœur des thématiques habituelles de ces « clusters » (plutôt orientés technologie), ces enseignements restent des pistes intéressantes.



Harvard



Université de Stanford



### Quelles sont les caractéristiques des « clusters réussis » ?

La démarche de vouloir rapprocher les grandes entreprises, les étudiants et les start-ups, est calquée sur le mode de fonctionnement des « clusters » américains qui ont vu de grandes réussites comme la « Silicon Valley » ou « Caltech » en Californie. Ce mode de fonctionnement a été adopté ailleurs dans le monde : en Europe, en Asie et au Moyen-Orient.

Si la notion de « cluster » reste vague, quelle que soit la définition donnée, des notions communes émergent : la collaboration, la connexion voire l'interdépendance entre les acteurs économiques, leur variété, le leadership industriel, les réseaux, le capital humain et les talents, l'esprit entrepreneurial et la disponibilité des financements privés et publics au service de l'innovation.

Les « clusters » existants nous donnent un enseignement riche qui permet d'identifier les facteurs clés de succès.

- **Présence d'établissements d'enseignement supérieur de renommée mondiale** : la « Silicon Valley », « cluster » high-tech, s'est développée autour de l'université de Stanford ; le pôle pharmaceutique et biotechnologique de Boston (Route 128) s'est constitué autour de Harvard et du MIT alors que son comparable européen situé à Munich s'est appuyé sur deux grands pôles universitaires d'élite ; enfin le « cluster » de sciences de « Caltech » s'est appuyé sur l'université de Caltech, une des premières mondiales en sciences et ingénierie ;
- **Un recrutement international** : les plus grandes universités ont la capacité de capter un capital humain de haut niveau à travers le monde entier et attirent les meilleurs talents ;
- **Une spécialisation dans les technologies de pointe et un leadership industriel au service de l'innovation** : les « clusters » mondiaux ont une très forte dimension technologique et sont portés par l'innovation. Certains ont une spécialisation dans un unique secteur de pointe, d'autres sont multisectoriels. On retrouve de préférence au sein de ces pôles, les TIC, les sciences et l'ingénierie, les biotechnologies et le médical, l'agroalimentaire, les nanotechnologies ou encore la chimie et les matériaux. Le développement des « clusters » repose également sur la présence d'entreprises leaders de leur industrie, en particulier en phase de démarrage, puisque la puissance industrielle d'un leader entrainera le développement d'entreprises plus petites sur des activités connexes.

- **Une porosité organisée entre étudiants, enseignants et entreprises et un fort esprit entrepreneurial** : la culture de coopération entre chercheurs, étudiants et entreprises est un atout fort des « clusters » américains. Ils se démarquent par une forte présence de grands groupes internationaux attirés par les innovations et la recherche ou issus du terreau local comme Google, Cisco ou HP dans la « Silicon Valley » ; IBM, Microsoft, Cisco ou Alcatel-Lucent en Israël dans la « Silicon Wadi ». Ils se caractérisent également par une forte capacité des chercheurs et étudiants à créer des entreprises ;
- **Le soutien des pouvoirs publics** : les « clusters » européens se caractérisent par une moindre présence du secteur privé qui est toutefois compensée par un soutien plus important du secteur public avec des fonds de capital-risque (Munich), des aides financières à la recherche (Zurich) ou encore des structures de gouvernance public-privé (Stockholm) ;
- **La qualité des infrastructures** : la plupart des grands « clusters » sont localisés autour de grandes métropoles, à proximité des lieux de décision et des infrastructures. L'existence ou la création parallèle d'une offre immobilière adaptée fait également partie des facteurs de soutien et de réussite des « clusters ». Dans ces cas précis on parle à la fois de laboratoires, de parcs technologiques mais aussi de structures type pépinières ou incubateurs avec des loyers et des structures de baux adaptés aux besoins des nouvelles entreprises. Dans certains cas ce sont même les universités qui ont développé cette offre, en particulier dans les pays anglo-saxons.
- **La qualité de vie** : la qualité de vie des résidents et d'accueil des migrants sont des éléments favorisant l'émergence et le développement de ces pôles : desserte en transports, vitalité de la vie culturelle, prix du logement, environnement, formalités administratives.

Dans un contexte mondial où, paradoxalement compétition et collaboration s'exacerbent entre les entreprises, et où l'innovation et le « time to market » accélèrent, la « clusterisation » est une approche qui semble économiquement efficace et souhaitable. Les ambitions pour les Groupes et la programmation qui en découle ont pour but de favoriser cet esprit collaboratif entre les différents acteurs de l'économie.



### Le grand secteur de La Défense peut-il évoluer vers un fonctionnement de type « cluster » ?

Les éléments de succès identifiés dans les « clusters » mondiaux nous permettent de voir si le périmètre des Groues, La Défense et Seine Arche possèdent déjà ces caractéristiques ou si elles peuvent les acquérir.

Le quartier d'affaires, possède des caractéristiques favorables au développement d'un mode « cluster » :

- **Des infrastructures nombreuses** qui seront renforcées à terme par le projet du Grand Paris. La qualité de l'infrastructure est confortée par la compacité du site qui permet de circuler en quelques minutes entre les secteurs les plus éloignés. À l'échelle régionale, c'est également un point fort de l'Île-de-France avec les lignes grande vitesse des TGV et l'aéroport Paris – Charles de Gaulle ;
- **La présence d'acteurs économiques puissants.** De nouveau on trouve à l'échelle de La Défense une concentration extrêmement forte d'entreprises et de sièges sociaux. Une grande diversité de secteurs d'activité est présente avec quelques axes forts : la finance, le conseil, l'industrie pétrolière et l'énergie ; les deux derniers étant très porteurs en termes d'innovation et de technologies ;
- **La proximité des centres de décision.** La Défense est au cœur de la première zone économique européenne qui concentre l'essentiel des sièges sociaux des grandes entreprises françaises et européennes.

Certains autres éléments qui ne sont pas présents dans le périmètre du quartier d'affaires vont être apportés par le développement de Seine Arche et des Groues :

- Une offre **immobilière résidentielle plus importante et variée**, permettant d'accueillir à la fois les étudiants, les salariés travaillant dans le secteur et les habitants de Nanterre ;
- **Une offre de bureaux différente** de celle du plateau d'affaires, avec une volonté marquée de proposer des alternatives aux entreprises en création ou aux PME partenaires des grands groupes de La Défense.

Certains éléments sont toutefois insuffisamment puissants aujourd'hui sur l'ensemble du périmètre Seine Arche :

- **Les grandes écoles d'ingénieur de réputation internationale ne sont pas implantées dans le périmètre de La Défense.** Toutefois, l'université de Paris X dispense des enseignements dans les matières connexes aux secteurs d'activités de La Défense (conseil et finance) avec des cursus en économie

ou en droit par exemple mais aussi en sciences « dures » comme les mathématiques, neurosciences, informatique, énergétique ou encore l'électronique. Nanterre compte 34 000 étudiants dont près de 20% d'étrangers. L'offre de formation de Nanterre est complétée par le pôle universitaire Léonard de Vinci qui propose notamment un cursus lié à l'internet et au multimédia, une formation d'ingénieur en technologies du numérique ainsi qu'une « Devschool » qui forme des développeurs web ;

- **Une faible culture de la collaboration** des entreprises avec le monde étudiant en France.

Sur ces derniers points, le modèle de développement de « @22 Barcelona » est intéressant puisque, dans un contexte assez comparable à celui des Groues, il démontre qu'une démarche volontariste peut permettre de faire émerger un environnement de type « cluster » à partir d'une friche industrielle. Quelques pistes intéressantes émergent :

- « **22@staying in company** », programme qui met à disposition des entreprises présentes sur le site, les meilleurs étudiants issus des formations de « @22 Barcelona ». Ce programme permet de créer le lien entre les deux mondes et de retenir les meilleurs talents ;
- « **@22 Barcelona** » est un laboratoire à ciel ouvert permettant de tester les projets innovants. Cette approche rejoint celle mise en œuvre dans la Silicon Valley qui est également un laboratoire à ciel ouvert ;
- **Un incubateur international**, LANDING, qui permet à des entreprises étrangères à haute valeur ajoutée de s'implanter ;
- **Un réseau** permettant de développer les relations entre les entreprises présentes.

Plus généralement, « @22 Barcelona » promeut l'utilisation des réseaux auprès des résidents et favorise leur usage. L'ensemble de ces démarches reste reproductible à l'échelle de La Défense et pourraient favoriser l'émergence de cette culture collaborative propre aux « clusters ». Ces initiatives, liées aux infrastructures existantes et à venir, et au terreau d'entreprises présentes, sont tout à fait susceptible de faire émerger un environnement de business de type « cluster ». Mais, si les infrastructures propices peuvent être créées, la réussite dépendra aussi de la volonté des entreprises et des étudiants de collaborer.

# Conclusion

Le projet du Grand Paris, par l'offre de transports en commun complémentaire qu'il apporte au secteur de La Défense, donne des réponses concrètes au problème d'enclavement des Groues et rend possible son redéveloppement. Ce site stratégique qui avait été laissé en suspens jusqu'à maintenant devient un vrai potentiel foncier.

Si le potentiel de développement du site est important (> 600 000 m<sup>2</sup> à terme), les Groues ne représentent qu'une petite partie des projets conduits sur le périmètre de La Défense.

Pour apprécier l'ampleur du potentiel d'évolution du site et les ambitions poursuivies, c'est l'ensemble qui doit être mis en perspective.

Depuis plusieurs années, les actions sont menées pour faire émerger une dynamique plus large et emmener les villes avoisinantes dans le sillage du quartier d'affaires. Le but poursuivi est bien de favoriser le développement cohérent de Seine Arche et de répondre aux critiques formulées à l'encontre de La Défense ces dernières années.

Tous les projets mis ensemble ont pour but de contribuer à cet objectif en recréant des liens entre La Défense et les villes voisines, en améliorant la qualité de l'environnement et en favorisant l'émergence d'une mixité rare dans le quartier d'affaires.

Que les Groues deviennent rapidement une partie du grand marché de la zone d'influence de La Défense paraît évident puisque le secteur viendra s'intégrer dans un marché déjà constitué et organisé. Les valeurs, les acteurs et le mode de fonctionnement sont bien identifiés.

Toutefois, si l'on s'en tient aux objectifs de Seine Arche, les possibilités futures sont bien plus ambitieuses : faire partie d'un ensemble unique fonctionnant comme un tout et participer à l'émergence d'un véritable « cluster ». Il ne s'agit donc pas pour Les Groues de devenir un marché concurrent de La Défense, ce qui est inenvisageable compte tenu de la puissance du quartier d'affaires, mais de contribuer à renouveler son offre auprès des entreprises et des résidents et d'être complémentaire au marché établi.

La réussite de cette deuxième étape sera conditionnée à la fois par la conduite à leur terme de l'ensemble des projets lancés sur Seine Arche et par la mise en œuvre d'une stratégie volontariste pour faire émerger de nouveaux modes de collaboration.

# Bibliographie et sources de données

- **EPADESA** : présentation de l'ensemble des projets relatifs à l'O.I.N. Seine Arche
- **Ville de Nanterre** : « Rendez-vous citoyen Les Groues » 2012, « Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme » présenté au Conseil Municipal du 10 février 2015 pour révision du PLU, « Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme » du PLU de 2012.
- **Defacto** : « Baromètre La Défense 2014 »
- **RATP et data.gouv.fr** : temps de transports actuels et de la future ligne 15
- **IAU** : les CDT du périmètre de La Défense
- **Immostat / JLL** : données marché locatif et de l'investissement
- **INSEE/JLL** : liste des entreprises, emplois, logements
- **ORIE** : parc de bureaux
- **Direction générale des Entreprises (DGE)** : « Les « clusters » américains : cartographie, enseignements, perspectives et opportunités pour les pôles de compétitivité français » Étude réalisée par **Alcimed** - 2008
- **Paris Ile-de-France Capitale économique** : « Les clés du succès des grands clusters mondiaux » Étude réalisée par **Deloitte** pour le colloque « Ville Forum de la recherche et de l'innovation, les meilleures pratiques internationales pour attirer talents, investissements et capitaux » - 2012
- **HafenCity Hambourg GmbH** : « Hafen City Hambourg, thèmes, quartiers, projets » 2013
- **JLL** : projet Hafen City à Hambourg
- **JLL** : projet Hudson Yards à New-York
- **JLL** : redéveloppement des sites de « Walsh Bay » et « Barangaroo » à Sidney
- **@22 Barcelona** : redéveloppement de l'ancien site industriel de Poblenou à Barcelone et initiatives menées en termes d'animation et de collaboration
- **Cartes** : JLL
- **Photos** : Virginia Houzé et Fotolia





---

### Paris

40-42, rue La Boétie  
75008 Paris  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 46 22 28 28

### Le Plessis-Robinson

Centre d'affaires « La Boursidière »  
RN 186 BP 171  
92357 Le Plessis-Robinson Cedex  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 46 22 28 28

### Lyon

55, avenue Foch  
69006 Lyon  
T : +33 4 78 89 26 26  
F : +33 4 78 89 04 76

### La Défense

« Coeur Défense »  
100-110 esplanade Charles de Gaulle,  
92932 Paris La Défense Cedex  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 49 00 32 59

### Saint-Denis

3, rue Jesse Owens  
93210 Saint-Denis  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 48 22 52 83

### Marseille

21, rue de la République  
13002 Marseille  
T : +33 4 95 09 13 13  
F : +33 4 95 09 13 00

### Contacts

#### Virginie Houzé MRICS

Directeur  
Etudes & Recherche  
T : +33 1 40 55 15 94  
virginie.houze@eu.jll.com

#### Marie Gilmas

Ventes et Acquisitions  
Projets en Développement  
T : +33 1 40 55 18 60  
marie.gilmas@eu.jll.com

[www.grand-paris.jll.fr/](http://www.grand-paris.jll.fr/)