

Entretien avec Hugues Parant

Directeur général de l'EPADESA, Nanterre, France

Ancien préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Hugues Parant a pris la tête de l'Etablissement public d'aménagement de la Défense Seine Arche (EPADESA) en octobre 2013. A l'occasion de cet entretien, il explicite la place du numérique dans la stratégie de développement d'un grand quartier d'affaires comme la Défense, depuis le déploiement du wifi dans l'espace public jusqu'au rôle possible des acteurs de l'économie numérique.



Une récente étude de Goodwill Management a attribué à La Défense la note de 12,1 pour le volet « numérique et téléphonie ». De fait, le rapport « Stratégie 2025 » élaboré par l'EPADESA fait état de sa « quasi-absence de services numériques différenciants ». Quelles sont les grands points faibles du quartier dans ce domaine et quelles pistes explorez-vous pour y remédier ?

La Défense a en réalité toujours été en pointe sur la question des réseaux structurants permettant d'assurer notamment un approvisionnement énergétique et électrique parmi les plus fiables au monde s'agissant d'un quartier d'affaires. Il faut dire aussi que, même si cela s'est fait de manière complexe, la Défense a très tôt été dotée de structures de réseau haut débit, mais insuffisamment uniformisées. Il faut aussi considérer que la Défense est un « objet » complexe en trois dimensions. Les notions de profondeurs d'usage dans un ensemble qui additionne jusqu'à six ou sept couches sous-dalle et des objets de grande hauteur sur dalle, engendrent des difficultés techniques inédites qu'il n'est pas facile de surmonter.

Le quartier n'a pas su en revanche ajouter la couche numérique dédiée aux nouveaux usages. Or, ces outils de connectivité sont définitivement devenus des outils de productivité et sont désormais des éléments de services basiques aux utilisateurs et aux usagers quotidiens. C'est sur ce point que nos efforts collectifs doivent porter. **Les salariés des entreprises doivent pouvoir travailler indistinctement dans leur tour et dans l'espace public, ce qui serait le premier pas vers une plus grande porosité des tours !**

Lorsque nous évoquons cette couche numérique d'usage, il s'agit bien sûr et en premier lieu du wifi dans l'espace public. A ce titre, après un long travail d'identification de la meilleure technologie possible, nous nous félicitons de voir que Defacto, en charge de la gestion et de l'animation des espaces publics notamment, déploie en ce moment plusieurs centaines de balises sur la dalle pour fournir un accès wifi gratuit et performant sur la base de technologies spécifiques évitant les problèmes liés aux nombreux "masques" de tours, qui empêchent tout déploiement normal d'antennes

« Defacto, en charge de la gestion et de l'animation des espaces publics notamment, déploie en ce moment plusieurs centaines de balises sur la dalle pour fournir un accès wifi gratuit et performant. »

traditionnelles. Cela constituera une amélioration notable.

Comment la Défense opère-t-elle son virage numérique, à la fois en ce qui concerne les espaces publics et les immeubles ?

Les questions numériques se diffusent aujourd’hui dans toutes les dimensions de la production urbaine, depuis la conception en passant par l’aménagement, jusqu’à la gestion et au développement de nouveaux services dans les milieux urbains. La Défense Seine Arche ne peut y échapper.

Plus encore, la Défense, encore considérée aujourd’hui comme un quartier d’innovation devant être en avance sur son temps, doit être à la pointe sur ces sujets. Sa visibilité internationale, l’exigence des populations qui le fréquentent rendent nécessaire de déployer de véritables innovations en la matière. A bien y regarder, c’est le cas à mon sens sur l’immobilier comme sur les espaces publics et sur le sujet de la modélisation.

Pour les immeubles, le « plan de renouveau » lancé en 2007-2008 et dont la plupart des immeubles sont déjà livrés depuis deux ans a donné le ton, notamment en matière d’ambition environnementale. De ce fait, les immeubles neufs sont devenus pilotables à distance et smart grid ready, c'est-à-dire pouvant être branchés sur les

réseaux existants ou à venir pour échanger des informations et optimiser leurs consommations. Plus encore, le numérique s’installe désormais dans les rénovations d’immeubles, plus ou moins lourdes. Avec l’instrumentation numérique des systèmes de chauffage/froid et le pilotage à distance, certains immeubles parviennent à réduire leurs consommations de 30 % en deux ou trois ans. Et nous estimons qu’il est ainsi possible, en mêlant rénovations, instrumentations et réhabilitations, de diminuer de 25 à 30 % l’empreinte énergétique du quartier dans les 20 ans à venir. L’EPADESA joue désormais le rôle indispensable d’ensemblier d’une telle démarche, en mettant en avant les innovations déjà déployées sur la Défense et incitant les propriétaires et gestionnaires à poursuivre les efforts. Sur les espaces publics que nous réalisons, la prise en compte là aussi des économies d’énergie à réaliser est indissociable d’une mise en œuvre

« Nous estimons qu’il est possible, en mêlant rénovations, instrumentations et réhabilitations, de diminuer de 25 à 30 % l’empreinte énergétique du quartier dans les 20 ans à venir. »

numérisée des éclairages publics. Les Jardins de l’Arche, grand espace public novateur qui connectera fin 2016 la Grande Arche rénovée et l’Arena (le stade et salle de spectacle qui verra le jour fin 2016 à Nanterre), sera équipé d’un système de mise en lumière pilotable à distance auquel les éclairages de façades des immeubles qui le borderont seront reliés pour une expérience unique prolongeant le « spectacle » en dehors de l’Arena. Bien sûr, dans les espaces publics, le numérique relève avant tout de la couche support à fournir et l’on voit

qu'il est surtout nécessaire de prévoir les développements et renforcements de réseaux (fibres optiques, etc.) qui seront demain les supports des évolutions technologiques inévitables autour de l'IOT (*Internet of Things*) ou de l'IOE (*Internet of Everything*).

Enfin et de manière plus globale, l'EPADESA est en train de se doter d'une modélisation « BIM » (*Building Information Modeling*) afin de pouvoir reconstituer en bases de données et cartographies 3D toute la complexité de notre territoire.

Cette modélisation nous aidera, ainsi que les investisseurs et promoteurs avec qui nous travaillons, à concevoir plus facilement les projets d'aménagements et de développement qui doivent souvent composer avec des empilements de volumes, de réseaux, de circulations, etc. Il s'agit là **de déployer le BIM non plus uniquement à l'échelle du bâtiment – cela devient courant – mais à l'échelle de projets urbains, de quartiers et du territoire entier** pour optimiser production et ensuite gestion des aménagements réalisés.

Comment la Défense peut-elle attirer les acteurs de l'économie numérique, sachant que son offre ne leur est guère adaptée (acteurs en recherche de petites surfaces, de flexibilité, de loyers attractifs, d'un environnement urbain vivant à toute heure) ?

Pour commencer, il faut dire que les entreprises du CAC 40 sont elles aussi concernées, à travers les **programmes**

d'open innovation dans lesquels elles sont presque toutes engagées. Elles travaillent donc directement, ou via des incubateurs gérés par des tiers, avec des start-ups. C'est là un mouvement de fond qui ne nous semble pas relever de l'effet de mode. On observe toutefois une séparation physique importante entre les grands donneurs d'ordre qui sont à la Défense et les lieux accueillant les start-ups avec lesquels ils travaillent. Or quand nous les interrogeons, les deux parties sont intéressées à ce que la Défense Seine Arche permette aux start-ups de se rapprocher.

Nous y travaillons activement.

« S'il est vrai que le produit immobilier de la Défense n'est pas à première vue le plus adapté, les tours peuvent cependant être évolutives et certaines d'entre elles pourraient accueillir des incubateurs sans grande difficulté. La diminution des loyers observée dernièrement sur certaines catégories d'actifs facilite cette transition. »

Il convient aussi de savoir de quoi l'on parle. Les espaces de coworking qui s'adressent à des créateurs d'entreprises, parfois en mode start-ups mais pas systématiquement, ne s'installent pas selon les mêmes modalités que les incubateurs thématiques. Ces derniers sont beaucoup plus sensibles à la proximité d'acteurs de leurs écosystèmes de financement et de débouchés potentiels, particulièrement les grands comptes.

S'il est vrai que le produit immobilier de la Défense n'est pas à première vue le plus adapté, les tours peuvent cependant être évolutives et certaines d'entre elles pourraient accueillir des incubateurs sans grande difficulté. La diminution des loyers observée dernièrement sur certaines catégories d'actifs facilite cette transition. Certains propriétaires considèrent désormais qu'avoir cette diversité d'entreprises

© EPADESA - PHILIPPE GUIGHARD.



Vue aérienne du quartier des Groues à Nanterre, dont la seconde vie pourrait être tournée vers l'innovation et l'accueil de start-ups.

dans un immeuble dédié aux grands comptes peut presque être considéré comme un service offert à ces derniers. Sur un ou deux plateaux, la flexibilité peut être optimisée et les loyers se pondèrent à condition de trouver le gestionnaire ou l'intermédiaire adéquat.

En outre, nous sommes convaincus que tout ne se joue pas sur la Défense *stricto sensu* lorsqu'il s'agit de renforcer l'écosystème du quartier d'affaires. **Il faut également capitaliser sur les espaces urbains riches de potentiels inédits à proximité immédiate de l'Arche**, jouer la carte de « l'alternatif » et, c'est vrai aussi, du « moins

cher ». C'est l'objet d'analyses que nous menons sur notre patrimoine dans le quartier nanterrien des Groues, patrimoine qui pourrait trouver une seconde vie orientée vers l'innovation et les start-ups au cœur d'un quartier qui va connaître un développement urbain très mixte, et que nous voulons orienter vers les nouveaux talents dans les 10 à 15 ans qui viennent.

Il faut enfin **capitaliser sur la présence et les projets des acteurs de l'enseignement supérieur**, puisqu'une part importante des créations d'entreprises se joue avant ou juste après la sortie des études dans des incubateurs dédiés.

L'incubateur ESSEC Ventures n'est-il pas d'ailleurs implanté dans le CNIT à la Défense ? Nous savons que les grands acteurs de l'enseignement supérieur du territoire ont envie d'inventer de nouveaux concepts ensemble à ce sujet, et il faut que nous les accompagnions en termes de traduction physique.

Quant aux tiers-lieux, ils ont toute leur place à la Défense, à la condition encore une fois de savoir de quoi l'on parle. Les espaces de coworking constituent indiscutablement une offre manquante à la Défense Seine Arche pour satisfaire les besoins des entrepreneurs et créateurs qui vivent dans le grand bassin de la Défense, ainsi que ceux des populations nomades qui viennent ponctuellement à la Défense et cherchent où travailler une partie de la journée. Les concepts visant à développer des lieux de télétravail ne trouveront sans doute pas, en revanche, leur place à la Défense.

***La Défense n'est pas épargnée par la vacance : peut-on imaginer de nouveaux usages plus flexibles pour ces mètres carrés vacants ?
Les outils numériques pourraient-ils contribuer à la gestion de cette vacance ?***

L'ubérisation de l'immobilier est en effet en marche, et de nouveaux acteurs apparaissent qui modifient radicalement les codes de l'intermédiation entre entreprises, qui ne souhaitent plus s'engager sur de longues périodes, et propriétaires - et cela en utilisant le numérique. Il s'agit notamment **d'acteurs nouveaux, spécialisés dans la mise en œuvre d'espaces partagés** ou de transactions « alternatives » de surfaces vacantes sur des périodes courtes (de six mois à

deux ou trois ans). Nous les connaissons et savons qu'ils s'intéressent à la Défense. Peut-être verrons-nous prochainement ce type de surfaces apparaître dans les tours pour gérer de la vacance provisoire ? C'est une approche nouvelle pour les investisseurs mais les lignes bougent.

Pouvez-vous nous présenter le campus numérique Ynov (anciennement Auvence) ?

Il s'agit du regroupement en un seul site d'écoles spécialisées dans les métiers du numérique, qui viendront compléter l'offre universitaire actuelle de Nanterre et de Paris La Défense et ses quelque 45 000 étudiants déjà présents.

Le campus accueillera des étudiants en informatique, design, management, audiovisuel, particulièrement attachés aux nouvelles technologies et **profitant de leur cohabitation pour créer des synergies** mais aussi atteindre l'ouverture d'esprit et le croisement de compétences que les entreprises

recherchent aujourd'hui. L'implantation de ce campus relève d'un choix stratégique pour l'EPADESA à un double titre. Il s'agit tout d'abord de renforcer le dynamisme du quartier en bordure de l'université Paris X, de manière parfaitement connectée aux transports en commun grâce au *hub* multimodal de Nanterre-Université récemment livré par l'EPADESA. **Il s'agit aussi de proposer une offre de formation aux métiers du numérique dans l'écosystème de la Défense, à proximité immédiate du quartier d'affaires, en connexion avec les grands donneurs d'ordre.** Ce campus numérique pourra accueillir jusqu'à 1800 étudiants et disposera d'une résidence étudiante de 130 appartements. Il ouvrira ses portes à la rentrée 2017.

Sur l'enjeu numérique, y a-t-il des quartiers d'affaires inspirants pour l'EPADESA dans d'autres pays du monde ?

Il est en vérité assez difficile de répondre à cette question tant les approches des uns et des autres peuvent être différentes et tant le numérique s'infiltre partout et de manière protéiforme.

Si nous parlons d'écosystème, il faut mentionner Canary Wharf qui a ouvert il y a deux ans un incubateur de premier ordre, le **Level39** (voir Cahier #2), qui fait référence en matière d'accueil de start-ups dans le domaine des *fintech*. Canary Wharf organise désormais son offre immobilière dans une logique de parcours résidentiel pour les entre-

prises qui naissent dans cet incubateur et qui vont ensuite prendre des surfaces de plus en plus importantes dans l'écosystème du quartier.

Si nous évoquons les enjeux de *smart city*, alors on peut dire que les quartiers d'affaires de **New-York**, Midtown et le Financial District notamment, bénéficient comme le reste de la ville d'une politique extrêmement volontariste : wifi urbain à grande échelle, capteurs multiples en temps réels, systèmes d'alertes, participation citoyenne instantanée, etc.

Citons enfin **Tokyo** sur le plan de la gestion intelligente en temps réel de sa logistique urbaine des derniers kilomètres. Les tournées logistiques qui desservent entre autres les nombreux



Perspective du campus numérique Ynov, à Nanterre.



Le grand espace public des Jardins de l'Arche sera inauguré fin 2016, à Nanterre.

quartiers d'affaires de la ville dont Shinjuku, s'ajustent de manière instantanée en fonction de l'état du trafic ou des conditions météo depuis des plates-formes de mutualisation situées à proximité immédiate de l'hypercentre. Cette source d'inspiration nous pousse à travailler au sujet d'une

plate-forme de logistique du même type pour desservir la Défense de manière plus intelligente et plus propre, en s'appuyant sur les espaces logistiques existants sous la dalle, un des atouts originaux de ce quartier en trois dimensions. ■