

# Les nouveaux quartiers d'affaires du Grand Paris

De l'urbanisme de secteur à  
l'économie circulaire territoriale



**TVK architectes urbanistes**  
**GGAU architecture urbanism**  
**ACADIE**

### **TVK architectes urbanistes**

Pierre Alain Trévelo

Antoine Viger-Kohler

Alessandro delli Ponti

### **Güller Güller architecture urbanism**

Mathis Güller

Michael Güller

Nicolas Segouin

### **ACADIE**

Daniel Béhar

Philippe Estèbe

Martin Vanier

Le présent dossier est la synthèse des contributions de l'équipe TVK-GGAU-ACADIE à la commande AIGP – Quartiers d'affaires. Il intègre l'étude sur l'économie métropolitaine « **La robustesse d'une ville globale européenne** » de Juin 2015.

La réflexion de l'équipe sur les nouvelles perspectives économiques pour la métropole du Grand Paris a fait l'objet de plusieurs communications publiques : lors des événements AIGP pour la **COP 21-PARISCLIMAT**, lors des **États Généraux du Grand Paris de l'économie circulaire** ainsi que à l'occasion de l'exposition **SOLUTIONS COP 21** au Grand Palais de Paris.



## **Sommaire**

Prologue – le terrain

1. Robustesse Parisienne et nouveaux défis
2. Qu'est-ce qu'un quartier d'affaire aujourd'hui ?
3. Scénarisation – économie circulaire territoriale

Conclusions : Pistes d'approfondissement

# PROLOGUE

## un nouveau terrain

*“Regardez bien, vous êtes passé par ici des centaines de fois : est-ce que vous savez où vous êtes et ce qui s’y passe ? Privés de leur nom et de leur fonction, les bâtiments s’avachissent comme des emballages crevés. Les poteaux, les fils, les rues tracent des figures, encadrent des détails, en soulignent d’autres, mais rien n’a de signification ni d’emploi : il n’y a que des objets incertains et des événements indécidables. Où est votre place ? Comment habiter ici ? Malgré la couverture satellite permanente et le maillage des caméras de surveillance, nous ne connaissons rien du monde.”*

Un livre blanc, Philippe Vasset, Fayard, 2007

Comment les forces économiques actives dans la métropole Grande Parisienne peuvent-elles « faire système » et optimiser leurs performances dans un contexte en mutation ?

L'objectif de ce texte est d'apporter une perspective nouvelle, capable de nous aider à trouver collectivement des réponses. Nous parlerons notamment d'« économie circulaire territoriale » pour définir une nouvelle manière de regarder à l'articulation entre territoires et forces économiques.

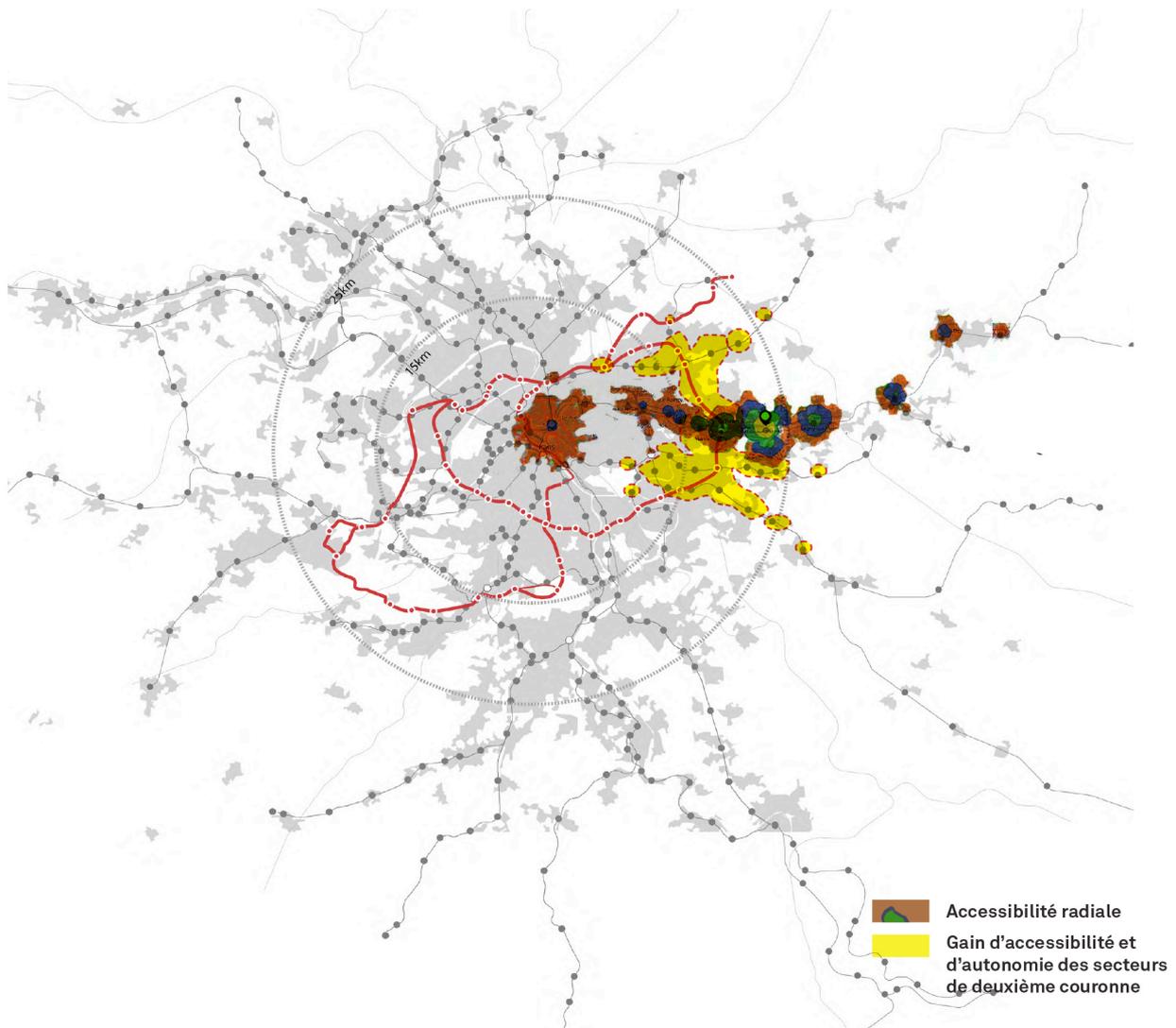
Pour mieux situer cette réflexion il est utile de rappeler deux préalables, issus de l'étude « Systèmes Métropolitains », menée par l'équipe en 2014. Dans l'objectif de mieux fonder notre raisonnement nous nous étions attachés à interroger la manière courante de définir l'ambition de développement de la métropole.

Analyser l'impacte territorial du Grand Paris express et son rapport avec la future distribution de la croissance attendue a permis de découvrir des terrains d'actions présentes et « déjà-là » mais pourtant loin des feux de la rampe. Les intermédiaires. Ces territoires vont jouer un rôle important dans notre manière d'imaginer la transformation des zones économiques de la métropole. Ils vont jouer l'interface entre nouvelles et anciennes polarités économiques.

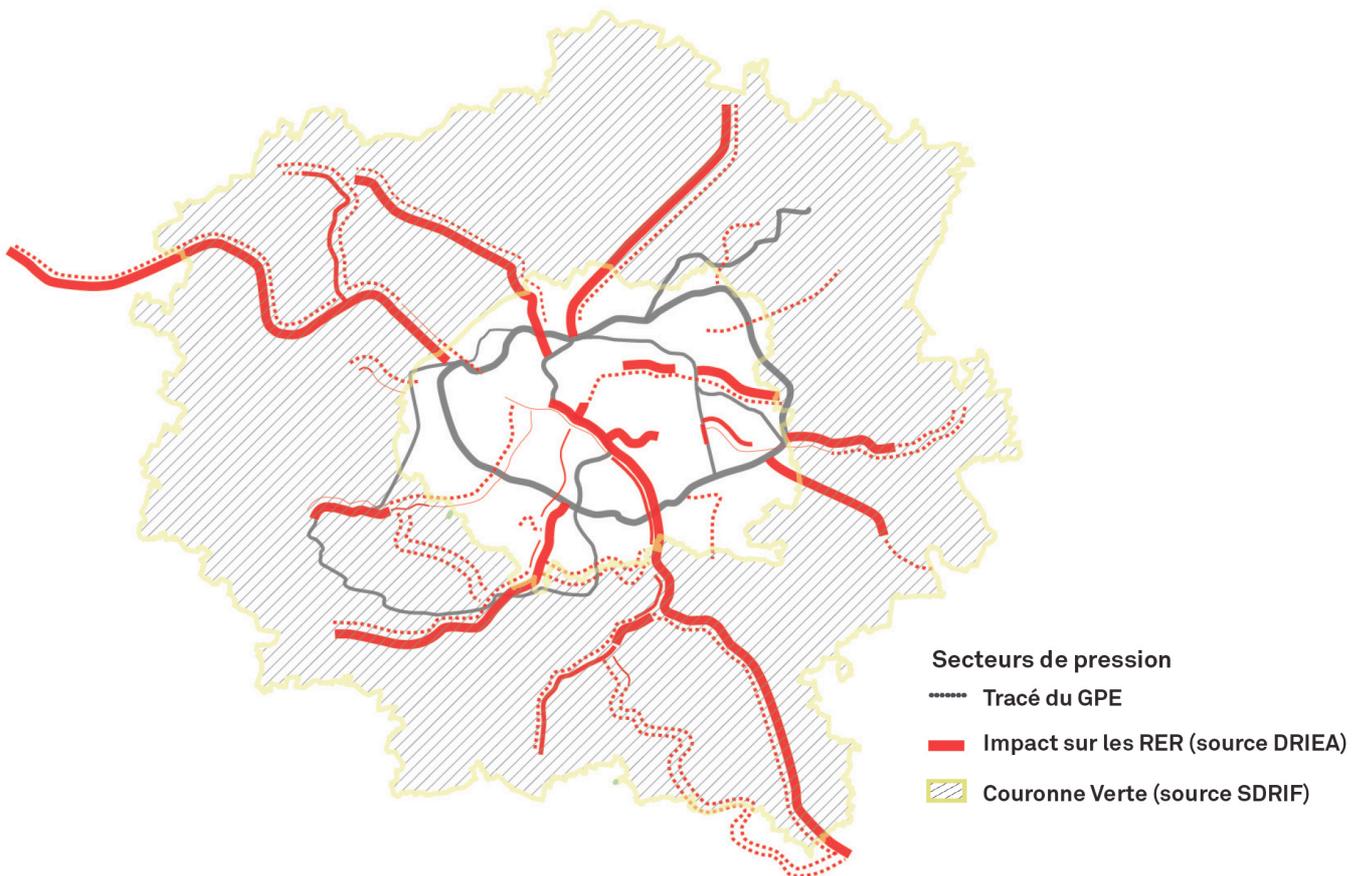
## Impact du GPE

La mise en place du nouvel anneau d'accessibilité du GPE, entre secteurs de première et deuxième couronne interroge ce qui va se passer dans son épaisseur (Carte 1). Le passage du GPE rechargera les branches externes du RER de nouveaux utilisateurs (Carte 2 – impacte du GPE sur l'utilisation du RER, source DRIEA). Les territoires des « grands ensembles travaillés » de la deuxième et troisième couronnes regagnent la scène des grandes mutations métropolitaines.

Carte 1 – Impact du GPE - Des nouvelles Isochrones



Carte 2 – Impact du GPE – Le GPE recharge les branches externes du RER, source DRIEA



**Avec la mise en place du GPE**

**les secteurs intermédiaires acquièrent un potentiel inédit**

## Intermédiaires

Aujourd'hui l'imaginaire du développement métropolitain s'appuie sur deux mots-clés : la « centralité » et la « densification » du déjà là.

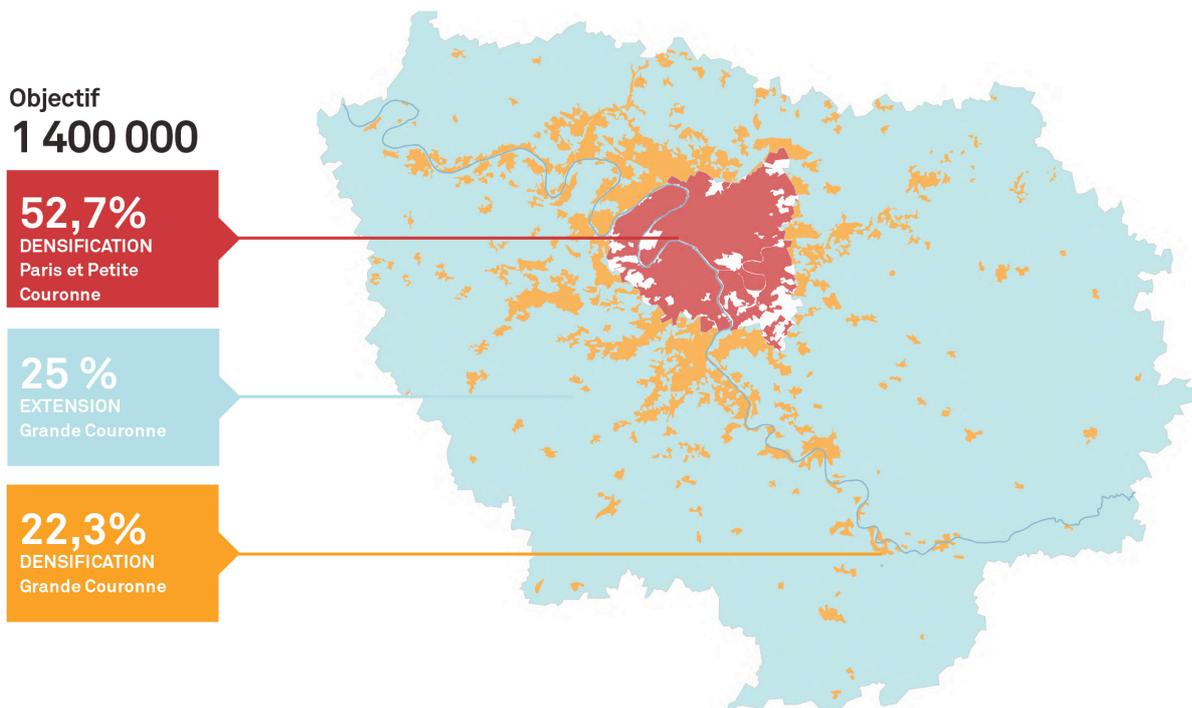
Le SDRIF est le document officiel qui a porté et communiqué le plus clairement cette double ambition. Le SDRIF affirme l'importance d'une échelle de réflexion élargie (la région) et nuance les ambitions de transformation sur les divers secteurs métropolitains.

Il prône la densification du Centre (Paris et sa première couronne) et semble subir l'inévitable extension de la Grande Couronne.

L'ambition reste faible sur des secteurs métropolitains essentiels...

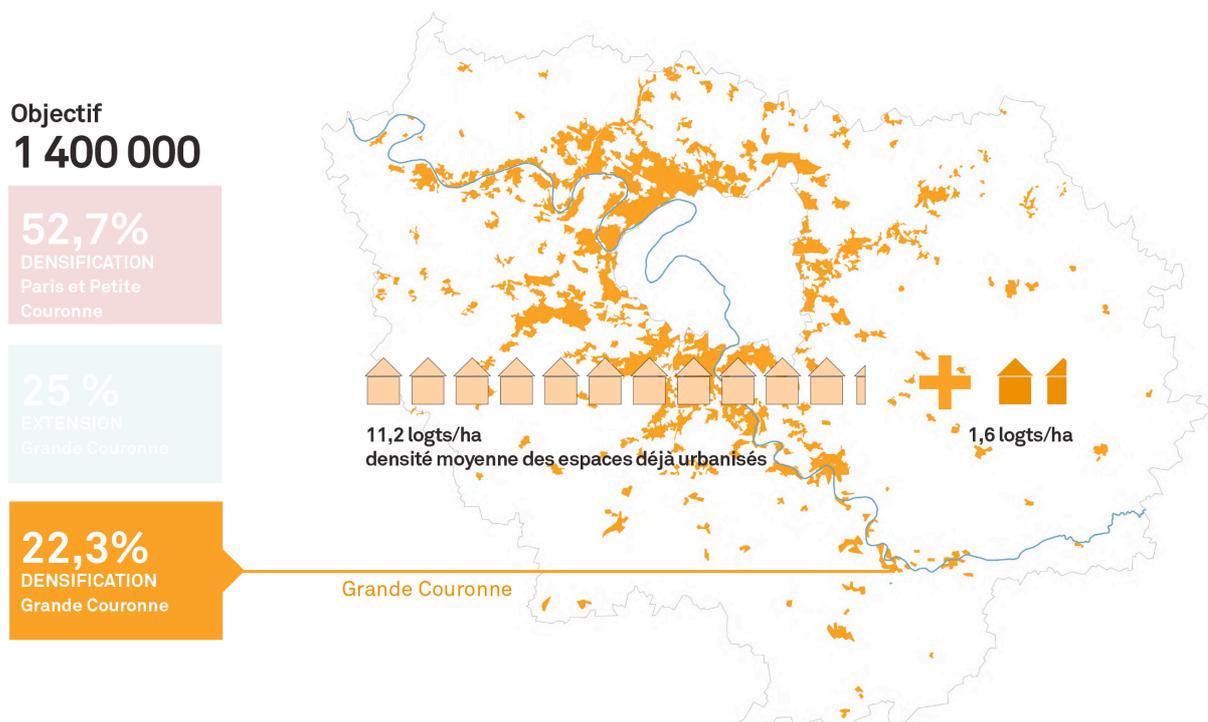
Ce sont les territoires de l'« urbanisme de secteur », tangents aux interfaces entre RER existante et nouvelles gares GPE. Leur rôle dans l'économie et le métabolisme métropolitain sont reconnus, mais leur potentiel stratégique de mutation n'est pas valorisé.

Carte 3 – Analyse des objectifs de production de logements du SDRIF



**Les grands oubliés sont les secteurs urbains qui jouent l'intermédiation entre premières couronne et périurbains**

Carte 4 – SDRIF, une objectif modeste pour la densification en Grande Couronne  
Une moyenne atteinte de seulement 12,8 log/ha



**Dans ces secteurs le changement est moins attendu.**

**Il sera plus impactant**

# 1. Robustesse Parisienne

## nouveaux défis

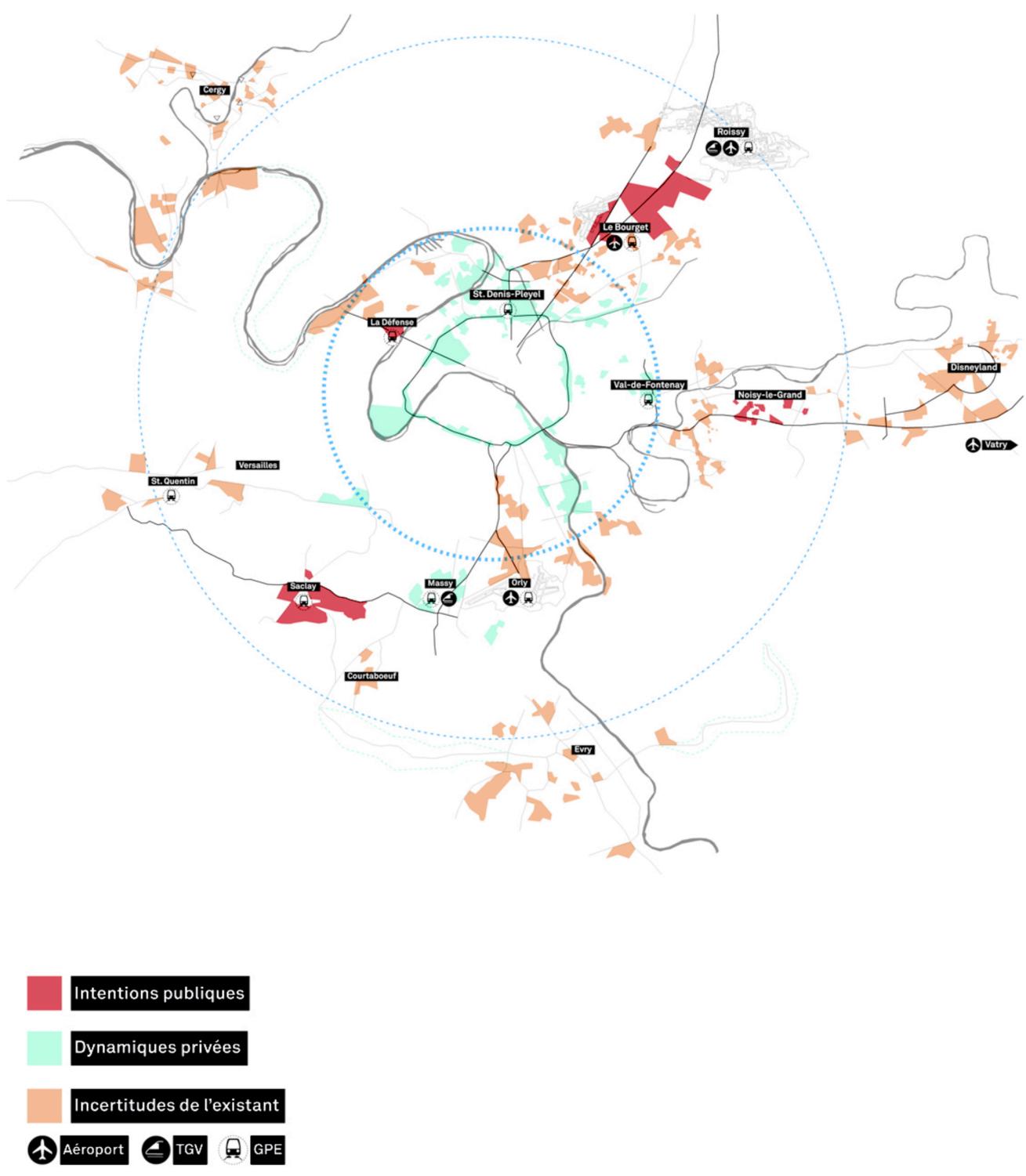
*« L'intérieur, mixte, attractif, présente une palette diversifiée d'activités économiques juxtaposées. Il est caractérisé par un réseau de mobilités au maillage très serré et diversifié (bien connecté avec les multiples synapses proches et lointaines de la métropole).*

*L'extérieur est étendu et fluide, organisé par les lignes de mobilité et par les vides paysagers et agricoles qui à la fois séparent et structurent le grand territoire.*

*L'extérieur se présente comme le lieu de l'éloignement perpétuel des fonctions économiques les moins nobles ... »*

Depuis l'étude : « La robustesse d'une ville globale européenne » TVK-GAU-ACADIE

Carte 5 – Une vision des territoires économiques : le centre dense, l'extérieur et l'intermédiaire



## Robustesse Parisienne

Quand en 2016 on regarde à la force productive de Paris et à son rôle de moteur de la croissance nationale, on contemple l'héritage d'un processus historique qui a permis, depuis l'aube de la modernité, une concentration unique d'activités économiques, culturelles et sociales extrêmement diversifiée dans un périmètre limité.

Chaque époque a convoqué et inventé un espace urbain conforme aux ambitions du moment : du QCA, citadelle spécialisée en pleine ville dense, berceau de l'excellence globale fin 'XIX et aujourd'hui victime de son image figée; au satellite la Défense, qui, après avoir démontré les vertus de l'accumulation d'une masse critique de programmes de bureaux uniques en Europe dans les années '80 se trouve aujourd'hui dans la condition de devoir se repenser face à la mutation des modes de fonctionnement du tertiaire. En 2016 la narration économique des CDT mise sur la multiplication des centres d'affaires et des « masses critiques concentrées », une traduction inflationniste d'un modèle (La Défense) dont la fragilité est avérée.

Si le rôle porteur de la capitale en relation aux dynamiques nationale est aujourd'hui confirmé par l'extraordinaire productivité de la capitale en termes de PIB par emploi (97.175 Euro en 2005, Paris et petite couronne)\*, il faut néanmoins situer ce donné dans un contexte de faible redistribution de la richesse produite.

Le centre de l'agglomération, véritable hub d'accès au marché du travail est une adresse très attractive mais difficile d'accès pour les PME qui souhaitent y installer une nouvelle activité. Progressivement la « sélection à l'entrée » devienne de plus en plus dure aussi pour la classe créative, qui risque de trouver, en Europe, des destinations aussi séduisantes avec un cout de la vie plus accessible. En perspective le risque est d'aller vers une diminution drastique de la diversité qui a fait du cœur Parisien de l'agglomération l'avantage d'une métropole.

Aujourd'hui l'attractivité de la zone dense Parisienne profite certes à la nation Française mais moins à ses territoires proches. Il ne s'agit plus de nier cette condition paradoxale mais d'en comprendre la nature et de la faire évoluer vers un modèle plus ouvert et intégré grâce à la prise en compte des multiples mutations en cours qui silencieusement modifient en profondeur les instruments et les conditions de travail des opérateurs économiques.

Cela demande une métamorphose de notre regard sur l'espace de la métropole.

\*Rapport Carré, « Etude synthétique sur les forces et faiblesses de la future métropole en matières économique et d'emploi », septembre 2015

## Mutation en cours – nouveaux défis = nouvelles opportunités

Le contexte productif et le monde du travail actuel demandent une inédite capacité de mobilité et d'adaptation des forces économiques (entreprises, capitaux, force travaille). Le contexte spatial et urbain devraient faciliter cette fluidité des relations et leurs capacités à créer à la fois du lien et de la dynamique.

On pourra constater que tant les espaces de travail que les mobilités, ou autrement, les infrastructures et les outils technologiques existants, sont transformées par le soft; par des innovation liées à une nouvelle intelligence d'usage et par la mise à système de connaissances et informations enfin partagées par des systèmes techniques jusqu'à aujourd'hui autonomes et non communicantes.

## Travail - Mobilité – Réseaux

En France le nombre d'auto-entrepreneurs s'accroît chaque année d'à-peu-près le 10%, il atteints en 2015 le million. (3)

Un nombre croissant de travailleurs indépendant s'organisent en modalité coworking pour partager des dépenses de fonctionnement et pour conquérir, ensemble, des nouveaux marchés. Ces rassemblements deviennent de plus en plus nombreux et n'apparaissent pas forcément sur les cartes officielles de la région Ile-de-France ou des chambres de commerce.

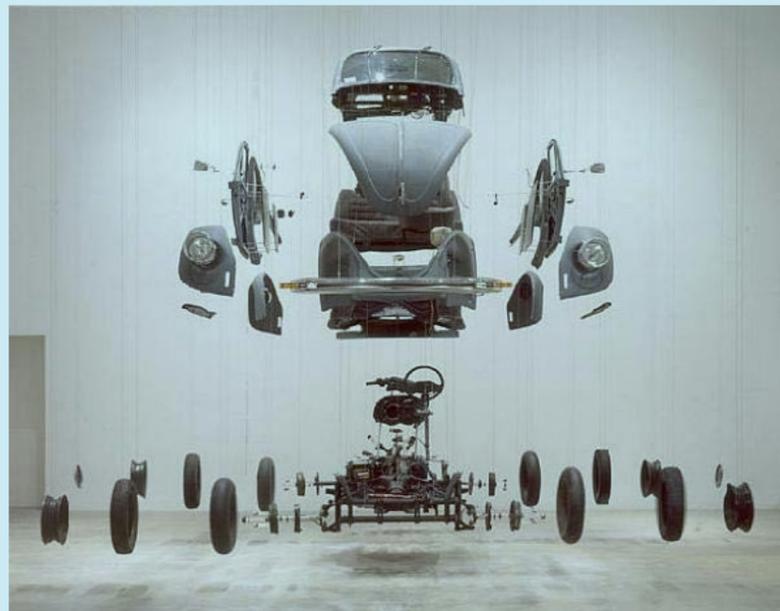


Depuis l'année 2012 le nombre de coworking en Ile-de-France a quadruplé. (1) Aujourd'hui le 73% des espaces coworking français s'attendent à voir croître le nombre de leurs utilisateurs en 2016. (2)

On observe une uberisation du travail (5). Cela passe par une réduction des tutelles syndicales et pousse une toute nouvelle dynamique des emplois. Les collaborations temporaires « par projet » ainsi que le télétravail s'exportent du monde de la classe créative aux emplois ordinaires. La formation permanente, souvent « à distance » devienne un instrument clé pour durer et se renouveler dans un tel marché du travail.



En 2015 la France compte environ 15% de salariés qui ont un contrat de télétravail (4).



En fin 2015 le site de covoiturage français Blablacar compte 20 millions d'inscrits dans le monde dont 10 en Europe. Sa croissance par an depuis 2013 est du 200% par an.



Les innovations en termes de covoiturage pourraient couler entre 20 000 à 60 000 emplois et 11 à 30 milliards d'euros à l'industrie automobile française. (6)

Les voitures sans conducteur deviennent une réalité grâce au couplage de la reconstruction virtuelle des villes (Google street view), et des nouveaux outils informatiques appliqués au véhicule (google car).

#### Sources

- 1) Région Ile-de-France, article : « L'essor du « coworking » en Île-de-France », 2015
- 2) Paris.workplace.social, article : « La croissance des coworking français », janvier 2015
- 3) La Tribune, article : « Le nombre d'autoentrepreneurs flirte avec le million »
- 4) Daniel Ollivier, sociologue et auteur de l'ouvrage Management 2.0 éditions AFNOR
- 5) The Economist : « Uber Economy – Workers on tap », 3 janvier 2015
- 6) Pôle interministériel de prospective et d'anticipation des mutations économiques :  
« Usages novateurs de la voiture et nouvelles mobilités »,

# **2. Qu'est-ce qu'un quartier d'affaires contemporain?**

Apprendre des mutations globales

## **.. des questions émergentes**

Il semble évident que la notion de « quartier d'affaires » n'est plus suffisante dans un contexte qui demande davantage d'ouverture, de diversité et d'adaptabilité. D'un côté cette notion, risque de multiplier le nombre de territoires spécialisés, sans pouvoir garantir une démocratisation de l'excellence, et de l'autre, elle prétend enfermer les identités territoriales dans une échelle villageoise alors qu'ils auraient plus de vocation à profiter de la nouvelle ampleur métropolitaine de la vie économique Grand Parisienne. Comment faut-il donc imaginer la transformation des quartiers d'affaires Parisiens ?

## **Deux niveaux de réponse**

1. Le système - repenser le lien avec l' «extérieur du Quartier»

Dans la dimension spatiale mais aussi et surtout organisationnelle, il s'agit de mettre à système les diverses activités économiques et leurs espaces et temporalités d'action: de la production de connaissance au management en passant par les fonctions de support. Il s'agit, par là, de savoir voir un système qui est forcément déjà en place, sans pourtant être proprement reconnu et organisé.

2. La métamorphose - repenser l'espace public « activateur »

La diversification des activités, et la capacité de stimuler un opérosité économique transversale, fluide et ouverte à l'innovation demandent de penser l'espace public comme véritable lieu de rencontre et d'attraction des forces économiques métropolitaines. Les qualités uniques des espaces publics Parisiens doivent trouver une nouvelle informalité, un nouveau rapport de proximité avec leurs usagers.

Si le bureau de demain est pensé pour être réinventé chaque six mois, c'est l'espace public partagé entre travailleurs et étudiants, touristes et vieux habitants qui feront l'identité et la force des pôles économiques de demain.

Pour avoir une idée de ce que ces deux lignes de réponses peuvent signifier sur un plan urbain et dans le but de construire une grille d'action pour le futur, nous avons procédé à analyser une série de références internationales. L'analyse conduite suivie la logique AFOM (atouts, faiblesses, opportunités, menaces).

Les sites sélectionnés proposent une évolution ou présentent des dimensions de changement remarquables, permettant de repérer les dynamiques à l'œuvre dans ces espaces urbains spécifiques. Fort de sa spécificité, chacun d'eux vient enrichir la réflexion sur l'avenir du Quartier d'affaires.

# Analyse AFOM de *case-studies* globaux

## London Canary Wharf : des installations portuaires à l'hébergement des poids lourds de la finance

Le nouveau quartier d'affaires **Canary Wharf de Londres** est le concurrent direct de La Défense. Il a été créé en périphérie sur les mêmes bases que les CBD (central business district) initiaux de l'hypercentre traditionnel. Le principal défi de ce centre d'affaire va être d'assurer son expansion avec des composantes résidentielles.



### **Ses atouts :**

- Le marché de l'immobilier de haut standing londonien offre la possibilité de standard de développements de haute qualité, sans incitations extérieures supplémentaires ;
- La position dans la région métropolitaine (à proximité de l'aéroport de Londres et de la City (centre financier) et de la disponibilité de grandes parcelles résidentielles constructibles rend naturelle l'expansion du CDB existant (Canary Wharf).

### **Ses faiblesses :**

- La prédominance d'une stratégie commerciale sur une ville très ouverte et publique rend le projet peu ancré dans son contexte tant sur le plan spatial que socio-économique.
- La répétition des typologies des gratte-ciel d'un quartier l'autre, même si c'est une stratégie marketing qui mise sur la continuité d'une valeur sûre (Le projet Canary Wharf est un succès) pourrait devenir un piège à l'avenir en raison du manque de flexibilité et de mutabilité. Le CDB américain a démontré que ce prototype urbain s'asphyxie lui-même dès qu'il dépasse plusieurs îlots.

### **Ses opportunités :**

- Le mélange des fonctions et la nouvelle approche prévus sur les berges (qui feront partie du domaine public) à Wood Wharf pourraient aider à surmonter le phénomène habituel d'asphyxie urbaine des CDB, des quartiers d'affaires.
- Un schéma directeur plus équilibré, qui ne comprendrait pas seulement des espaces ouverts en lien avec les entreprises et les commerces, mais également tout un réseau d'espaces publics utilisables par les habitants, permettrait au projet de mieux s'intégrer à son environnement, en offrant des équipements aux quartiers extérieur au plan. cela permettrait au projet d'être mieux accepté socialement, contrairement aux premières phases de Canary Wharf.

### **Ses menaces :**

- Un projet commercial haut de gamme qui ne répondrait qu'à la demande du plus haut marché immobilier londonien. Il ne créerait qu'un morceau de ville isolé sans synergie avec son contexte et n'apporterait aucune qualité à l'ensemble de la ville. « le projet Canary Wharf, c'est peut-être du gâteau mais 49% des enfants de l'arrondissement où cela se prépare vivent dans la pauvreté. Les populations ordinaires des docks abandonnés ne semble pas avoir été conviées à la fête »
- Trop étendre le prototype urbain de Canary Wharf, risque de développer des espaces urbains sans vie, des rues sans âme qui vive le soir, une forme de ségrégation, etc., et ce en raison du manque d'échelle humaine et de mixité avec des activités urbaines traditionnelles au niveau des rues (avec la typologie des gratte-ciel).
- Concentrer le développement économique sur un seul site peut favoriser une croissance métropolitaine déséquilibrée. «Les nouveaux logements construits à Canary Wharf étaient tous spéculatifs. Des prix gonflés, dictés par un marché captif des banquiers, des contraintes sur les loyers et les prêts hypothécaires sur le voisinage, sont la cause majeure de la crise aiguë du logement de londonien.»<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Owen Hatherley, 'The myth that Canary Wharf did east London any good.'

## **Zuidas Amsterdam : le quartier d'affaires réinventé, une nouvelle centralité métropolitaine mixte**

Le quartier **Zuidas d'Amsterdam** : Comme La Défense et Canary Wharf, il a été créé en périphérie de la ville centre. Contemporain des deux autres quartiers d'affaires, il offre une vision renouvelée d'un CBD bien plus mixte. Le principal défi est de devenir une véritable polarité urbaine mixte à proximité d'une accessibilité (routière et ferrée).



**Ses atouts :**

- Liaison directe ferrée et routière à l'aéroport de Schiphol et tout en restant proche du centre-ville, le site tire profit du système économique et social régional.
- La présence de deux grands secteurs résidentiels autour d'un hub de transport public enrichis d'aménités comme des espaces verts, des équipements publics, etc. a contribué à ancrer les tout premiers projets de bureaux dans un système urbain existant et en service.
- La proximité, la coopération et même la possibilité de fusionner le développement Zuidas avec l'extension du secteur universitaire (Santé) situé au sud-ouest

**Ses faiblesses :**

- La présence d'infrastructures lourdes (routières et ferroviaires) ne facilite pas l'émergence d'un nouveau centre animé. L'implantation de logement est limitée en raison des contraintes négatives des grandes infrastructures ferroviaires et de l'autoroute qui traversent le secteur.
- Tout le projet repose sur le dispositif de « Dock » pour devenir une véritable pièce urbaine mixte. Le fait d'être un projet extrêmement coûteux et complexe, que du logement n'ai pas encore été développé alors que les principales parcelles ont été consommées par un développement monofonctionnel de bureau.

**Ses opportunités :**

- La présence mitoyenne d'un véritable tissu urbain, avec un environnement et des aménagements de qualité, permettrait d'accroître le potentiel de diversification des fonctions et de transformer ce secteur non seulement en un quartier d'affaires, mais aussi en un véritable lieux de vie.
- La présence de la gare et le hub de transports publics facilitera l'animation les espaces publics au cœur du développement, et induira une réduction de la présence de la voiture qui est tout à fait plausible pour un développement de cette taille en périphérie de la ville.
- La proximité, la coopération et même la possibilité de fusionner le développement Zuidas avec l'extension du secteur universitaire (Santé). La proximité, la coopération et même de fusionner avec l'expansion de la (médicale) situé au sud-ouest de Zuidas peut encore augmenter l'animation du secteur en général, augmenter le potentiel de vente du commerce de proximité, et continuer à diversifier le profil des usagers / visiteurs, et une demande potentielle pour du logement étudiant, etc ...

**Ses menaces :**

- La tendance pour cette opération à ne devenir qu'un secteur économique au lieu d'un véritable espace urbain si les mesures portant sur les sources de nuisances infrastructurelles de bruits et de pollutions prévues en 1999 dans les plans municipaux ne sont pas mis en œuvre. Notamment la perspective de fournir au site les qualités indispensables à un important développement résidentiel.
- Une hausse de la demande de bureaux et une faiblesse de la demande de logements (d'autant plus préoccupant si les mesures d'atténuation des contraintes environnementales n'étaient pas prises) transformeraient le secteur en un morceau de ville monofonctionnel et isolé, avec tous ses problèmes induits de manque d'animation urbaine, de ségrégation, etc.

## La modernisation des quartiers d'affaires centraux américains (leur «mis à jour»)

Les **Downtown américains** ou quartiers d'affaires centraux : Puisque ces CDB sont une création proprement américaine, il semble comme une évidence d'observer ce qui s'y passe. Les deux plus dynamiques sont Seattle et Boston downtown.

### Seattle downtown : une «mise à jour» du centre-ville, en phase avec les nouvelles demandes économiques

Le **Downtown de Seattle** : Puisque Seattle est un pôle d'innovation clé aux Etats –Unis, la modernisation de ce quartier et son adaptation aux nouvelles exigences économiques à nécessité une mise à jour. Ce quartier d'affaires central (CBD) évolue pour s'adapter et suivre les nouvelles tendances. Son principal défi porte sur l'atténuation des infrastructures routière (et son accès aux espaces ouverts et aux qualités paysagères) et sur les questions d'environnement.



**Ses atouts :**

- Les qualités environnementales existantes (portuaires et du front de mer).
- La politique municipale portant sur l'accompagnement et le partage de la croissance du quartier d'affaires avec les quartiers mitoyens (Urban Village Strategy)
- L'existence d'une structure urbaine et paysagère (trame urbaine/ urban grid)

**Ses faiblesses :**

- L'absence de modèle clairement défini de ville pour l'avenir, outre les cadres réglementaires, peut conduire à perpétuer le modèle de ville actuelle
- La concurrence d'autres secteurs alentours, meilleur marché et présentant moins de contraintes

**Ses opportunités :**

- La volonté municipale de créer un front de mer qui soit un espace pour tous est une garantie pour la création, non pas seulement d'un espace vert pour le quartier d'affaires, mais d'un véritable espace métropolitain participant au réseau urbain.
- La stratégie des Villages urbains ou « Urban Village » détournera la focalisation sur le quartier d'affaires et ouvrira à d'autres fonctions et utilisateurs. Elle débarrassera le front de mer de la pression immobilière et notamment d'une densification.

**Ses menaces :**

- Si les évolutions du Quartier (CDB) ne convergent pas avec la stratégie des Villages urbains (urban village strategy) et le plan générale de la ville ((les valeurs fondamentales communautaire, la gestion environnementale, les opportunités économiques et l'équité sociale) le processus de transformation du front de mer pourrait être compromis ainsi que l'ambition d'urbanité souhaitée pour tout le secteur.



**Ses atouts :**

- Les qualités environnementales existantes (portuaires et front de mer).
- Le projet de transformation « Big Dig » propose un espace vert unique.
- Des terrains disponibles à transformer / densifier à proximité du front de mer.

**Ses faiblesses :**

- Le manque de transport en commun et un premier temps de forte dépendance aux modes de transport privés.
- Une stratégie qui se concentre trop sur le front de mer et pas spécifiquement sur le centre-ville et son cœur en tant que tel.

**Ses opportunités :**

- Utilisez le secteur Greenway et le réaménagement du front de mer pour favoriser l'urbanité à proximité du Quartier d'affaires (CBD) et activer les mêmes principes de transformation sur les quartiers mitoyens à savoir : regagner des qualités urbaines comme une échelle humaine, des aménagements mettant l'accent sur le domaine public, la mixité de fonctions

**Ses menaces:**

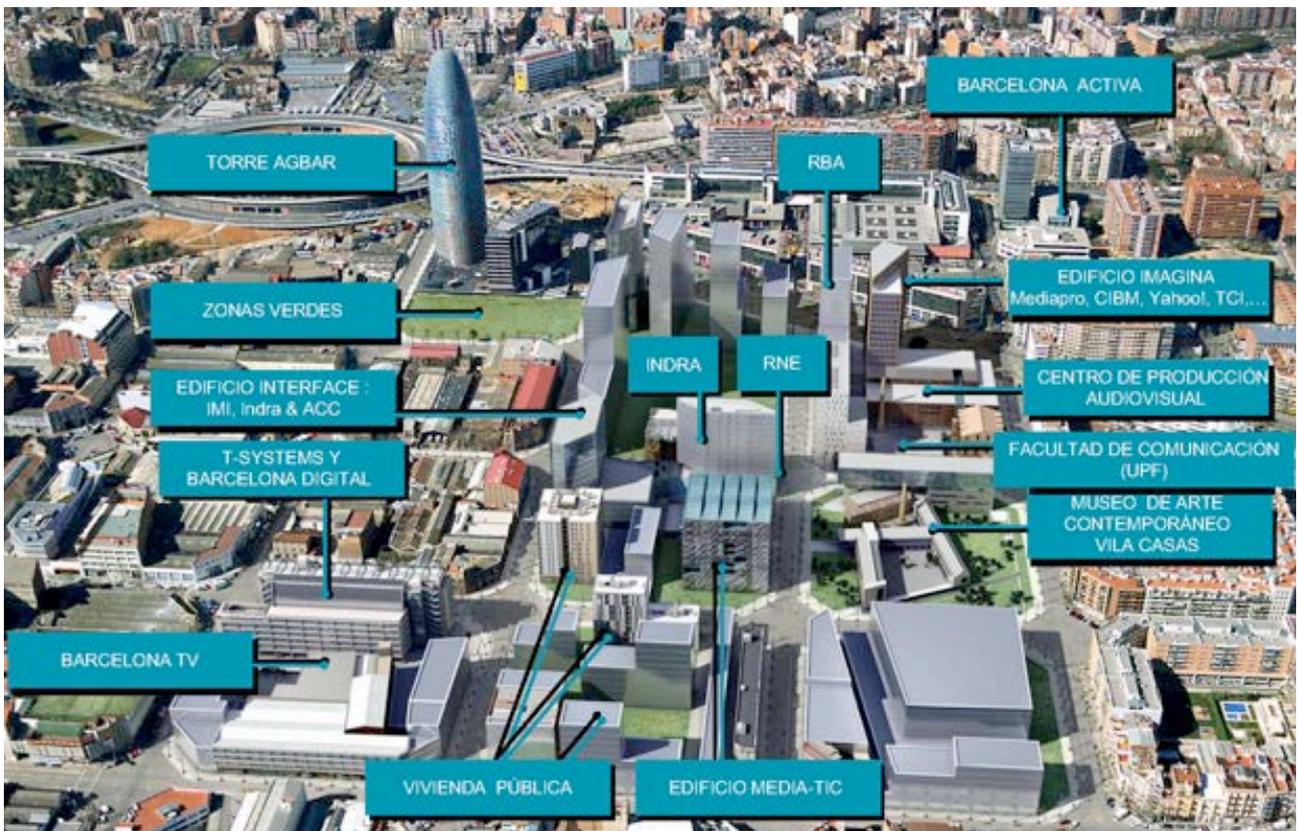
- L'extension d'un type quartiers d'affaires constitués de Gratte-ciel vers le quartier Greenway (le long du nouveau parc) pourrait produire à nouveau un secteur stérile à la vie urbaine dans la ville.
- Comme toute intervention très coûteuse, le Big Dig a nécessité une participation importante du marché privé pour financer le développement du projet. La densité des forces spéculatives prévues pourrait avoir comme contrepartie la réduction de l'espace ouvert. Si la ville n'est pas assez déterminée à défendre ses plans originaux, des qualités urbaines pourraient disparaître.

## Innovation Districts, Quartiers en transformation

Certaines stratégie urbaines s'appuient sur des opérations de renouvellement introduisant une composante d'innovation pour transformer et de redynamiser certains de leurs quartiers centraux. Trois exemples illustrent cette démarche de redynamisation du tissu urbain par l'innovation

### Barcelona : l'image de marque d'une ville portée par la transformation d'un district urbain

Le **22@District à Barcelone** : Comme les espaces situés derrière La Défense, le quartier Poblenou était un quartier industriel qui a subi d'énormes transformations en raison de l'évolution des destinations du foncier et des densités. La nouvelle demande économique s'est propagée depuis les quartiers d'affaires traditionnels de la ville vers ces nouveaux districts, portée par un marketing urbain hissé à l'échelle internationale grâce à des équipements (pour certains issus des JO) et des infrastructures dédiées aux entreprises (locales et internationales). La principale problématique porte sur la capacité des documents de planification à permettre les processus de transformation et à assurer une flexibilité dans le temps (et ce à différentes échelles d'intervention).



**Ses atouts :**

- L'amélioration du secteur tout en gardant ses dynamiques, l'introduction d'une réglementation souple pour permettre un développement commercial ainsi que des mesures urbaines, comme des aménagements urbains et l'allocation d'espaces ouverts pour l'espaces public.
- Les opérations se passent sur la grille de Cerdà, c'est-à-dire sur un tissu urbain déjà consolidé. La présence d'axe urbain (Diagonal) et des rues configurés pour une générer une vitalité urbaine (profil et taille des parcelles).

**Ses faiblesses :**

- Un manque de mesures actives pour débloquent le processus de transformation et en premier lieu l'assouplissement du plan de destination des sols, afin de permettre plus d'espace constructible. C'est insuffisant lorsque des questions / intérêts privés bloquent la régénération.
- L'incertitude du plan sur les secteurs indéfinis, sans destination spécifiques, sans indication sur la densité, l'intensité urbaine, etc., qui laisse à d'autres acteurs (qui peuvent ne pas être attentifs aux intérêts communaux) décider où et comment le projet progresse.

**Ses opportunités :**

- Un processus de transformation constant et progressif permet d'atteindre un développement équilibré, qui préserve l'identité de la ville.
- La création d'un espace de coexistence, reposant sur les processus naturels de constitution de la ville, qui produisent les espaces les plus animés. Les opérations de bureau sont intégrées à un véritable morceau de ville, qui favorise l'innovation et l'inclusion.

**Ses menaces :**

- La trop lente transformation de certains secteurs, en raison des caractéristiques du plan conçu comme un processus graduel où la flexibilité des règles de construction devrait débloquent les secteurs de développement urbain. Ce processus offre de la flexibilité et une régénération locale adaptée manque également d'intervention plus directive pour promouvoir la transformation.

## South Lake Union: du principal centre industriel et ouvrier à un quartier urbain branché

- le quartier de **South Lake Union** : Comme à Barcelone, on a un tissu urbain industriel dans une dynamique de renouvellement, mais dans ce cas extrêmement lié à un centre d'affaires attendant et très classique (un CBD comme celui de La Défense). On assiste à la transformation progressive d'une zone industrielle en un environnement de travail pour cadre et aussi un en un lieu résidentiel mitoyen d'un Central Business district. La principale problématique porte sur les processus de densification permettant d'autres destinations (résidentielles ou activités tertiaires).



**Ses atouts :**

- Les dynamiques économiques existantes de la ville et le manque de terrains meilleurs marché en centre-ville ont enclenché un processus de rénovation des bâtiments industriels sans aucune décision des autorités municipales.
- La présence de structures paysagères et urbaines (grille urbaine).

**Ses faiblesses :**

- L'absence d'un plan clair et de modèle urbain, à part le cadre réglementaire, peut produire un domaine public pauvre en espace public au niveau métropolitain. De même en termes d'identité, si le Front de mer est identifié comme l'espace urbain majeur, à South Lake Union, le manque de structures urbaines mises à niveau pourrait générer une pièce urbaine patchwork sans une identité claire.
- L'assouplissement du plan de zonage pour autoriser des typologies de type gratte-ciel propre au centre-ville (downtown) sur des terrains meilleur marché, sans demander de compensations pour le quartier, peut engendrer le même type d'urbanisme spéculatif et «commercial» de centre-ville (downtown).

**Se opportunités :**

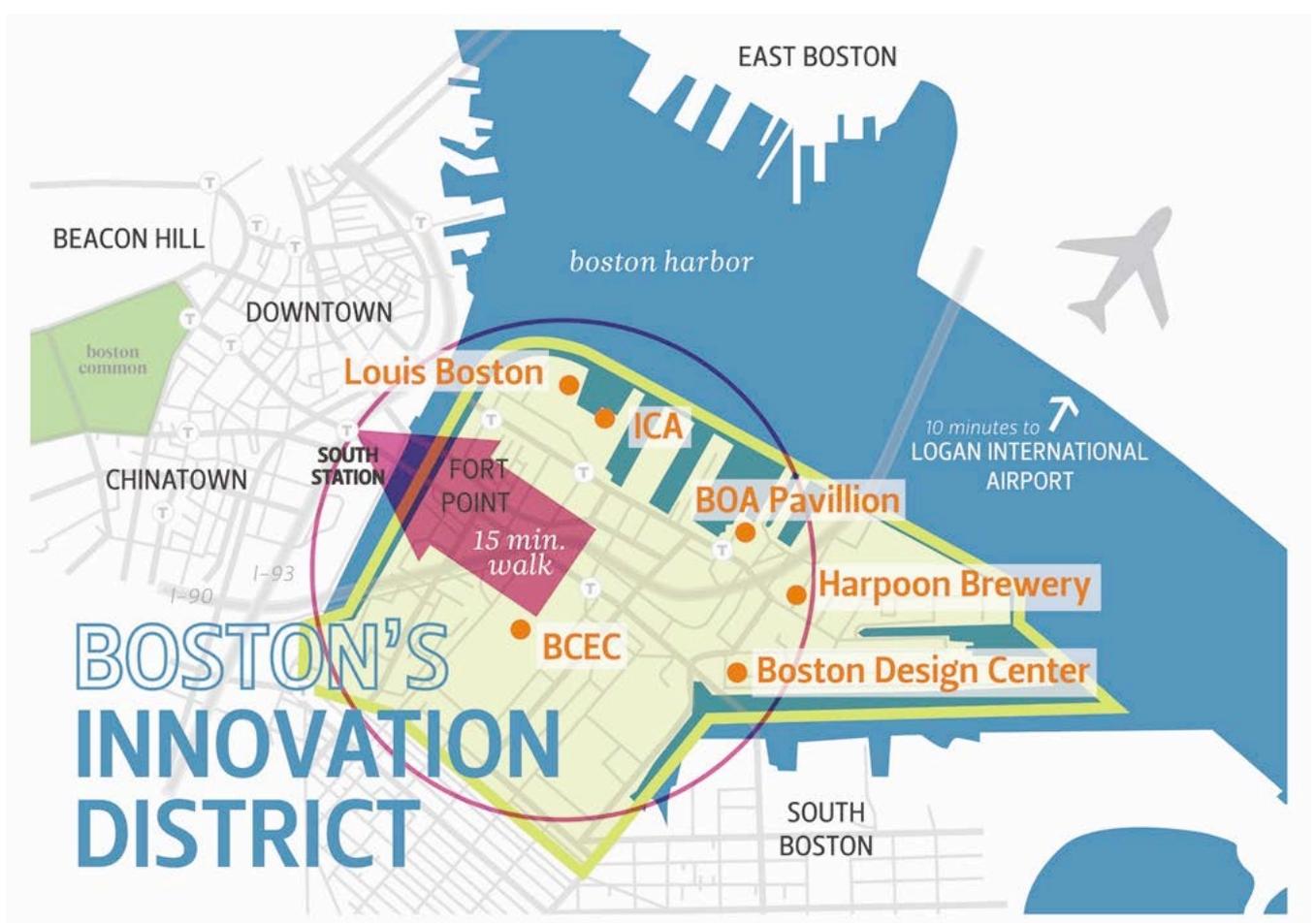
- Utiliser toutes les dynamiques économiques, paysagère existantes et les qualités urbaines du centre-ville (downtown), pour compléter et enrichir le quartier d'affaires (CDB) avec d'autres fonctions, usages, typologies, habitants et usagers.

**Ses menaces :**

- L'absence de contre-mesures aux modifications du plan de zonage pourrait aller à l'encontre du processus actuel de coexistence et de transformation inclusif de certaines parties du centre-ville (comme la quartier South Lake Union), par des hausses excessives des prix fonciers et immobiliers, rendant impossible tout le kaléidoscope d'activités économiques et la diversité des habitants.

## Boston Innovation District : Terrain d'essai pour les efforts de collaboration entre la ville et ses partenaires

- le **Quartier de l'innovation de Boston** : Extrêmement attractif pour l'innovation, ce quartier constitue un emplacement stratégique à proximité du quartier d'affaire central (CBD) et des universités ouvertes aux entreprises innovantes. Sa principale problématique porte sur les questions spatiales incitant au partage d'idées et au travail collaboratif et la densification des usages mixtes (typologies hybrides).



**Ses atouts :**

- La position géographique, à proximité des universités internationales, de l'aéroport et du quartier d'affaires (CBD).
- La disponibilité de terrains propre à la transformation urbaine.
- Les qualités paysagères (le front de mer - Waterfront).

**Ses faiblesses :**

- Le manque de transport en commun et la forte dépendance initiale aux modes de transport privés.
- Une stratégie qui se concentre excessivement sur les meilleurs sites (comme le front de mer) sans avoir une vision d'ensemble claire de tous les quartiers proches du CBD.

**Ses opportunités :**

- Se servir des effets de débordement (spin off effect) des sites proches du front de mer pour induire le développement d'autres secteurs, et l'équilibre entre les secteurs (réduire les densités sur les berges, par exemple).

**Ses menaces :**

- Si la tendance est de construire le long des berges et sur une large bande des typologies bâties et densités semblables aux quartiers d'affaires (CBD). Même si une certaine mixité de fonction, des services et des aménités sont programmés, même si des espaces publics de bon qualité est mis en œuvre, un quartier de ville similaire aux ancien CBD apparaîtra, isolé et incapable d'avoir des effets sur son environnement immédiat.
- Les prix du foncier et de l'immobilier va grimper, rendant impossible tout le kaléidoscope d'activités économiques et la variété d'habitants qu'un tissu économique urbain innovant devrait avoir.

## Lessons

Les centres d'affaires constituent un héritage d'une forme de spécialisation fonctionnelle de la ville. L'apparition de ce type de formes urbaines a répondu à une triple nécessité : de compacité au niveau de la ressource foncière / de regroupement pour les entreprises et nécessité de décentralisation dans l'espace métropolitain. Ils ont donc été une réponse urbaine à la convergence d'intérêts : ils sont iconique, offre de la visibilité territoriale, et leur modèle économique est un forme d'investissement recherché par les capitaux. Aujourd'hui ce type d'organisation urbaine posent les difficultés que l'on sait par la faiblesse des espaces publics, le manque de service, le manque d'aménité, un fonctionnement exclusivement diurne, ils sont peu porteur de vie sociale extérieure.

Les exigences de notre contemporanéité convoquent cet héritage et impose son actualisation. Ces formes urbaines se doivent d'intégrer les grands changements de la société contemporaine caractérisés notamment par ces 3 dimensions :

- **L'économie circulaire** : renvoie au besoin de flexibilité autrement dit en terme de forme urbaine et architecturale, des « structures d'accueil programmatique résilientes et adaptables »
- **La nouvelle économie** : renvoie aux nouvelles formes d'organisation du travail, nouveaux modes de travail. Et comment s'importent dans les entreprises traditionnelles les nouvelles méthodes de travail et leurs nouvelles formes d'organisations spatiales.
- **Des besoins de qualité de vie** : à travers la cohabitation des fonctions, un cadre de vie urbain qualitatif enrichie d'aménités, de services d'équipements proposant des espaces publics multifonctionnels animés et un environnement de travail stimulant

Les formes urbaines à grande inertie comme les quartiers d'affaires sont donc convoqués pour se réinterpréter et répondre aux nouveaux besoins induits. Ils semblent pouvoir trouver leur salut, en réintroduisant de la diversité typologique et/ou en se fondant dans des ensembles plus flexibles et s'orienter vers plus de mixité fonctionnelle requise pour «faire ville»

## 7 Pistes se sont dégagées pour retrouver de la marge de manœuvre :

Des actions et des orientations collectives pour renforcer la complémentarité et les synergies possibles entre ces quartiers et le reste du territoire métropolitain :

### Cohabitation d'usages / d'utilisateurs ; intégration dans la ville.

Originellement et comme gage d'urbanité, un projet de centre d'affaires devait produire un nouveau morceau de ville et non générer une pièce urbaine isolée. Et il est bien plus difficile, comme dans les quartiers d'affaires habituels, d'introduire de l'urbanité après coup, une fois que se sont implantés et développés des quartiers monofonctionnels de bureaux. L'asphyxie qu'entraînent ces modèles urbains est bien connu. Les tentatives de rééquilibrage sont par la suite difficiles et lentes à mettre en place et rarement efficace à 100%. \

D'un autre côté, là où émergera un quartier urbain vivant, c'est exactement là où se sont posées de façon incontournable et stratégique et dès le départ, les questions de cohabitation des fonctions en même temps que celles liées à la préservation pour transformer le tissu socio-économique urbain existant.

Les cohabitations s'opèrent aussi difficilement en raison des dynamiques économiques de l'immobilier. Par exemple, lorsqu'un secteur déterminé commence un processus de transformation urbaine, si cela devient un succès commercial, alors les prix auront tendance grimper et à le rendre plus sélectif. L'assouplissement du zonage dont certaines autorités publiques se servent pour favoriser les processus de renouvellement peut également alimenter des mouvements haussiers s'ils ne sont pas accompagnés de mesures compensatoires.

A contrecourant du mouvement de migration des banques de la City vers Canary, la banque japonaise Nomura, dernier occupant du siège de JP Morgan à Canary Wharf (racheté à feu Lehman Brothers), a fini par déménager dans l'immeuble Slick Square Mile Riverside. Plusieurs raisons ont motivé ce choix mais l'une d'elles est importante. Les salaires ont demandé à revenir dans un quartier vivant et plein d'activités « comme une ruche ». « Je suis vraiment soulagé » avoua un cadre supérieur. « Il y a quelque chose d'inhumain à Canary wharf. Ce qui fait l'attrait de la ville, c'est cette mixité dans les rues, les gens différents, ces magasins indépendants.»<sup>2</sup>

### Diversification des typologies / flexibilité.

La monotone architecture du quartier d'affaires s'est répandue dans le monde entier avec, à sa traîne, son énorme besoin de renouvellement. Parfois même les démolitions y sont meilleure marché que les opérations de restructurations.

Les nouveaux développements de quartiers d'affaire doivent se préparer aux changements sur plus d'un plan. Non seulement pour satisfaire les besoins des entreprises sur la durée, mais surtout pour s'adapter aux imprévisibles changements et tendances économiques et sociales.

Les grands projets de bureaux se sont révélés être très difficiles à transformer et très peu adaptables aux nouvelles exigences. Aussi une flexibilité programmatique, qui permet une réutilisation plutôt que le remplacement, se révèle un facteur déterminant de durabilité pour les nouveaux quartiers d'affaires. C'est d'ailleurs devenue une question majeure pour les entreprises, dans une société de plus en plus préoccupée par le changement climatique.

---

<sup>2</sup> Financial Times, Canary Wharf claims high ground on City, 2012

L'intégration de nouvelles typologies autour d'un quartier d'affaires composé de tours (CBD), semblent plus adaptés aux usages et aux évolutions du marché immobilier. Sur le CBD très classique de Zuidas, l'intégration continue de typologies différentes des tours de bureaux a été une réponse à la demande du marché concernant l'évolution des espaces de bureaux.

**Prototypes urbains : ville de tours de grande hauteur ; ville des densités horizontales.**

Les quartiers d'affaires ont préféré les tours et gratte-ciel monofonctionnels en raison de leur très fort potentiel de création de valeur, spécialement lorsque le foncier est extrêmement cher. Mais en termes urbains, ces typologies se sont avérées problématique, notamment par leur trop faible contribution à l'animation urbaine des rues. Ces immeubles de grandes hauteurs absorbent également les développements potentiels capables de transformer et dynamiser la ville en les éloignant de l'espace public. Dernièrement des développements dans les centre-ville (Downtown) américains comme à Boston nous indique une utilisation publique des premiers étages, pour du commerces et des services, alors que les logements ou bureaux se trouvent aux étages plus hauts.

Un équilibre est possible, par une démarche qui permettrait d'associer à la typologie habituelle de tours des typologies de basse densité. Cette cohabitation serait bien plus facile dans un quartier qui ne serait pas dominé par les gratte-ciel comme dans les quartiers d'affaires classiques (les CBDs habituels). On a pu repérer cette tendance notamment dans les districts de l'innovation dans certaines villes américaines mais également en Europe comme à Barcelone dans l'opération Barcolona@ 22 district. Une variation de typologie n'exclut pas pour autant la typologie des tours. Un large éventail de typologies peuvent cohabiter, comme c'est le cas à Barcelona @ 22. Cela peut avoir lieu dans le cadre d'un plan d'urbanisme et dans le cadre de règlement à l'îlot. D'autre part, une absence de variation typologique peut avoir pour effet à une moindre dynamique économique. A Barcelone ou à Amsterdam, l'échelle urbaine se prête bien à la cohabitation de cette diversité (ou à un quartier d'affaires multifonctionnel). Toutefois dans d'autres cas comme Londres, Paris ou Boston il semble que la clé d'une évolution réussie réside plus dans une approche plutôt complémentaire. C'est-à-dire quand le centre d'affaires possède son fonctionnement propre mais tisse et institue également des relations étroites avec ses quartiers mitoyens dans lesquels il est plus facile d'introduire une variété typologique comme celle des nouveaux quartiers d'innovation restructurés.

**Équipements partagés : attracteurs urbains, promoteur de vie urbaine et d'acceptabilité sociale.**

Dans certains quartiers d'affaires, la présence de certains équipement collectifs /services partagés améliore le niveau d'interactions sociales et l'innovation économique. Principalement axées sur les entreprises, ils peuvent aussi, dans une certaine mesure, servir aux usagers et habitants, par leurs dimensions éducatives et culturelles. Outre le fait d'apporter une vitalité urbaine aux entreprises, Cette approche synergique contribue également à faire accepter les nouveaux développements aux résidents locaux.

La présence d'équipements collectifs à l'initiative du monde de l'entreprise mais ouverts au public local, contribue à occuper et à rendre les espaces publics dynamiques qui sont à la base des fondements socio-économiques de la nouvelle économie. Par ailleurs de tels équipements aideront également l'intégration dans le tissu urbain. (voir le Boston Innovation District Hall)

## Mobilité, « piétonisation » et présence de hubs multimodaux.

Le remplacement progressif des espaces automobile par des espaces essentiellement piétons et pour les transports publics est un facteur clé pour les nouveaux centres d'affaires. La prédominance de la voiture est reconnue comme étant le nœud des problèmes des villes. Les centres d'affaires ont été de vrai générateur de trafic. C'est pour cela que les nouveaux centres d'affaires sont dorénavant placés autour de grand hub de transport. Ou s'ils s'édifient sur du renouvellement urbain, ils sont reliés au centre urbain par un nouveau réseau de transport en commun. Dans les centres d'affaires (CBD) américains, et dans de nombreux centres-villes, la destruction de grosses infrastructures autoroutières ont laissé place à des espaces publics et des grandes emprises urbanisables. L'hypothèse de la réduction de la place de la voiture en ville semble se généraliser. Non seulement dans les tout nouveaux districts de l'innovation mais aussi dans les centres d'affaires (CBD) du XXème siècle.

## Espace public : des plans urbains qui favorisent les interactions sociales.

La nouvelle économie High Tech exige de l'interaction sociale pour générer de l'innovation. Cela s'est traduit par l'introduction d'espaces ouverts et publics dans la conception des espaces de bureau. Cela correspond d'ailleurs à cette idée de plus en plus rependues chez les urbanistes et dans les services des villes de créer de l'espace urbain plutôt que des espaces exclusivement dédiés à l'activité économique, des secteurs d'affaires.

Si bien qu'une question importante se pose : comment créer de tel espace urbain dans des projets monofonctionnels et essentiellement axés sur l'activité économique comme le sont les centres d'affaires. L'une des réponses les plus efficaces est la mixité fonctionnelle. L'engagement à créer un cadre de vie doit aussi être au centre de tous les projets de centre d'affaires contemporain. La présence d'habitants avant et après les heures de bureau sera la garantie d'un espace public vivant.

Des espaces fréquentés certes mais aussi où cohabitent de la diversité : voilà ce qui est fondamental pour une ville qui souhaite promouvoir les interactions sociales. Aussi, plus que de la mixité fonctionnelle, une large gamme d'offres pour chacune des fonctions (comme une grande variété de typologie de logements, la possibilité d'autres types d'activités économique que l'habituel projet de bureaux) produira un véritable morceau de ville énergétique.

## Faisabilité : Penser grand, commencer petit.

Conditionner un projet d'aménagement urbain par des investissements lourds comme des interventions sur des infrastructures existantes (routes, nouvelles lignes ferrées, etc.) ou par de nouveaux projets métropolitains (comme l'extension du métro, une gare, un équipement public ou privé métropolitain, etc.) comporte un risque. Il peut en effet être complètement bloqué si l'investissement attendu est retardé, redéfini ou même annulé. (Et cela n'est pas improbable lorsqu'il s'agit d'investissement public d'Etat surtout dans les périodes de contraction économique, de réduction des déficits publics et de coupes budgétaires).

D'autre part, la possibilité d'identifier des éléments existants susceptibles d'enclencher un projet d'aménagement, comme la présence d'un pôle économique, d'une institutions, etc., la possibilité de repérer des qualités physiques capables de s'intégrer facilement et dès le départ au projet (comme un bâtiment à restructurer, des espaces ouverts en mesure de

s'inscrire dans grand réseau urbain, ou bien encore des emprises vides pouvant devenir des réservations stratégiques préservées ou encore des dynamiques urbaines pouvant être maintenues, améliorées et potentialisées) offrent des garanties pour obtenir un espace urbain cohérent dès le départ. Et cela diminue le risque de produire espace exclusivement dédiés aux activités liées aux affaires, un pur centre d'affaires.

Pour retrouver de l'attractivité, les quartiers d'affaires plus âgés, ont dû engager de vaste plan de renouvellement. Et d'une certaine manière c'est ce qu'on retrouve pour les grands projets de transformation, comme Barcelona @ 22. La ville a engagé d'importants investissements en infrastructures pour assurer les conditions nécessaires à la venue d'entreprises innovantes. Mais elle a aussi autorisé des interventions plus modestes au niveau des îlots urbains, dans le cadre de dispositifs réglementaires compensatoires. Cet équilibre entre grands et petits projets, la possibilité d'une diversification, ont garantie à cette nouvelle partie de la ville (et aux secteurs rénovés de la ville) d'abord de rester ouverte aux changements mais également de rester connecter à son environnement immédiat, aux quartiers alentours. A contrario c'est l'une des principales difficultés de projets comme Canary Wharf et ses extensions : la difficulté pour les petits acteurs à prendre des initiatives.

## Une nouvelle méthode

Dans le jeu métropolitain Grand Parisien, les polarités tertiaires dont les grands centre d'affaires sont les uns par rapport aux autres dans une situation de **co-compétition** (complémentarité-compétition).

Comment imaginer un développement robuste à l'échelle de la métropole ?  
Jouer la carte de la complémentarité ou l'exacerbation de la concurrence ?

Un niveau de réponse se trouve dans la capacité collective à la coopération. L'échelle métropolitaine convoque l'émergence progressive d'une « gouvernance » métropolitaine dotée de compétences actives en termes d'action économique et d'aménagement, pour conduire une politique régionale cohérente et susceptible de structurer un contenu tangible à l'intérêt économique métropolitain et d'en définir les orientations stratégiques en les déclinant pour chaque pôle de développement comme pour l'ensemble des espaces productifs.

Organiser ce processus demande de changer de regard par rapport au passé, il faudra pouvoir esquisser une mise à système des évolutions en cours en constante évolution.

Pour cela nous proposons une nouvelle démarche, la scénarisation.

# 3.Scenarisation

## changer de méthode

Pour imaginer le futur des dynamiques en cours il faudra dépasser la notion de périmètre et regarder comment la métropolisation reconfigure les relations proches et lointaines des protagonistes de l'économie Parisienne.

Changer de regard, pour passer de la multiplication des ambitions et des modèles du passé à la valorisation des dynamiques collaboratives qui les lient les territoires économiques existants les uns les autres.

Cette mise en relation pourra s'enrichir dans le temps. Elle sera portée par les phénomènes émergents du milieu économique et par les innovations progressives sur le plan des mobilités.

Le GPE jouera un rôle différent selon les territoires, les temporalités et les échelles que l'on prendra en considération. Par endroits il arrivera très vite, et changera radicalement la donne, ailleurs il se fera attendre, et restera un but à atteindre, qui ne manquera pas de stimuler une préparation des territoires ...

Il est à nous d'imaginer comment l'orienter pour permettre l'émergence de systèmes métropolitains plus robustes.

Chaque saison de la métropolisation portera en soi des conditions urbaines et des perspectives de mutation nouvelles.

Pour cela nous proposons de penser en termes de « scénarisation », un instrument pour renouveler notre narration des territoires économiques et pour penser collectivement leur mise à système dans le temps.

## **Illustrer la méthode - une scénarisation fictive**

Ce qui suit c'est un test – une scénarisation par anticipation. Elle relève plus de la simulation d'une méthode que de la vraie pratique de la scénarisation.

La vraie scénarisation il faudra l'écrire collectivement. Elle investira les grandes relations stratégiques comme la réinvention d'espaces publics et privés très locaux. Cet exercice nous permet notamment de définir des ingrédients nécessaires à imaginer la scénarisation et à nous doter d'une carte mentale qui fonctionne à la fois de repaire et de texte martyr pour un futur projet collectif.

## **Ingrédients**

### **Protagonistes / archétypes :**

La scénarisation a comme protagonistes trois archétypes de l'économie Grand Parisienne en voie de questionnement :

- Le Quartier central d'affaires, certes encore attractif mais prit au piège par son image figée qu'il est difficile de renouveler pour garantir plus de diversité et d'accessibilité au cœur de Paris ;
- La Défense, géant fragile dont le modèle de tour mono-entreprise est remis en cause par les nouvelles approches à la gestion de l'entreprise et par une transformation de la demande à l'échelle métropolitaine;
- L'est et Val de Fontenay, ou le centre d'affaires de série B, champion de l'urbanisme de secteur et bientôt, grâce aux extensions de métro, très proche du centre-ville Parisien.

### **Un terrain d'action :**

L'axe Est-Ouest, celui du RER A est le file rouge de notre scénarisation. Il connecte nos protagonistes sur des distances considérables telles qu'une véritable proximité est impensable. Cependant il permet de lire les relations à distance entre les respectifs secteurs urbains jusqu'à aujourd'hui autonomes et d'en mesurer l'évolution dans un nouveau contexte de dynamisme métropolitain. Ces nouvelles relations vont aussi réinventer, très localement les espaces publics des archétypes, pour les mettre en phase avec leur nouveau potentiel économique et urbain.

### **Les temporalités - Saisons :**

Les temporalités sont celles des changements silencieux mais massifs évoqués dans le chapitre 1, mais aussi ceux des nouvelles mobilités et du GPE. Sa capacité à réinventer les systèmes métropolitains est considérable et doit être anticipée.

## **Deux champs d'action**

La scénarisation permet de mettre à jour rétroactivement les relations entre secteurs de la métropole. Cela relève de la « mise en système ».

La scénarisation permet aussi d'anticiper les transformations locales qu'une nouvelle condition des secteurs urbains implique. Cela relève de la réinvention du local et de l'espace public.

# Saisons d'une Scénarisation

## évolution des Archetypes

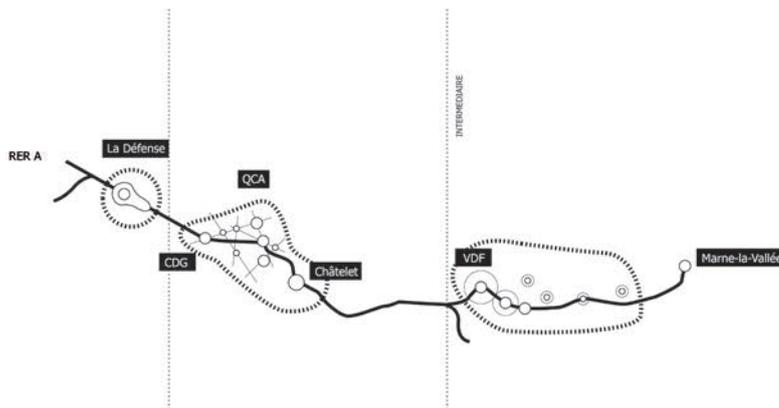
### saison 1 - aujourd'hui

urbanisme de secteur

Trois archétypes isolés.

Des identités très diverses:

- Le Quartier central d'affaires attractive mais immobile et figé;
- La Défense géante fragile à taux de vacance croissante;
- L'est, dépassé et concurrencé par des nouvelles zones d'activités



### saison 2 - demain 2023

systèmes métropolitains inédits

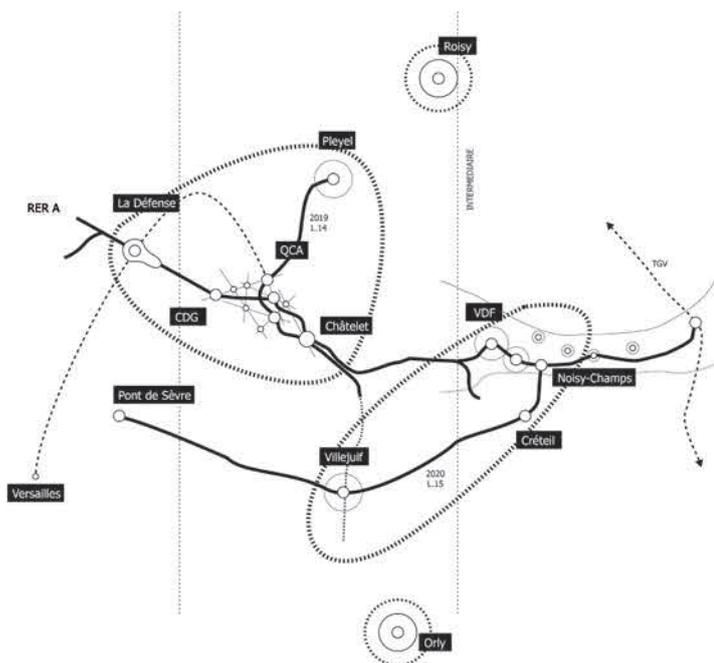
Le GPE réinvente les proximités pas à pas.

L'est et le sud, une nouvelle alliance.

Le Défense s'ouvre à une nouvelle dynamique.

Le QCA inaugure une dynamique de collaboration avec le secteur du Nord-Est.

Les trois archétypes se réinventent mutuellement.



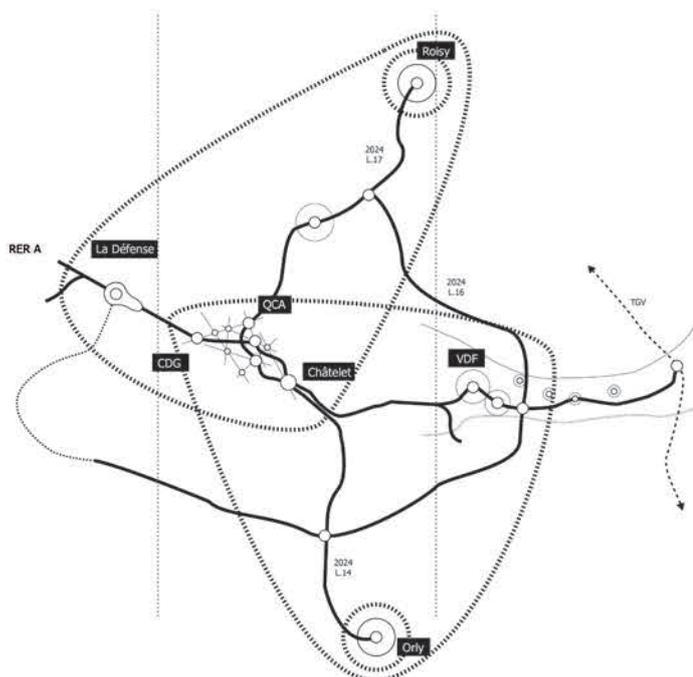
### saison 3 - après-demain 2030

l'intermédiaire réinvente Paris

Une dynamique circulaire économique et territoriale.

Rédistribution Est / Ouest.

Le QCA est le nouveau intermédiaire d'échelle métropolitaine (N-S, E-O)



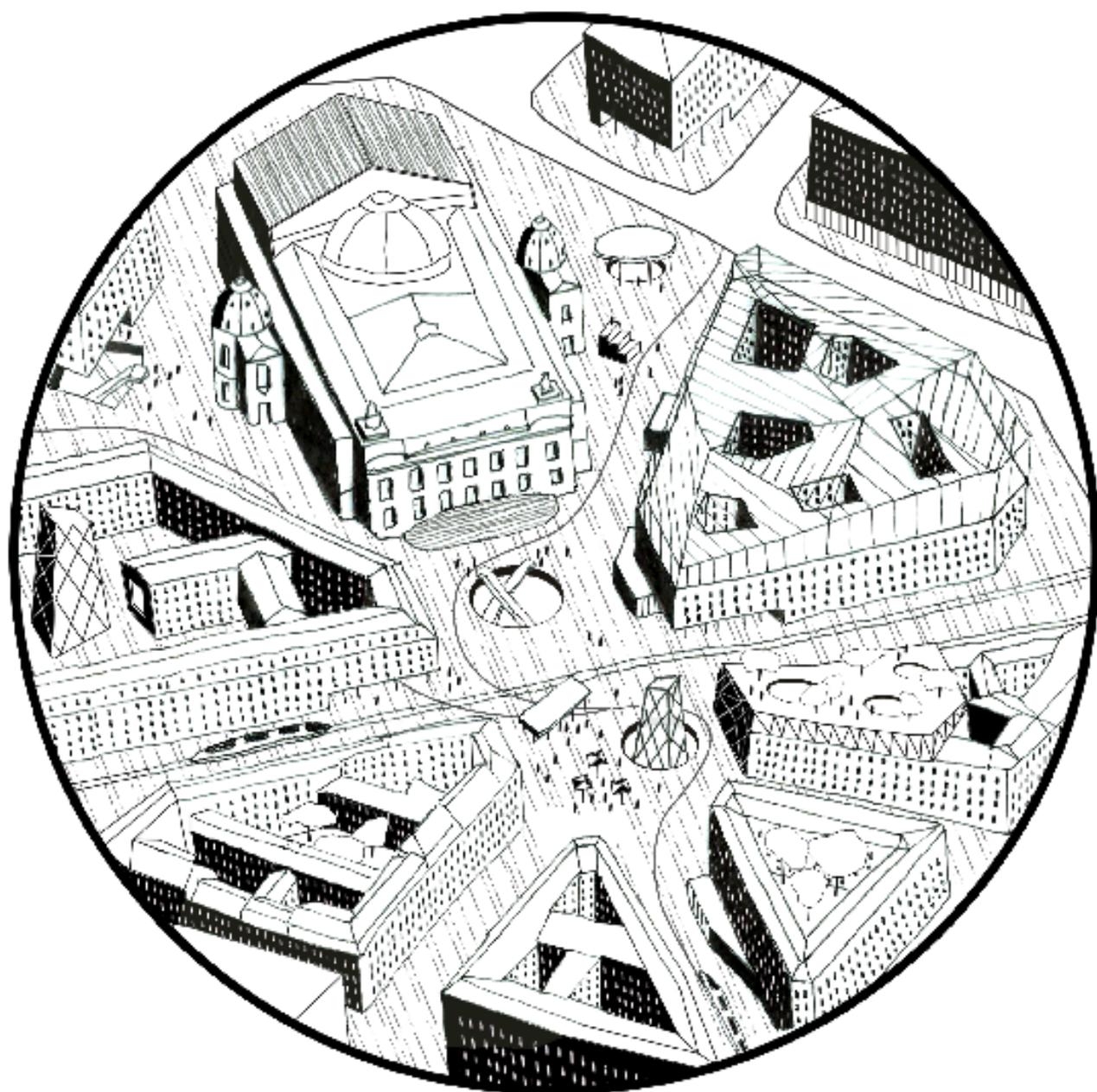
## Le Local - QCA

### Réinvention des espaces publics – un nouveau milieu

Le QCA évolue dans une logique de renouvellement / adaptation à la demande du marché avec des conditions de possibilité économiques très favorables compte tenu du haut niveau du marché et de la limitation de l'offre Intra-muros. Cette dynamique sera enrichie par une logique de diversification de l'offre, qui répond à la demande des nouvelles façons de travailler (incubateurs, espace de co working ; + programme pour les écosystèmes de l'innovation), mais aussi aux dynamiques sociologiques de gentrification tendancielle de l'hypercentre métropolitain

Le tissu urbain déjà mixte et en perpétuel renouvellement / adaptation (logement ; commerces ; services ; équipement ; espaces publiques) se complète avec une nouvelle offre en espaces ouverts qualitatifs qui vont définir le « working environnement » Parisien de la prochaine génération. Ouvert, fluide, dynamique il un lieu de rencontre et échange entre travailleurs, nouveaux habitants et visiteurs de Paris.







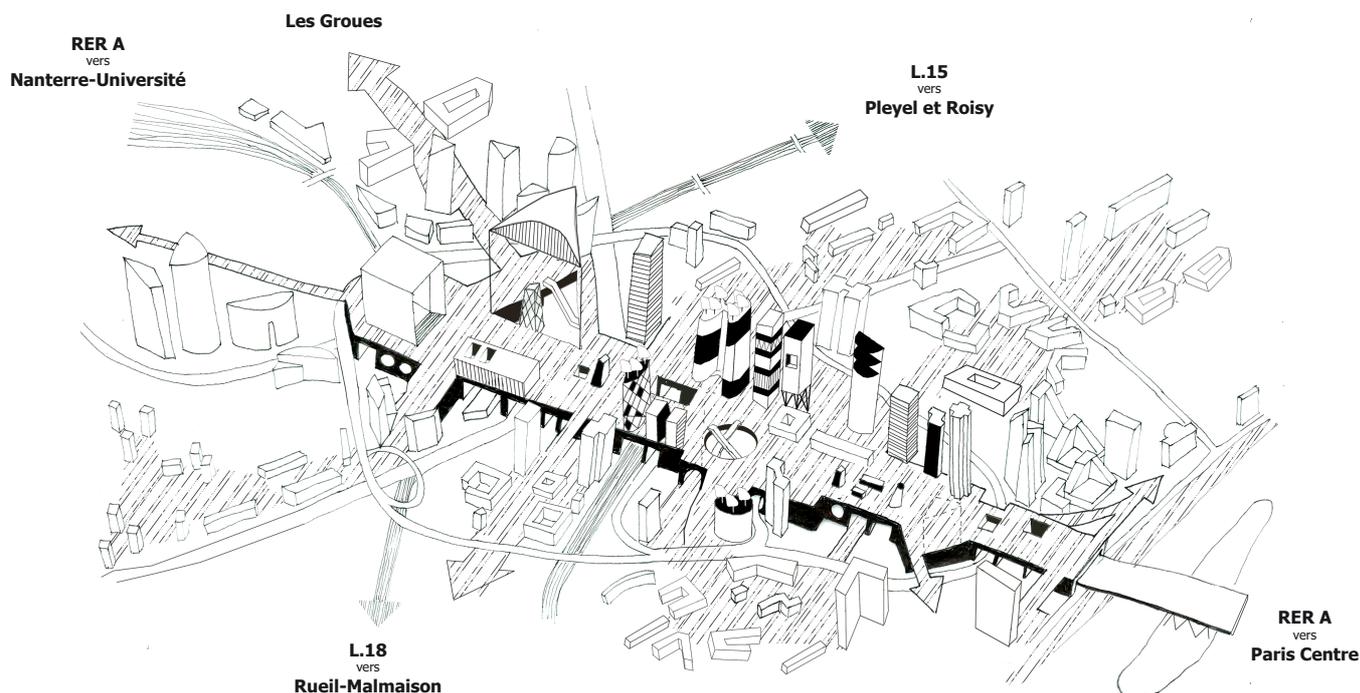
## Le Local – La Défense

### Réinvention des espaces publics – un nouveau milieu

Cette pièce urbaine monofonctionnelle, dédié essentiellement aux fonctions tertiaires supérieures, est confrontée à des multiples défis : un enjeu de renouvellement de l'existant, et une nécessité de compléter et diversifier urbaine pour assurer sa consolidation. On est dans des opérations de renouvellement lourd, il y a donc besoin d'un marché porteur et de cycle haut.

Ce qu'on apprend au regard du benchmark du chapitre 2 c'est qu'il y a un besoin d'un renouvellement pour s'adapter aux besoins contemporains et aux exigences d'animation urbaine et de diversification fonctionnelle (logement équipement commerce, aménités urbaines). Cela implique une intégration et une réinterprétation de l'opération dans son contexte à travers une dilution / mitigation dans le tissu existant mitoyen.

Comme les tours mono-entreprises sont redécoupées en surfaces moyennes, ainsi la dalle devient un terrain de dialogue entre le haut et le bas, l'urbain et le suburbain, la vitesse et la lenteur retrouvés.





## Le Local – L'est

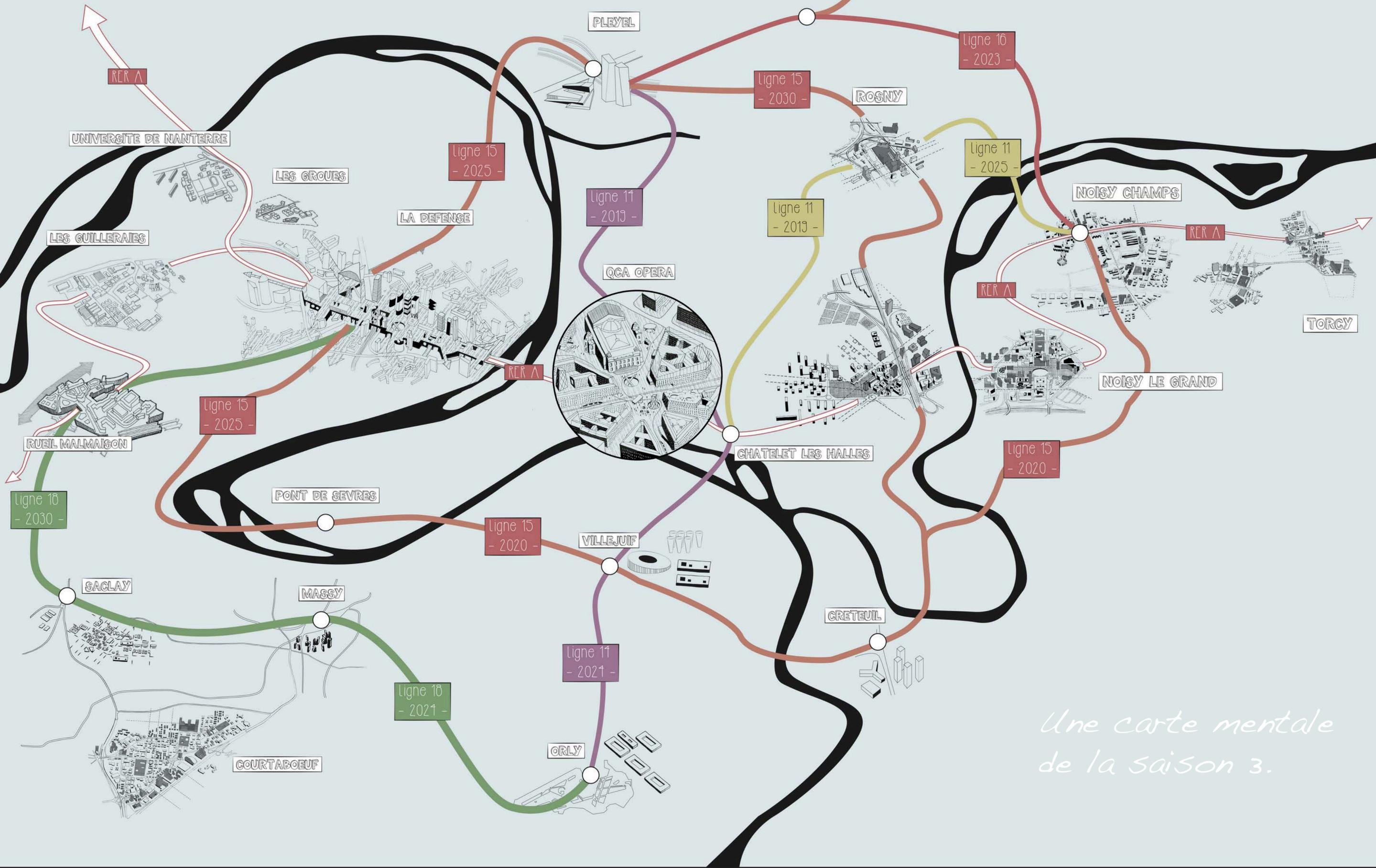
### Réinvention des espaces publics – un nouveau milieu

Val de Fontenay est le représentant du Quartier d'affaires le long du faisceau métropolitain Est, où les diverses formes de l'urbanisme de secteur trouvent place. En saison 2, avec l'extension de la Ligne 1 du métro, Val de Fontenay va se retrouver à 10 minutes de Place de la République. En même temps, au nord, Rosni II sera aussi connecté, par l'extension du métro 11, alors que la L16 métamorphose Noisi-Champs. C'est le secteur intermédiaire qui bouge et se transforme radicalement, à la recherche d'une qualité urbaine originale, capable d'hybrider les dalles de parking et le vert public, les lieux des flux et l'offre de nouveaux services, ainsi que d'une manière nouvelle d'habiter. Val de Fontenay n'est que la tête de pont d'une épaisseur intermédiaire qui, en se transformant radicalement, va réinventer le cœur de Paris.



# LE SYSTEME

*L'intermédiaire réinventé Paris*



*Une carte mentale de la saison 3.*

## Conclusion – suggestions pour le futur

Cette étude met en lumière l'intérêt d'approfondir deux niveaux de réflexion-action, le niveau du système métropolitain, à travers la scénarisation, et celui du local ou de la réinvention de l'espace public, possiblement dans une démarche « research by design ».

1. La scénarisation est un travail de mise en système qui a vocation à être nourri par les acteurs économiques et politiques des territoires concernés. Les concepteurs pourront travailler conjointement avec des scientifiques et des chercheurs pour aider à son élaboration progressive. Cette démarche pourra être testée aussi sur d'autres territoires d'étude ou sur des temporalités diverses.
2. Le travail sur l'espace public semble la conséquence logique de notre scénarisation et des défis auxquels les quartiers d'affaires sont confrontés. Il serait donc intéressant de tester, sur des sites à définir, des approches prospectives et légères, finalisés à comprendre le potentiel d'innovation des différents espaces et l'apport que cette transformation pourra avoir pour les milieux économiques.



**TVK architectes urbanistes**

Pierre Alain Trévelo

Antoine Viger-Kohler

Alessandro delli Ponti

**Güller Güller architecture urbanism**

Mathis Güller

Michael Güller

Nicolas Segouin

**ACADIE**

Daniel Béhar

Philippe Estèbe

Martin Vanier

