

Le modèle du quartier d'affaires est-il obsolète ?

Les quartiers d'affaires de la Métropole du Grand Paris - Enjeux et perspectives



Le modèle du quartier d'affaires est-il devenu caduc ? L'avenir du travail est parfois regardé comme beaucoup plus éclaté qu'aujourd'hui. Le temps des horaires fixes, du salariat et de la hiérarchie pyramidale serait en passe d'être révolu. Le travail tendrait à devenir diffus dans sa géographie, flottant dans le temps, dispersé dans ses modalités¹. Le développement des modes de travail nomades (co-working, télétravail, postes mobiles) conduiraient à l'obsolescence d'une partie du parc tertiaire. Plutôt que des grands pôles qui génèrent de grands mouvements pendulaires, se développent une multitude de micro polarités, réduisant les distances entre domicile et lieux de travail.

Mais en opposition à cette théorie, de nombreuses études font valoir les bénéfices de la concentration spatiale des entreprises : partage des risques, spécialisation, partage des aménités productives, effets d'appariement, interactions sociales, création, diffusion et accumulation de savoir. Tous ces effets permettent de comprendre pourquoi la concentration spatiale des activités tertiaires ne va pas disparaître. Les effets d'agglomération prédominent encore largement sur les forces centrifuges.

À l'initiative de Jean-Louis Missika, adjoint au maire de Paris chargé de l'urbanisme, de l'architecture, des projets du Grand Paris, du développement économique et de l'attractivité, un groupe de travail d'élus confrontés au premier chef à ces questions s'est constitué en 2015² pour envisager l'avenir des grands quartiers d'affaires de la métropole. Une mission d'étude a été confiée aux équipes de l'AIGP.

Parallèlement l'Apur a missionné une équipe du Master de Sciences Po « Governing large metropolis » pour réaliser un benchmark international des quartiers d'affaires. Cette note cherche à rendre compte de l'ensemble de ces réflexions qui souvent convergent ou se complètent.

Ce que l'on peut retenir du benchmark de Sciences Po GLM.

Selon le benchmark réalisé par les étudiants de Sciences Po GLM, les centres d'affaires vont perdurer mais vont devoir se transformer profondément. Le centre d'affaires de demain tournera le dos à la mono fonctionnalité. Inséré dans la ville, il dégagera une atmosphère d'urbanité. Ses bâtiments auront davantage qu'au-

1 — Bruno Marzloff, « Sans bureau fixe : transitions du travail, transitions des mobilités », FYP EDITIONS, novembre 2013. Cité dans l'étude de Sciences Po, chapitre 6, Les nouveaux lieux du business.

2 — Participants du GT : Jean-Louis Missika, adjoint au maire de Paris chargé de l'urbanisme, de l'architecture, des projets du Grand Paris, du développement économique et de l'attractivité ; Patrick Devedjian, Président de Paris Métropole, député des Hauts de Seine ; Patrick Jarry, Président de l'EPADESA, Maire de Nanterre, Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune ; Pierre-Christophe Baguet, Président de GPSO. Le groupe a également réuni des acteurs institutionnels ou associatifs dont Paris&Co, la CCI, Paris Région Entreprises, l'AIGP et l'Apur.

jourd'hui des formats flexibles et modulaires, rendant possibles les transformations d'usage. Il accueillera en son sein des sites universitaires et tissera des liens avec la recherche. Sa desserte interne privilégiera les mobilités douces. Secteur public et secteur privé s'y partageront la gouvernance et l'investissement.

Ce que l'on peut retenir de la mission confiée aux équipes AIGP.

Les équipes du Grand Paris consultées en 2015-2016³ font aussi le diagnostic d'une mutation inévitable. Aujourd'hui concentrations d'entreprises, les quartiers d'affaires doivent se transformer en écosystèmes économiques. Les angles de vision varient d'une équipe à l'autre. Pierre Alain TREVELO/TVK privilégie une méthode : la « scénarisation », c'est-à-dire une réflexion dynamique qui s'écrit collectivement sur un grand ter-

rain d'action (exemple : l'axe est-ouest de La Défense au Val de Fontenay), un ensemble de protagonistes (les acteurs du territoire) et plusieurs temporalités (sur un horizon d'au moins 15 ans).

L'équipe Seura (D. Mangin, M. Wiel, MH. Simonpoli) met en avant l'interdépendance entre une économie « normative » en bureaux et une économie « présente » qu'il faut défendre et promouvoir parce qu'elle est moins vulnérable face aux crises.

L'agence François Leclercq a des propositions pour faire des quartiers d'affaires des écosystèmes économiques et non plus des concentrations d'entreprises.

L'équipe DPA, Dominique Perrault Architecture privilégie une réflexion sur le « socle », c'est-à-dire la couche urbaine du bâti qui va du 1^{er} sous-sol au 1^{er} étage, la plus disponible et reconfigurable pour adapter le bâti aux rythmes de l'économie.



© Aquir

1. Les quartiers d'affaires de la MGP

Dans la Métropole du Grand Paris, on totalise environ 45 millions de m² de bureaux en 2016 selon les estimations Apur-HBS Research. C'est l'un des tout premiers parcs mondiaux après ceux de Tokyo et de New York, sensiblement à égalité avec celui de l'agglomération londonienne.

Environ 60 % du parc métropolitain de bureaux appartient à des quartiers d'affaires.

Urbanisme sur dalle 1960 – 2014. Forte présence des activités financières et d'assurances (28 % des emplois) et des Activités juridiques, comptables et gestion (16 %). Première entreprise : Société générale : 9 300 emplois.

Entre La Défense et le QCA parisien, Neuilly et Levallois forment des extensions importantes avec 70 000 emplois sur le pôle de Levallois et 36 000 sur celui de Neuilly.

4 grands quartiers d'affaires

Si l'on s'en tient aux polarités majeures, on peut retenir les quatre grands quartiers d'affaires que sont La Défense Seine Arche, Saint-Denis — Saint-Ouen et Boulogne-Issy les Moulineaux, gravitant autour du Quartier central des affaires.

• QCA Paris

Près de 500 000 emplois et 7,5 millions de m² de bureaux. Une dominante de bâti ancien, restructuré ou non. Forte présence de sièges sociaux et de bureaux de représentation. Forte présence des activités financières et d'assurances (16 % des emplois) et des Activités juridiques, comptables et gestion (15 %). Première entreprise : BNP Paribas : 12 000 emplois

• La Défense

150 000 emplois et 4,7 millions de m² de bureaux.

• Boulogne — Issy-les-Moulineaux, sud 15^e (GPSO – Paris 15^e)

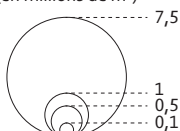
130 000 emplois et 2,4 millions de m² de bureaux. Constructions 1990-2014. Forte présence des activités informatique et services d'information (16 % des emplois) et des Administrations publiques, enseignement, santé, action sociale (13 %). Première entreprise : ALTEN : 4 000 emplois.

• Saint-Denis — Saint-Ouen (Plaine commune). 40 000 emplois (Saint-Denis seul) et 1,1 million de m² de bureaux. Constructions récentes en ZAC. Forte présence des activités financières et d'assurances (16 % des emplois) et de l'industrie (12 %). Première entreprise : Generali vie : 5 600 emplois.

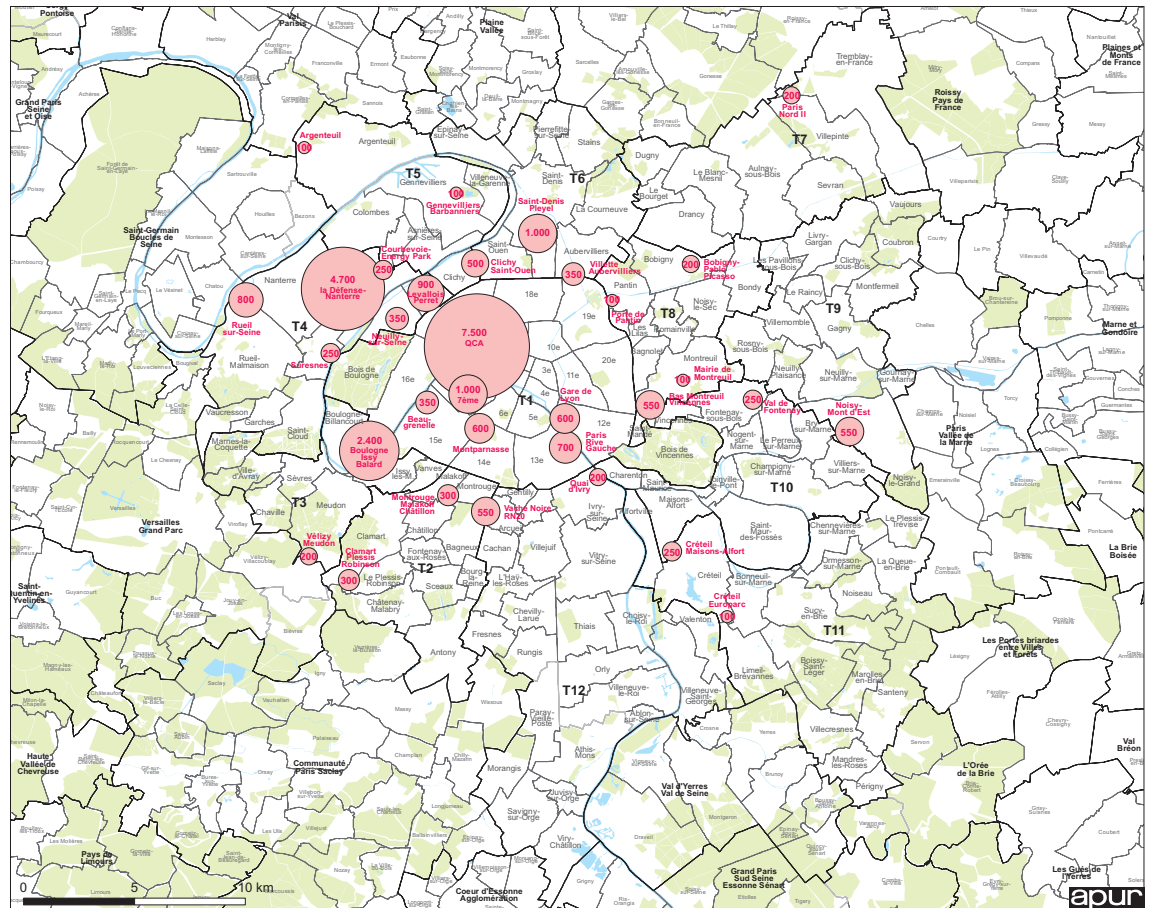
Les chantiers en cours font peu évoluer l'importance relative des quatre grands quartiers d'affaire qui bénéficient tous de livraisons récentes et/ou de chantiers en cours.

Les quartiers d'affaires dans la Métropole du Grand Paris

Surface de bureaux (en millions de m²)



Sources : Apur, HBS - 2016



2. Typologie des quartiers d'affaires dans le monde

Pour mener à bien son benchmark, le groupe Sciences Po GLM a sélectionné 21 quartiers d'affaires à travers le monde⁴ et a privilégié cinq axes pour leur analyse : histoire et enjeux, attractivité urbaine, environnement et résilience, nouvelle économie, stratégie de place. Au terme de l'analyse, une typologie se dégage, composée de trois groupes.

Le premier est celui du quartier d'affaires historique. C'est un point névralgique du système de transport de la métropole comme « Midtown » à New York ou La City à Londres, ainsi qu'une zone dense en activités commerciales et en services. C'est un quartier souvent riche en aménités culturelles qui s'est développé de façon organique et qui concentre des fonctions décisionnelles publiques et privées, à l'instar du QCA de Paris (Palais de l'Élysée), de Westminster à Londres (Parlement) ou de Central-Admiralty à Hong Kong (Gouvernement de la province). Le quartier d'affaires historique est une zone de forte attractivité pour les entreprises en raison de son urbanité et de ses nombreuses aménités.

On peut ensuite distinguer le modèle du quartier d'affaires planifié. À l'instar de La Défense, de Canary Wharf à Londres ou de Kowloon East à Hong Kong, c'est un quartier dont le développement a été encouragé

par les politiques publiques pour répondre ou anticiper l'accroissement de la demande en espace de bureaux et compléter l'offre du quartier historique. Influencé par les logiques de sectorisation et les dogmes de l'urbanisme moderne, ce type de quartier est fortement spécialisé et plutôt monofonctionnel. Il se caractérise par un manque de fréquentation en dehors des horaires de travail et une faible urbanité. À l'échelle d'une métropole, ces quartiers génèrent d'importants mouvements pendulaires.

En dehors de ces deux modèles, on peut repérer une troisième typologie, moins définie, que l'on nommera quartier d'affaires émergent. Moins important et moins dense que les deux premiers types de quartiers, ce dernier est aussi moins central. Il se situe dans des zones plus résidentielles, là où l'immobilier est moins cher, mais à proximité toutefois du centre et de ses aménités. Comme le quartier d'affaires historique, le quartier d'affaires émergent est mixte (bureaux/logements) et accueille plusieurs secteurs d'activité. Il est toutefois moins riche en services et moins animé que ce dernier. Le quartier d'affaires émergent est souvent un quartier en voie de gentrification, c'est dans ce dernier que s'installent souvent les startups, l'industrie du numérique et les classes créatives décrites par Richard Florida⁵.

3. Enseignements du benchmark et bonnes pratiques

En prenant appui sur les enseignements du benchmark, le groupe Sciences Po GLM s'est livré à une série de recommandations pour les quartiers d'affaires du Grand Paris.

Développer l'urbanité et la qualité de l'espace public

Une prise de conscience se produit au sein des organismes de gouvernance des quartiers d'affaires : l'urbanité et l'environnement de travail ont une place primordiale et un impact grandissant sur la performance de l'entreprise. Plus qu'un espace de desserte ou support d'accueil pour les entreprises, l'espace public du quartier d'affaires joue un rôle dans l'activation des échanges inter-entreprises, la mise en relation avec les partenaires extérieurs, la production, la diffusion et l'accumulation des connaissances et des savoirs. La valorisation croissante des espaces collectifs tient aussi à un paradoxe de notre époque que souligne Pierre Veltz : « plus les choses deviennent télécommunicables et plus ce qui n'est pas télécommunicable comme les relations directes avec autrui ou la qualité sensible des espaces qui nous environnent prennent de la valeur. » En d'autres termes, la configuration, la qualité et l'animation des espaces du quartier d'affaires deviennent des facteurs clés de son attractivité.

Construire flexible et réversible

Face à l'incertitude qui plane sur la localisation des nouveaux pôles tertiaires et aux difficultés d'anticiper les quantités d'espace de bureaux à construire dans le cadre du grand Paris, certains urbanistes et architectes proposent de construire de façon flexible pour ne pas rester figé dans une programmation inadéquate et incertaine. Plutôt que de chercher à anticiper vainement ce que l'on doit construire, où et en quelle quantité, l'urbaniste propose d'intégrer le principe d'incertitude aux futures constructions. Ainsi pourrait-on imaginer un quartier d'affaires (ou un pôle d'activités tertiaire) évolutif dans le temps. L'adaptabilité permanente est par exemple ce que propose l'architecte Patrick Rubin, qui envisage de construire réversible pour accommoder les changements d'usages des lieux et prévenir l'obsolescence des territoires et des bâtiments.

Rapprocher quartiers d'affaires et Universités

L'exemple de la Silicon Valley montre que le rayonnement et la présence d'universités et de pôles de formation d'excellence (comme Stanford) sont un facteur d'attractivité important pour les entreprises. L'Île-de-

4 — 1 - Beijing CBD, Beijing, 2 - Chicago Loop, Chicago, 3 - Bankenviertel, Francfort, 4 - Central/Admiralty, Hong Kong, 5 - Kowloon East, Hong Kong, 6 - Canary Wharf, Londres, 7 - La City, Londres, 8 - West End, Londres, 9 - Moskva City, Moscou, 10 - World Trade Center, Moscou, 11 - Brooklyn CBD, New York, 12 - Lower Manhattan, New York, 13 - Midtown Manhattan, New York, 14 - Issy-les-Moulineux/Boulogne, Paris, 15 - La Défense, Paris, 16 - QCA Paris Ouest, Paris, 17 - Saint-Ouen/Saint-Denis, Paris, 18 - Lujiazui, Shanghai, 19 - Central Area, Singapour, 20 - Marunouchi, Tokyo, 21 - Shinjuku, Tokyo.
5 — Richard Florida, The rise of the creative class, 2002.

France est la principale région universitaire d'Europe. Elle est aussi leader dans le domaine de la recherche. Son potentiel dans l'économie de la connaissance est très important. Serait-il possible de rapprocher ou d'intégrer des centres de formation/recherche aux quartiers d'affaires ?

Multi modalité et mobilités douces

Les quartiers d'affaires ont souvent concentré leurs efforts sur les modes de transports lourds en négligeant le déplacement ultime qui amène l'usager à la porte de son lieu de travail. Il est nécessaire de rendre plus fluides les déplacements au sein de ces quartiers et ainsi accompagner le trajet des employés du domicile à leurs lieux de travail.

Outre les questions d'image et d'environnement, favoriser l'usage des mobilités douces au sein des quartiers d'affaires contribue à l'amélioration de son urbanité. Le travail sur le sol qui assure la liaison entre les équipements du quartier, et la signalétique qui permet de se repérer facilement dans le quartier, méritent pour cette raison une attention particulière.

Rapprocher les acteurs publics et privés

La collaboration entre les secteurs privé et public au sein des quartiers d'affaires est souvent plus étroite à l'étranger qu'en France, notamment à Tokyo et à Londres. Dans ces métropoles, la tradition est celle d'une intervention publique jouant un rôle de stimulation, d'accompagnement et de coaction plus que de maîtrise d'ouvrage. En France, l'impulsion d'une dynamique économique territoriale repose sur l'action publique censée protéger les « intérêts du plus grand nombre » face aux « intérêts du privé », dichotomie beaucoup moins prononcée à l'étranger.

À Londres par exemple, dans un contexte de planification faible, les entreprises privées sont associées à la réflexion stratégique sur les grands secteurs d'intervention et à l'élaboration des projets (ex: Canary Wharf), dont la mise en œuvre leur est souvent directement confiée. Franck Vallerugo (titulaire de la chaire économique à l'ESSEC) souligne que dans le cadre du Grand Paris, le rôle dévolu aux acteurs économiques est d'alimenter les réflexions des élus et de les interpeller plutôt que de prendre une part active aux processus de décision. Il prône des rapports moins hiérarchisés et l'intégration des acteurs privés aux processus de décision. L'idée sous-jacente est que le pouvoir est moins une autorité qu'une capacité à mobiliser des ressources (moyens financiers, légitimité démocratique, expertise, couverture médiatique) par le biais de coalitions entre acteurs.



© Apur

4. Visions d'architectes pour les quartiers d'affaires

Le groupe de travail constitué en 2015 sur « Les grands quartiers d'affaires de la Métropole »⁶ s'est intéressé aux mutations spatiales, architecturales, urbanistiques, sociales et environnementales qui pourraient affecter ces quartiers. Ses travaux ont été alimentés par des études commandées au Conseil scientifique de l'Atelier International du Grand Paris, dont quatre équipes ont été mobilisées⁷. Elles ont travaillé séparément, chacune produisant une analyse.

De l'urbanisme de secteur à l'économie circulaire territoriale (Pierre Alain TREVELO/TVK)

Pour l'équipe TVK, les centres d'affaires ont été une réponse historique circonscrite pour offrir de la compacité foncière, de la concentration d'entreprises et une forte visibilité territoriale. Aujourd'hui s'impose une actualisation de cet héritage qui passe par l'ouverture à l'économie circulaire, à la nouvelle économie et à un cadre urbain requalifié.

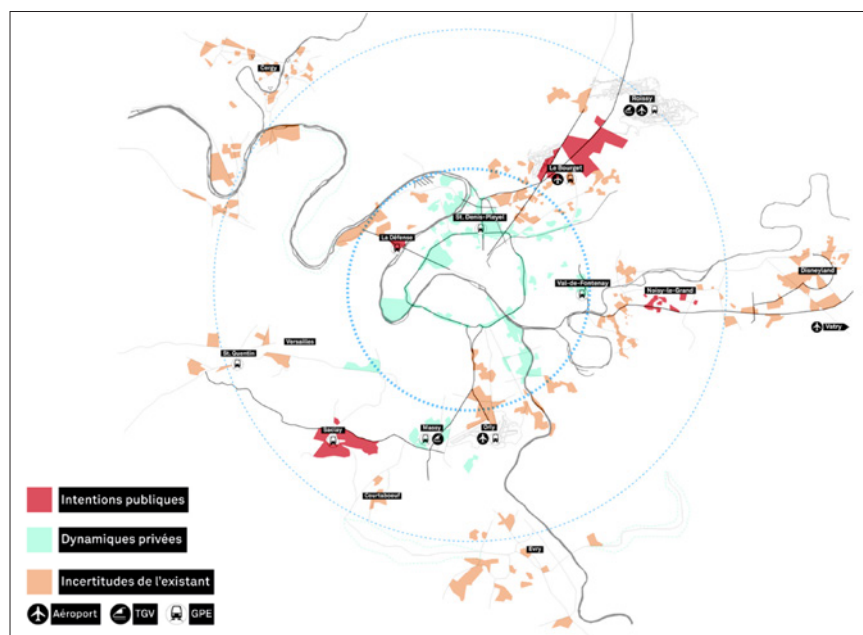
Englobées dans le concept d'économie circulaire territoriale, les actions à prévoir sont multiformes : le centre d'affaires devra s'intégrer à la ville et non en être une pièce urbaine isolée ; la flexibilité programmatique des bâtiments, c'est-à-dire la facilité à les transformer, devra s'affirmer ; la variété typologique est à développer par le mélange de tours et d'immeubles plus bas ; des équipements collectifs sont à créer, ouverts à la fois aux actifs et aux habitants ; les espaces publics devront être davantage piétonnisés et les déplacements facilités par des hub multimodaux ; des espaces publics généreux devront être conçus pour favoriser les rencontres, ce qui implique des quartiers habités ; enfin une place est à laisser aux petits projets et à la diversification pour rester ouvert aux changements.

Comment imaginer ce futur alors que les centres d'affaires sont placés en co-compétition les uns par rapport aux autres (complémentarité/compétition) ? L'équipe TVK estime qu'il faudra dépasser la notion de périmètre et reconfigurer les relations entre les acteurs de l'économie. Une méthode est mise en avant : celle d'une « scénarisation » qui mettra en jeu un terrain d'action, des protagonistes et des temporalités. Ce travail de « mise en système », nourri par les acteurs, pourrait devenir un instrument privilégié pour la réflexion-action. C'est sans doute l'outil adapté pour renouveler la narration des territoires économiques et penser collectivement leur mise en système dans le temps.

Illustrer les terrains possibles de l'économie circulaire et présenteielle (Équipe Seura, D. Mangin, M. Wiel, MH. Simonpoli)

L'équipe Seura met en avant l'existence de deux types d'économie qui coexistent, une économie « normative » dont l'activité ne dépend pas de l'échelon local, et une dite « présenteielle », qui au contraire est liée au territoire environnant (commerces, et services notamment). La démarche de l'équipe Seura vise à rendre visible la complémentarité et l'interdépendance de ces deux formes d'économie, en ayant à l'esprit que l'économie présenteielle renforce l'ancrage de l'économie et réduit la vulnérabilité des territoires face aux crises. L'équipe a mis en pratique cette réflexion sur l'exemple du Grand Orly et celui du Grand Roissy. Ses analyses prennent appui sur les modes d'assemblage des tissus urbains.

Sur le territoire du Grand Orly, existe un zoning très marqué avec plusieurs modes d'assemblages : au sud de l'aéroport, dans des tissus à dominante pavillon-

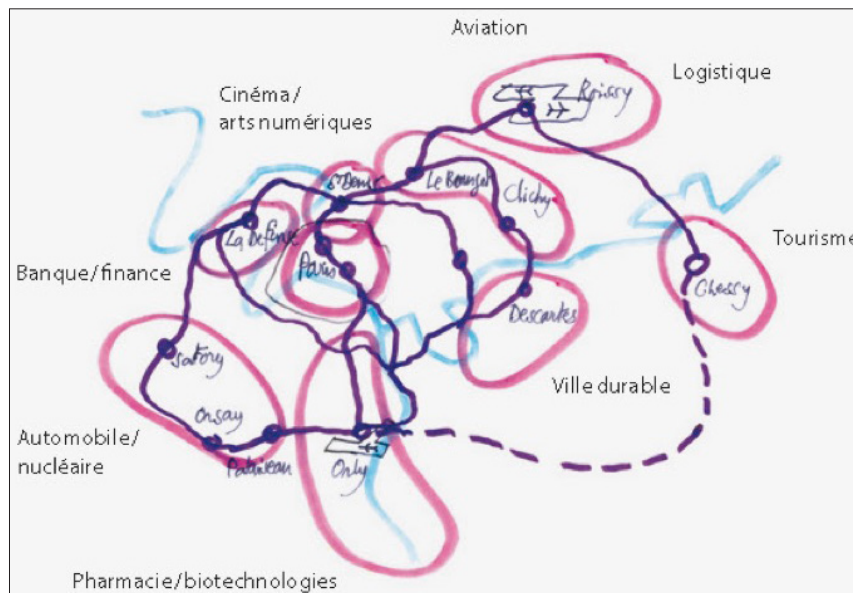


Équipe TVK : générer une métamorphose des quartiers d'affaires par l'ouverture, l'intégration et la reconfiguration interne.

6 — Participants du GT : Jean-Louis Missika, adjoint au maire de Paris chargé de l'urbanisme, de l'architecture, des projets du Grand Paris, du développement économique et de l'attractivité ; Patrick Devedjian, Président de Paris Métropole, député des Hauts de Seine ; Patrick Jarry, Président de l'EPADESA, Maire de Nanterre, Patrick Braouzec, Président de Plaine Commune ; Pierre-Christophe Baguet, Président de GPSO. Le groupe a également réuni des acteurs institutionnels ou associatifs dont Paris&Co, la CCI, Paris Région Entreprises, l'AIGP et l'Apur.

7 — Équipes mobilisées : DPA, Dominique Perrault Architecture ; François Leclercq, Ateliers Lion & Associés, Agence Marc Mimram ; Seura Architectes (D. Mangin, M. Wiel, M-H. Simonpoli) ; TVK Trevelo et Vigier-Köhler, Acadie, Güller Güller, Bas Smets.

() Rem Koolhaas, "Delirious New York : A Retroactive Manifesto for Manhattan", The Monacelli Press, New-York, nouvelle édition 1994.



Équipe Seura : l'ambition de relier les clusters, créer une Silicon Valley parisienne, faire une métropole cohérente et multipolaire.

© Équipe Seura

naire et très bien irrigués, les activités se développent de manière spontanée pour accueillir commerces et services (système de maillage). À l'inverse au nord se situent de gros objets - MIN, Sogaris, Sénia - ensermés par de grandes infrastructures, avec des difficultés d'accès et de franchissement (système d'enclaves). Au moment où de grands projets métropolitains sont à l'étude (nouveau quartier de gare avec l'arrivée du Grand Paris Express, grands programmes d'équipements tels que la cité de la gastronomie), le temps est venu d'imaginer des projets réparateurs. Par exemple au sud, étudier la transformation en bureaux des tissus pavillonnaires situés sous les zones de bruit. Au nord, intervenir sur les franges en favorisant l'installation d'économie présentielle et le maintien d'activités diversifiées, ancrées dans le territoire à long terme.

Sur le territoire du Grand Roissy, le projet d'Europa city se présente à ce jour comme une bulle de loisirs et de shopping quelque peu autiste et captant à son seul profit la gare SGP prévue sur le triangle de Gonesse. L'équipe estime qu'avec l'ouverture à l'urbanisation des terrains Peugeot d'Aulnay, un plan B qui optimiserait la future station GPE est non seulement possible mais souhaitable. Cela suppose un tracé adapté de la ligne 17 avec une station à hauteur de l'A1. Non seulement ce scénario éviterait une urbanisation autarcique du triangle de Gonesse mais il ouvrirait la voie à la création de « quartiers actifs » (différents de « quartiers d'affaires ») où échanges commerciaux, loisirs, tourisme, profiteraient les uns des autres, illustrant concrètement les terrains possibles de l'économie circulaire et présentielle.

Le Quartier d'Affaires à Haut Niveau de Services – QAHNS (Agence François Leclercq)

Pour l'agence François Leclercq, l'enjeu économique a toujours été le moteur des projets en Ile-de-France, des villes nouvelles au plateau de Saclay. La durabilité de la métropole parisienne, son attractivité, passe par sa capacité à se renouveler sur elle-même et à développer une réelle diversité économique. La Défense, notamment, est entrée dans une phase tumultueuse de son histoire car elle doit faire face aux évolutions des modes de travail (co-working, nomadisme...) et d'autre part aux nouveaux projets tertiaires qui se développent en Ile-de-France et qui la concurrencent comme les « campus d'entreprises ».

Aujourd'hui le remplissage difficile des tours de La Défense met à nu les aléas d'une locomotive vieillissante. Est-ce une crise du modèle ? La Défense a-t-elle un avenir ? L'équipe estime que c'est au niveau du sol que se jouent la valorisation future de La Défense et la robustesse de son modèle, car c'est là que se trouve l'offre de service, le confort des parcours, l'animation commerciale, le rapport à la Seine et au paysage. Le propos de l'équipe est de favoriser le passage d'une concentration d'entreprises à un écosystème économique en s'appuyant sur deux groupes de propositions :

- Le Quartier d'Affaires à Haut Niveau de Service (QAHNS) : un écosystème global de services offerts aux entreprises, aux salariés, et aux usagers. Principaux vecteurs : innover autour de la question des services, s'intéresser au sol (rez-de-chaussée, inte-

Équipe François Leclercq : vers un quartier d'affaires à haut niveau de service, en lien avec son environnement



© Agence François Leclercq



© Agence François Leclercq

ractions tour-dalle, Groundscrapping), aux nouvelles formes de travail, au small business.

- La Défense sur Seine : redécouvrir la Seine et le paysage du fleuve, aujourd'hui surinvesti par l'infrastructure.

Le socle comme amortisseur programmatique (DPA)

L'équipe DPA s'intéresse au concept de quartier d'affaires pour le relier à celui du « Manhattanisme » en tant que courant intellectuel et urbain qui traduit la vision Schumpetérienne de la croissance américaine en architecture. Pour suivre la destruction créatrice, on construit toujours plus haut, toujours plus fantasque. Le bâti du centre d'affaires devient le reflet d'une économie où l'architecture va si vite qu'elle se cannibalise, dévorant le patrimoine pour laisser place à une réalité fantasmée. L'obsolescence du quartier d'affaires est inscrite dans sa définition, elle n'est qu'une question de temps. Mais un temps qui est relatif puisqu'avec les nouvelles technologies, une entreprise peut transformer un marché historique en quelques années si ce n'est en quelques mois (cas d'Uber ou Airbnb), quand un grand projet immobilier en France prend entre 5 et 15 ans, et un projet urbain de quinze à quarante ans.

Pour suivre le rythme effréné de l'économie, les quartiers d'affaires doivent s'équiper de bâtiments flexibles (l'aménagement intérieur doit permettre des usages tertiaires

successifs) et/ou mutables (permettant la conversion des bureaux en autre chose et vice-versa). À condition d'éviter surcoûts et incohérences : l'intersection naturelle entre le domaine des bureaux et celui des logements se situe sur un créneau réduit, celui des petits bureaux et des grands logements (unités de 100 à 250 m²). Tout écart par rapport à cet optimum se traduit par une perte de qualité des espaces (appartements non traversants, bureaux exigus...) ou un besoin d'intervention lourde sur les plateaux. Mêmes s'ils sont essentiels, les objectifs de flexibilité et de mutabilité sont souvent hors de portée pour des raisons tant techniques que financières.

Une voie d'avenir est de s'intéresser au « socle » c'est-à-dire à la couche urbaine du bâti qui se situe entre le 1^{er} sous-sol et le 1^{er} étage. Cette strate de trois étages, en flottaison au niveau de la chaussée, a toujours été le lieu du renouvellement programmatique rapide. Elle est celle qui mérite le plus d'attention en termes de mutabilité. Le potentiel d'évolution des socles est considérable, à la fois à Paris et à La Défense, et il progresse grâce à la libération de milliers de m² de parkings souterrains rendus obsolètes par la diminution de la voiture dans la ville. Ces surfaces n'attendent que d'être réinvesties et repensées. Sorte d'amortisseur programmatique, le socle urbain serait donc l'espace disponible et reconfigurable à souhait qui accompagne sur le court terme l'adaptation du bâti au rythme de l'économie.



Équipe DPA : Projet : rez-de-chaussée, rapport avec la ville, réaménagement de la Poste du Louvre, Paris.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État (la DRIEA, l'Insee), la Métropole du Grand Paris, Paris Métropole, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, la Régie Autonome des Transports Parisiens, la Société du Grand Paris, l'Assistance publique - Hôpitaux de Paris, La Caisse des dépôts, Eau de Paris, l'Épaurif, Grand Paris Aménagement, Paris Habitat, Ports de Paris, le SIAAP, le SIFUREP, le SIPPEREC, SNCF Immobilier, le STIF, le Syctom, le territoire Est Ensemble (T8), le territoire Grand-Orly Seine Bièvre (T12), le territoire Grand Paris Seine Ouest (T3).



Directrice de la publication
Dominique ALBA

Note réalisée par
François MOHRT et
Audry JEAN-MARIE

Sous la direction de
Audry JEAN-MARIE

Cartographie
Anne SERVAIS

Mise en page
Apur

www.apur.org