



2. Paris La Défense

Le contexte en quelques mots : L'Établissement Public d'Aménagement de la Défense Seine Arche (EPADESA), devenu Paris La Défense est l'aménageur du territoire des Groues à Nanterre : il s'agit d'un secteur fortement urbanisé et à fort enjeu au coeur de la Métropole parisienne, avec un développement de projet à mener « en secteur habité » et la présence de nombreuses entreprises à maintenir en place.

► *Actions et orientations menées en continuité avec la saison 1*

Paris La Défense a avancé de manière assez importante sur 5 actions concernant Les Groues.

La première action concerne la gestion des terres excavées. L'aménageur est en pleine phase de consolidation des données en vue d'un bilan global déblai / remblai concernant à la fois les espaces publics et les lots privés, et par ailleurs les temporalités du projet ont été précisées, ce qui permet de mieux identifier les mouvements de terre à venir.

Pour ce faire, Paris La Défense a consolidé les volumes de terres de chaque lot privé (ARCADIS), ainsi qu'aux deux équipes de maîtrise d'œuvre des espaces publics (connaissance des sols, études d'infiltration et géotechniques) ; La topographie pourrait être modifiée dans un secteur de la ZAC pour optimiser les espaces publics pour stocker les matériaux, l'objectif est d'aboutir à un équilibre à l'échelle de la ZAC toute entière.

Par ailleurs, des problématiques de pollution des sols sont rencontrées de manière localisée... La dépollution sur site en vue de la production de terre végétale sera éventuellement envisageable.

Ce sujet n'est pas simple mais il intéresse tous les acteurs ! La faisabilité de mise en place d'une plateforme de gestion des terres sera confirmée ou infirmée, d'ici fin 2020 : il s'agira de stocker les sols en place, de les encapsuler, ou d'optimiser le triage pour un réemploi sur site. Puis en phase suivante, il s'agira de passer au montage opérationnel de la plate-forme... avec des réflexions à avoir sur les engagements des parties prenantes !

La seconde action consiste en la poursuite du travail engagé avec l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Préfigurer », destiné à accompagner la transformation du quartier sur une 15aine d'années en préfigurant des usages. Plusieurs opérations sont en cours :

- Sur un site sur terrain nu, une programmation autour d'événements et d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine a été proposée et animée par Yes We Camp. L'ouverture s'est opérée pendant 2 mois et demi durant l'été 2018 : finalement, il aura fallu plus de travaux que prévu pour les raisons de mise en sécurité, mais cela a porté ses fruits avec de nombreux événements et une ouverture au public au moins 3 jours par semaine. Cet hiver, l'installation d'un bâtiment dénommé le « Recyclab' » (repris par Yes We Camp sur un autre projet) vise à renforcer les actions prévues pour une seconde saison dans un lieu abrité. Ce type d'action est intéressant avec des structures telles que Yes We Camp, capables de mobiliser leur réseau et de trouver des solutions à coût raisonné.

→ La 3ème saison (2020) a débuté début juin, plus tard que prévu en raison du confinement, et avec des adaptations de la jauge pour permettre aux groupes accueillis de se distancer. L'équipe de Yes We Camp en a profité pour compléter ses aménagements : construction de nouveaux sanitaires et douches, élaboration d'un poulailler, installation de ruches. Surtout, le début de l'année 2020 a été marqué par l'agrandissement de la pépinière horticole : Paris La Défense, le 1er mars, a fait planter 140 arbres qui grandiront entre 4 et 6 ans dans la

pépinière. Ils sont destinés à être plantés, une fois arrivés à la maturité souhaité pour le projet paysager des Groues, à leur emplacement définitif dans les espaces publics de la ZAC qui à cette date auront été réalisés. La mise en culture et l'entretien de ces végétaux est assuré par l'association Nouvelles Terres, qui regroupe Yes We Camp et l'agence de Paysage TN+, assistée du pépiniériste SOUPE. L'ambition est de faire encore grandir la pépinière dès 2021 avec la contribution des promoteurs immobiliers qui pourront s'y approvisionner pour une partie des végétaux de leurs lots immobiliers. Une partie de la matière végétale du futur quartier commence donc à pousser in situ, et la chaîne logistique est devenue très locale.

- Dans un bâti industriel, dont la transformation en fab lab et tiers lieu est en cours de discussion
- Dans un bâtiment tertiaire : le 3^è projet enfin, qui portait sur une proposition à dominante culturelle et commerciale (avec un espace de coworking, rooftop et résidences d'artistes), a été pour le moment abandonné compte-tenu de la difficulté à trouver un modèle économique et opérationnel. Paris La Défense n'a pas la maîtrise foncière complète de ce bâtiment, et il reste difficile de trouver un investisseur et de partager les risques entre les porteurs de projet et l'établissement.

Premières consultations infructueuses sur deux bâtiments avec un modèle économique à tenir. Des réflexions sont en cours pour relancer des projets sur ces sites, avec toujours pour objectif de prolonger la durée de vie de ces bâtiments (temporairement sur le bâti industriel – environ 10 ans, et de façon pérenne sur le bâtiment tertiaire - avec restructuration et réhabilitation lourde)

La 3^è action porte sur la mutualisation énergétique : l'extension du réseau de chaleur de la Défense, réalisée par Paris La Défense pour alimenter le quartier des Groues, va de pair avec un verdissement du réseau avec un taux d'ENR à plus de 50%, qui s'appuie fortement sur l'utilisation d'agro-pellets issus de la Région IDF, acheminés sur site par train. Ce choix de desserte impacte positivement le bilan des Groues mais aussi celui du secteur historique de La Défense puisque la quasi-totalité des bâtiments existants sont reliés au réseau de chaud.



Programmation d'événements et d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine, Yes We Camp

La 4^è action vise le maintien de l'activité présente dans le Cœur des Groues. Une traduction dans le PLU de la Ville de Nanterre a été proposée, pour éviter la spéculation foncière et le départ des activités au bout du compte.

La DUP des Groues emportant mise en compatibilité du PLU* et les objectifs de maintien de l'activité, ont été traduits dans l'arsenal juridique : un sous-zonage a été créé pour la zone concernée, avec des règles nouvelles visant à essayer de minimiser les cas de démolition-reconstruction complète et encourageant plutôt rénovations et extensions.

Ainsi, la hauteur maximum a été limitée pour éviter qu'un bâtiment soit déconstruit sur des logiques de spéculation, avec un calage sur des hauteurs proches de l'existant. Une autre règle a été proposée pour éviter la tertiarisation (respect d'un seuil maximum dédié au tertiaire en cas de mutation de bâtiment ou d'extension).

L'enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité du Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et à la première enquête parcellaire démarre tout juste et se poursuivra jusqu'au 25 avril 2019.

Enfin, la 5ème action porte sur les lots à construire, avec la signature des 2 premiers en 2018. Les acteurs de l'économie circulaire sont bien présents au sein des groupements retenus dans le cadre de l'AMI (Les Alchimistes sur le compostage des déchets, Mugo sur l'agriculture urbaine...). La livraison des premiers lots est prévue pour 2022.

► *Nouvelles actions et orientations qui ont émergé*

Il est intervenu un changement de gouvernance majeur : l'Epadesa, établissement d'aménagement et Defacto, établissement de gestion du quartier d'affaires ont fusionné et sont devenus « Paris La Défense ». Cet établissement unique est à la fois aménageur et gestionnaire.

Dans ce contexte, l'appréhension du développement durable dans l'établissement a changé pour prendre en compte l'ensemble des métiers de la structure.

Des rapprochements s'opèrent entre les personnes en charge de l'aménagement, de la gestion et des services aux usagers et de la RSE. A ce titre, l'économie circulaire apparaît comme un axe de transversalité de la feuille de route commune : des réflexions apparaissent sur le réemploi de matériaux de chantier d'espace public mais aussi de bâtiments (lieu de construction / déconstruction permanente). Le nouveau périmètre de la structure pourrait permettre, à l'avenir, de penser l'aménagement de La Défense et des Groues comme un vaste espace où le stockage de matériaux d'un curage peut servir pour les nouveaux bâtiments à reconstruire.

Des questions d'organisation sur le gaspillage alimentaire apparaissent également : redistribuer, composter pour alimenter les espaces verts publics...

► *Prise en compte de l'économie circulaire, appropriation par les acteurs*

Paris La Défense étant positionné sur l'ensemble de la chaîne de fabrication de la ville, les perspectives changent. Sur le périmètre des Groues, l'établissement est uniquement aménageur et c'est la ville qui sera en charge de la gestion des espaces publics – aussi il est essentiel de travailler ensemble. L'aspect animation économique & économie circulaire reste sans doute à creuser, cela reste difficile quand la compétence est fragmentée entre plusieurs instances. Ce serait intéressant de relancer une dynamique avec les partenaires : CCI, intercommunalité, etc.

► *Atouts et les freins*

En synthèse, on peut mettre deux grands atouts en avant :

- Le fait de réaliser des projets mixtes offre plus d'opportunités d'avoir des bâtiments ou espaces proches avec des besoins complémentaires : des solutions d'échanges de flux énergétiques entre bâtiments ou de mutualisation de ces flux, mutualisation du stationnement également utilisation des biodéchets générés par les bâtiments pour alimenter en compost des espaces verts proches, etc.

- Avoir une bonne connaissance du projet et être en capacité de le suivre du début à la fin est indispensable : cela permet de l'adapter au fur et à mesure, de mieux penser les flux et les stocks, d'intégrer les problématiques d'exploitation en amont, etc.
Mais aussi quelques freins :
- La temporalité du projet : on parle de temps long ! Le projet doit être suffisamment défini pour avoir des estimations fiables mais laisser de la place pour autre chose... ce n'est pas simple.
- L'organisation d'une série de flux est assez complexe : comment on stocke ? quels coûts de stockage ? quels arbitrages ? Questions difficiles à résoudre dans un site au foncier très contraint. Ce à quoi il faut ajouter la dimension du calendrier et du planning.

La démarche d'économie circulaire sur le projet des Groues est un processus que l'établissement porte depuis le commencement. L'Appel à Manifestations d'Intérêt des Groues, portant sur 5 lots à construire et 3 sites à réemployer, avait permis de faire émerger de nombreuses propositions touchant à l'économie circulaire de la part des candidats. Entré dans sa phase opérationnelle, l'enjeu concernant cet AMI, est de mettre en œuvre des propositions avec les lauréats, transversales et cohérentes à l'échelle du quartier (juin 2018).

Céline Crestin, Co-Directrice de l'Aménagement Paris La Défense