



# JEAN-ANDRÉ LASSERRE

## UNE AUTRE AMBITION POUR COURBEVOIE

GRUPE D'OPPOSITION MUNICIPALE SOUTENU PAR LE PS, EUROPE ÉCOLOGIE-LES VERTS, LE FRONT DE GAUCHE, DES ACTEURS DE LA VIE LOCALE ET ASSOCIATIVE

## LA DÉFENSE ET COURBEVOIE L'HEURE DES COMPTES

**Rapport de la Cour des Comptes, projets contestés, manifestations d'habitants et de commerçants en colère, départs d'entreprises : le quartier de La Défense est en crise.**

Une crise hélas prévisible tant le modèle de développement du quartier était biaisé depuis plusieurs années. Mais les dirigeants actuels ont préféré ignorer nos alertes et ont continué coûte que coûte un développement urbanistiquement absurde et financièrement risqué.

### AUJOURD'HUI SONNE L'HEURE DES COMPTES

La facture laissée par les dirigeants de La Défense se monte à plusieurs centaines de millions d'euros. Tout occupés à encaisser la manne qui coulait du quartier, Jacques Kossowski et Joëlle Ceccaldi-Reynaud n'ont pas pris à temps les décisions difficiles qui s'imposaient.

Depuis 2008, nous les alertons sur les dérives de La Défense. Nous demandons donc la transparence et la publication du rapport de la Cour des Comptes. Il est en effet essentiel de pointer qui sont les vrais responsables du trou financier creusé ces dernières années et du non-entretien des infrastructures de La Défense. Nous sommes conscients qu'il n'existe aucune solution simple. Et que l'entretien du patrimoine de La Défense, ignoré pendant des années par le maire de Courbevoie, doit aujourd'hui être financé, y compris par ceux qui ont bénéficié des largesses de La Défense. Quels que soient les futurs dirigeants de La Défense et des villes qui la composent, la facture sera lourde. C'est notre devoir d'être transparents et honnêtes sur ce qui nous attend tous.

### CE CHANGEMENT, À NOUS D'EN FAIRE UN ATOUT!

C'est l'occasion de revoir le développement de La Défense et de l'Ouest Parisien. Définir ensemble quel quartier nous voulons. Mêler salariés et habitants dans un avenir commun. Créer du lien social entre les usagers du quartier. Améliorer la qualité de service pour améliorer la compétitivité du quartier. Modifier les règles de développement du quartier afin qu'il soit écologiquement exemplaire. Proposer du logement accessible et une mixité au sein du quartier. Améliorer l'offre de transport. Récupérer la gestion du territoire de la commune pour améliorer les services à tous les habitants.

## Transparence, honnêteté : notre exigence incontournable sur ce qui nous attend.

Dans ce document, nous faisons le point sur l'aspect financier de La Défense et sur les aménagements les plus problématiques du quartier.

Vous pouvez bien sûr réagir et commenter sur [www.uneautreambitionpourcourbevoie.fr](http://www.uneautreambitionpourcourbevoie.fr), [www.jeandrelasserre.fr](http://www.jeandrelasserre.fr) ainsi que sur Facebook et Twitter.

Cordialement

**Jean-André Lasserre**

Conseiller général de La Défense

Président du groupe

[www.uneautreambitionpourcourbevoie.fr](http://www.uneautreambitionpourcourbevoie.fr)



# LA DÉFENSE UN MODÈLE À BOUT DE SOUFFLE

## Pour comprendre ce qui se passe en 2013 sur La Défense, il faut remonter un peu dans le temps.

Dans les années cinquante, l'État investit beaucoup d'argent pour créer La Défense. L'Epada (Établissement Public d'Aménagement de la Défense) est chargé pendant 50 ans de l'aménagement du quartier.

Le principe est simple: l'Epada vend des droits à construire qui permettent d'aménager les espaces publics. Dès la création du quartier, le modèle oublie un aspect important: qui est chargé de son entretien?

### LE PLAN DE RENOUVEAU

Dans les années 2000, l'UMP, dont Jacques Kossowski, vote dans la précipitation le plan de renouveau de La Défense. L'objectif est de prolonger ce modèle économique absurde. La loi crée un montage institutionnel confus qui provoque encore aujourd'hui une guerre juridique entre l'Epadesa et Defacto (voir les définitions ci-contre).

Les conséquences sont désastreuses:

- la vente des droits à construire ne couvre pas les coûts engagés pour aménager les espaces publics;
- les coûts de construction et donc de location des bureaux s'envolent;

- le modèle d'une entreprise unique par tour apparaît vite dépassé;

- les autres communes de la Région Parisienne, moins chères et avec une qualité de service en progrès, concurrencent fortement le quartier de La Défense. La crise économique met à nu le modèle défaillant. L'Epadesa, aux abois financièrement, accepte donc de signer des projets qui n'ont aucun intérêt général dans l'aménagement du territoire, comme les projets Phare, Hermitage ou Ava (voir p. 4).

Quant au patrimoine dont la gestion est confiée à Defacto, il est tout simplement... méconnu. L'état global de la dalle est désastreux. Son étanchéité, les accès souterrains, tunnels, réseaux d'assainissement, tout est dans un état pitoyable. Dans ce contexte,



la somme que doit verser l'Epadesa à Defacto pour remettre en état La Défense est l'objet de multiples chiffrages, tous très importants. L'Epadesa n'a pas cette somme, d'où les annonces récurrentes dans la presse d'état de faillite de l'Epadesa.

Les maires de Courbevoie et de Puteaux, Jacques Kossowski et Joëlle Ceccaldi-Reynaud, sont particulièrement responsables puisqu'ils siègent en tant que président ou vice-président dans TOUTES LES INSTANCES qui gouvernent La Défense: communes, Epadesa, Defacto, Communauté d'Agglomération Seine-Défense.

## L'état de La Défense est désastreux. Jacques Kossowski est l'un des principaux responsables.

### UN MORATOIRE POUR PHARE, HERMITAGE ET AVA

Nous demandons un moratoire sur tous les projets contestés le temps que la gouvernance de La Défense soit remis à plat. Phare, Hermitage, Ava sont les projets issus d'un aménageur aux abois, pas d'une réflexion aboutie d'un aménagement du territoire. Nous demandons leur suspension immédiate.

### POUR COMPRENDRE L'EPADESA, QU'EST-CE QUE C'EST?

L'Epadesa a succédé à l'Epada en 2010. L'organisme est en charge de l'aménagement du quartier de La Défense, de Courbevoie à Nanterre, de Puteaux à la Garenne-Colombes. L'Epadesa est présidée par Joëlle Ceccaldi-Reynaud (UMP). Jacques Kossowski (UMP) est vice-président depuis 18 ans.

### DEFACTO, QU'EST-CE QUE C'EST?

Depuis 2010, Defacto gère l'entretien de La Défense. Il est financé par les communes, le Conseil Général et attend une somme importante de l'Epadesa pour remettre en état le patrimoine dégradé transféré en 2010. Defacto est présidé par Patrick Devedjian (UMP), vice-présidé par Jacques Kossowski (UMP). Jean-André Lasserre est membre minoritaire du Conseil d'Administration en tant que membre du groupe d'opposition PS - EELV au Conseil Général.

### L'AVENIR DE LA DÉFENSE: LA QUALITÉ DE SERVICE

La Défense est un poumon économique important. Pour renforcer sa compétitivité par rapport à ses concurrents étrangers ou de la Région Parisienne, nous devons travailler sur la qualité de service: des transports efficaces; une offre de logements diversifiée; une identité culturelle et du lien social entre salariés et habitants.

# LA DÉFENSE: L'ARDOISE DE JACQUES KOSSOWSKI

## Après 18 ans de règne à Courbevoie et à La Défense, Jacques Kossowski laisse une ardoise qui avoisine les 500 millions d'euros aux Courbevoisiens.

En effet, la ville de Courbevoie a bénéficié, grâce à La Défense, de rentrées financières très importantes. Jacques Kossowski a fait le choix d'impôts locaux très bas, parmi les plus bas de France, se vante-t-il souvent. Mais il oublie qu'il a volontairement ignoré le coût de La Défense et de son entretien.

Pendant 50 ans, les infrastructures de La Défense ont vieilli, se sont usées. La dalle, les tunnels, les réseaux sont obsolètes. Depuis 18 ans, le maire de Courbevoie est dans toutes les instances de La Défense. Il a encaissé l'argent du quartier d'affaires sans prendre sa part de responsabilité dans l'entretien du territoire d'une partie de la commune. Il a fermé les yeux sur le gouffre financier qui se creusait.

Depuis 2008, nous tirons la sonnette d'alarme face au coût des travaux de remise à niveau qui s'annoncent à cause de son inaction. Mais il reste sourd, ancré dans le modèle du siècle dernier qui ne permettra pas de financer le déficit.

Alors qui va payer? L'État? Les caisses sont vides après 10 ans de budgets votés par le député Jacques Kossowski. Les regards se tournent évidemment vers les collectivités riches qui ont bénéficié de très fortes rentrées d'argent pendant des années sans jamais participer à l'entretien et au financement: Courbevoie, Puteaux et le département des Hauts-de-Seine.

C'est donc une ardoise qui avoisine les 500 millions d'euros que le maire de Courbevoie laisse aux habitants, dont un quart devrait être à la charge des Courbevoisiens.

## Qui va payer? L'État? Les Courbevoisiens?



### LA DÉFENSE ET COURBEVOIE: NOS PROPOSITIONS

Malgré la facture laissée par le maire de Courbevoie, nous pensons que La Défense est un élément structurant de notre territoire. Nous proposons de dissocier les discussions, d'une part sur l'apurement du passif, d'autre part sur les nécessaires investissements pour l'avenir.

Sur le premier point, la ville, bénéficiaire des mannes de La Défense sans en avoir assuré l'entretien, peut contribuer à ce financement, notamment grâce à un étalement dans le temps de la contribution de la ville.

Concernant la gouvernance, nous demandons une modification de la loi afin qu'elle mette un terme à la bataille juridique entre l'Epadesa

et Defacto, en clarifiant les rôles de chacun. À terme, nous proposons le retrait de l'État et donc la disparition de l'Epadesa, un rôle accru et élargi de Defacto, et la prise en compte des collectivités concernées dans le développement et la vie de La Défense, comme la Région Île-de-France, la ville de Paris, Nanterre, voire Neuilly. Enfin, sur l'aspect financier, nous demandons l'annulation immédiate des projets qui coûtent plus cher qu'ils ne rapportent. Des ressources peuvent être trouvées dans l'aménagement des sous-sols de La Défense, dans la diversification des types de surfaces proposées (logements, espaces pour PME ou pour indépendants) mais aussi dans la juste valorisation des espaces publics confiés au privé.

# LA DÉFENSE UN CADRE DE VIE ET DES SERVICES POUR LES HABITANTS ET LES SALARIÉS

**Si certains projets sont utiles aux développements de La Défense, nous contestons en revanche les plus néfastes.**

## **TOURS HERMITAGE, 350 M DE SCANDALE À LA DÉFENSE**

Depuis 2008, nous combattons les tours Hermitage. Elles détruisent du logement accessible et facilement réhabilitable. Son financement n'est pas transparent, au risque d'une friche sur le territoire de Courbevoie. Les promesses initiales de l'Epadesa sont d'ailleurs remises en cause puisque l'établissement d'aménagement parle pudiquement de « redéfinition de l'ouvrage de couverture » de la départementale 7.

Cette tour fragilise le quartier et tous les immeubles d'habitation qui l'entourent (Damiers, Ancre, Louis Blanc...). Le comportement de l'Epadesa, du maire de Courbevoie, du promoteur ont été, tout au long de ces 4 années, une succession de pressions insupportables pour les habitants et les commerçants. Nous avons déposé en septembre un recours contentieux contre le permis de construire.

## **TOUR PHARE, DE PLUS EN PLUS FRAGILE**

Après les pétitions de 2010, nous avons entamé des démarches judiciaires. En mai 2012, nous avons fait appel d'une première décision.

Ces dernières semaines, notre combat apparaît de plus en plus juste.

Les droits à construire vendus par l'Epadesa pour les 300 m de la tour Phare ne couvrent même pas les travaux d'aménagement de l'espace public. Cette tour, en plus d'être mal positionnée, en plus d'être une lourde atteinte au cadre de vie des habitants des quartiers Faubourg de l'Arche et Renault, en plus de détruire la passerelle empruntée chaque jour par 30 000 personnes, apparaît comme un gouffre pour la collectivité.

## **LA COUPOLE, LES LOURDES RESPONSABILITÉS DES DIRIGEANTS DE LA DÉFENSE**

Le centre commercial de La Coupole, à Renault, est le symbole des erreurs de l'Epadesa. Projet mal ficelé, gouvernance mal définie, gestion de la



fermeture inapte La Coupole rassemble toutes les maladresses possibles d'un projet urbain. L'Epadesa et Jacques Kossowski, à travers leurs atermoiements et leurs voltes-faces, sont responsables de la dégradation du quartier et de la fermeture de la Coupole. Plusieurs opérateurs se succèdent sans qu'un projet clair n'apparaisse. Et les risques sont élevés de déséquilibrer l'ensemble de l'offre commerciale locale, y compris Charras.

## **TOUR AVA, LA RUPTURE AVEC LA VILLE**

Nous continuons de combattre la tour Ava. Située au bas de la dalle, cette tour en projet est une absurdité urbanistique. Elle crée en effet une rupture nette entre La Défense et le centre-ville de Courbevoie.

1. Le projet de tour Phare vue du Faubourg
2. Manifestation des habitants du quartier des Saisons contre les tours Hermitage
3. Au fond et au centre, l'emplacement de la tour Ava
4. La Coupole, symbole de l'inefficacité de l'Epadesa

## **CONTACTS**

- ✉ BP 98 - 92 405 Courbevoie
- ☎ 06 79 10 42 86
- @ ambition.courbevoie@gmail.com  
jalasserre@gmail.com
- 🌐 www.uneautreambitionpourcourbevoie.fr  
www.jeanandrelasserre.fr
- 🐦 @JALasserre
- 📘 JeanAndreLasserre