

# **ATELIER INTERNATIONAL DU GRAND PARIS**

---

Grands quartiers d'affaires  
de la Métropole du Grand Paris

---

Équipe Dominique Perrault Architecture



# Sommaire

<b>1. L'OBJET URBAIN</b>	<b>5</b>
Description d'un quartier d'affaire	6
Gouvernance & rapports de force	7
Concurrence et spécialisation	10
Métropole et péréquation	11
<b>2. OBSOLESCENCE ET DURABILITÉ</b>	<b>15</b>
Une architecture de reconstruction cyclique	16
Mutabilité, flexibilité	17
Reconstruire ou restructurer	20
Le socle comme amortisseur programmatique	25



## 1. L'OBJET URBAIN

Les « Quartiers d'Affaires » ont cela de fascinant qu'ils dépassent la définition usuelle de l'objet urbain en tant qu'entité physique pour devenir des avatars de l'activité économique d'un territoire.

À l'instar du rapport entre génétique et physiologie, le quartier d'affaires est l'expression d'une réalité économique immatérielle : relations État-société civile, degré de décentralisation de la gouvernance publique, fiscalité, culture du travail, etc.

*Description d'un quartier d'affaire*

Une manière triviale de caractérisation d'un quartier d'affaires passe par l'analyse de données. Malgré la nature quantitative de ces data, il est nécessaire d'interroger leur pertinence et leur mode d'évaluation pour pouvoir comparer un quartier d'affaires à l'autre.

D'un point de vue géographique, un quartier d'affaires est délicat à décrire. Pourrait-on dessiner un contour net du quartier central des affaires (QCA) de Paris? Pour La Défense, si l'infrastructure de dalle formant la "poire" semblerait rendre l'exercice plus aisé, comment pourrait-on fixer une limite à une zone qui attire un immobilier tertiaire diffus sur sa périphérie? Preuve en est, le périmètre d'action de l'ÉPADESA couvre environ 5 km<sup>2</sup>, quand la "poire" n'en couvre que 0,7 km<sup>2</sup>.

De même, le flux économique lié à l'activité d'un quartier d'affaires n'est pas toujours observable: la monnaie ne correspond que rarement au territoire (cas assez exceptionnel de Hong Kong), les données fiscales des grandes entreprises sont presque systématiquement décorréliées de l'adresse, le loyer facial est largement supérieur au loyer réel, etc.

Pour autant, de nombreuses études annuelles effectuées ville par ville ou quartier par quartier fournissent des éléments de comparaison substantiels entre les principaux quartiers d'affaire. Il est toutefois remarquable qu'une méthodologie se revendiquant scientifique, utilisée par nombre de cabinets de conseil, soit capable d'aboutir à des résultats aussi disparates selon la formulation posée (ville la plus dynamique, ville où investir, ville la plus puissante, tendances mondiales, etc.). On notera donc que, si ces indicateurs quantitatifs offrent une information utile et lisible, leur juste interprétation nécessite un certain recul et une prise en considération du contexte de chaque quartier d'affaire.

Parmi les nombreux indicateurs, nous privilégierions ceux repris ci-dessous pour le diagnostic urbain.

<b>Caractéristiques physiques</b>	
Foncier	disponibilité de foncier public ratio plein/vide
Infrastructures	capacité de projection sur la métropole (surface couverte par des isochrones comptant 30 min par transports en commun) temps de connexion aux aéroports
Obsolescence	« pyramide des âges » des surfaces bâties
<b>Caractéristiques économiques</b>	
Valeur foncière	loyers rendement valorisation moyenne au m <sup>2</sup> (bureaux, logements, hôtel)
International	Part des propriétaires fonciers basés à l'étranger Part des entreprises multinationales
Présence institutionnelle	Présence du pouvoir (ministères, collectivités locales, etc.)

### *Gouvernance & rapports de force*

En raison du rôle multi-échelles des quartiers d’affaires dans l’économie, l’enjeu de leur gouvernance s’assimile totalement à celui de la (dé)centralisation du pouvoir au sein d’un pays, faisant souvent d’un quartier d’affaires l’objet de tensions entre autorités locales et nationales, pimentées par l’implication directe du privé. Si la création d’un quartier d’affaires correspond en général à l’alignement des intérêts des deux échelons publics (souvent plus nombreux en France) et du privé, sa planification puis son maintien en fonction sur la durée peuvent faire diverger les positions des trois groupes, mettant en péril le quartier d’affaires dans son ensemble.

À l’étranger, l’agence DPA a fait partie de la trentaine de grands cabinets internationaux invités, entre 2011 et 2012, à concevoir les tours du quartier d’affaires de Yongsan, en plein cœur de Séoul. Se développant sur d’anciens terrains ferroviaires, le quartier d’affaires ambitionnait la construction en seulement cinq ans d’une trentaine de tours sur dalle, de 200 à 650 mètres de hauteur, comptabilisant environ deux millions de mètres carrés. Initialement soutenu par la ville de Séoul et l’État coréen (via l’implication de Korail, la SNCF coréenne), ce projet colossal fut sabordé en quelques semaines, peu avant les dépôts de permis de construire, par un désaccord de gouvernance. Aujourd’hui encore, les investisseurs internationaux du fonds Dreamhub, monté spécifiquement pour l’acquisition du foncier, sont en procès avec Korail sur un différend de plusieurs milliards de dollars.



*Vue du quartier d’affaires de Yongsan, Séoul, Corée*

La Défense est l'exemple français de la traduction physique de ces mêmes enjeux : premier moteur de l'économie nationale, le quartier compte à lui seul pour environ 10% du PIB français et 20% du PIB francilien (statistiques à interroger). Devant l'enjeu tant économique que sociétal, l'État a toujours conservé la mainmise sur son développement par le biais de l'actuel EPADESA. Pour autant, les intérêts locaux ne cessent de se faire entendre, et misent sur le besoin urgent d'investissements lourds dans l'infrastructure (plusieurs centaines de millions d'euros), que les Hauts-de-Seine se disent prêts à assumer avec la communauté d'agglomération de La Défense, pour tenter de prendre la gouvernance opérationnelle du quartier d'affaires via l'établissement de gestion DeFacto.

Dans le cas du QCA de Paris, le caractère historique du tissu urbain et de l'activité commerciale ont toujours privilégié un aménagement opéré par les services municipaux, l'intervention de l'État se limitant à l'infrastructure logistique (via des opérateurs comme la RATP) ainsi qu'aux prérogatives particulières de la Préfecture de Police de Paris. Cette répartition des rôles sera cependant amenée à évoluer avec le projet de réforme des statuts de la Ville de Paris, qui s'inscrit dans une dynamique mondiale d'émancipation des grandes métropoles vis-à-vis du pouvoir étatique.



*Vue de La Défense depuis la Fondation Louis Vuitton, février 2016*



*Quartier central des affaires, avenue de l'Opéra*

Le tableau ci-dessous évoque sommairement les intérêts croisés des trois groupes, avec en bleu l’indication des évolutions récentes.

Entité	Intérêts	Leviers
État	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Croissance (indicateurs PIB et emploi) via :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• l’attractivité pour de grandes entreprises internationales ;</li> <li>• l’attractivité pour l’entrepreneuriat.</li> </ul> </li> <li>- Équilibre budgétaire (investissement)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiscalité</li> <li>- Droit du travail</li> <li>- Investissement (projets d’infrastructures)</li> <li>- Droit de la construction (règlementations &amp; normes)</li> <li>- Gestion et entretien (infrastructures)</li> <li>- Choix du lieu de développement</li> <li>- Mise à disposition de foncier d’État (friches ferroviaires, etc.)</li> </ul>
Collectivité locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualité urbaine (acceptabilité sociale des projets, attractivité et image)</li> <li>- Maximisation de la valeur du foncier</li> <li>- Équilibre budgétaire (taxes locales/coûts de d’entretien et gestion)</li> <li>- Attractivité induite (population, économie locale)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiscalité (locale)</li> <li>- Règlementation urbaine (délivrance des permis, choix des densités, etc.)</li> <li>- Mise à disposition de foncier</li> <li>- Gestion et entretien (espace public)</li> <li>- Investissement (directement dans le bâti ou indirectement via l’activité commerciale, culturelle et sociale<sup>1</sup>)</li> </ul>
Secteur privé <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrise des coûts (loyers, charges, densité des plateaux, etc.) et donc indirectement minimisation de la valeur du foncier</li> <li>- Aide au développement de l’entreprise (image, flexibilité en organisation, proximité aux partenaires et clients, etc.)</li> <li>- Contribution à l’efficacité du travail (logistique, services, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Libre choix de l’implantation de son bureau (pays et ville)</li> <li>- Participation à l’espace public et la qualité urbaine (intégration d’espaces publics sous gestion privée)</li> </ul>

1. Il est possible pour des acteurs d’augmenter leur capacité de négociation par une communication intelligente regroupant plusieurs leviers d’action. La méthode de l’appel à projet innovant Réinventer Paris, initiée par la Ville de Paris, augmentait le rapport de force de négociation en faveur de la Ville, en mettant en jeu la réputation « innovante et responsable » des acteurs privés.

2. Nous privilégions ici le point de vue de l’occupant et non des foncières.

*Concurrence et spécialisation*

En raison de leur caractère ontologiquement économique, l'impulsion qui fonde les nouveaux quartiers d'affaires (par opposition aux *downtowns* historiques) vient presque toujours de l'État : c'est lui qui crée les conditions de l'attractivité économique et qui jette les bases de l'infrastructure. Les collectivités locales conservent une capacité de blocage des projets, mais rarement d'impulsion autrement que par la mise à disposition de foncier. Le rapport de force entre État (ou privé) et collectivités restera donc fortement inégal tant qu'il pourra profiter de la concurrence entre les collectivités d'un même système territorial.

La géographie métropolitaine des quartiers d'affaires grand-parisiens est constituée de trois polarités majeures que sont La Défense Seine-Arche, Plaine Commune et Grand Paris Seine-Ouest, gravitant autour du Quartier Central des Affaires. Si l'attractivité générale de la métropole parisienne profite aux quatre quartiers, la question politique de fond reste le juste réglage des curseurs de concurrence et de spécialisation entre ces pôles.

Le cas de l'hypothétique déménagement d'Engie depuis La Défense vers Saint-Denis, évoqué régulièrement dans la presse depuis début 2013, est un exemple de l'expression de ce rapport de force tripartite et du risque de fragilisation de l'échelon local en cas de mise en concurrence de plusieurs quartiers d'affaires au sein du même système métropolitain. Ce cas est bien entendu complexifié par la structure de l'actionnariat d'Engie pour laquelle l'État reste décisionnaire, mais des cas analogues existent concernant le rapport État/collectivités locales (plateau de Saclay, grandes infrastructures aéroportuaires, etc.) et le rapport privé/public (mobilité internationale des métiers bancaires, implantation d'Europa City, etc.).

Limiter la concurrence des quartiers d'affaires entre eux (en tant qu'offre d'implantation des entreprises) pourrait à première vue sembler être une méthode de contrôle judicieuse de l'aménagement urbain. Bien entendu impossible à l'échelle internationale, cette méthode serait envisageable à l'échelle locale, en laissant libre court à la spécialisation naturelle des quartiers d'affaire. De fait, les entreprises d'un même domaine tendent, tant par esprit grégaire que par similitude des intérêts, à se rassembler sur des sites connexes, si bien qu'il serait possible de caricaturer les grands quartiers d'affaires parisiens en les réduisant à leur plus grand dénominateur commun.

QCA	Holdings, sièges sociaux & bureaux de représentation, cabinets d'avocats, finance
La Défense Seine-arche	Énergie, finance, assurance
Plaine Commune	Industrie, ingénierie
Paris-Seine-Ouest	(Grandes entreprises du) numérique

Si la poursuite de ces spécialisations historiques permettrait de limiter la concurrence entre collectivités locales et dans une certaine mesure de stimuler la performance des entreprises, cela poserait aussi de véritables problématiques territoriales sur le long terme. La première est sociale, avec une inégalité croissante des territoires, découlant des profitabilités inégales des différents secteurs privés entre eux, et une faible mixité dans les CSP présentes. La seconde est urbaine, avec un risque systémique pour un quartier qui verrait défaillir pour des raisons macro-économiques le secteur qui l’occupe.

Il est à noter que ce risque systémique est bien plus vraisemblable qu’on ne le pense : à l’instar de la chute de Détroit lors de l’amorce de la mondialisation, certains prospectivistes annoncent que l’avènement de l’intelligence artificielle comme outil de bureau pourrait rendre dispensables les centaines de milliers de cadres analystes des grandes multinationales, profil majoritaire dans les tours de bureaux de La Défense...

Malgré ces problématiques, et sauf à envisager une dématérialisation absolue du travail au cours des prochaines années, ce que les dernières études semblent écarter privilégiant le maintien du besoin de rapport directs réguliers entre opérateurs humains, il est vraisemblable que la spécialisation latente reste une donnée des grands quartiers d’affaires avec laquelle les aménageurs devront composer.

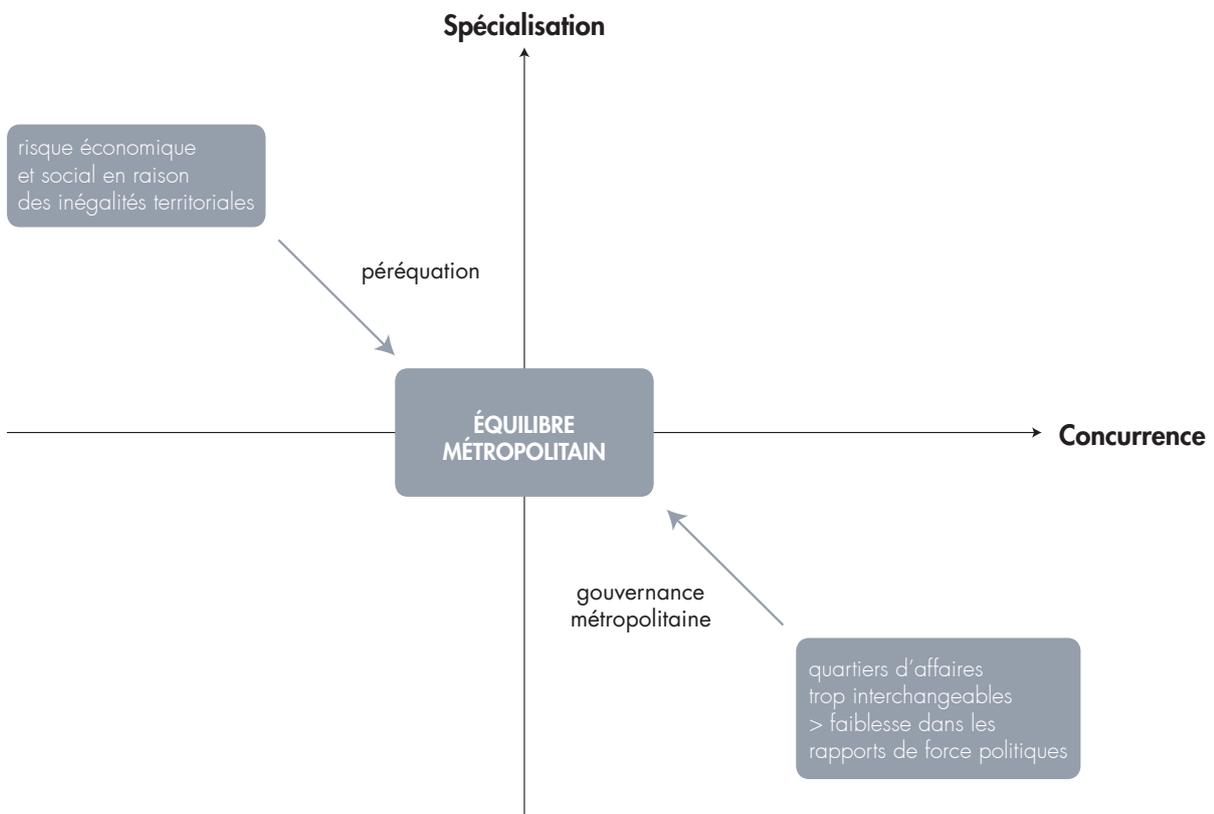
### *Métropole et péréquation*

Pour autant, la spécialisation ne doit pas être subie et il reste vital de maintenir des mesures incitant à la mixité sous toutes ses formes. Dans le cadre des quartiers d’affaires qui reçoivent avant tout de grandes entreprises, la mixité peut par exemple être créée en favorisant l’implantation des PME et TPE, dont les fameuses « start-ups », dans l’espoir de voir apparaître un écosystème dans lequel les profils capital/risque opposés de la multinationale et de l’entrepreneur indépendant se complètent pour le mieux.

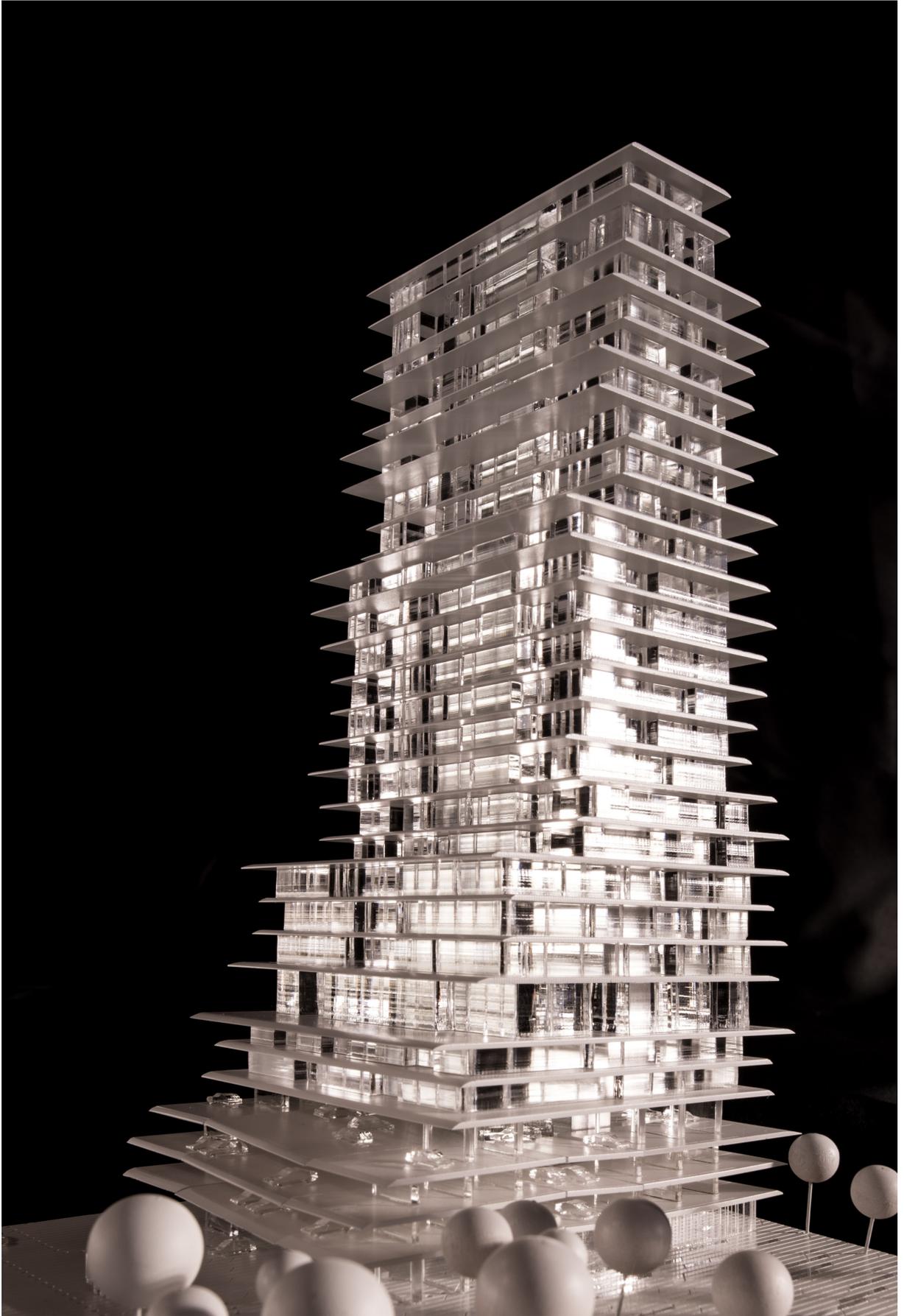
Cependant, pour passer de l’incantation à la réalisation, ces mesures de maîtrise de la spécialisation supposent un investissement public des collectivités locales, devant lequel toutes ne sont pas égales.

L'enjeu double de la concurrence, qui fragilise les collectivités, et de la spécialisation, qui les met en péril sur le long terme, se présente pourtant avec une symétrie qui porte en elle une possible solution. D'une part, la limitation de la concurrence suppose une décision concertée de politique d'aménagement entre plusieurs collectivités d'un même système métropolitain, et d'autre part l'investissement public dans les mesures favorisant la mixité des quartiers d'affaires nécessite un équilibrage économique des recettes. En ce sens, la construction métropolitaine, si elle parvient à défendre d'une seule voix une vision commune de l'aménagement du territoire d'une métropole tout en actant un partage de ses ressources, pourrait aboutir à une forme d'équilibre des forces entre l'approche macro-économique centralisée et l'approche locale plus pragmatique.

Les notions défendues par l'ATGP sur le rôle régulateur de la gouvernance métropolitaine et la nécessaire péréquation qui l'accompagne seraient donc une manière de positionner les collectivités locales, qui vivent au quotidien la réalité des aménagements urbains, sur un niveau plus équitable avec les acteurs macro-économiques, qu'il s'agisse de l'État ou du privé.



*La construction métropolitaine comme positionnement optimal des collectivités*



*Dominique Perrault Architecture  
Concours pour la Tour Porsche, Francfort, 2015.*

## 2. OBSOLESCENCE ET DURABILITÉ

L'obsolescence du bâti des quartiers d'affaires est une expression générique désignant, pour le secteur privé, l'inadéquation du contenant à un contenu en éternelle mutation. Afin d'exister au sein d'un monde économique rapide et compétitif, construit sur l'hypothèse philosophique de la destruction créatrice, les entreprises cherchent à se différencier par tous les moyens. Un invariant reste donc le rejet de l'ancien et l'éloge de la nouveauté à tout prix, qui incite les entreprises à attendre autant de leurs locaux. Pour juguler ce besoin de nouveauté sans étouffer l'ambition entrepreneuriale, il faut aller chercher la durabilité du bâti dans sa flexibilité et sa mutabilité.

### *Une architecture de reconstruction cyclique*

D'un point de vue architectural, la meilleure analyse du concept de quartier d'affaire, tel qu'il fut pensé durant toute la deuxième moitié du xx<sup>e</sup> siècle, se retrouve encore dans le *Delirious New York* de Rem Koolhaas. Partant de l'histoire architecturale de Manhattan, ce dernier y construit le concept du «Manhattanisme» en tant que courant intellectuel urbain qui traduit la réalité sociétale Schumpeterienne de la croissance américaine en architecture. Pour suivre la destruction créatrice, il est vital de s'établir comme «dernier cri». On construit toujours plus haut, toujours plus fantasque; le bâti du centre d'affaire devient le reflet d'une économie et d'un mode de vie, où l'architecture va vite, si vite qu'elle se cannibalise, dévorant le patrimoine pour laisser place à une modernité fantasmée.



*Joseph Schumpeter*



*Rem Koolhaas, New York délire, 1978*

À l'aube d'une longue période de faible croissance et de gestion nécessaire de l'enjeu environnemental, cette approche du quartier d'affaires touche donc à l'obsolescence jusque dans ses fondements intellectuels. Si la destruction créatrice qui présida à la construction des quartiers d'affaires que nous connaissons aujourd'hui (vus comme l'abandon d'un lieu pour trouver la modernité et l'efficacité ailleurs) avait bien un sens économique en son temps, personne ne songeait alors à l'entropie colossale générée par ce modèle; modèle, qui plus est, de nature cyclique.

Il faut bien comprendre que, malgré les liens fondamentaux qu'entretient l'économie avec les quartiers d'affaire, le temps du marché ne sera jamais celui du bâti. Avec les nouvelles technologies, une entreprise internationale peut transformer un marché historique en quelques années, si ce n'est quelques mois (cas d'Uber ou AirBnB), quand un grand projet immobilier en France prend entre cinq et quinze ans, et un projet urbain de quinze à quarante ans. Quelle pertinence reste-t-il donc à s'interroger sur la bonne adéquation architecturale d'un parc immobilier avec une demande qui évolue bien plus vite que la capacité de réponse des aménageurs?

De fait, la concurrence internationale impose de prendre part à la course, mais il s'agit là d'une course sans ligne d'arrivée, au tracé imprévisible. La meilleure stratégie en matière d'aménagement urbain consiste alors à identifier toutes les solutions permettant de réduire l'entropie engendrée par l'adaptation du parc immobilier à la demande, tout en s'assurant d'une capacité de réponse rapide.

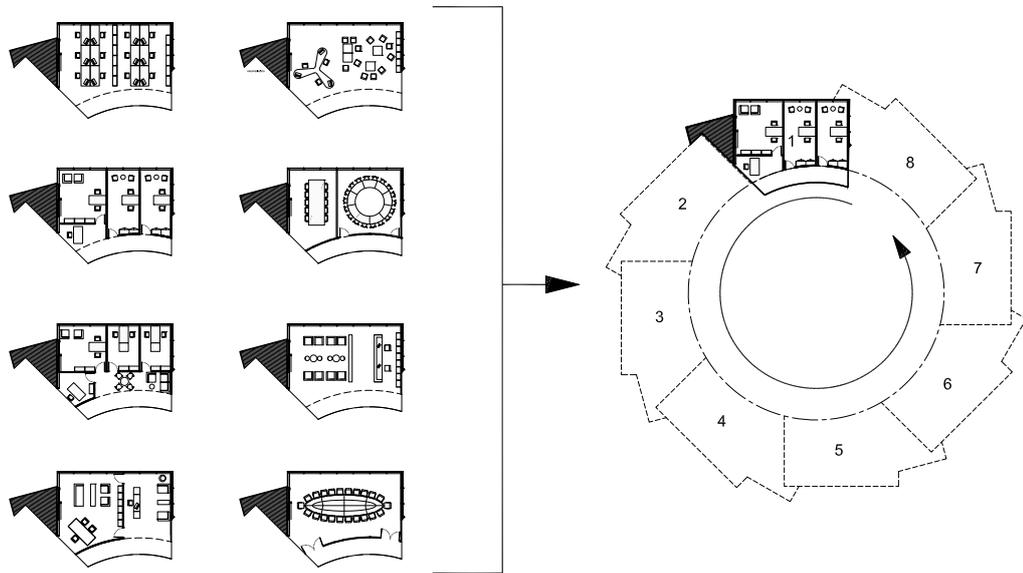
*Mutabilité, flexibilité*

La durabilité d’un quartier d’affaires se trouve dans l’optimisation de la capacité de son bâti à suivre le rythme de l’économie tout en nécessitant le minimum d’effort possible. Pour cela, nous identifions deux grandes familles d’optimisation correspondant à deux temporalités : la flexibilité et la mutabilité.

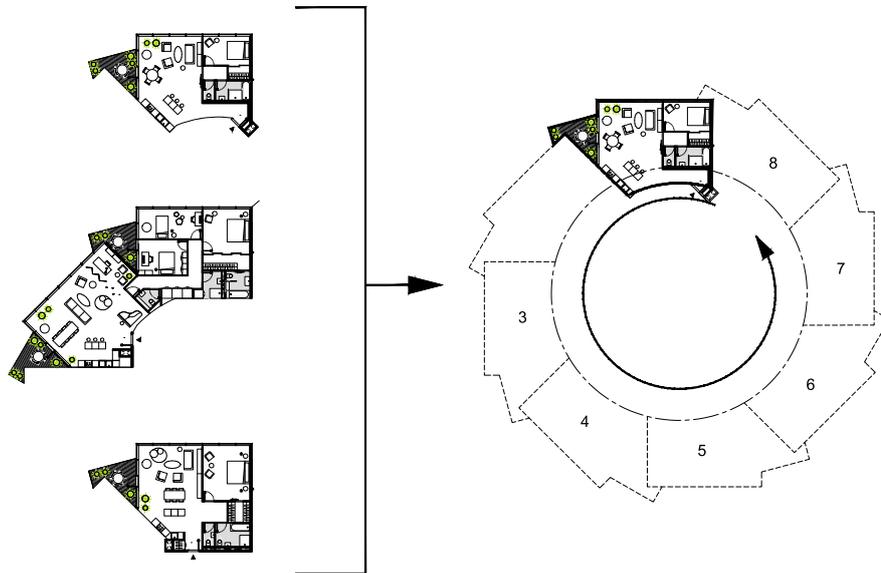
La flexibilité correspond à l’adaptation d’un bâtiment à un changement d’usage tout en restant dans le même programme, c’est-à-dire l’aménagement intérieur d’un bâtiment. Dans le cadre d’un quartier d’affaire, il s’agit essentiellement des plans de cloisonnement des bureaux qui permettent de reconfigurer l’espace en fonction de l’organisation du travail au sein d’une entreprise. Dans une optique de long terme, il s’agit là de viser une meilleure adéquation des bureaux aux nouvelles configurations des bureaux. Dans la pratique, il s’agit essentiellement de permettre un libre panachage de bureaux cloisonnés, d’*open-spaces*, de salles de réunion et de locaux sociaux de tailles et formes variées. Cette donnée est aujourd’hui bien intégrée et les maîtres d’ouvrage, dans leur propre intérêt, prennent soin d’anticiper la flexibilité des bureaux en s’assurant le respect d’un cahier des charges technique. À ces attentes, nous ajouterions l’importance d’envisager l’évolution en volume et non seulement en plan.

La mutabilité correspond à la capacité d’adaptation d’un bâtiment à une évolution programmatique. Le cas le plus connu est celui de la conversion d’un immeuble de bureaux en immeuble de logement, et inversement. Pour ce faire, les architectes travaillent sur la typologie du bâti pour permettre la conversion à moindre frais. Les enjeux techniques sont importants, tant la réglementation diffère entre bureau et logement ; aussi toute piste d’harmonisation réglementaire permettrait-elle de faciliter le passage de l’un à l’autre.

Si la mutabilité globale du bâtiment est un objectif « idéal », le surcoût associé doit aussi être justifié au cas par cas. De plus, la mutabilité complète peut engendrer des incohérences de fond : ainsi, sur le plan de la typologie, l’intersection naturelle entre le domaine des bureaux et celui des logements se situe sur les petits bureaux et grands logements (unités de 100 à 250 m<sup>2</sup>). Tout écart par rapport à cet optimum se traduit par une perte de qualité des espaces (appartements non-traversant, bureaux exigus, etc.) ou un besoin d’intervention lourde sur les plateaux pour passer de l’un à l’autre (mutabilité alors remise en cause).



*DPA, concours pour une tour réversible à Vienne, 2014  
Ci-dessus : étage standard aménagé en bureaux*



*DPA, concours pour une tour réversible à Vienne, 2014  
Ci-dessus : étage standard aménagé en logements*

Cependant, au-delà des enjeux techniques, la possibilité même de la transformation se heurte souvent à une réalité économique (valorisation du bien) ou juridique (cas des copropriétés), que seule une initiative politique peut permettre de dépasser.

	<b>Objectif</b>	<b>Principaux enjeux techniques</b>
Flexibilité	adaptation du bâti sans changement de programme	Hauteur d'étage – Trame de façade – Profondeur des plateaux
Mutabilité	adaptation du bâti avec changement de programme	À l'intersection des règlements et besoins : – Sécurité incendie – Acoustique – Typologie (hauteur d'étage, profondeur des plateaux, paliers d'étage, gaines techniques,...)

### *Reconstruire ou restructurer*

L'obsolescence du bâti des quartiers d'affaires de La Défense et de Paris QCA n'est plus à démontrer. Or cette obsolescence n'est pas seulement technique, mais bien architecturale, puisque la faible performance du bâti en matière de technique, de flexibilité et de mutabilité dérive de la structure même du bâtiment.

La première question qui se pose est donc de savoir si la mise à jour de ces quartiers d'affaires nécessite ou non la démolition du bâti existant. La réponse est éminemment contextuelle, et interroge du point de vue architectural aussi bien le patrimoine et le bilan environnemental que le résultat comparé de la restructuration ou de la reconstruction. Pour autant, cette approche responsable est souvent prise de court par la réalité économique de l'opération.

Dans le cas des tours du Pont de Sèvre, à Boulogne-Billancourt, le choix de la restructuration s'est imposé pour des raisons réglementaires : il était impossible de reconstruire la surface des tours en raison du nouveau PLU. Partant de cet invariant, l'agence DPA a mené un travail d'une extrême complexité permettant de mettre à jour l'ensemble immobilier tout en respectant le travail des architectes du bâtiment d'origine, Badani et Roux-Dorlut : désamiantage complet, réduction des structures de façades pour augmenter le clair de vitrage, remise à neuf de l'enveloppe, redéveloppement du socle pour accueillir de nouveaux programmes.

Dans le cas de la Poste du Louvre à Paris, la restructuration s'est imposée d'elle-même en raison de la valeur patrimoniale du bâti. Cependant, derrière sa façade néoclassique en pierre de taille, le caractère industriel unique en son genre des structures et des volumes de la Poste du Louvre répondait aux besoins de la mutabilité. L'agence DPA a ainsi pu développer avec PosteImmo un programme mixte, mutable sur le long terme. Pour autant, il faut garder à l'esprit le délicat équilibre économique de l'opération, qui fut tout juste possible dans l'hyper centre parisien.

Dans le cas du quartier d’affaires de La Défense, l’écart important de valorisation entre les mètres carrés de bureaux et les mètres carrés de logement proscrit toute initiative du secteur privé de conversion d’immeubles de bureaux existants en logement. De fait, une telle conversion se traduirait par une destruction de valeur à laquelle s’ajouteraient les coûts très importants de transformation des typologies de plateaux pour accueillir des logements. Enfin, quand bien même le marché ou la volonté politique permettrait une telle conversion, l’immeuble résultant de cette opération nécessiterait des travaux aussi lourds pour être plus tard reconverti en sens inverse vers du bureau.



*Les tours du pont de Sèvres, projet de Badani et Roux-Dorlut*



*Les tours du pont de Sèvres, projet de DPA, 2016*

En conclusion :

– la reconstruction est souvent souhaitable du point de vue environnemental à long terme. Elle est souvent un prérequis à l’apparition d’une mutabilité intégrale d’un bâtiment, et inversement, il serait impensable qu’une opération de reconstruction n’intègre pas une capacité de mutabilité.

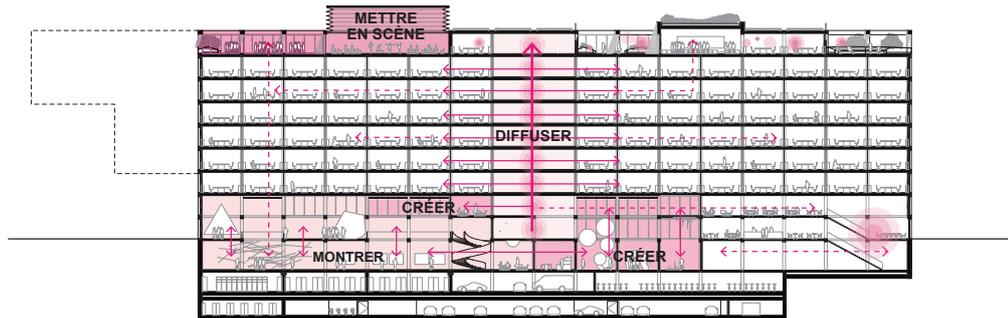
– la restructuration lourde peut être envisagée lorsque :

- le bâti le mérite et le marché le permet ;
- l’emplacement de l’immeuble tend à le conforter dans sa programmation sur le très long terme, car la mutabilité sera souvent moindre.





*Réaménagement de la Poste du Louvre, DPA, 2016*



*N2 Batignolles, Réinventer Paris, DPA, 2015  
En rose, les espaces destinés au public*



*N2 Batignolles, Réinventer Paris, DPA, 2015*

### *Le socle comme amortisseur programmatique*

Si la mutabilité de l’ensemble d’un immeuble n’est pas atteignable à chaque opération, pour les raisons tant techniques que financières énoncées ci-avant, nous avons la conviction que le socle est en revanche le lieu de sa possible et nécessaire expression.

En effet, par son rôle d’interface entre la ville et le programme des étages supérieurs (ou souterrains), le socle est le lieu des rencontres, de l’ouverture, de l’implantation des programmes innovants, des services, de la mutualisation, etc. À titre d’exemple, quel est le pourcentage de *co-workings* ou bien *fablabs* installés comme des commerces, à rez-de-chaussée? Ce niveau souvent mal valorisé par les bureaux classiques, qui préfèrent la confidentialité et le prestige des étages supérieurs, est au contraire prisé d’entrepreneurs qui recherchent un emplacement à loyer réduit et une visibilité maximale auprès d’un public qu’ils courtisent. Les programmes de pied d’immeuble sont à la fois les plus incertains en matière de pérennité économique, les plus divers en matière de typologie et, enfin, les plus moteurs du dynamisme urbain.

Par socle, nous entendons la couche urbaine du bâti, qui se situe entre le premier étage et le premier sous-sol. L’inclusion du sous-sol procède du positionnement militant de l’agence DPA pour la valorisation des espaces de la couche superficielle du sol, le *Groundscape*. Cette strate de trois étage, en flottaison au niveau de la chaussée, a toujours été le lieu du renouvellement programmatique rapide, aussi pensons-nous qu’elle est celle qui mérite le plus d’attention du point de vue de la mutabilité. De plus, ces espaces existent déjà en quantité, à la fois à Paris et à La Défense : avec la désaffectation de la voiture, les milliers de mètres carrés de parkings construits dans les années soixante, suivant une logique d’une place de stationnement pour un bureau, n’attendent que d’être réinvestis et repensés.

Sorte d’amortisseur programmatique, ce 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, un lieu positivement Schumpeterien.





6, RUE BOUVIER F-75011 PARIS  
T: +33 (0)1 44 06 00 00  
F: +33 (0)1 44 06 00 01  
E: DPA@D-P-A.FR  
WWW. PERRAULTARCHITECTURE.COM

**DPA**×