

LA DÉFENSE

VERS UN QUARTIER D'AFFAIRES A HAUT NIVEAU DE SERVICES

Grands quartiers d'Affaires de la Métropole du Grand Paris

AGENCE FRANCOIS LECLERCQ | ATELIERS LION
ASSOCIES | AGENCE MIMRAM | RIO
Février 2016



**AGENCE
FRANCOIS LECLERCQ**

François Leclercq
Delphine Baldé
Vincent Josso
Lucille Gréco
Ksenia Tolkacheva

**ATELIERS
LION ASSOCIÉS**

Yves Lion
Juliette Lafille

**AGENCE
MIMRAM**

Marc Mimram
Guillaume André

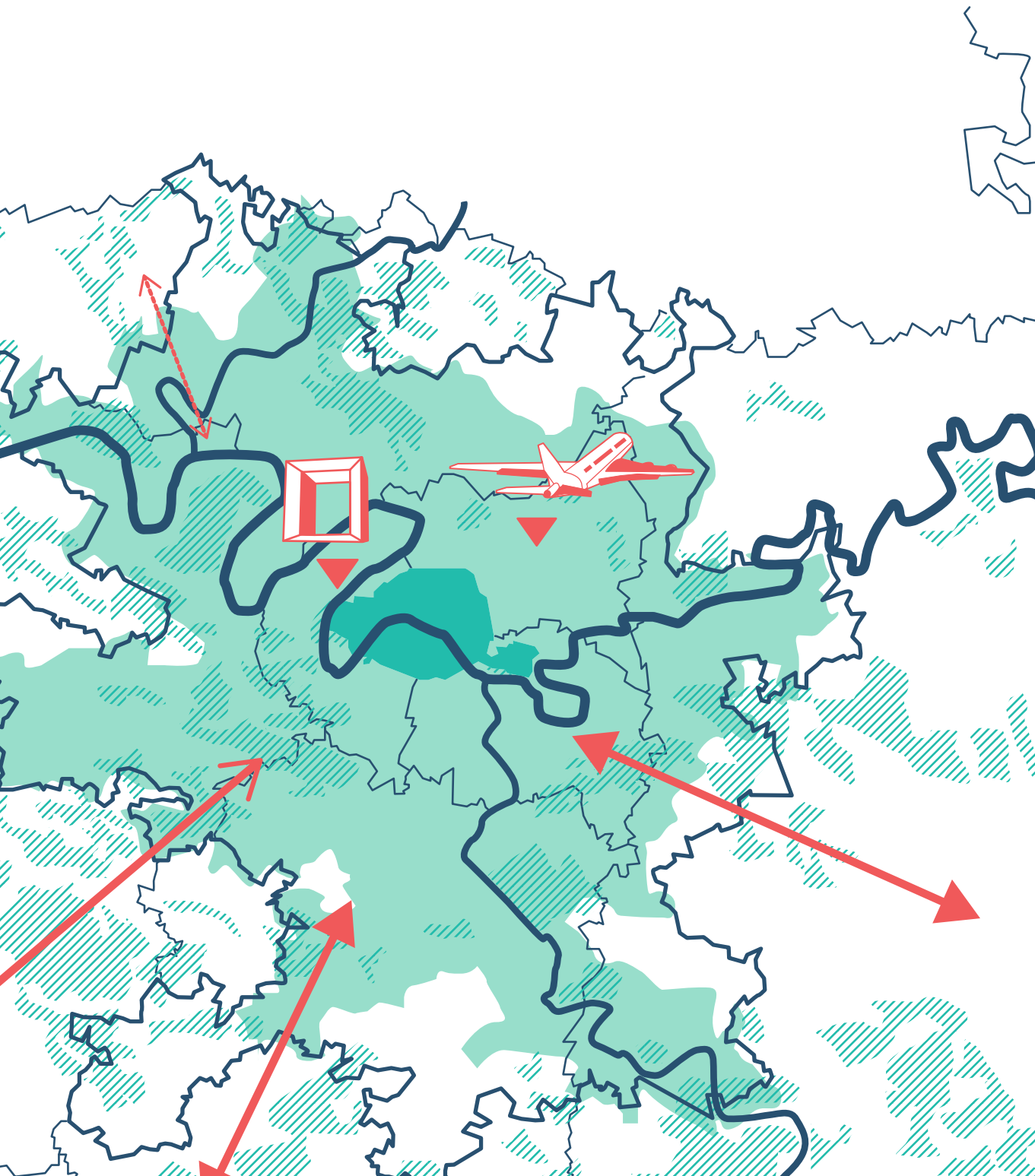
RIO
Charles Daubas
Pierre Bailly

Design graphique
Papilloud Bénédicte

Ce livret finalise le travail fourni dans le cadre de la commande «Grands quartiers d'affaires de la métropole du Grand Paris» liée au groupe de travail relatif aux «Grands quartiers de la métropole» réunissant des élus de la métropole à l'initiative de Jean-Louis Missika, adjoint à la maire de Paris, chargé des questions relatives à l'urbanisme, l'architecture, aux projets du Grand Paris, au développement économique et à l'attractivité.

Équipe Leclercq
Membre du Conseil scientifique de
l'Atelier International
du Grand Paris

Étude réalisée pour l'Atelier International du Grand Paris



07 1. CONTEXTE GLOBAL
DE L'ÉCONOMIE
MÉTROPOLITAINE

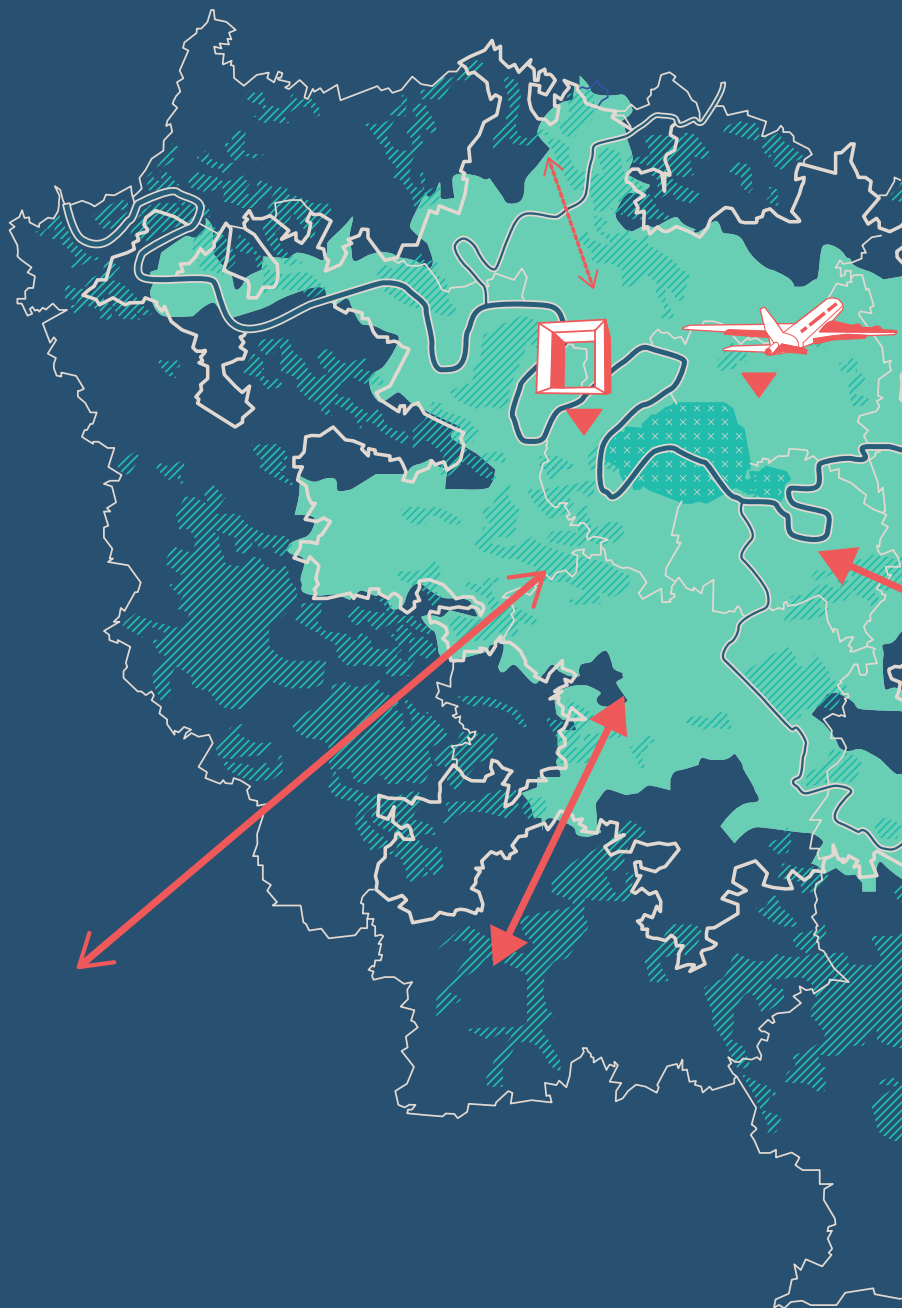
24 2. LA DÉFENSE,
LES ALÉAS D'UNE LOCOMOTIVE

42 3. COMPARAISONS
INTERNATIONALES

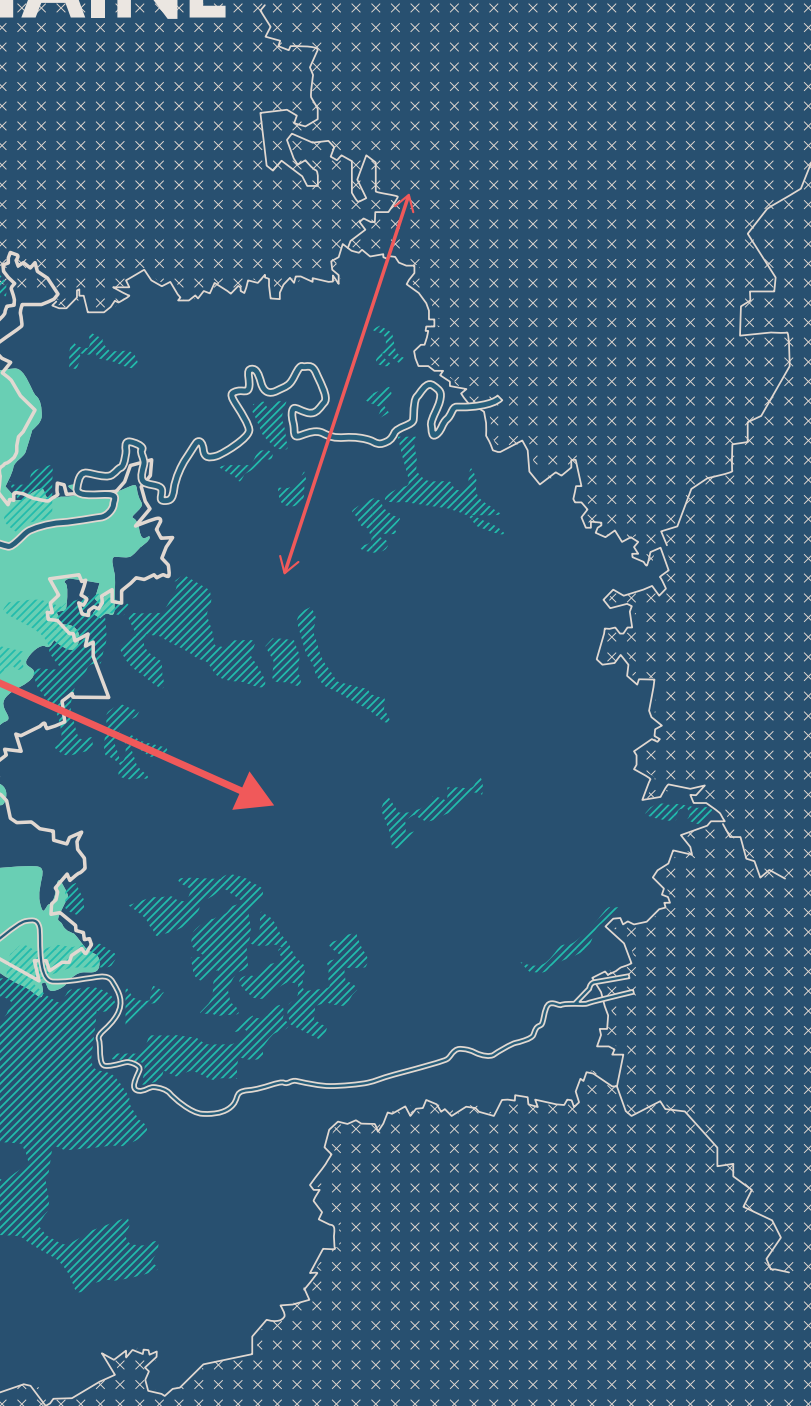
80 4. PROPOSITIONS POUR
LA DÉFENSE



1 CONTEXTE GLOBAL DE L'ÉCONOMIE METROPOLITAINNE



TAINIE



- LE RÊVE DE L'ÉCONOMIE MÉTROPOLITAINE -

Société
du Grand
Paris

AUTOUR DU GRAND PARIS EXPRESS, DES TERRITOIRES D'INVESTISSEMENTS DURABLES.

OÙ INVESTIR DANS LE GRAND PARIS ? PARTOUT DES TERRITOIRES PUISSANTS ET COMPÉTITIFS...

L'Île-de-France est une région riche de ses territoires. Le métro automatique du Grand Paris Express prend appui à la fois sur des grands pôles territoriaux de classe mondiale et sur de multiples espaces diversifiés par leurs activités économiques et qui présentent déjà un potentiel destiné à être enrichi par la réalisation du Grand Paris Express. Le cœur parisien de l'agglomération en particulier est une ruche de métiers à très haut niveau de qualification et d'établissements porteurs de fonctions remarquables, qui font de la métropole du Grand Paris une ville-monde. Avec plus du tiers des créations d'entreprises d'Île-de-France, elle joue aussi à l'échelle de la région un rôle d'incubation, renforcé depuis une dizaine d'années par une action vigoureuse des autorités municipales. La région est donc un système d'écosystèmes territorialisés structuré par des pôles majeurs.

La stratégie de développement de la région est ainsi nécessairement fondée sur le maillage aussi bien physique que culturel entre des pôles de développement structurants et des territoires dans lesquels se situent un considérable potentiel d'entrepreneurs, des milliers d'entreprises et de services, des commerces de toutes tailles, des établissements de recherche de toutes natures et de toutes dimensions, des multiples structures de formation et d'enseignement supérieur. C'est d'une plus grande efficacité de ce maillage que viendra le renouveau industriel de la région et du pays.

LE BOURGET AÉROPORT

Premier aéroport d'affaires européen.

- Pôle de 80.000 emplois.
- Projet : développement de la aéronautique.

SAINT-DENIS PLEYEL

Industries de la création et du cinéma,
3^e quartier d'affaires en Île-de-France.

- Pôle de 150.000 emplois.
- Projet : 7,6 millions de m² de bureaux et de logements.

GENNEVILLIERS

Deuxième port fluvial d'Europe.

- Potentiel : 150 hectares d'activités logistiques et portuaires.

LA DÉFENSE

Premier quartier d'affaires en Europe.

- Pôle de 160.000 emplois.

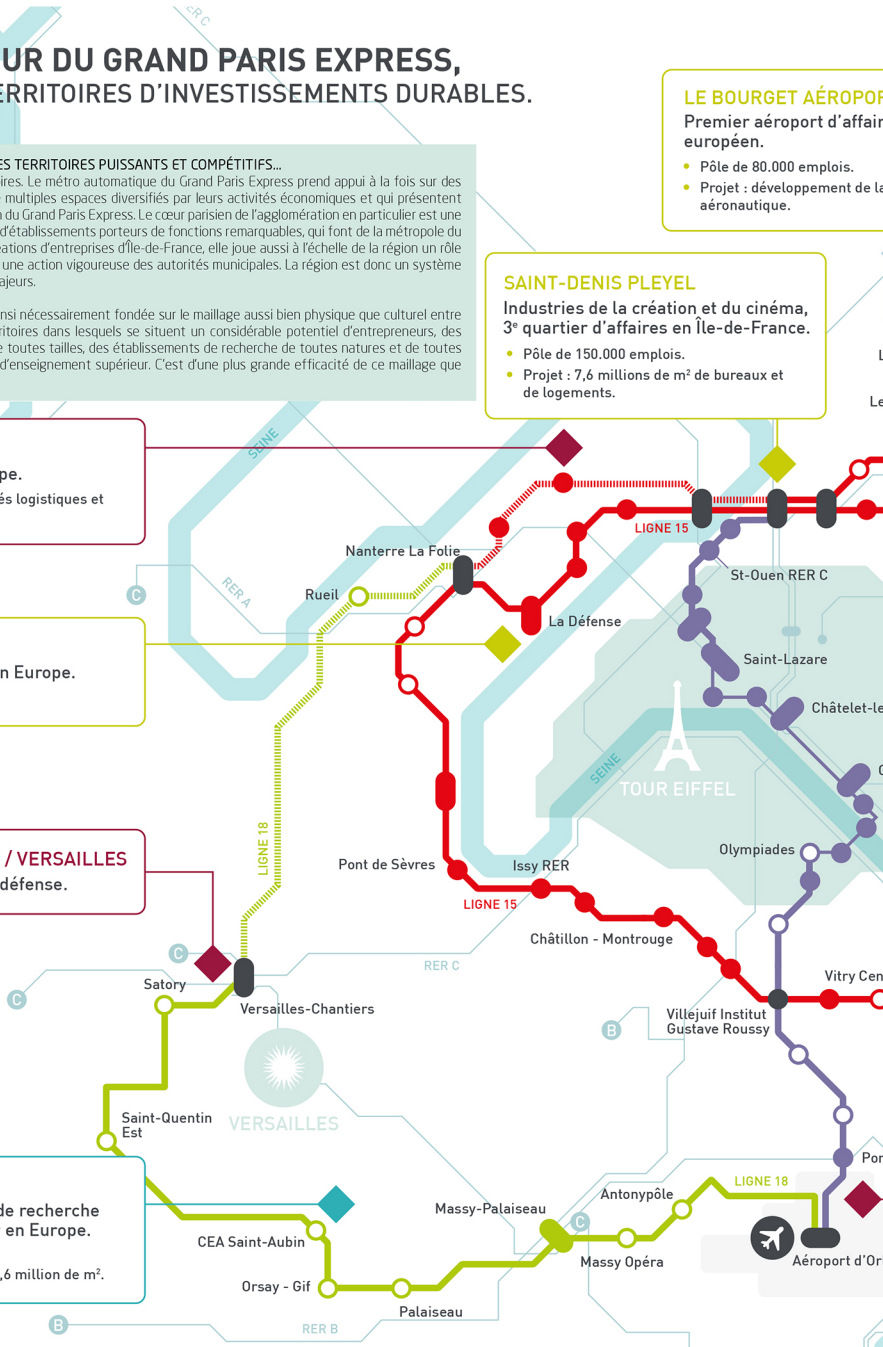
SATORY / SAINT-QUENTIN / VERSAILLES

Pôle de l'automobile et de la défense.

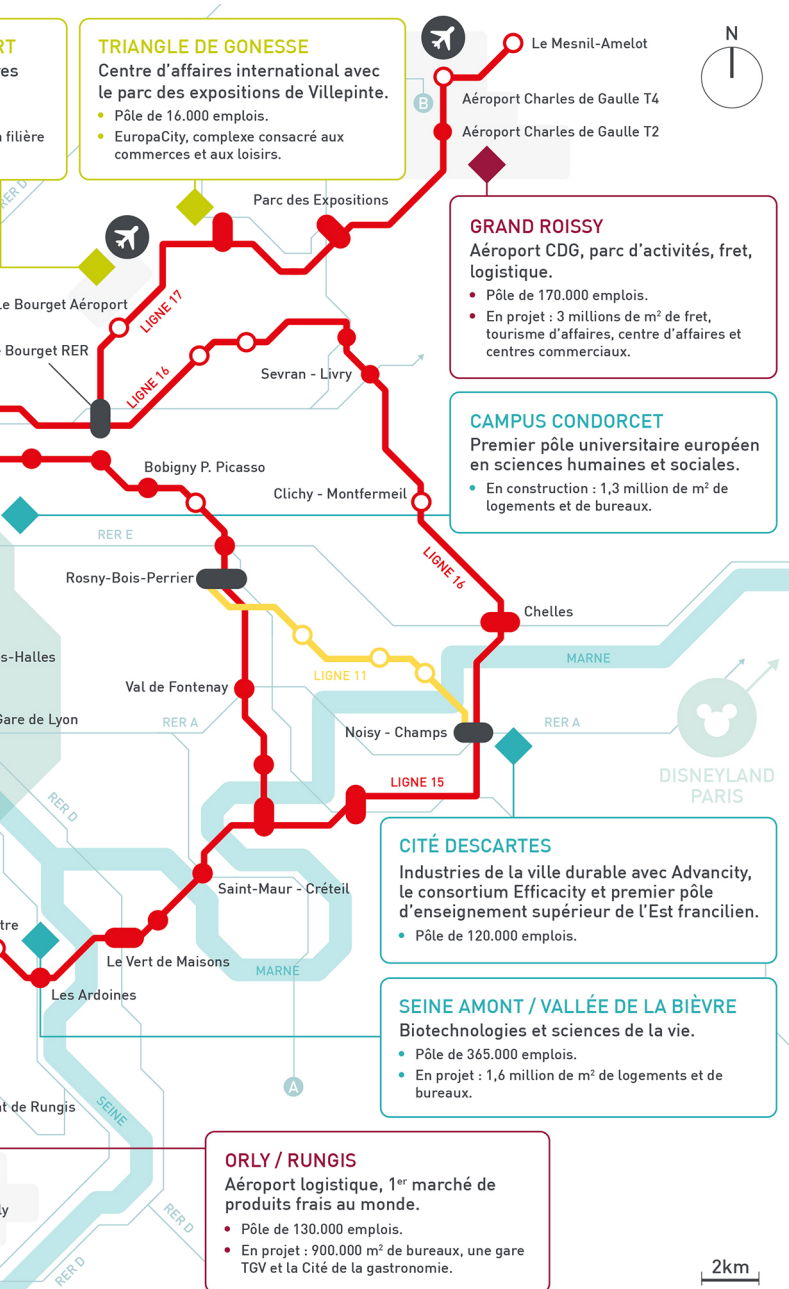
PARIS-SACLAY

Premier pôle technologique de recherche
et d'enseignement supérieur en Europe.

- Pôle de 350.000 emplois.
- En projet : une ville-campus de 1,6 million de m².



Source : Société du Grand Paris

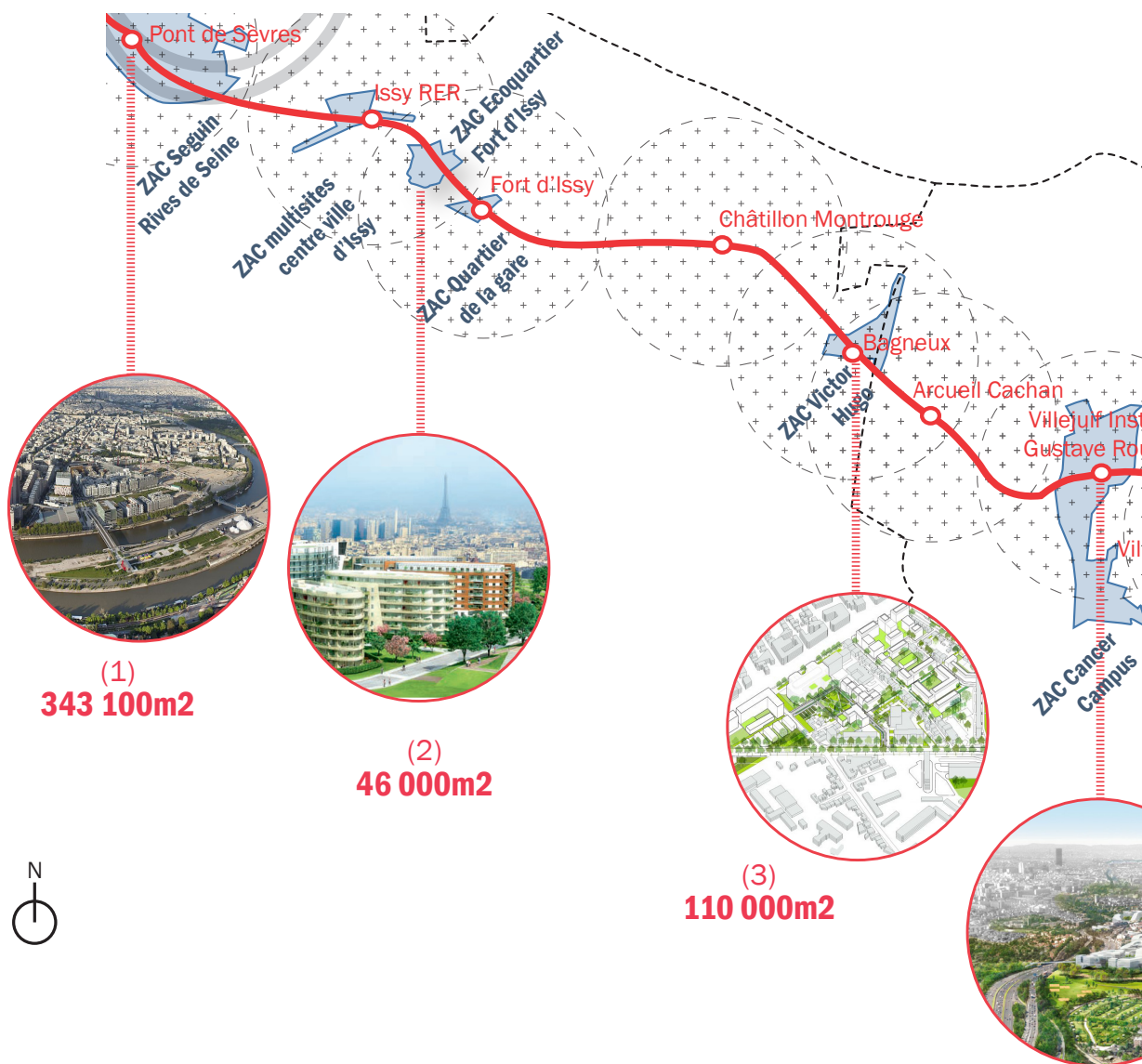


A l'origine du projet Grand Paris : un projet économique, celui de donner un coup d'accélérateur à la locomotive nationale (le PIB de l'Île-de-France représente 31% de la richesse nationale) en rendant efficace le lien entre des grandes polarités économiques fortement identifiables.

Ce «rêve de l'économie métropolitaine» se traduit aujourd'hui par les objectifs de développement d'immobilier économique autour des futures gares du Grand Paris Express. La carte ci-contre présente donc la structuration de dynamiques économiques préexistantes autour des nouvelles lignes.

- LA GARE RÊVÉE ET LA CONCURRENCE TERRITORIALE -

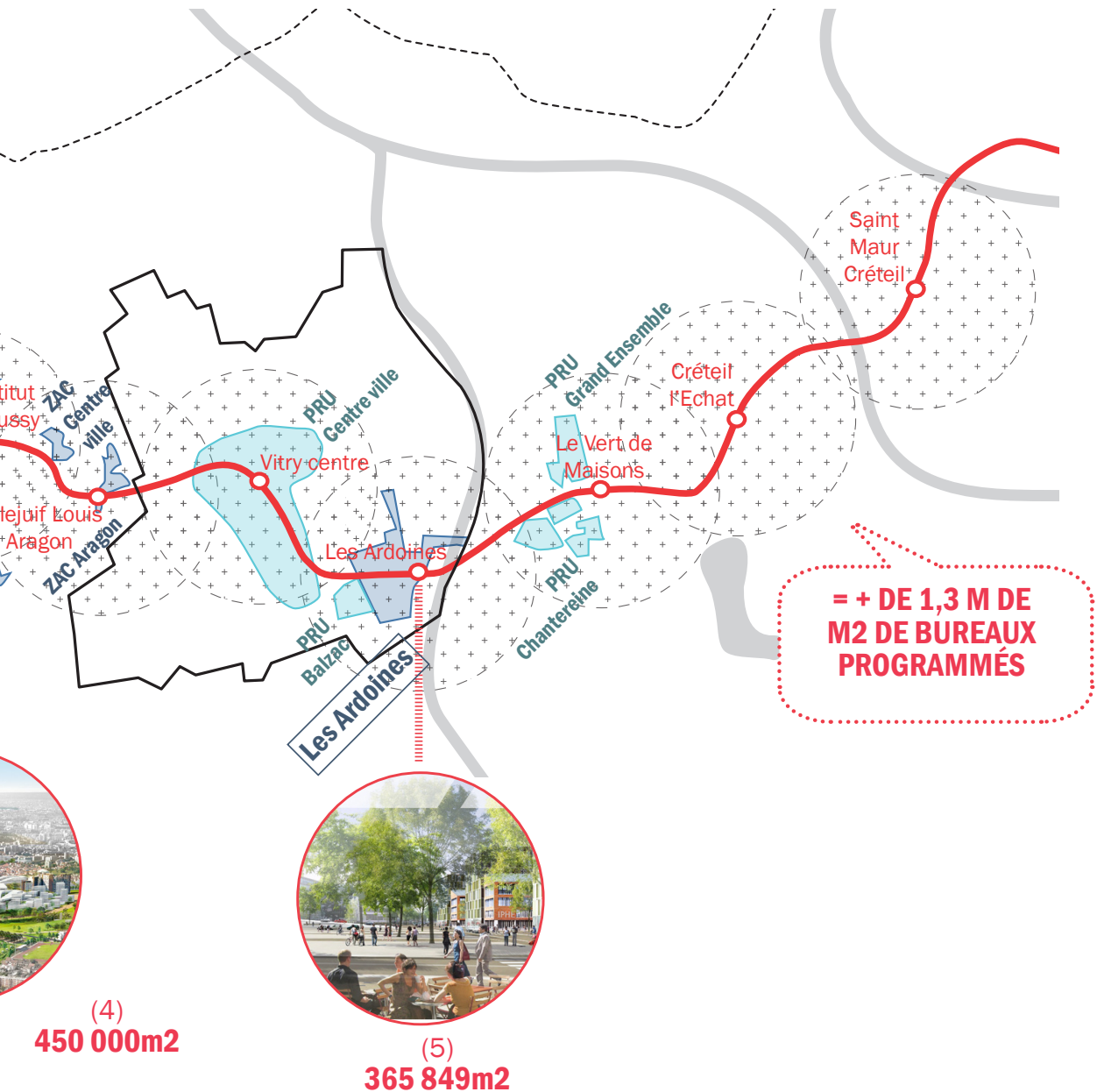
- (1) SAEM Val de Seine I • Le Trapèze : Patrick Chavannes et Thierry Laverne • Quartier du pont de Sèvres et liaison avec le trapèze : Christian Devillers • Ile Seguin : Ateliers Jean Nouvel et Michel Desvigne
(2) SEM 92 I Atelier 2A
(3) SEMABA I Arte Charpentier
(4) SADEV 94 I TVK
(5) SADEV 94 I TVK
(6) EPAORSA I Plan guide : SEURA , ZAC Seine gare Vitry : Germe&Jam



Les gares du futur Grand Paris Express se présentent comme des accélérateurs de projet urbain et comme des polarités économiques denses.

Si la logique de rapprocher les emplois des axes de transport relève d'une logique d'aménagement non dénuée d'intérêt, la systématisation de grands projets de bureaux autour des futures stations ne

va pas sans poser de questions sur la concurrence territoriale qu'instaure alors un tel fonctionnement dans un contexte de bulle de l'immobilier tertiaire et une incertitude face au modèle du bureau en Ile-de-France.



A map of the Paris metropolitan area showing office programming in CDTs. The map is divided into several regions: CERGY PONTOISE, LA DEFENSE, GPSO, SAINT QUENTIN, and ORLY. Each region is shaded in a light beige color. The map is overlaid with a grid of small squares, some of which are colored red, orange, or grey, representing office programming. The map also shows major roads and the Seine river. The text 'CERGY PONTOISE' is centered in the northern region, 'LA DEFENSE' is centered in the eastern region, 'GPSO' is centered in the central region, 'SAINT QUENTIN' is centered in the western region, and 'ORLY' is centered in the southern region. The map is surrounded by a white border with scattered orange and red speckles.

CERGY PONTOISE

LA DEFENSE

GPSO

SAINT QUENTIN

ORLY

Documents de contractualisation, les CDT, dont l'avenir est aujourd'hui incertain face à la recomposition produite avec la création de la MGP, effectuent le recollement des projets en cours et esquissent pour le Grand Paris une surreprésentation de la programmation bureaux. Si tous ces m² ne verront pas le jour, ils interrogent malgré tout sur le récit économique métropolitain en construction.

ROISSY CDG


VAL DE FONTENAY

EVRY

SENART

**10.8 M DE M² DE BUREAUX
PROGRAMMÉS DANS LES CDT D'ICI
À 2030**

**22.7 M DE M² DE PROGRAMMATION
ÉCONOMIQUE PRÉVUE**

 = 100 000 m² de bureaux prévus

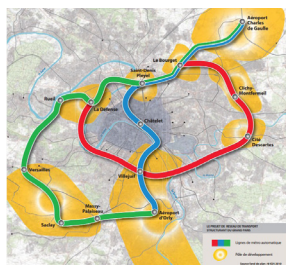
- DU PROJET INITIAL AU GPE AUJOURD'HUI : DOUBLEMENT DU NOMBRE DE GARES -

2010-2011

40 GARES

mai 2011

72 GARES



Source : dossier du débat public réseau de transport du Grand Paris

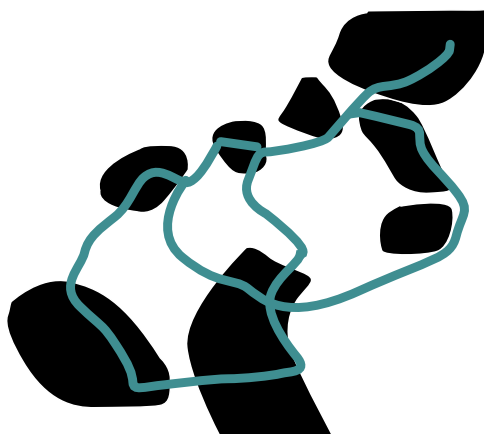


Source : dossier du débat public Arc Express

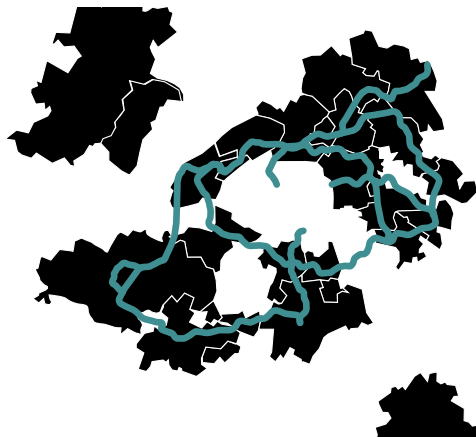


Cartes des débats publics sur les deux réseaux

- LE GLISSEMENT DU MODÈLE -



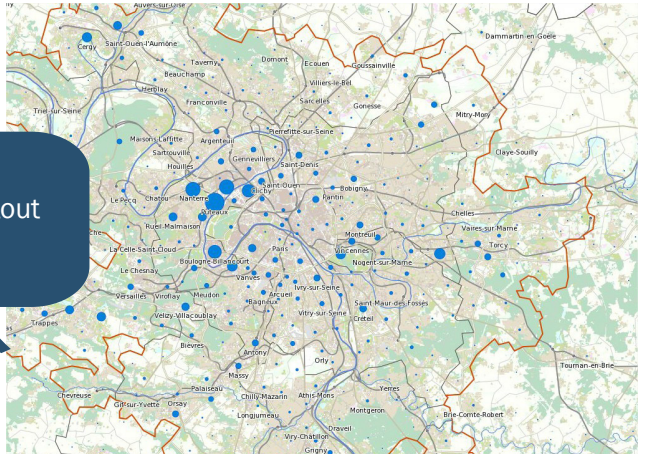
7 clusters



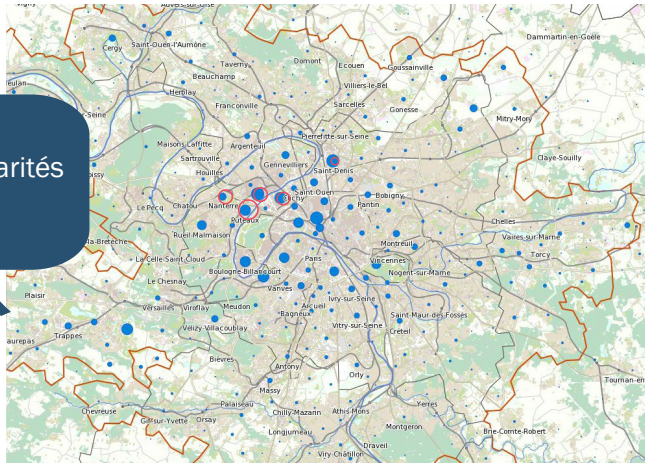
21 CDT

Nombre de permis de construire bureaux déposés par décennie

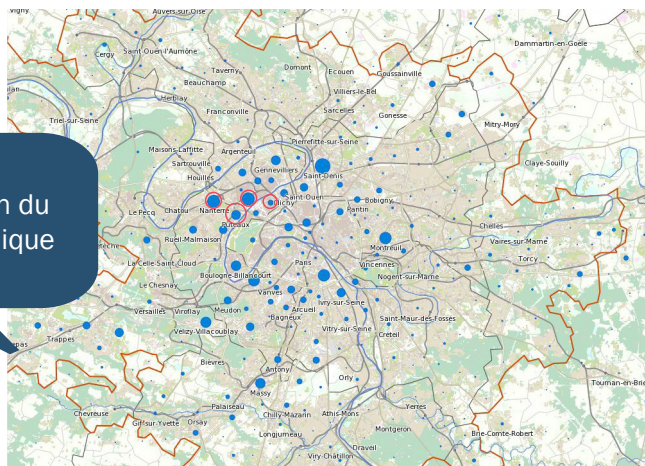
1980-1989
L'ouest parisien tout puissant



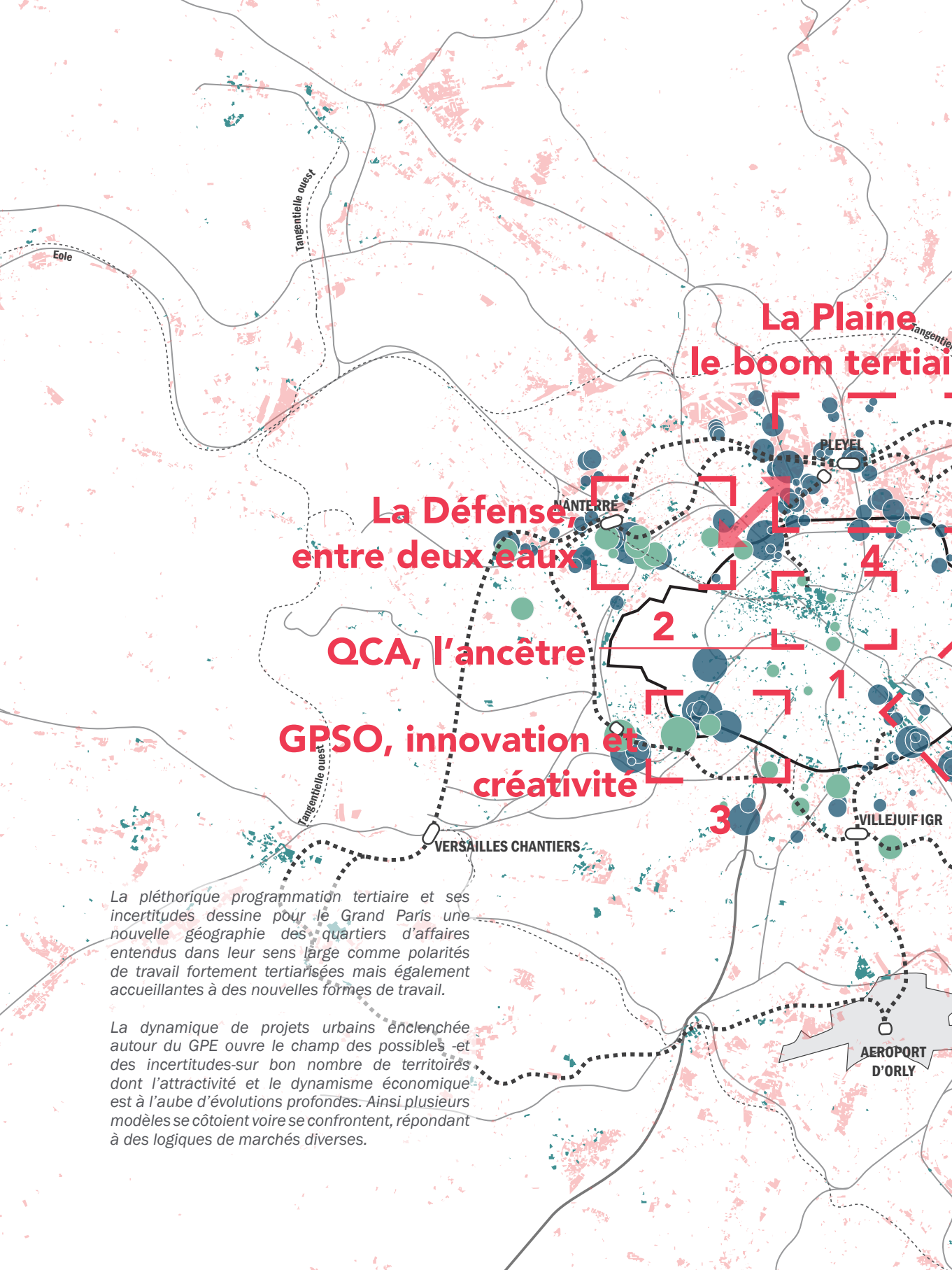
1990-1999
L'apparition de polarités nouvelles



2000-2009
La recomposition du paysage économique francilien



Source données : IAU IDF



**La Plaine
le boom tertiaire**

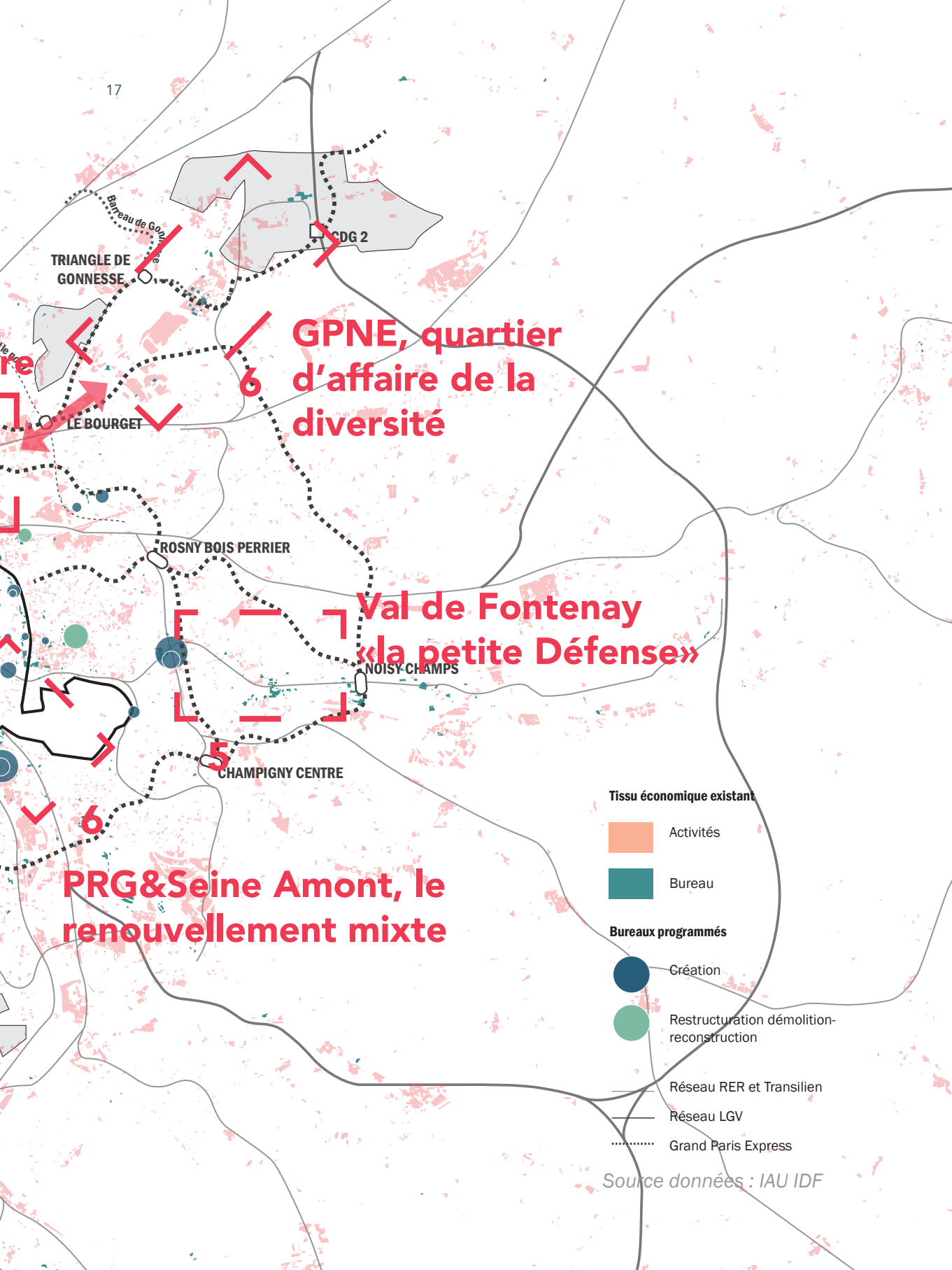
**La Défense,
entre deux eaux**

QCA, l'ancêtre

**GPSO, innovation et
créativité**

La pléthorique programmation tertiaire et ses incertitudes dessine pour le Grand Paris une nouvelle géographie des quartiers d'affaires entendus dans leur sens large comme polarités de travail fortement tertiaisées mais également accueillantes à des nouvelles formes de travail.

La dynamique de projets urbains enclenchée autour du GPE ouvre le champ des possibles -et des incertitudes- sur bon nombre de territoires dont l'attractivité et le dynamisme économique est à l'aube d'évolutions profondes. Ainsi plusieurs modèles se côtoient voire se confrontent, répondant à des logiques de marchés diverses.



TRIANGLE DE GONNESSE

Bureau de Gonesse

CDG 2

GPNE, quartier d'affaire de la diversité

LE BOURGET

ROSNY BOIS PERRIER

Val de Fontenay «la petite Défense»

NOISY-CHAMPS

CHAMPIGNY CENTRE

Tissu économique existant

Activités

Bureau

Bureaux programmés

Création

Restructuration démolition-reconstruction

Réseau RER et Transilien

Réseau LGV

Grand Paris Express

Source données : IAU IDF

PRG&Seine Amont, le renouvellement mixte

Des raisons multiples amènent à remettre en cause le modèle «100%» tertiaire, notamment l'évolution des modes de travail, liés à des bouleversements sociétaux auxquels l'immobilier de bureaux semble aujourd'hui hermétique.

Ainsi, le développement du mode «projet» ou encore la révolution numérique participent de ce bouleversement profond des modes de travail. Dans ce cadre, les grands plateaux de bureau, modèle souvent unique pour satisfaire en théorie le plus grand nombre, apparaît en décalage. Les attentes des salariés quant à leur cadre de travail se font de plus en plus fortes et les entreprises ont désormais compris que la productivité avait tout à y gagner.

Le développement des espaces de co working en premier lieu par des pionniers relevant de la classe

créative est notamment en train de bousculer les entreprises plus classiques dans leurs pratiques des espaces de travail.

Par ailleurs, avec le développement des technologies de l'information et de la communication, le nomadisme devient une valeur clef du monde du travail et le poste de travail tel qu'il était conçu comme le prolongement du salarié lui-même, perd de son sens. Au delà de la flexibilité, profitable à la productivité du salarié, l'entreprise trouve alors un intérêt dans la rationalisation économique de son matériel.

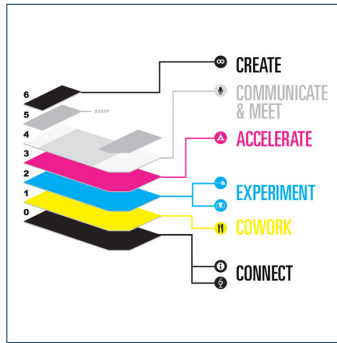
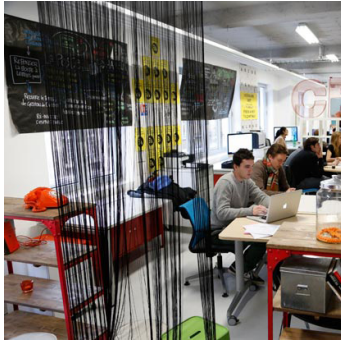
Ainsi les grands acteurs de l'immobilier développent aujourd'hui ce type d'offre de lieu de travail, loin du produit immobilier tertiaire standard qui constitue leur coeur de métier.



- NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL :

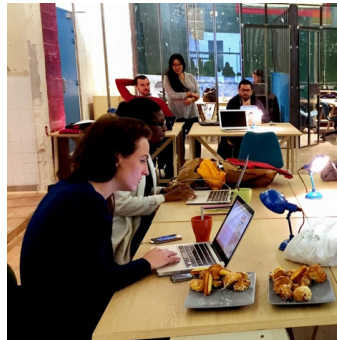
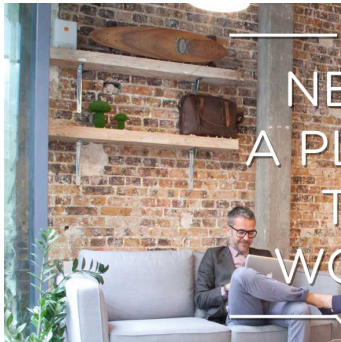
OBSOLESCENCE ACCÉLÉRÉE
DU QUARTIER D'AFFAIRE ? -



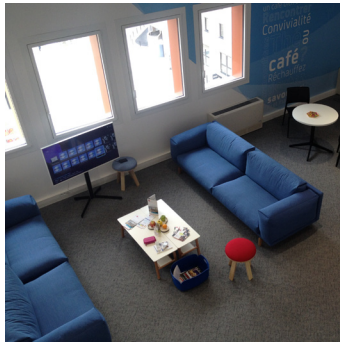
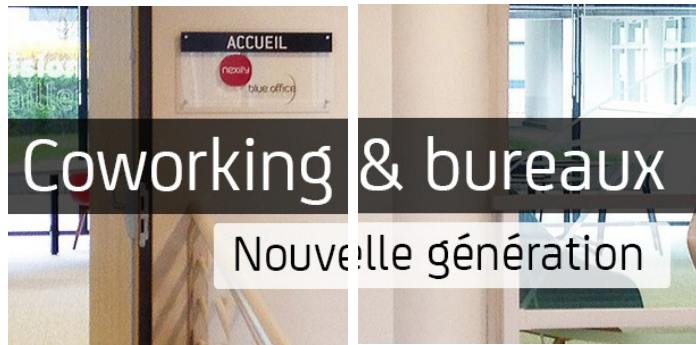


- UNE TENDANCE LIÉE AUX INDUSTRIES CRÉATIVES ...

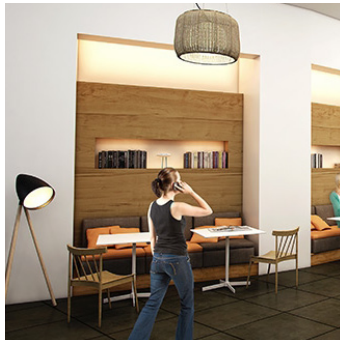
- 1. Source : numa.paris
- 2. Source : coworkshop.fr
- 3. Source: remixcoworking



QUI SE
GÉNÉRALISE -

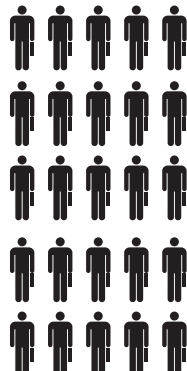
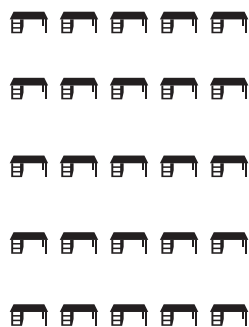
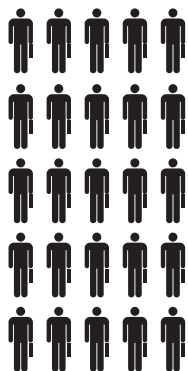


BOUGUES d'espaces
«NEXT DOOR» professionnels pour
les entreprises en
milieu urbain afin
d'accompagner leur
développement au sein
du tissu économique
local et de répondre
aux besoins de leurs
salariés.»
«Développeur-
opérateur urbain,
Bouygues Immobilier
poursuit sa démarche
de créateur de la ville
de demain en lançant
Nextdoor, une nouvelle
génération



NEXITY
«BLUE OFFICE»

- UNE DEMANDE DE RÉDUCTION DES COÛTS -



**VALEUR DU
NOMADISME**

**30 salariés pour 20 postes,
Réduction du nombre de m² par salarié**



Ainsi un faisceau de tendances à la fois sociologiques et financières justifie la prise en compte de bouleversements réels dans le produit immobilier bureaux tel qu'il se concevait jusqu'alors.

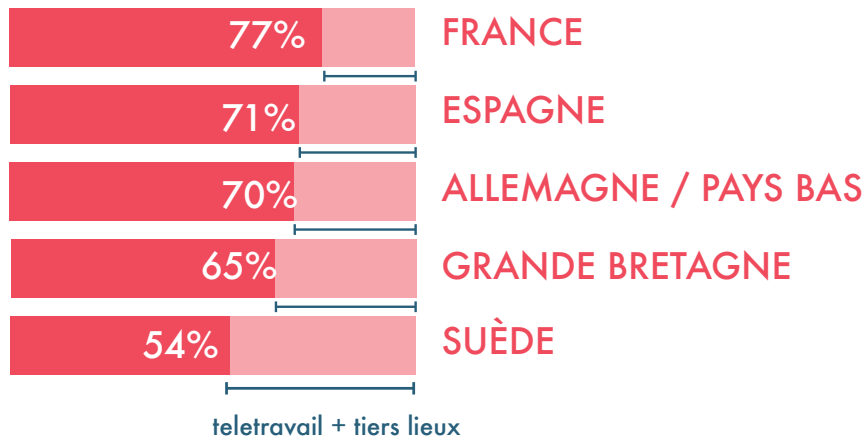
L'Île-de-France accueille 40% des cadres et professions intellectuelles français, populations les plus concernées par ces changements profonds des pratiques et elles-mêmes déjà de longue date marquées par des formes de nomadisme du travail, tout du moins par une limite floue entre vie professionnelle et vie privée.

**73% DES CADRES FRANÇAIS
TRAVAILLENT
EN DEHORS DE LEUR BUREAU**

Sondage Opinion Way / Tissot, Baromètre Janvier 2010, sur la frontière entre vie professionnelle et vie privée

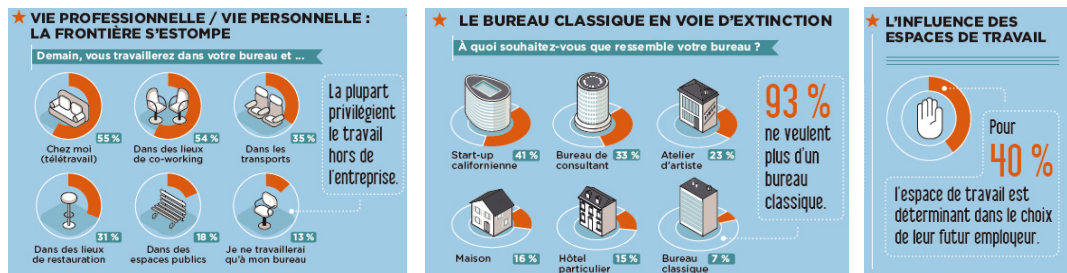
- DES MARGES DE PROGRESSION IMPORTANTES -

PART DES SALARIÉS SE RENDANT DANS LEUR ENTREPRISE TOUS LES JOURS :



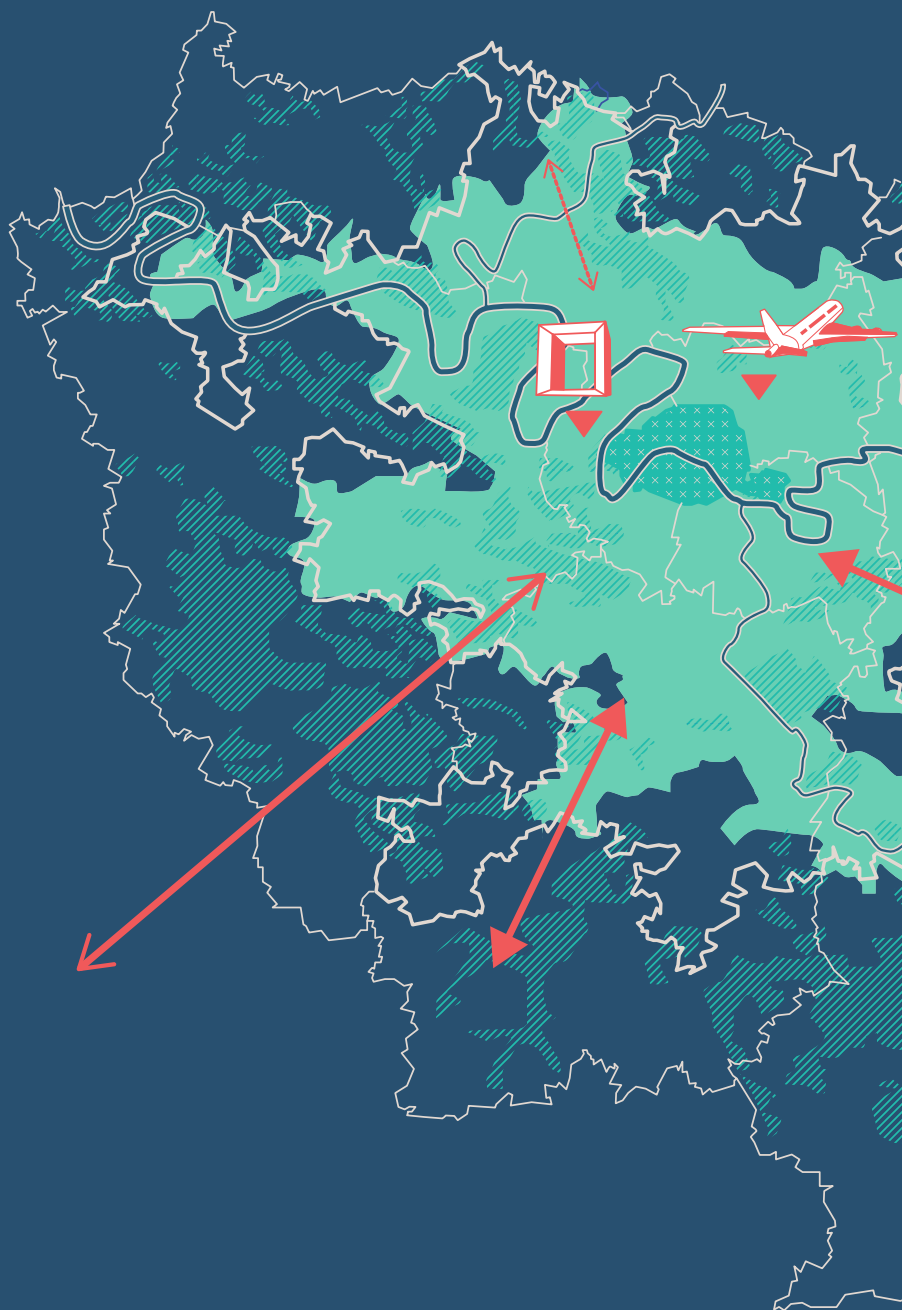
- ... CORRESPONDANT AUX ASPIRATIONS DE LA NOUVELLE GÉNÉRATION ARRIVANT SUR LE MARCHÉ DU TRAVAIL -

... INTERROGE SUR LA PERTINENCE DES MODÈLES IMMOBILIERS ASSOCIÉS AU TRAVAIL

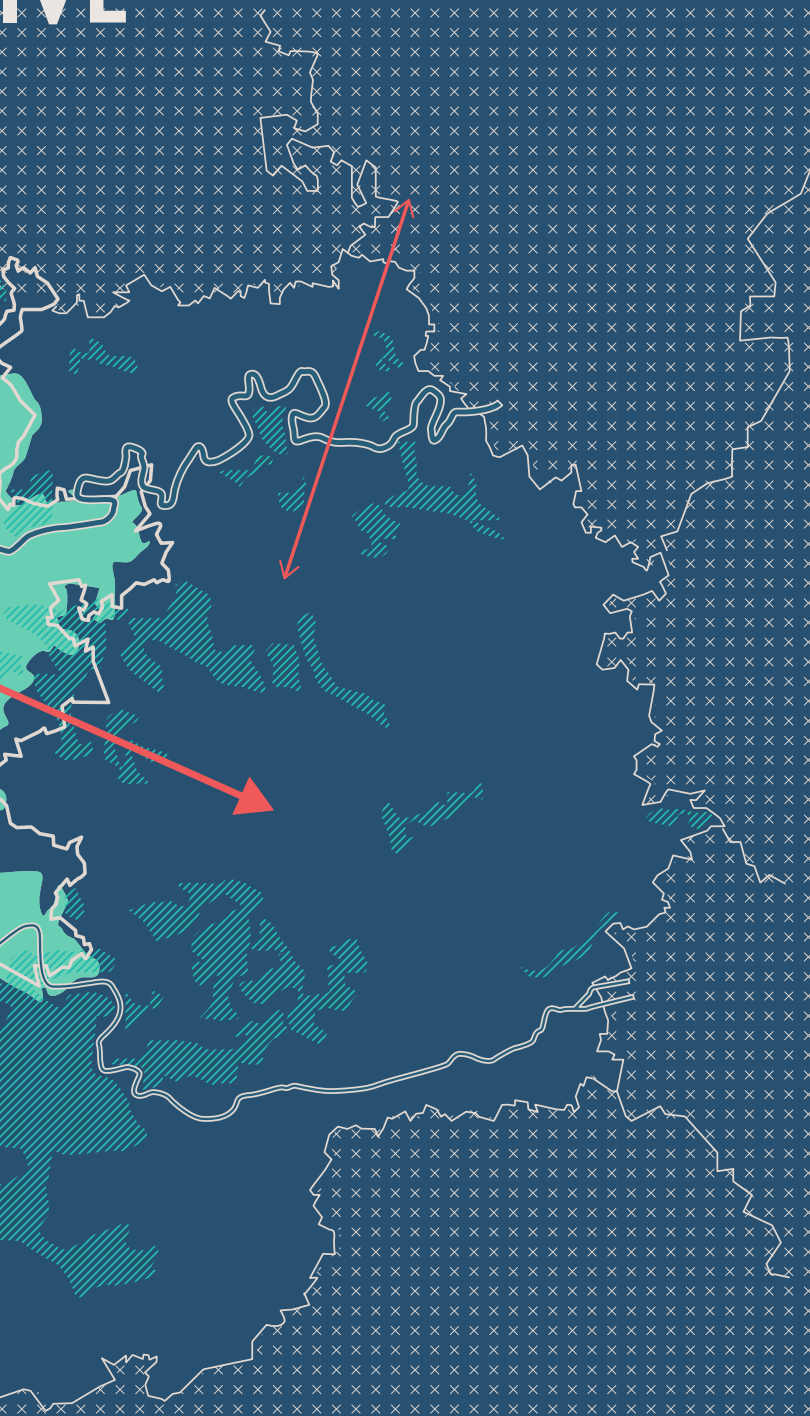


Source : enquête de juin 2013 de la chaire immobilier et développement durable de l'ESSEC sous la direction d'Ingrid Nappi-Choulet, auprès de 492 étudiants de l'école.

2 LA DÉFENSE, LES ALÉAS D'UNE LOCOMOTOT



IVE





26

A la Défense, tours flambant neuves cherchent locataires

LE MONDE | 01.12.2013 à 19h58 • Mis à jour le 02.12.2013 à 11h44 |

Bureaux vides à La Défense jamais-vu depuis vingt

Le Parisien | 07 Févr. 2014, 07h00

A La Défense bureaux vides



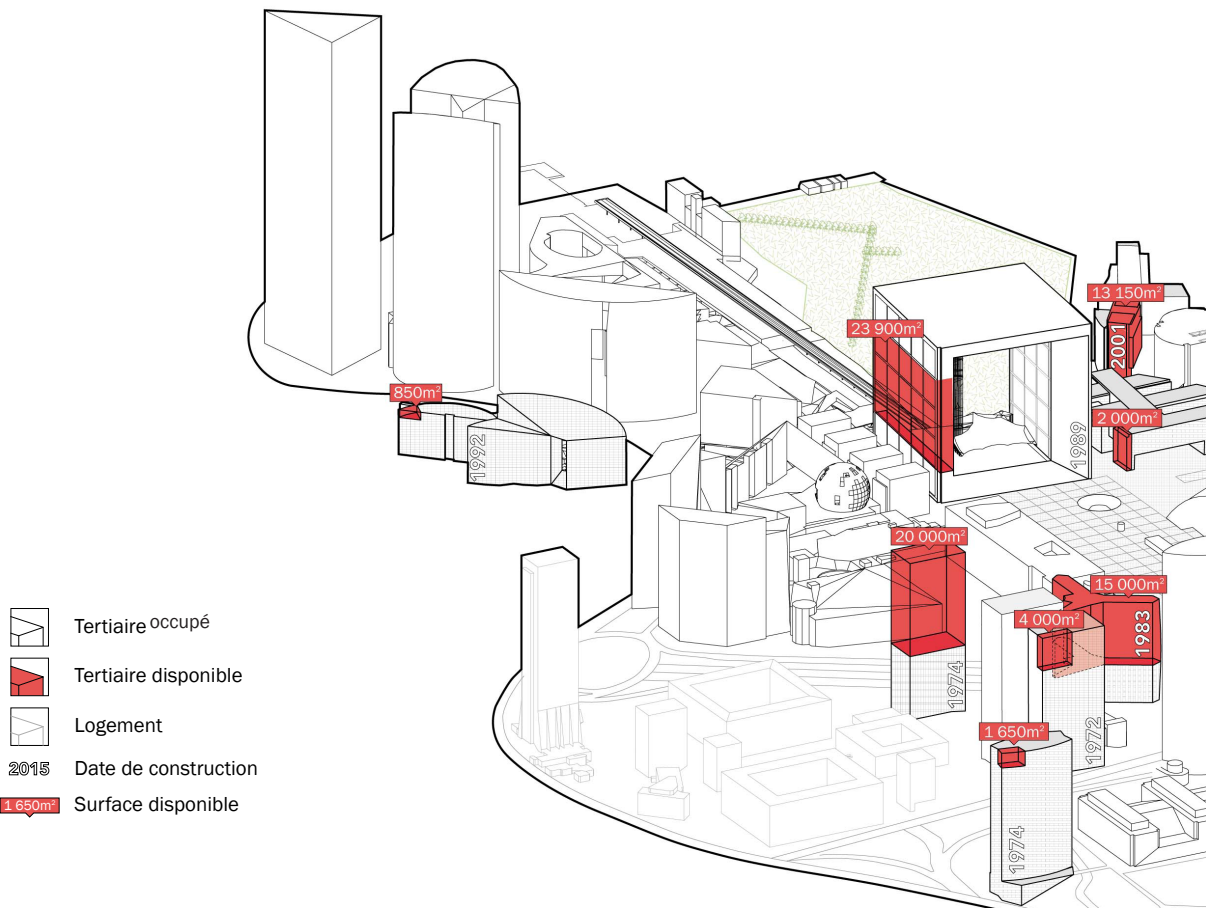
La vérité sur... la décadence du quartier d'affaires de La Défense

**La Défense : du
1960 à nos jours**

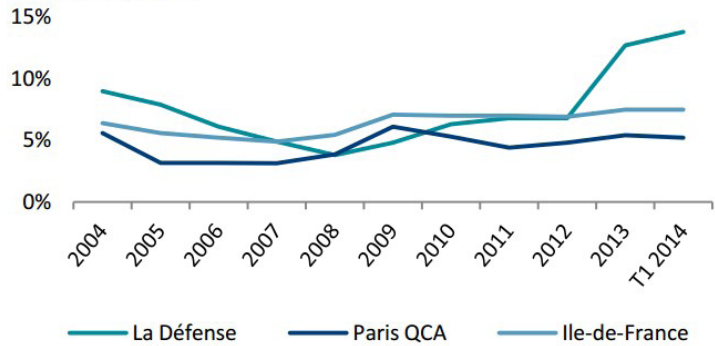
**La Défense, les caisses sont aussi
vides que les tours**

- VACANCE

12% -



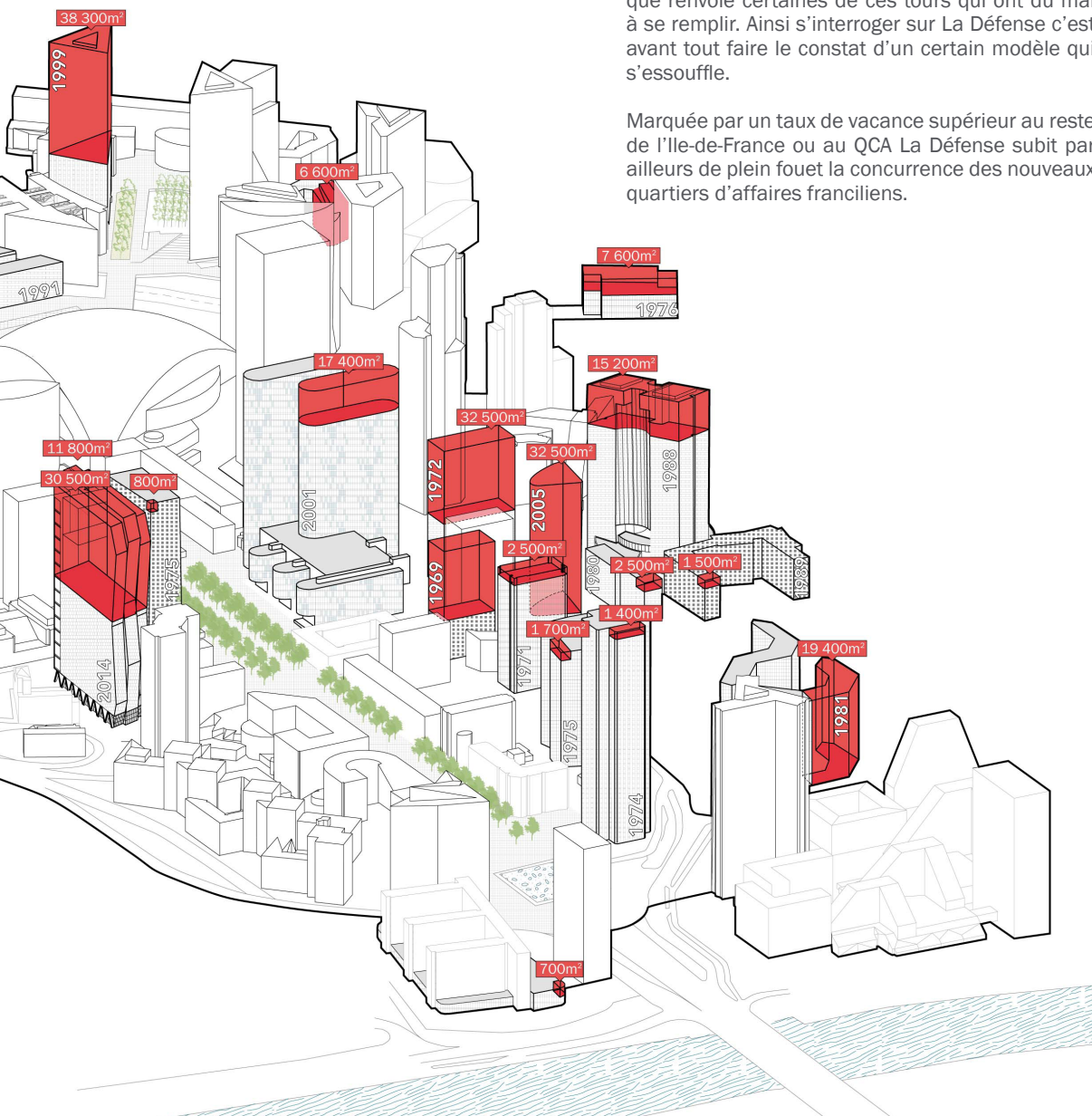
Taux de vacance



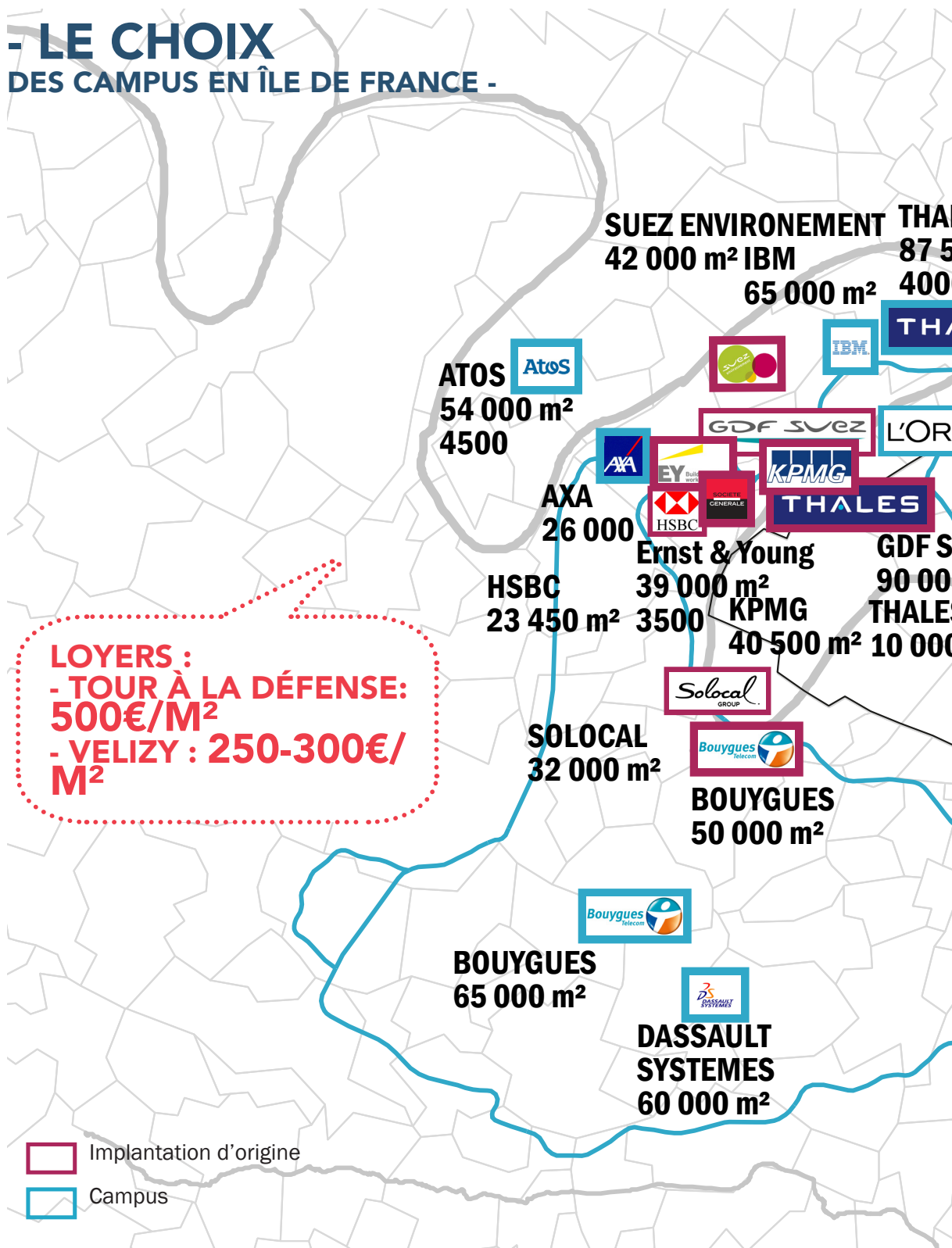
Sources : Immotat, DTZ Research

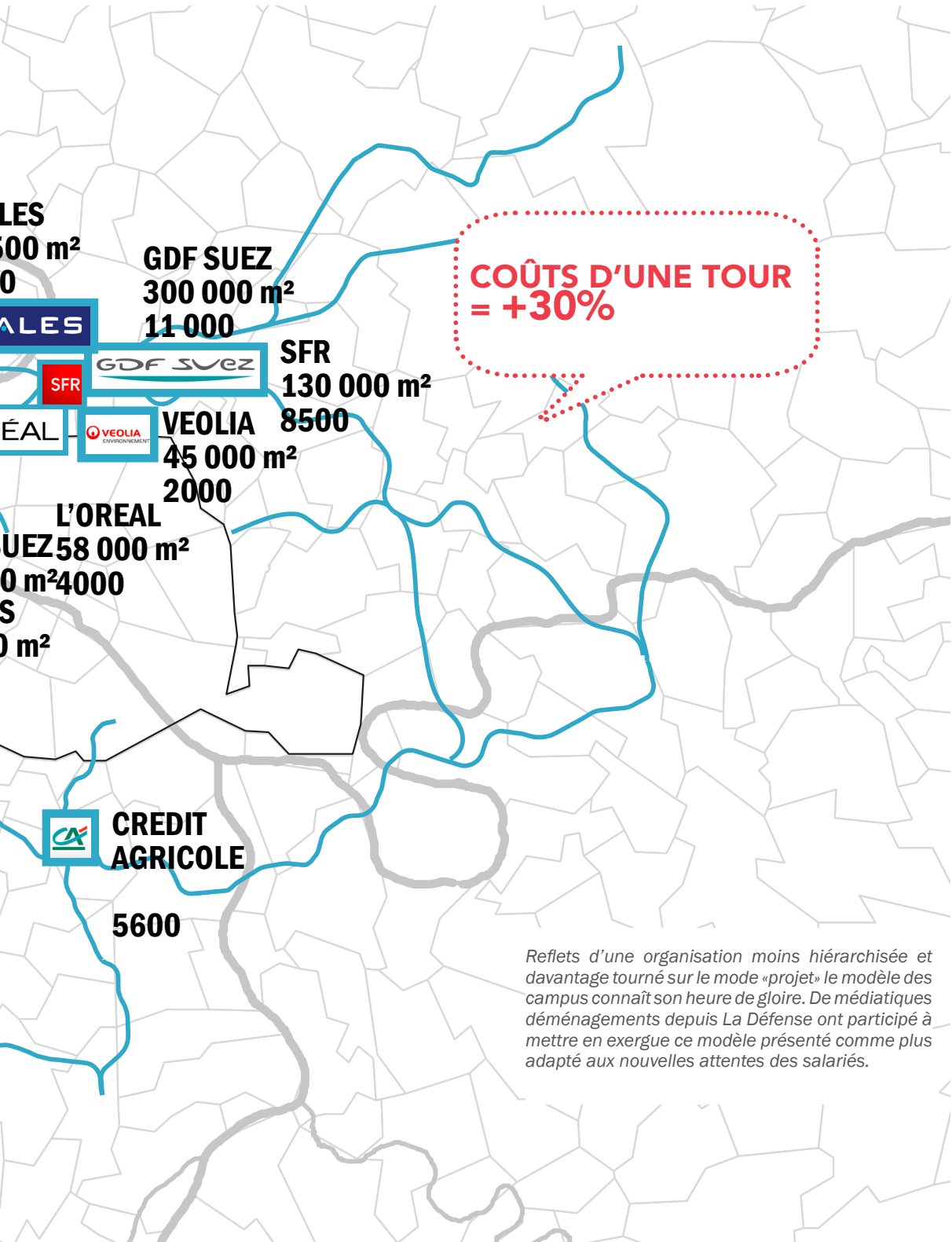
Le territoire de La Défense défraie la chronique tout autant qu'il fascine : indéniable locomotive nationale et même européenne le quartier d'affaire désormais vieillissant supporte difficilement l'image que renvoie certaines de ces tours qui ont du mal à se remplir. Ainsi s'interroger sur La Défense c'est avant tout faire le constat d'un certain modèle qui s'essouffle.

Marquée par un taux de vacance supérieur au reste de l'Île-de-France ou au QCA La Défense subit par ailleurs de plein fouet la concurrence des nouveaux quartiers d'affaires franciliens.



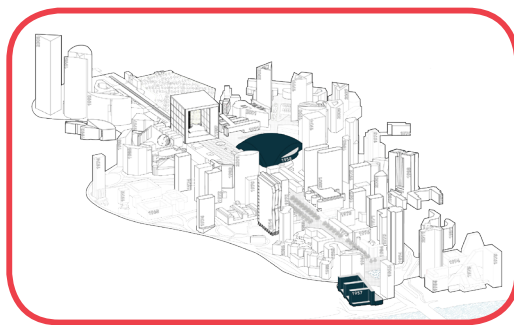
- LE CHOIX DES CAMPUS EN ÎLE DE FRANCE -



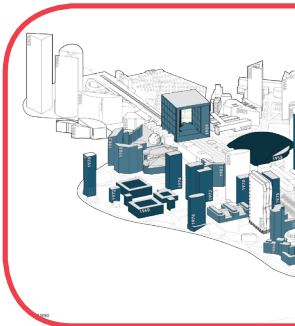


Reflets d'une organisation moins hiérarchisée et davantage tournée sur le mode «projet» le modèle des campus connaît son heure de gloire. De médiatiques déménagements depuis La Défense ont participé à mettre en exergue ce modèle présenté comme plus adapté aux nouvelles attentes des salariés.

- UNE OFFRE DEVENUE DE SECONDE MAIN -



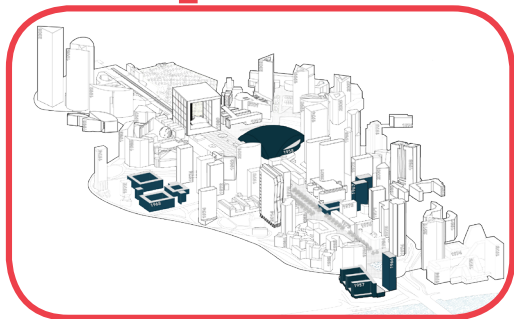
ANNEE 60



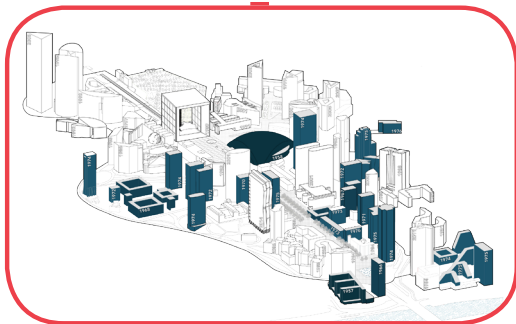
ANNEE 70

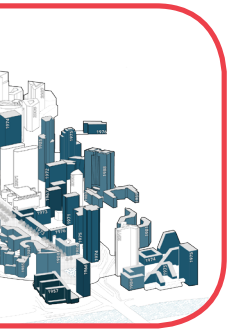


ANNEE 50

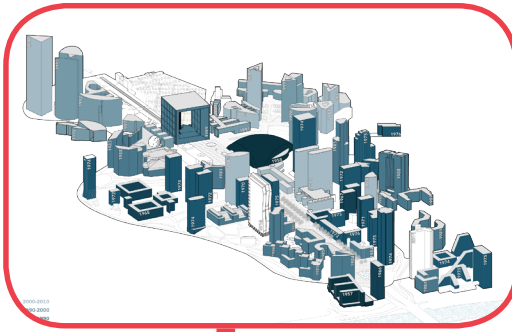


ANNEE 70





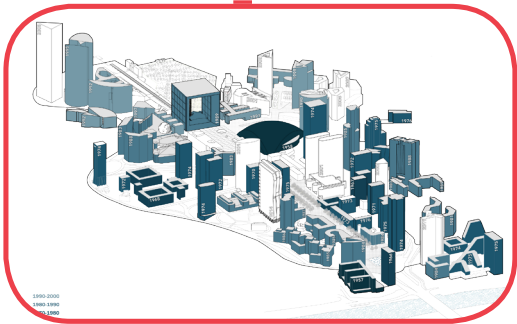
E 80



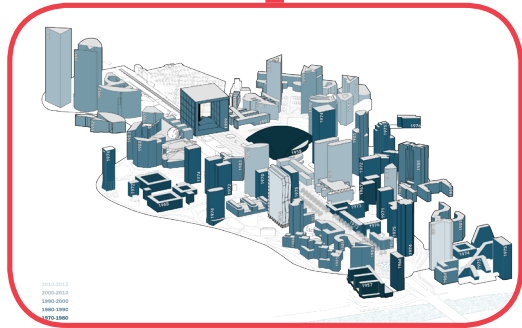
ANNEE 2000

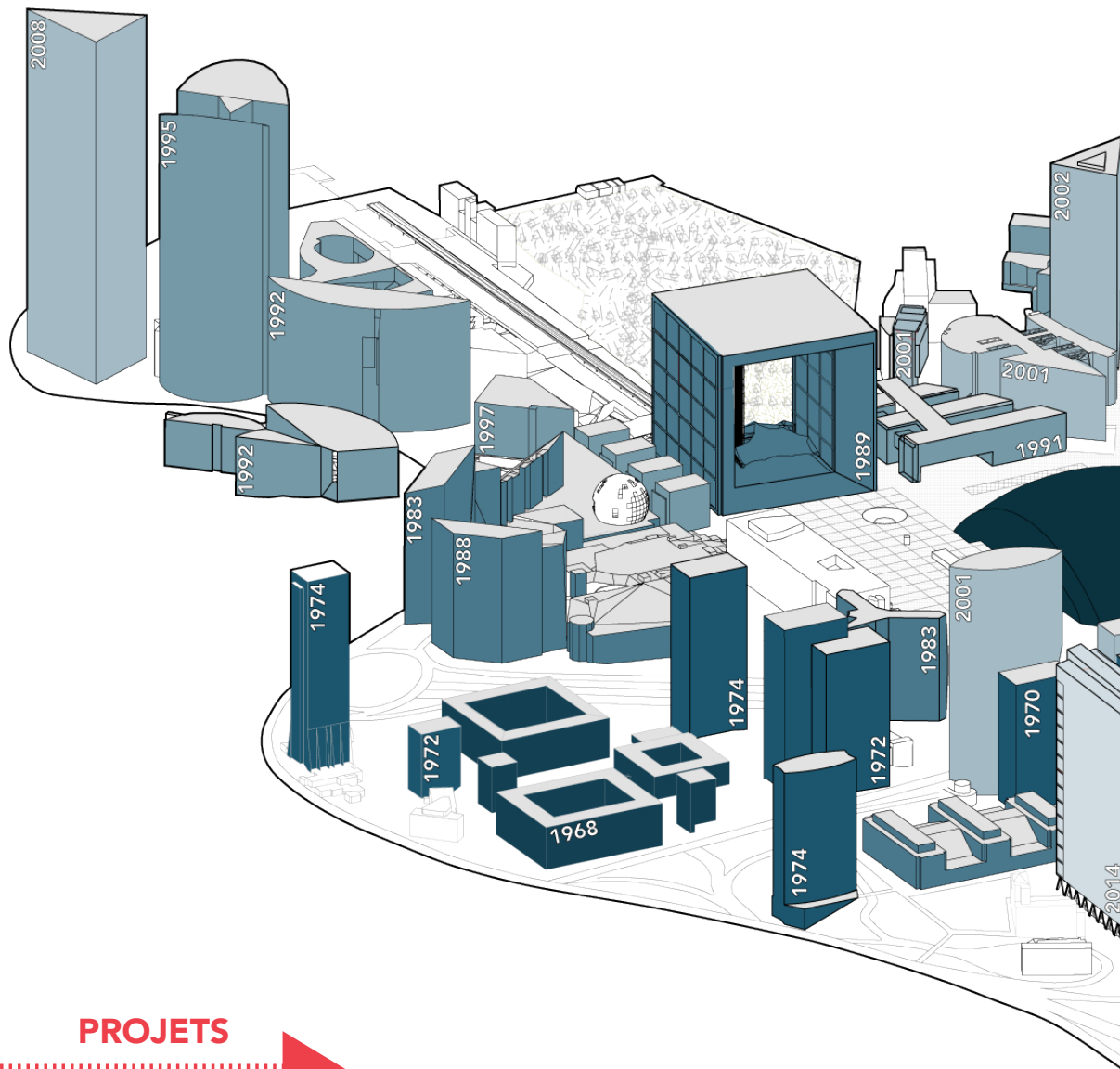
- 2010-2015
- 2000-2010
- 1990-2000
- 1980-1990
- 1970-1980
- 1960-1970
- 1950-1960

ANNEE 90



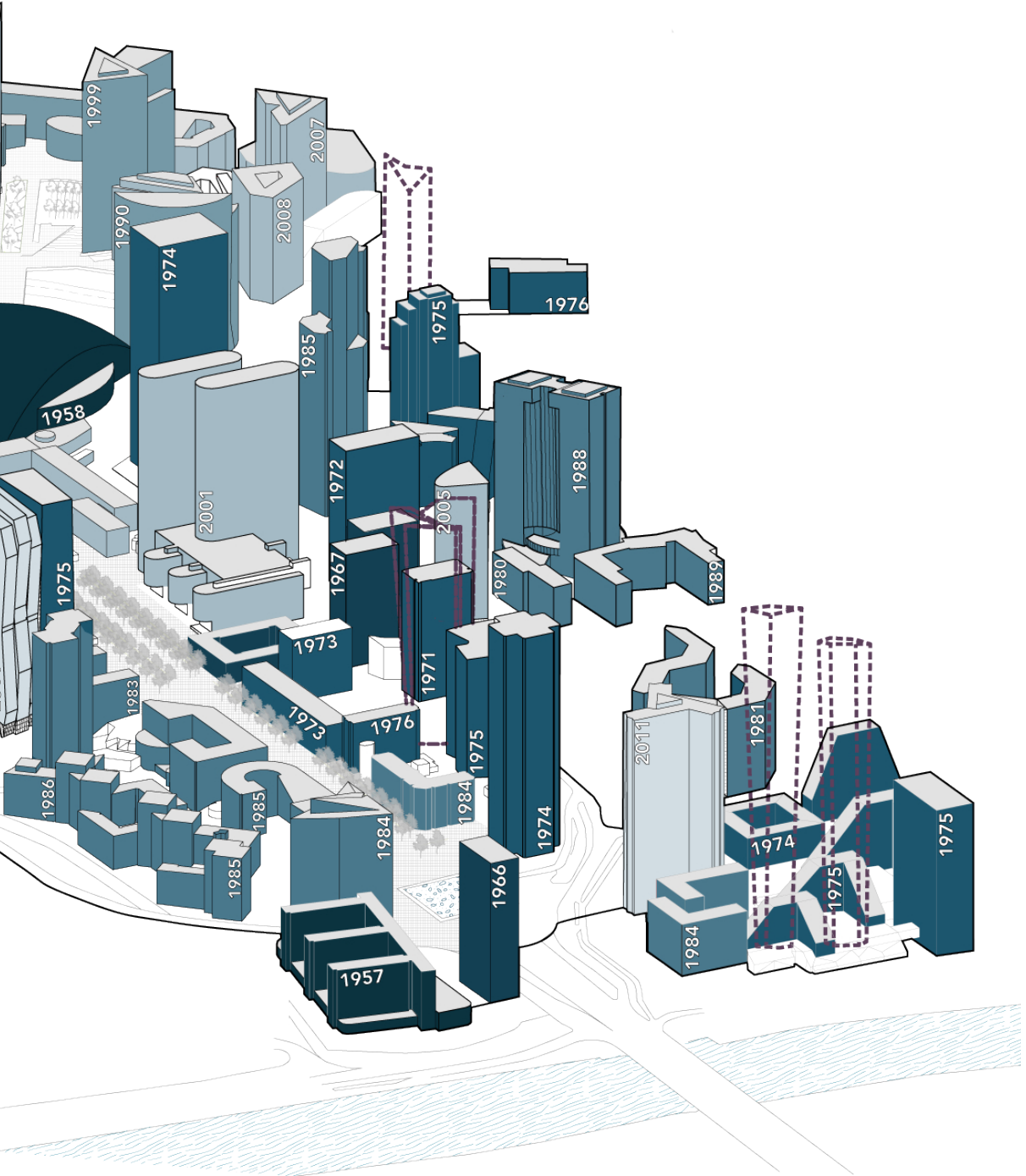
ANNEE 2010





PROJETS

- 2010-2015
- 2000-2010
- 1990-2000
- 1980-1990
- 1970-1980
- 1960-1970
- 1950-1960



- LA DÉFENSE, COMMENT NÉGOCIER LE TOURNANT DE LA NOUVELLE ÉCONOMIE ? -

PLUS DE 120 INITIATIVES PRÈS DE CHEZ VOUS

terraeco

RÉSISTER, PARTAGER, INVENTER

HORS-SÉRIE ÉTÉ 2015



UNE NOUVELLE ÉCONOMIE FAIT SA RÉVOLUTION

Locale, circulaire, collaborative, numérique...

www.terraeco.net

M 06573 - BH - F: 6,50 € - RD



Belgique, Luxembourg, Portugal e Cont. + : 6,90 euros
OCHA: 6,70 euros - Suisse: 10,80 F/S Canada: 11,25 \$C



A l'heure de la montée en puissance de la «nouvelle économie», ou devrait-on plutôt dire DES nouvelles économie, La Défense fait figure d'ancêtre, accueillant les figures de proue de la «vieille» économie.

Comment demain se rendre accueillante à toutes les formes économiques afin d'assurer la pérennité

du modèle ?

Plus que tout autre métropole (cf. benchmark à la suite de ce document), Paris est marquée par une dichotomie spatiale très forte qui voit les entreprises de la nouvelle économie et de l'économie créative se concentrer dans l'Est parisien et aux abords du QCA.



LA DEFENSE

QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

Axa
Société Générale
Tour Engie
EDF
St Gobain
Total

Alstom

Ecole 42

LEVALLOIS P.

NEUILLY

FONDATION L. VUITTON

TECHNIP
PSA

Capgemini

Unibail
Rodamco

Vivendi

Le bon coin
BNP Paribas

Publicis

Pernod Ricard

LVMH

L'Oréal

Alcatel
Lucent

BOULOGNE
BILLANCOURT

Safran

Orange

Renault

SEVRES

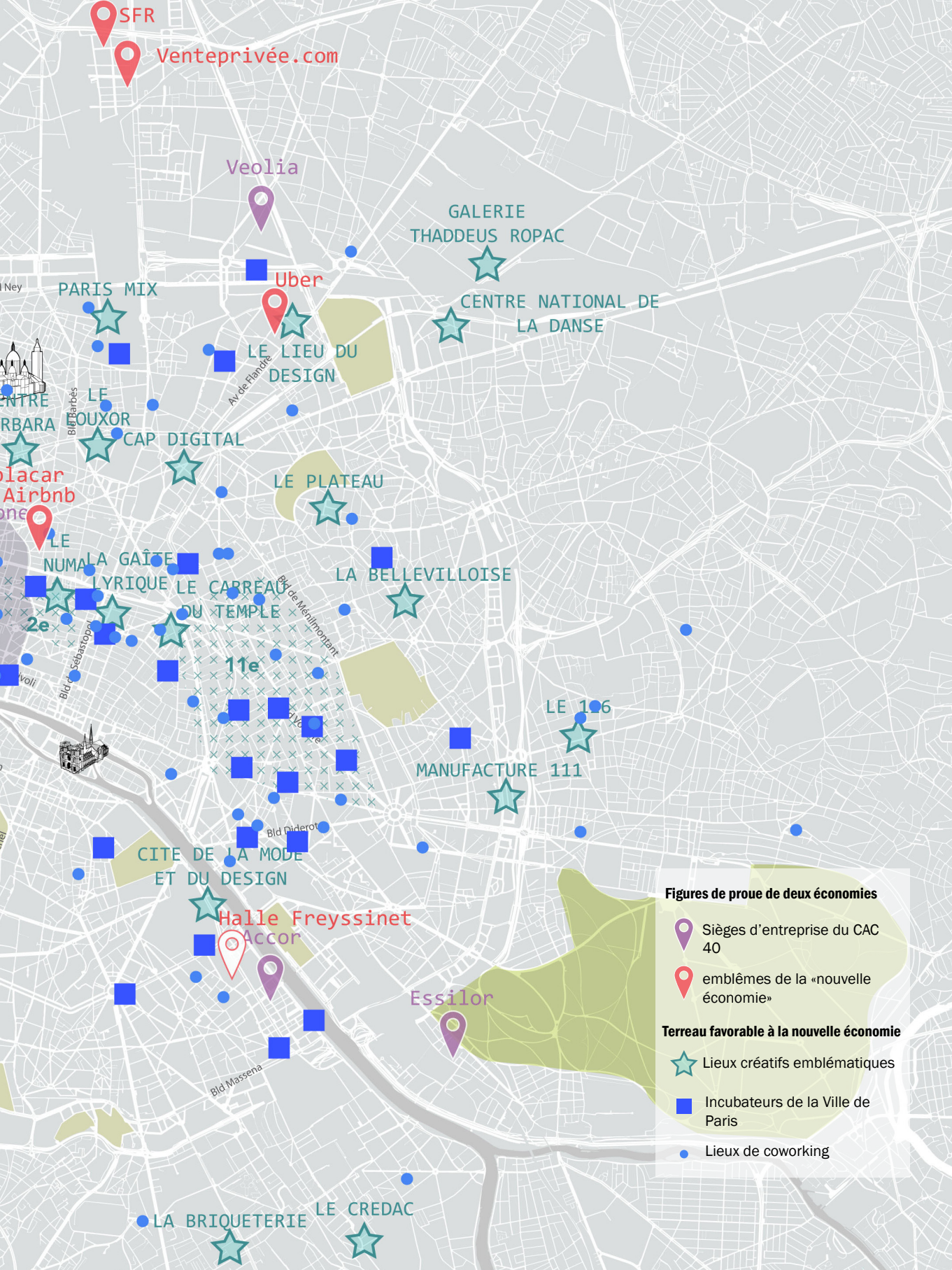
LE CUBE

ISSY LES
MOULINEAUX

Crédit agricole

MEUDON

MONTROUGE



SFR

Venteprivée.com

Veolia

GALERIE THADDEUS ROPAC

PARIS MIX

Uber

CENTRE NATIONAL DE LA DANSE

LE LIEU DU DESIGN

LE CENTRE BARBARA

LE LOUXOR

CAP DIGITAL

Diakar
Airbnb
one

LE PLATEAU

LE NUMA

LA GAÏTE LYRIQUE

LE CARREAU DU TEMPLE

LA BELLEVILLOISE

2e

11e

LE 106

MANUFACTURE 111

CITE DE LA MODE ET DU DESIGN

Halle Freyssinet
Accor



Essilor

Bld Massena




LA BRIQUETERIE

LE CREDAC

Figures de proue de deux économies

-  Sièges d'entreprise du CAC 40
-  emblèmes de la «nouvelle économie»

Terreau favorable à la nouvelle économie

-  Lieux créatifs emblématiques
-  Incubateurs de la Ville de Paris
-  Lieux de coworking

A futuristic cityscape featuring tall, organic skyscrapers with curved, leaf-like tops. The buildings are interconnected by a network of elevated, green transit paths or walkways. The city is set against a backdrop of a bright, cloudy sky with a sunburst effect on the left. The overall aesthetic is clean, modern, and eco-friendly.

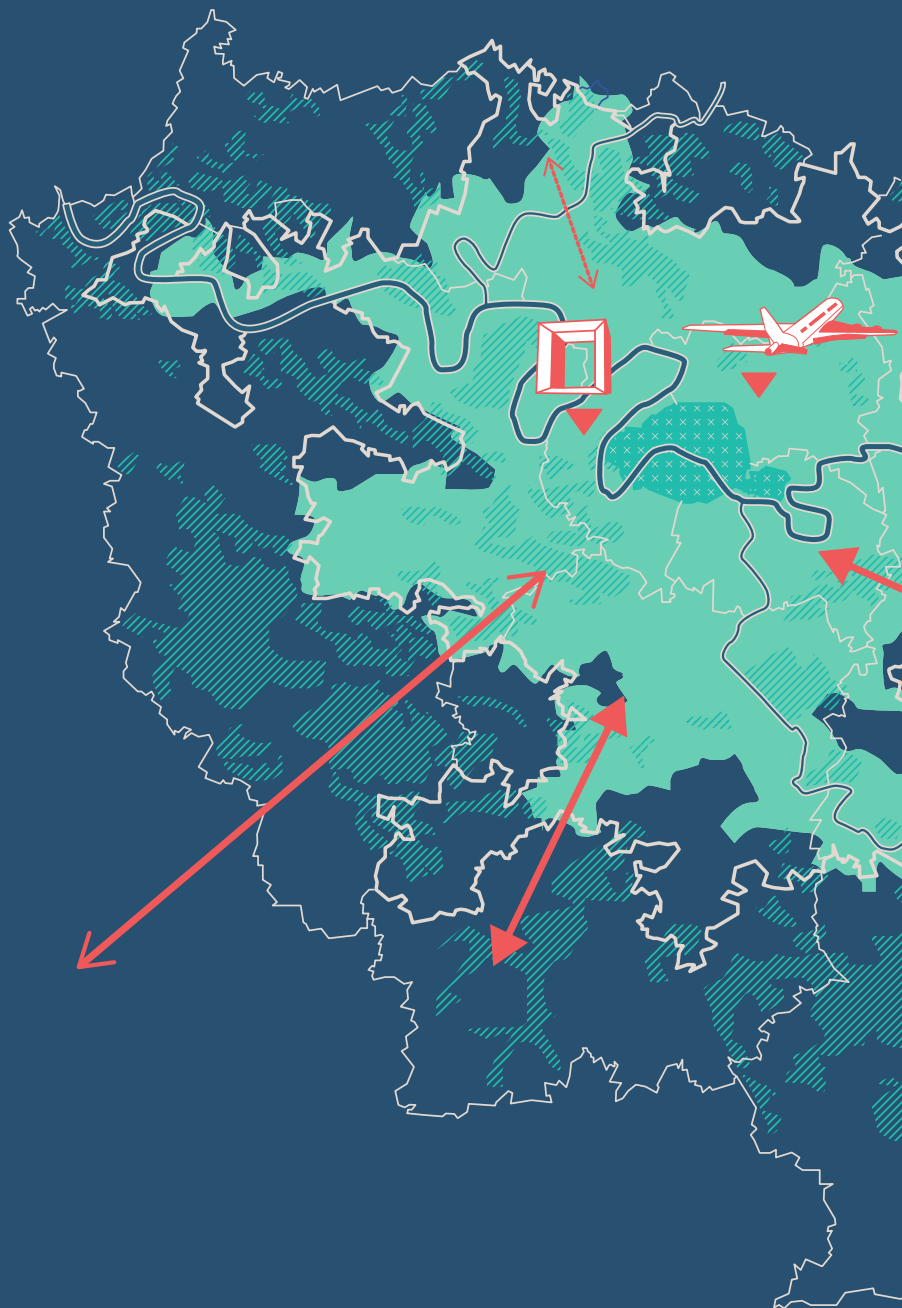
CHANGER LA INTERVENIR SUR

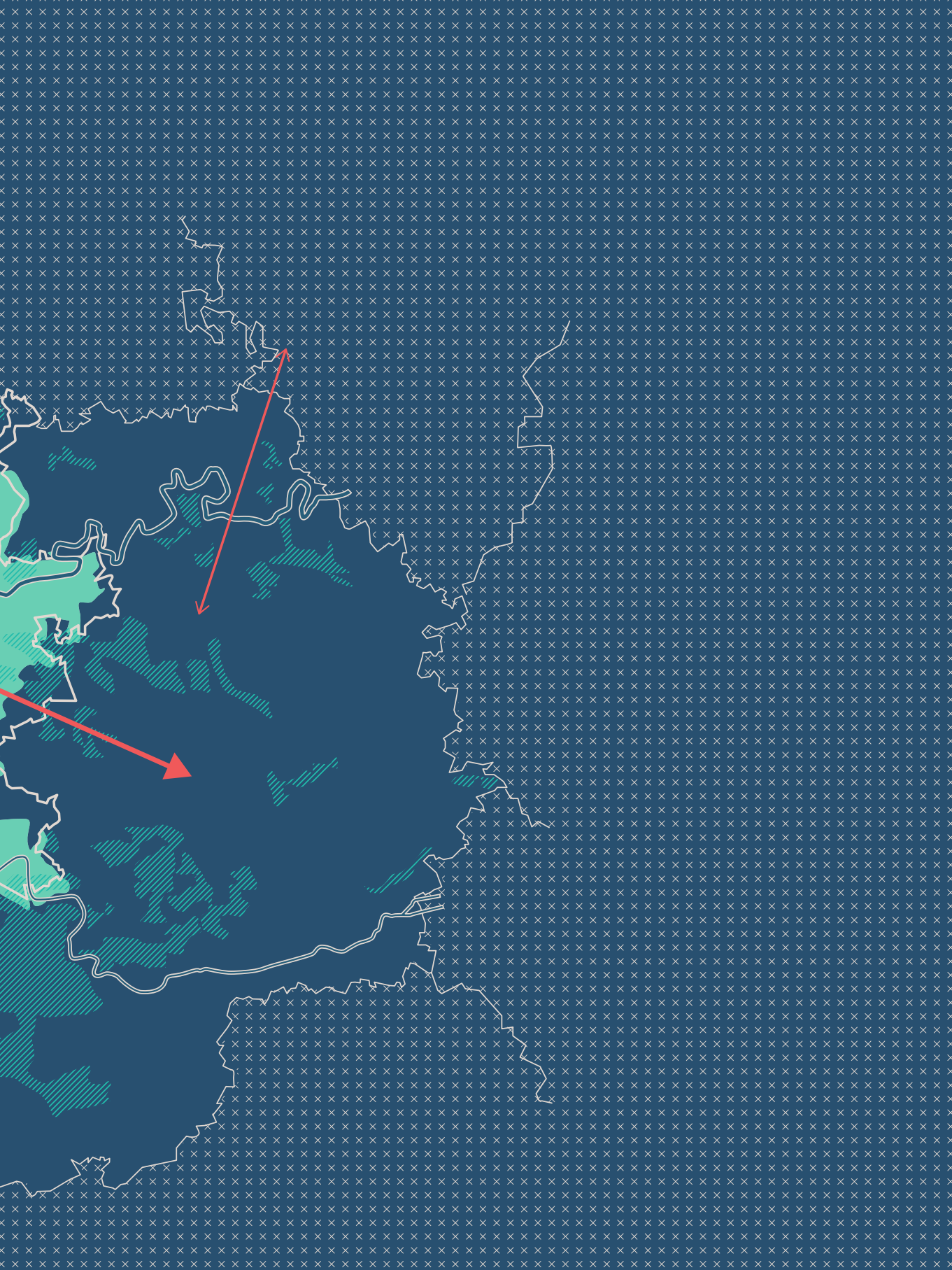
(image : François Schuiten et l'institut Passion for Innovation de Dassault Systèmes)

A DÉFENSE : UR LES TOURS ?



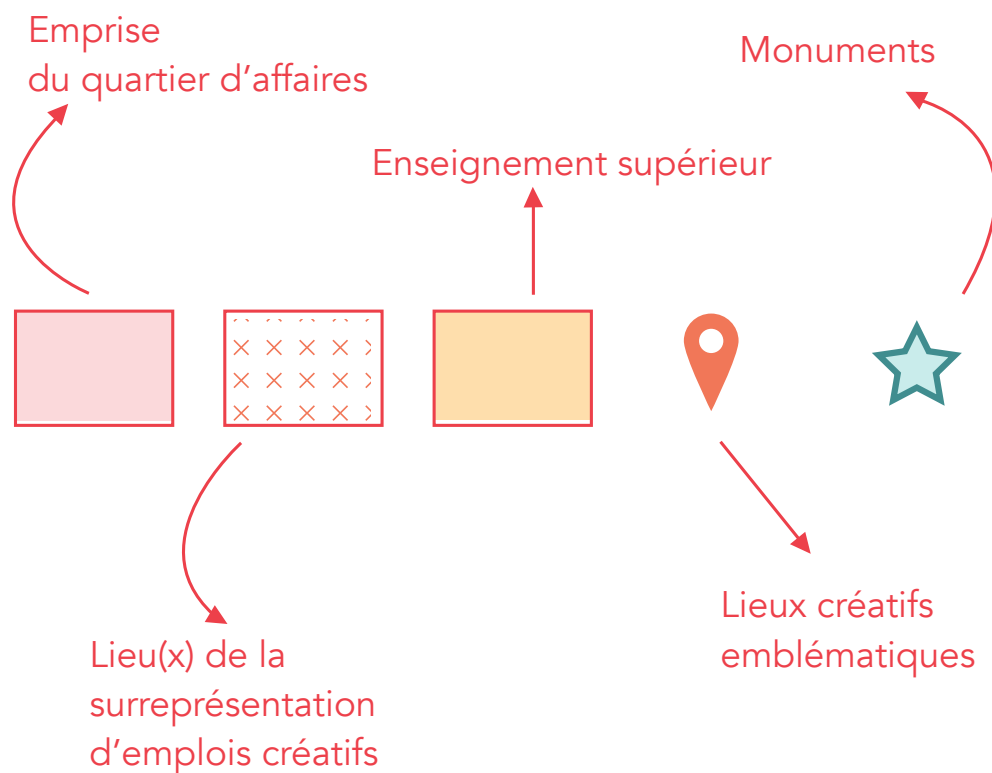
3 COMPARAISONS INTERNATIONALES





- CONSÉQUENCES SPATIALES DE LA NOUVELLE ÉCONOMIE ORGANISATION DES QUARTIERS D’AFFAIRES ... VIA DES COMPARAISONS INTERNATIONALES -

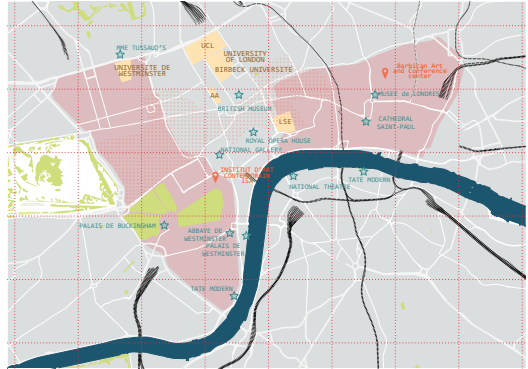
CE QU’ON A REGARDÉ ...



N'ayant aucune prétention d'exhaustivité cette comparaison internationale a pour objet de re situer La Défense au regard d'autres grands quartiers d'affaires mondiaux quant au fonctionnement diversifié de leurs économies respectives.



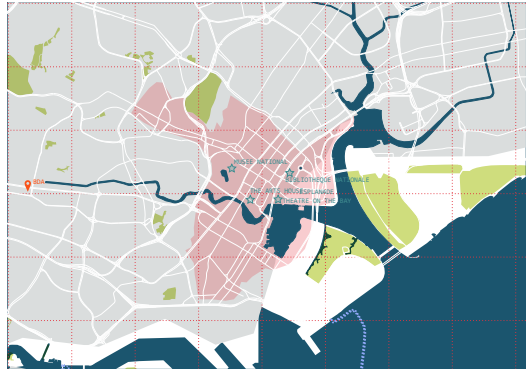
NEW YORK
Midtown Manhattan



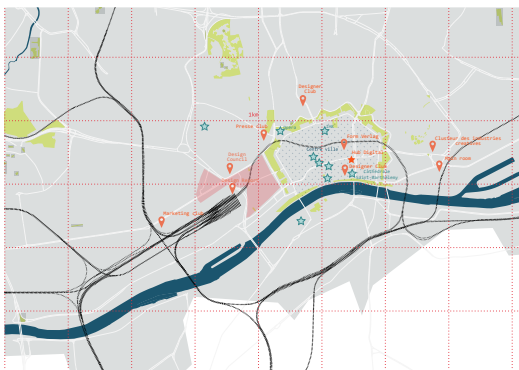
LONDRES
La City



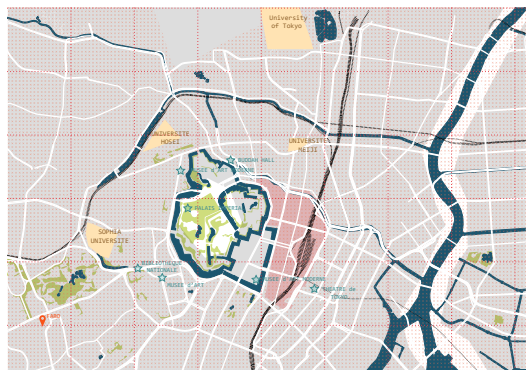
HONG KONG
Central area



SINGAPOUR
Central Kowloon



FRANCFORT
Bankenviertel



TOKYO
Marunochi

- LONDRES

LA CITY -

46

Euston

The Ci

Paddington

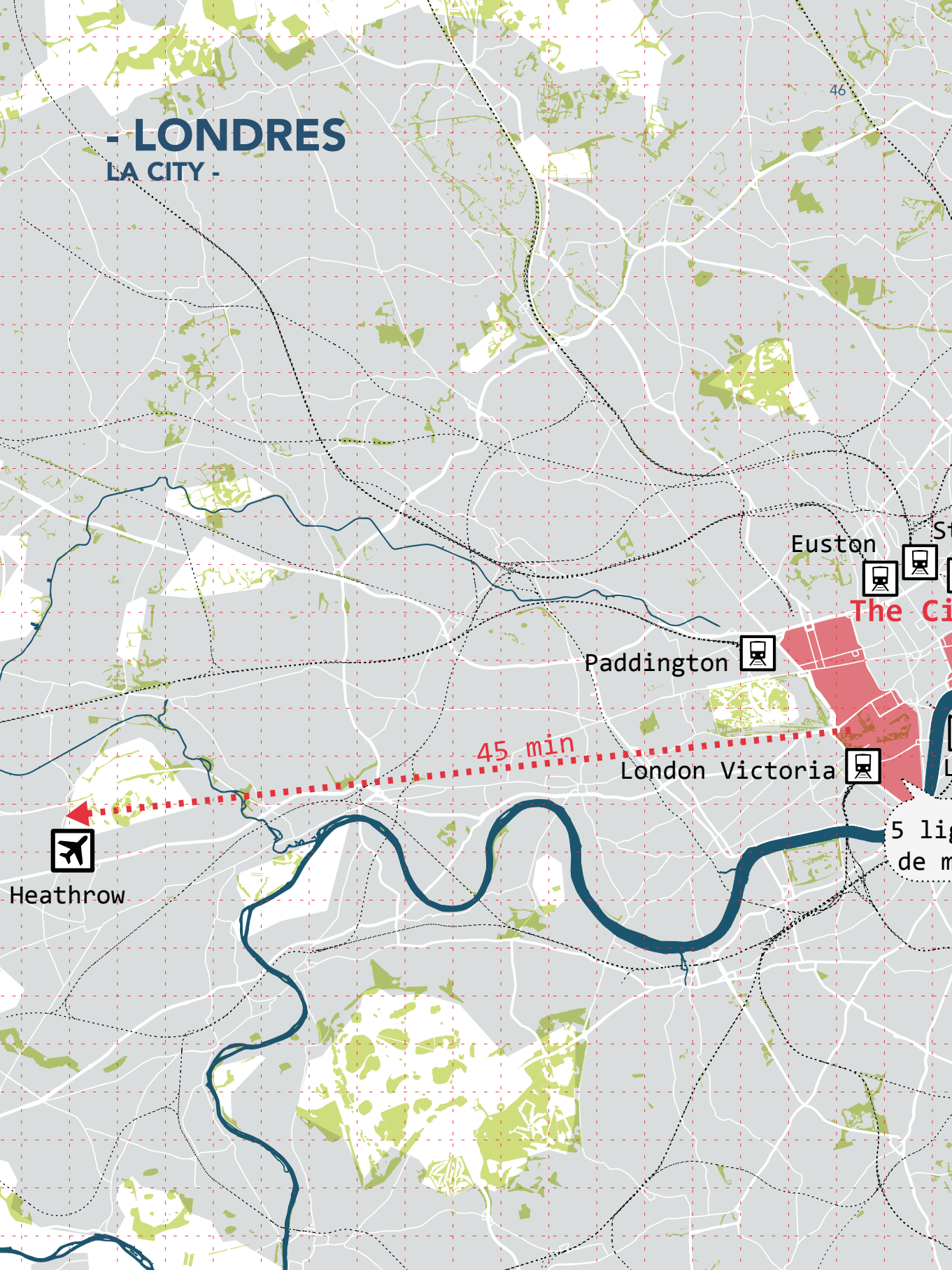
London Victoria

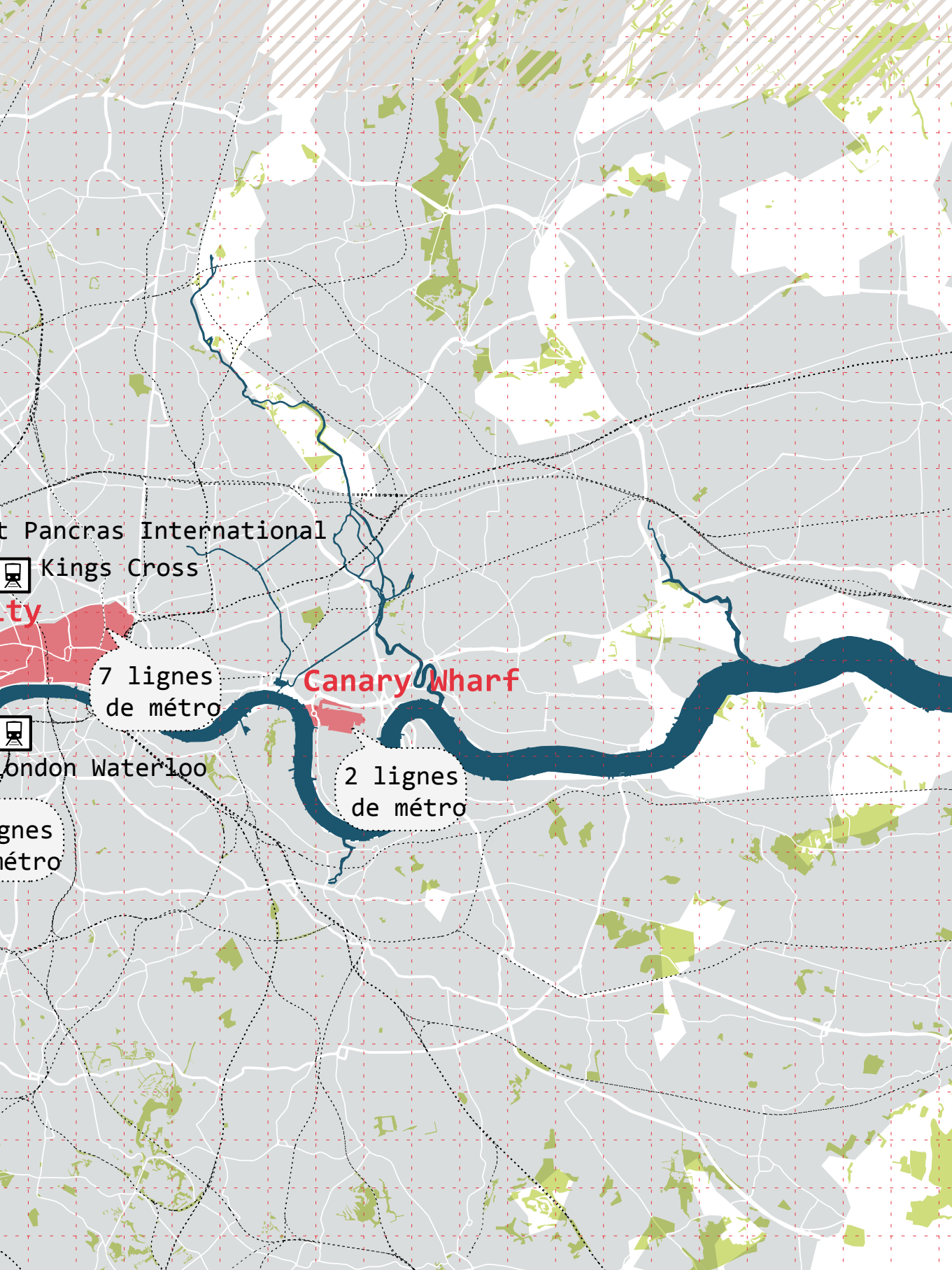
5 li
de m



Heathrow

45 min





St Pancras International

 Kings Cross

City

7 lignes
de métro

Canary Wharf

2 lignes
de métro

 London Waterloo

lignes
de métro

- LONDRES

LA CITY -

48

MME TUSSAUD'S



UNIVERSITE DE WESTMINSTER

UCL

UNIVERSITY OF LONDON

BIRBECK UNIV

AA



BRITISH MUSEUM

ROYAL NATIONAL GAL



INSTITUT D'ART CONTEMPORAIN ISA



PALAIS DE BUCKINGHAM



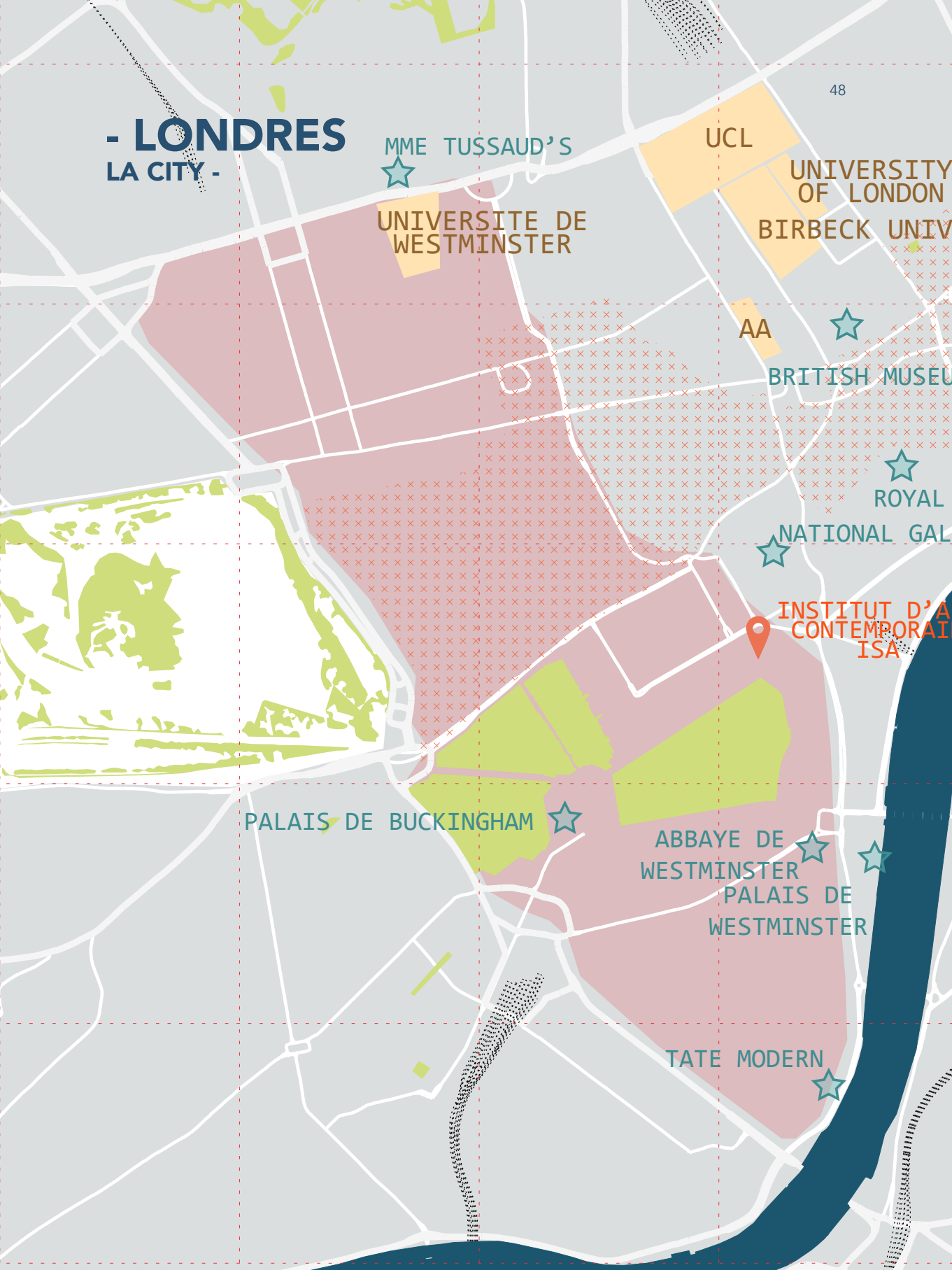
ABBAYE DE WESTMINSTER

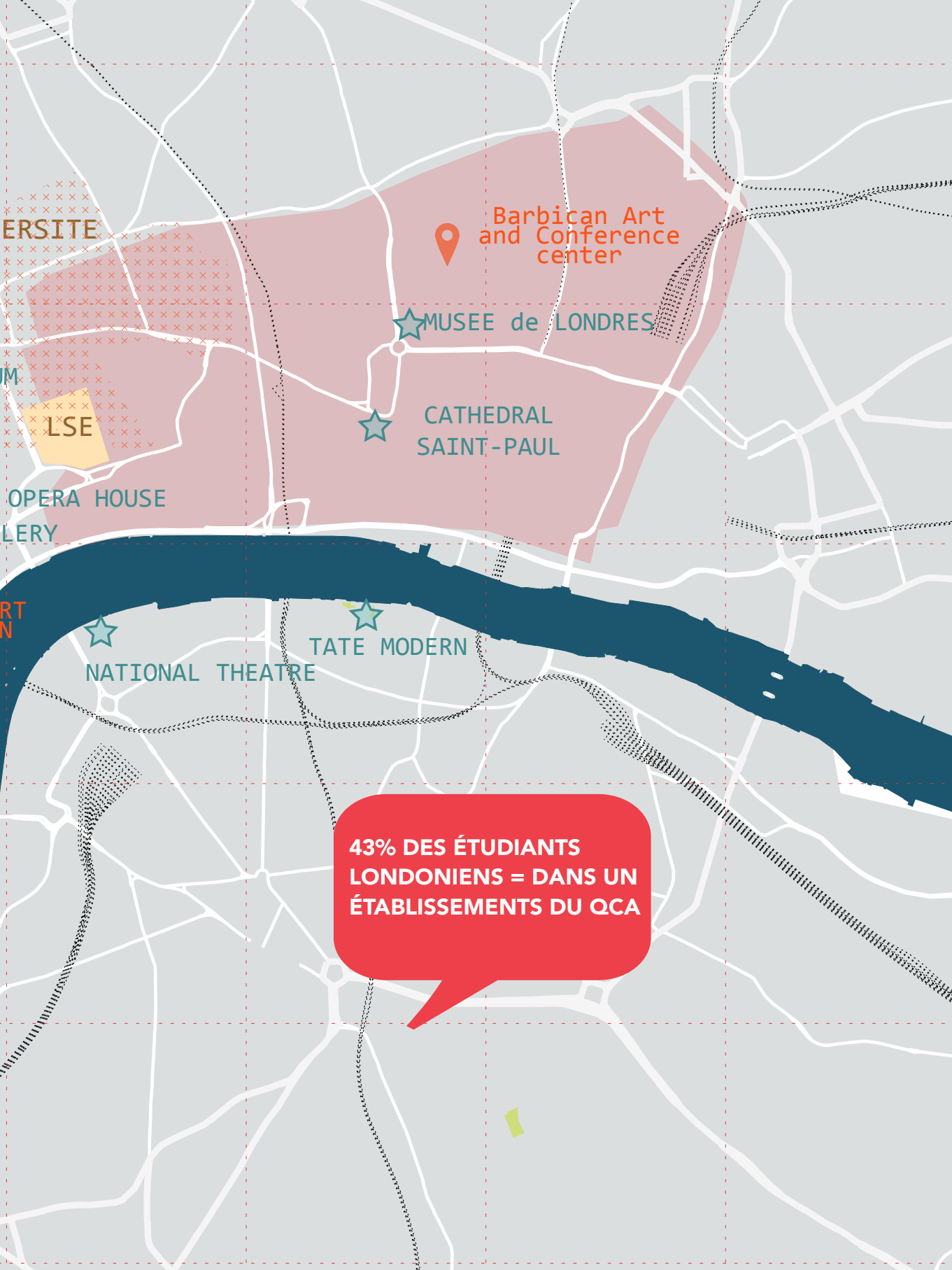


PALAIS DE WESTMINSTER



TATE MODERN





UNIVERSITE

LSE

OPERA HOUSE

LERY

ART N

NATIONAL THEATRE

TATE MODERN

Barbican Art and Conference center

MUSEE de LONDRES

CATHEDRAL SAINT-PAUL

43% DES ÉTUDIANTS LONDONIENS = DANS UN ÉTABLISSEMENTS DU QCA

- FRANCFORT SUR LE MAIN -

50

8

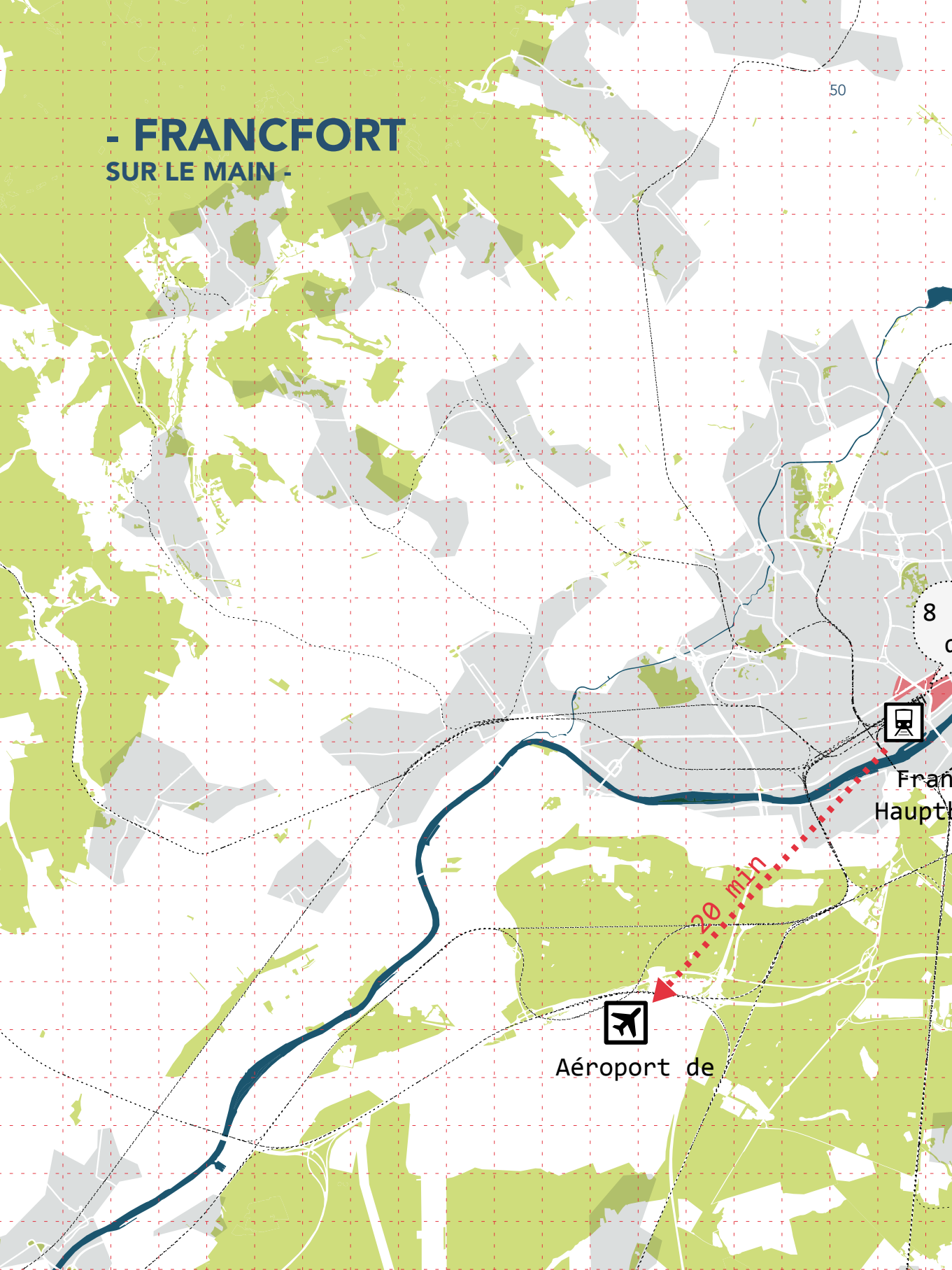


Fran
Haupt



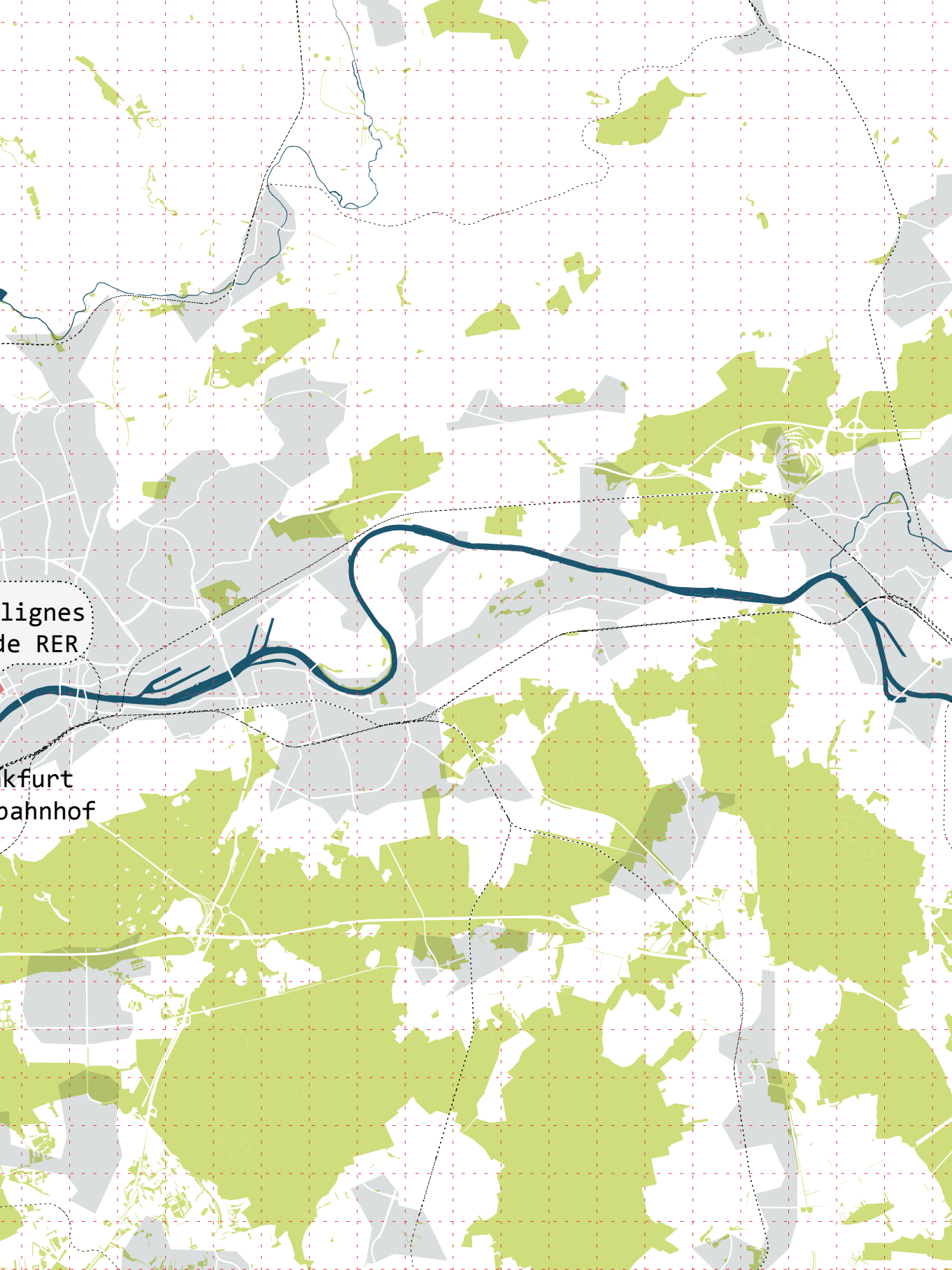
Aéroport de

20 min



lignes
de RER

kfurt
bahnhof



- FRANCFORT SUR LE MAIN -

52

1km

Presse club

Design Council

Design Report

Marketing club





Designer Club



Opera



IHK



Form Verlag



Centre ville

Hüb Digital



Designer Club



Cathédrale

Saint-Barthélemy



Clusteur des industries creatives



Main room




- FRANCFORT SUR LE MAIN -

MARKETING TERRITORIAL
BASÉ SUR LA QUALITÉ DE VIE





Contact | Press



Position: Home | Location Frankfurt | Industries

- > Location Frankfurt
 - > Facts + Figures
 - > Economic Key Facts
 - > Infrastructure
 - > **Industries**
 - > Finance + Insurance
 - > IT + Telecommunications
 - > Creative Industries
 - > Networks
 - > Life Science + Biotechnology
 - > Logistics + Mobility
 - > Real Estate Fairs
 - > Business Communities

Contact | Press | Publications | Legal Info | Sitemap
Copyright © 2014 - Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH

- NEW-YORK

56

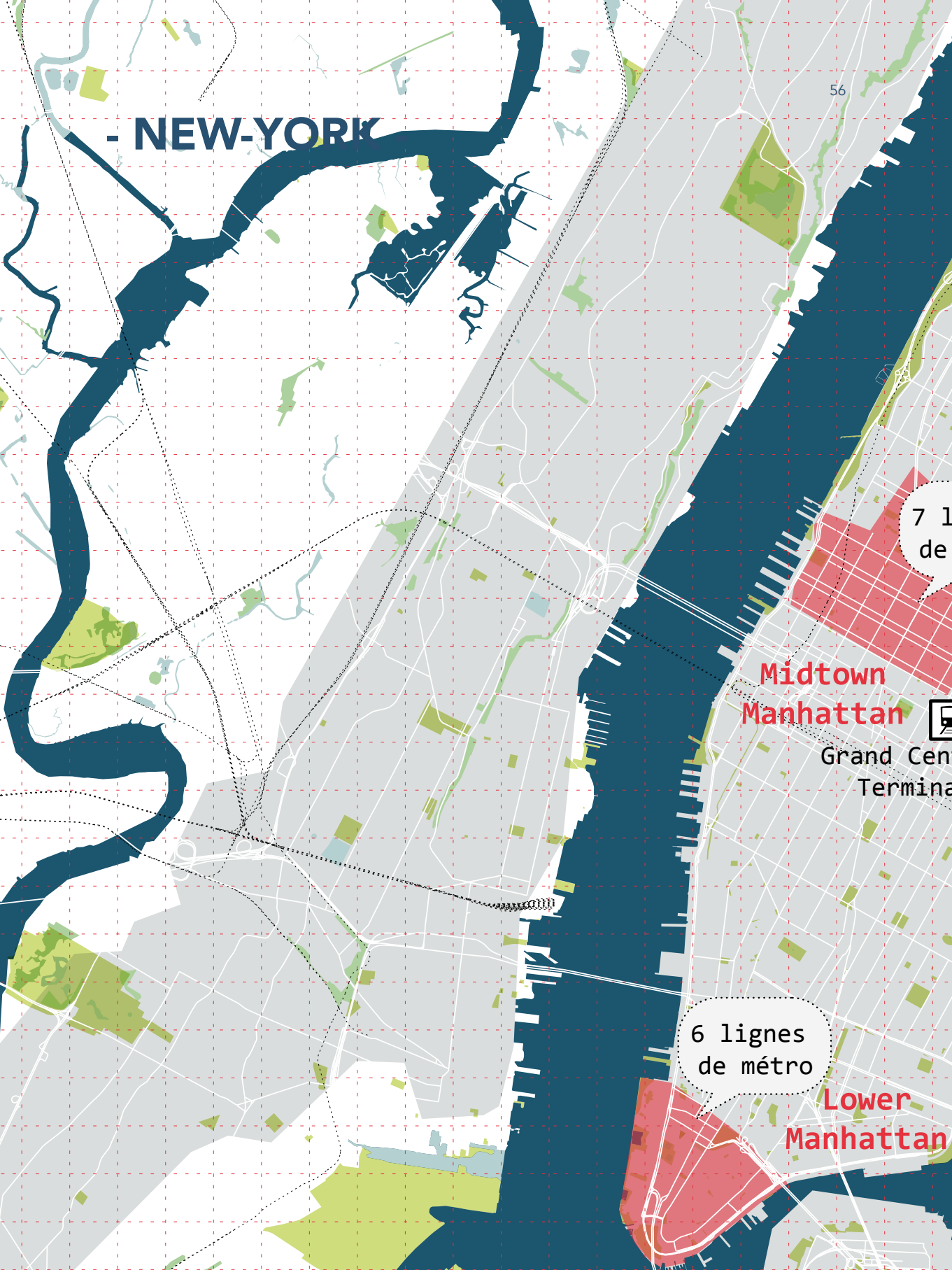
7 l
de

Midtown
Manhattan

Grand Cen
Terminals

6 lignes
de métro

Lower
Manhattan



ignes
m tro

Central
al



JFK

- NEW-YORK -



58

Lincoln Center

Time Warner Center

Special Theater District

Garment District Area

Madison Square Garden

New York Public Library

Stella and Guttman College



Carnegie hall

Museum of Modern Art

St. Patrick's Cathedral

Grand Central Terminal

Chrysler Building

City University of New York

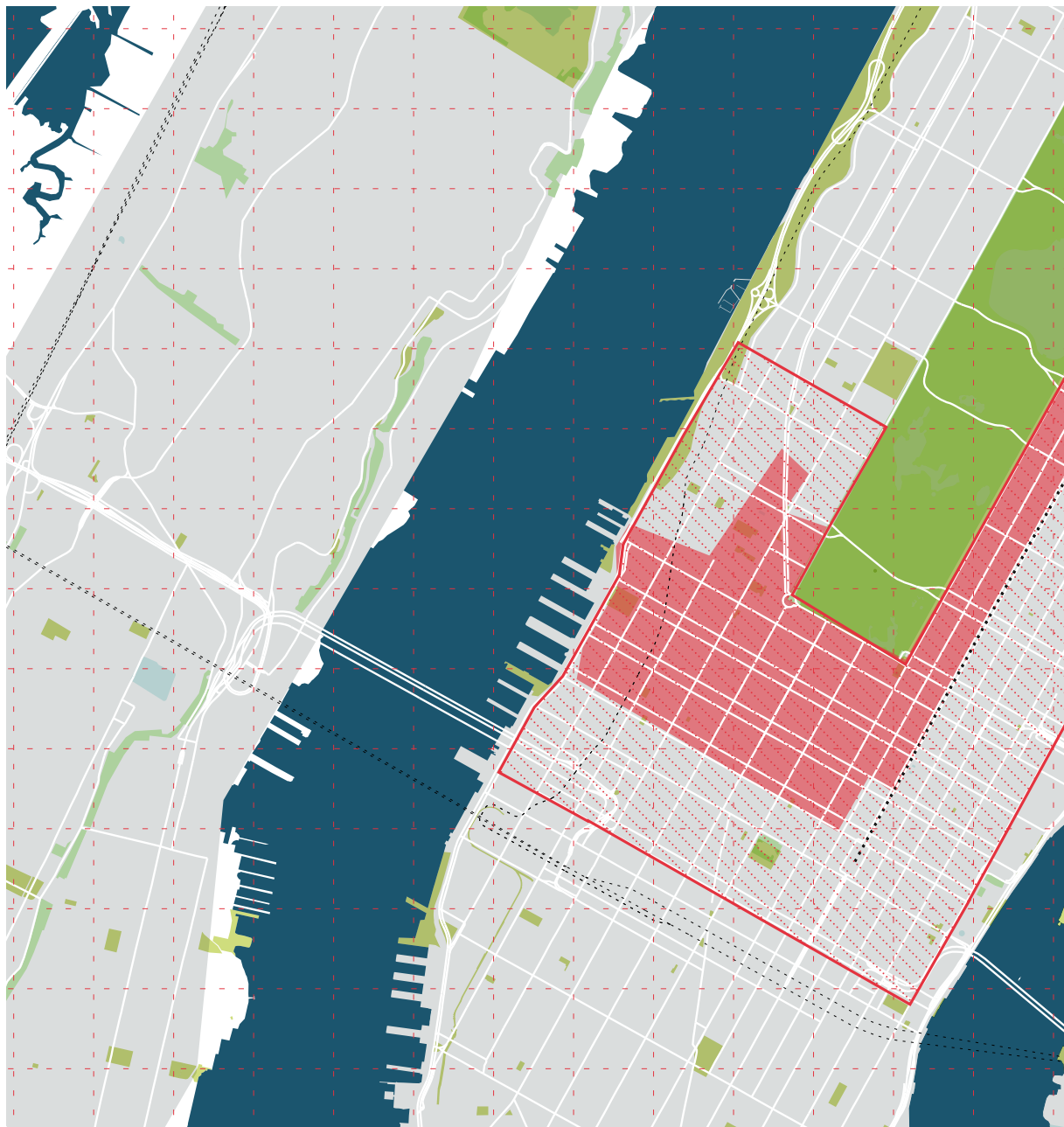
Nation Unies

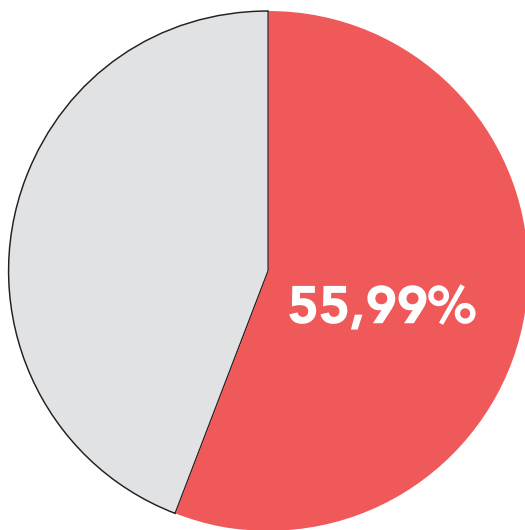
Public ry

Charles Community e

- NEW-YORK -

55,99% DES EMPLOYÉES DE MANHATTAN
VIVENT DANS UN RAYON DE 1.6 KM AUTOUR
DE LEUR LIEU DE TRAVAIL





- HONG KONG -



Aéroport

45 min

West Kowloon Cluster

Central Ferry



Gare Centrale



4 lignes express à



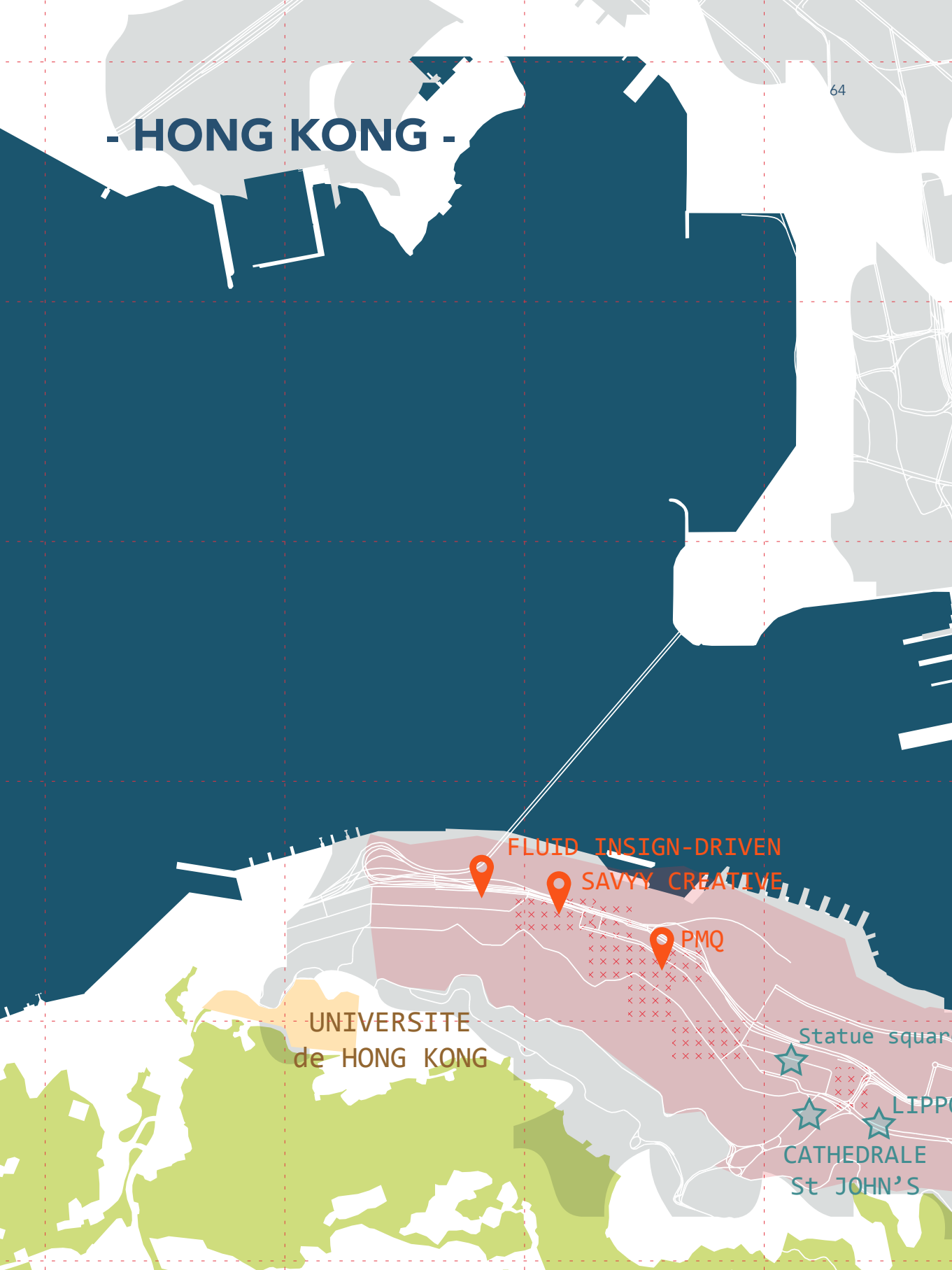
Kai Tak
Cluster

Quarry Bay
Cluster

Kowloon Central

de métro
+
l'aéroport

- HONG KONG -



FLUID INSIGN-DRIVEN
SAVVY CREATIVE

PMQ

UNIVERSITE
de HONG KONG

Statue square

CATHEDRALE
St JOHN'S

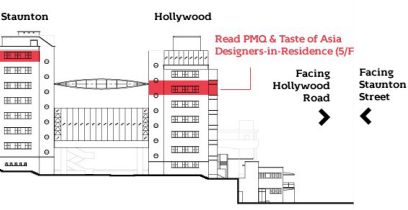
LIPPO



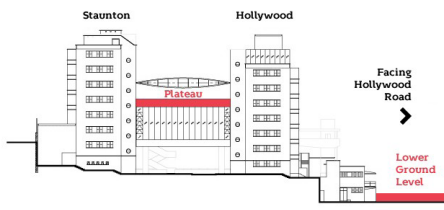
DESIGN INSTITUTE
UNIVERSITE
POLYTECHNIQUEe

O CENTER
PALAIS DES CONGRES
COMIX HOME BASE
UNISON CREATIVE

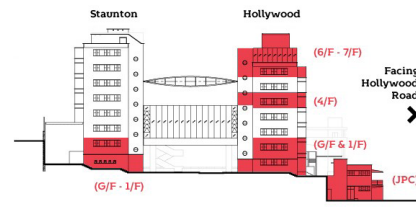
for Designers & Create-preneurs



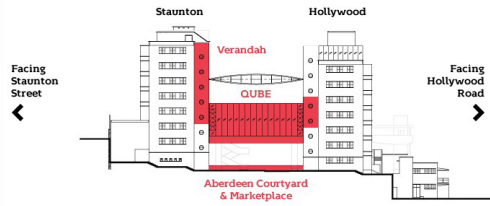
Landscaped Open Space



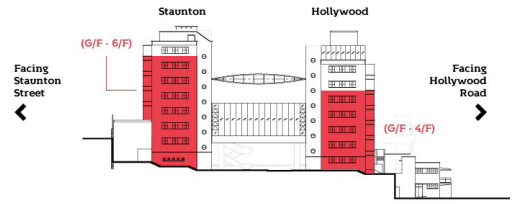
Dining



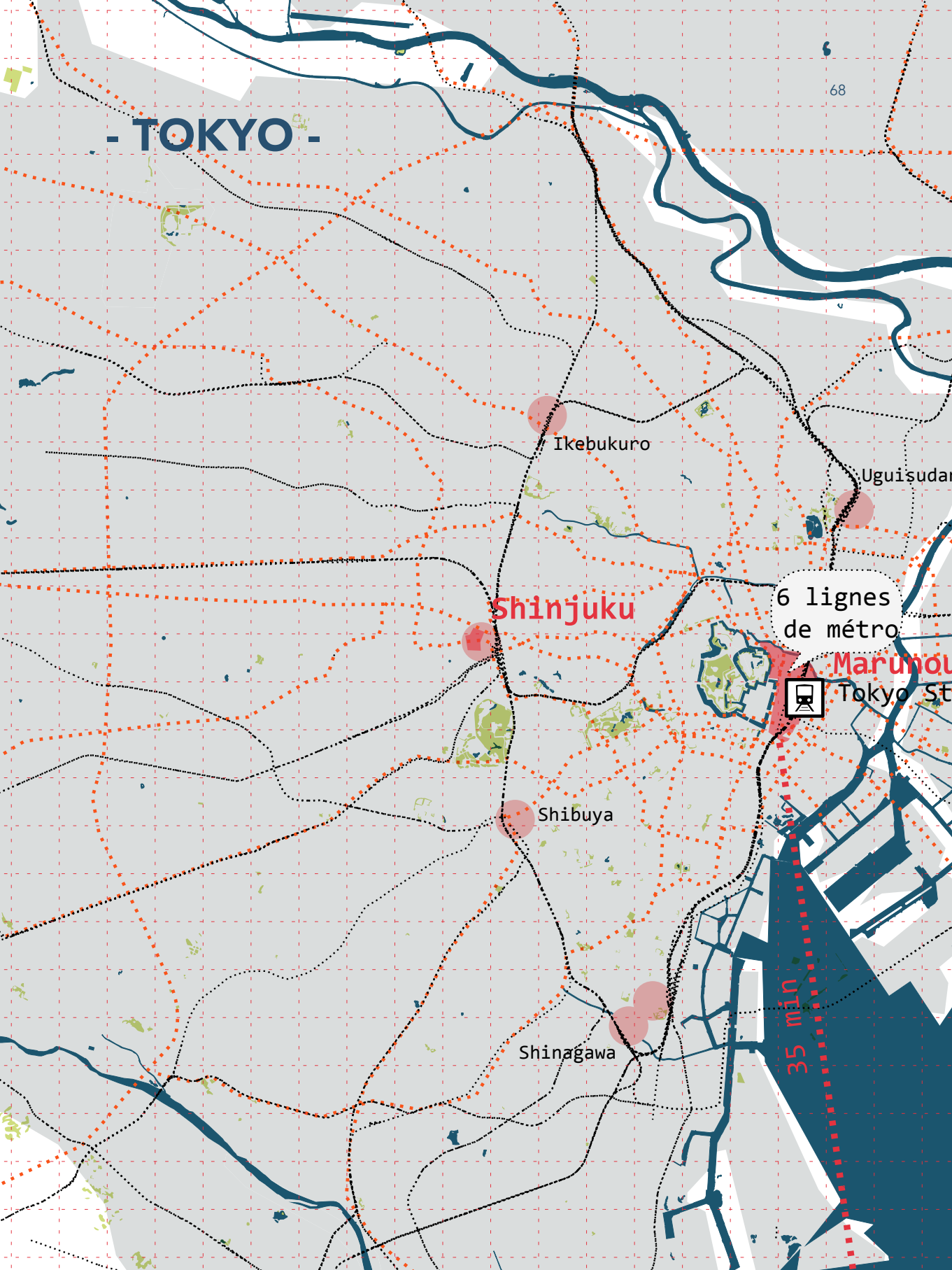
Programmes & Events



Shopping



- TOKYO -



Ikebukuro

Uguisudaru

Shinjuku

6 lignes
de métro

Marunouchi

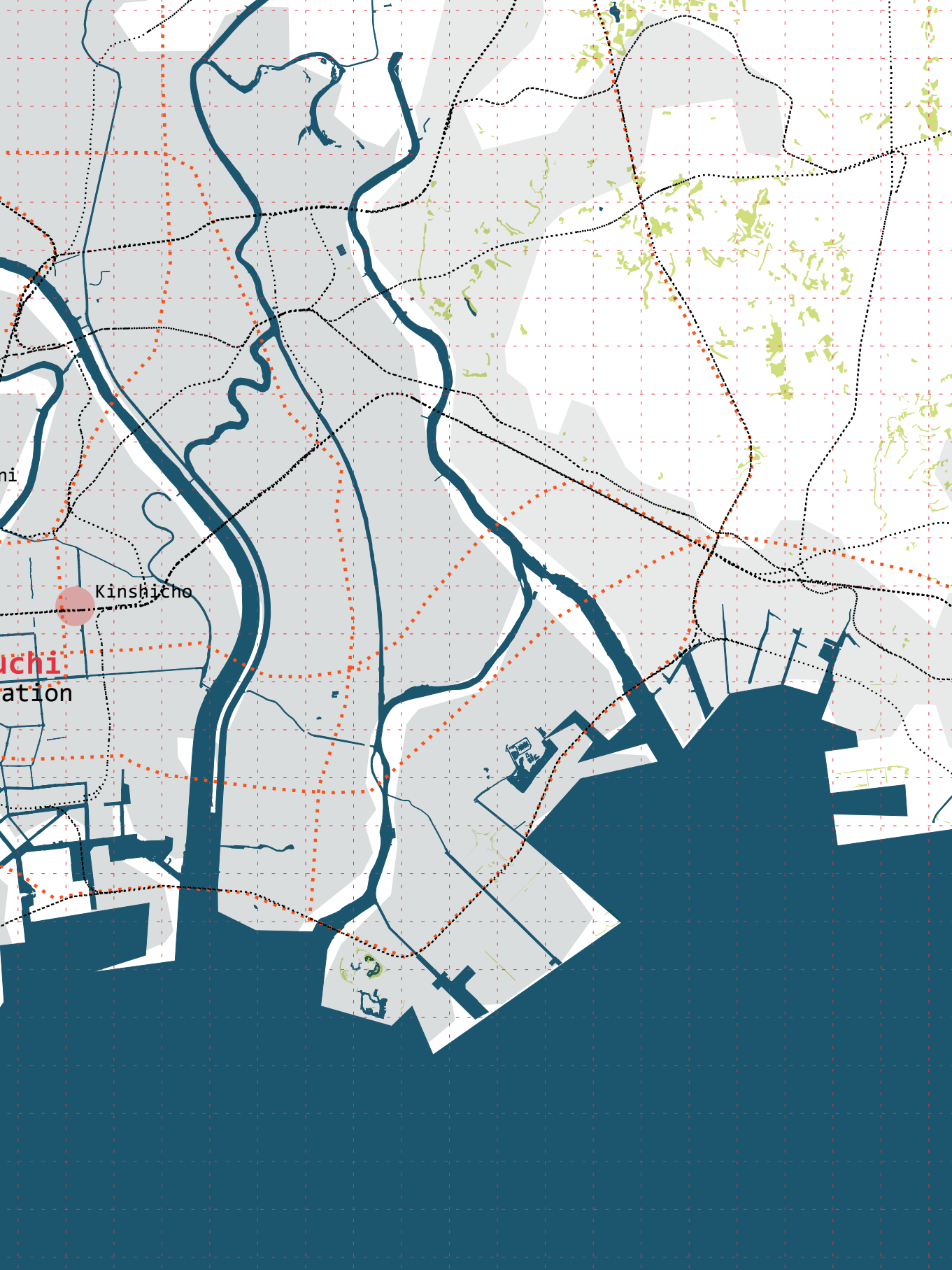
Tokyo ST



Shibuya

Shinagawa

35 min

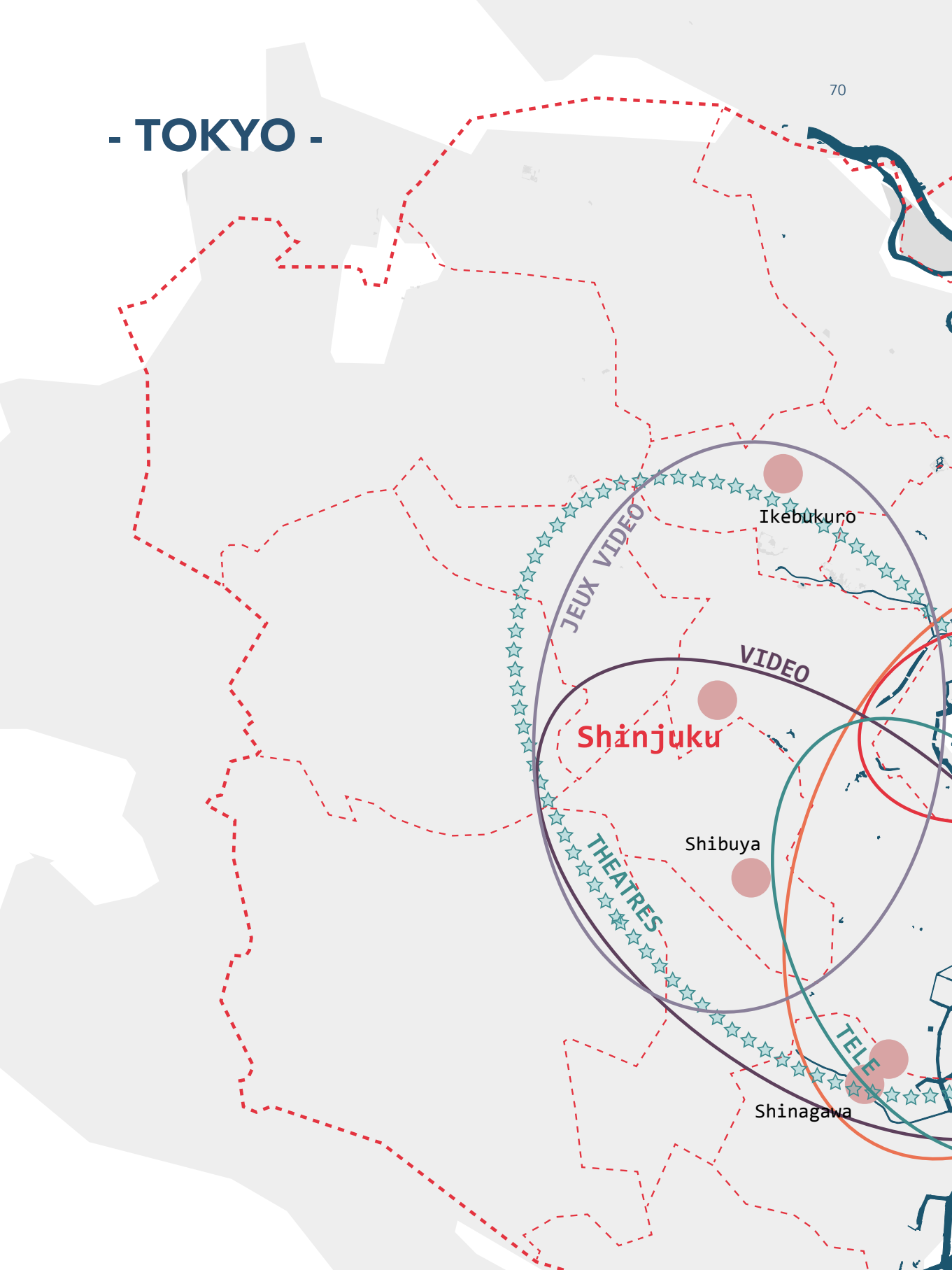


ni

Kinshicho

ichi:
ation

- TOKYO -





Uguisudani

ART INDUSTRIEL

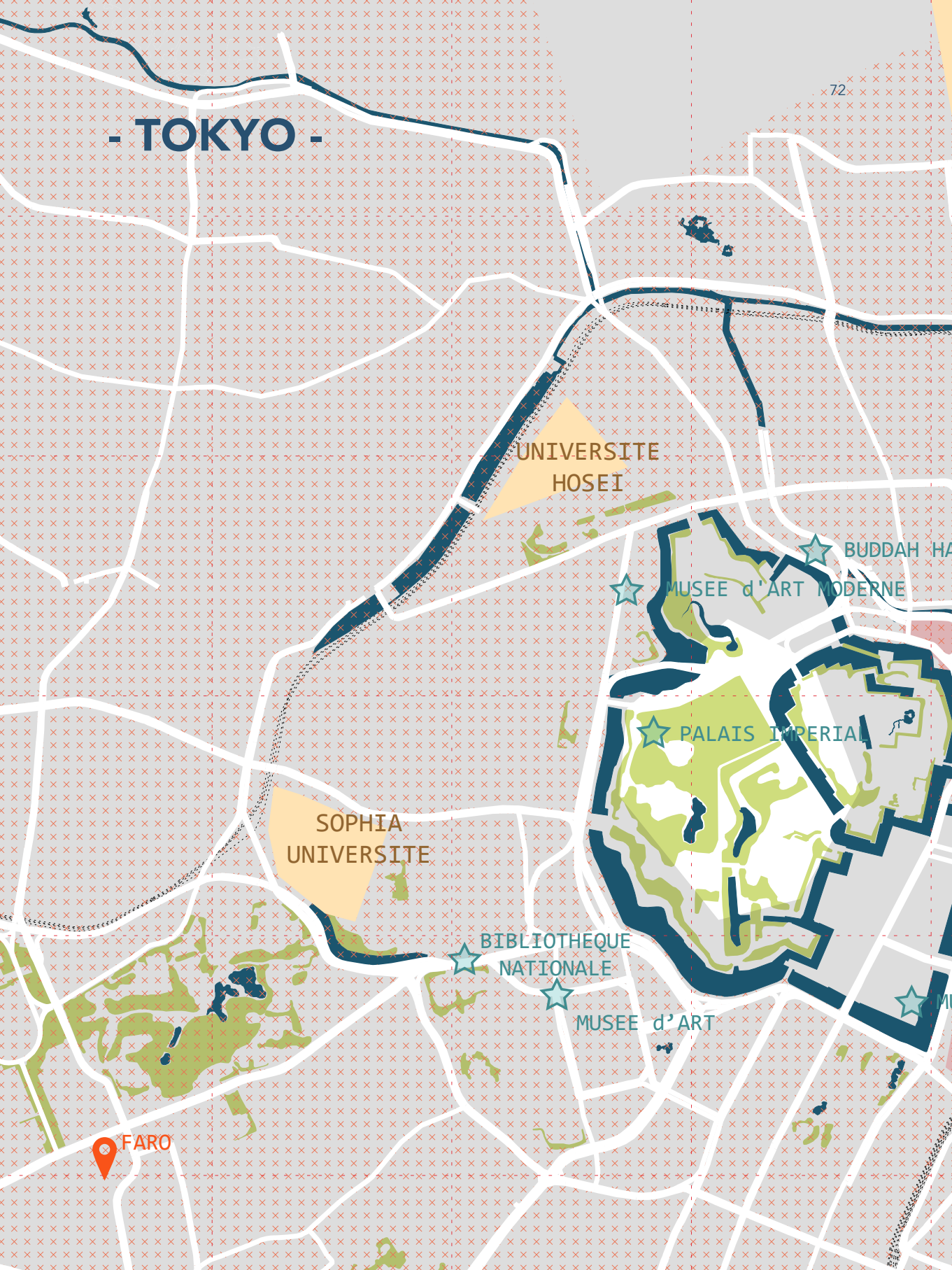
Kinshicho

Marunouchi

IT

EDITION

- TOKYO -



UNIVERSITE
HOSEI

SOPHIA
UNIVERSITE

MUSEE d'ART MODERNE

BUDDAH HA

PALAIS IMPERIAL

BIBLIOTHEQUE
NATIONALE

MUSEE d'ART

FARO

University
of Tokyo

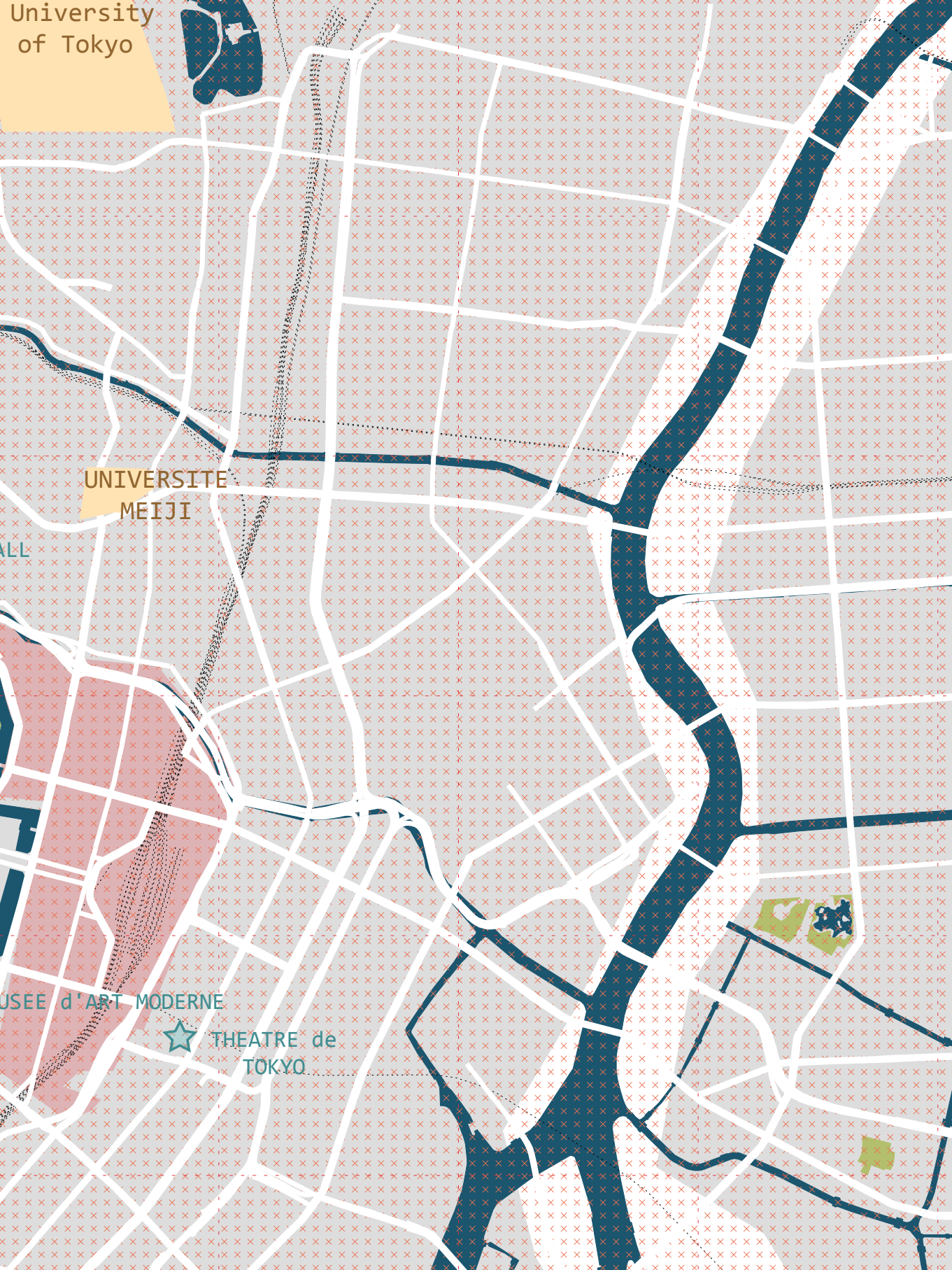
UNIVERSITE
MEIJI

ALL

MUSEE d'ART MODERNE



THEATRE de
TOKYO

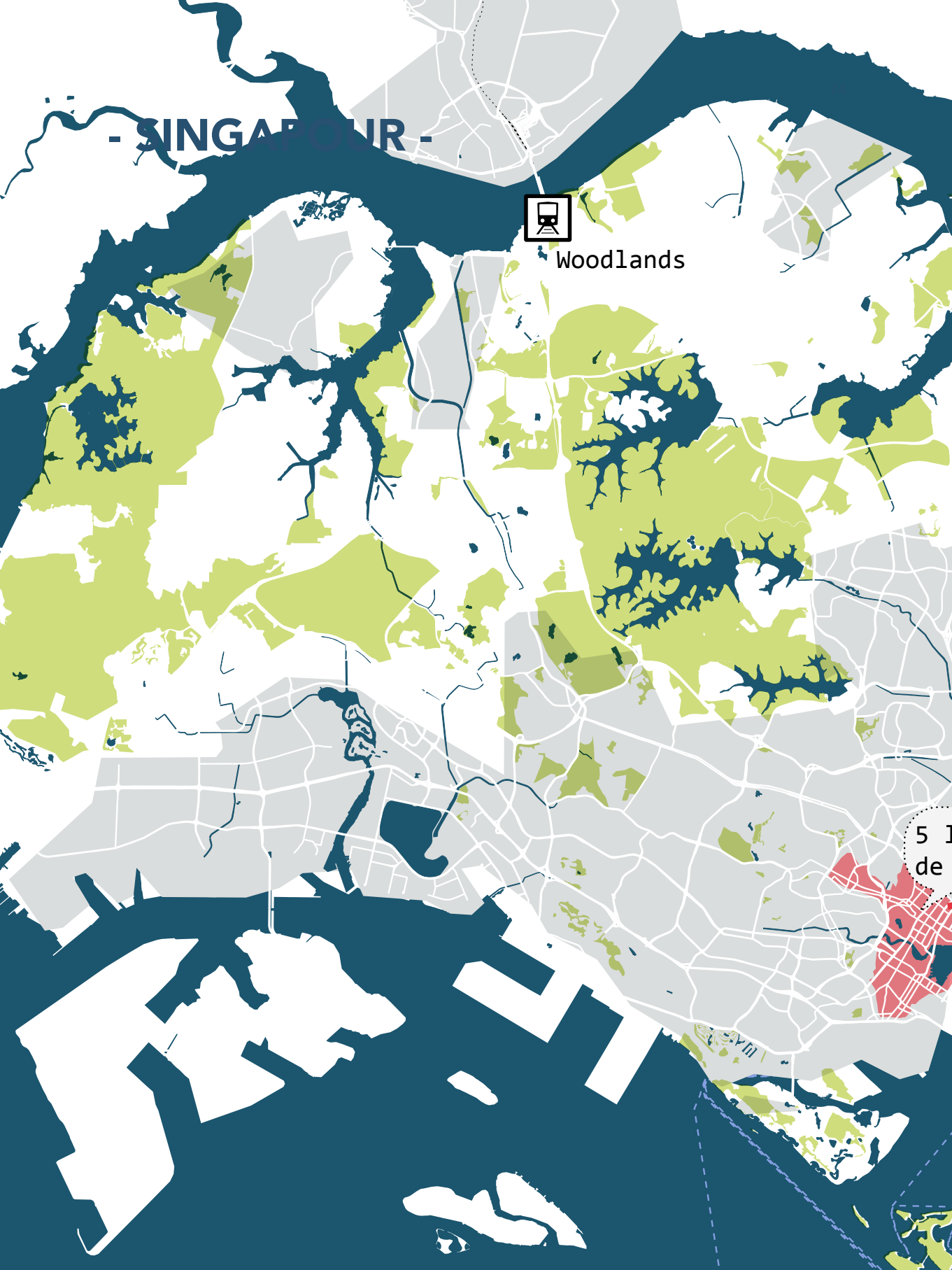


- SINGAPOUR -



Woodlands

5
de





Lignes
métro

46 min



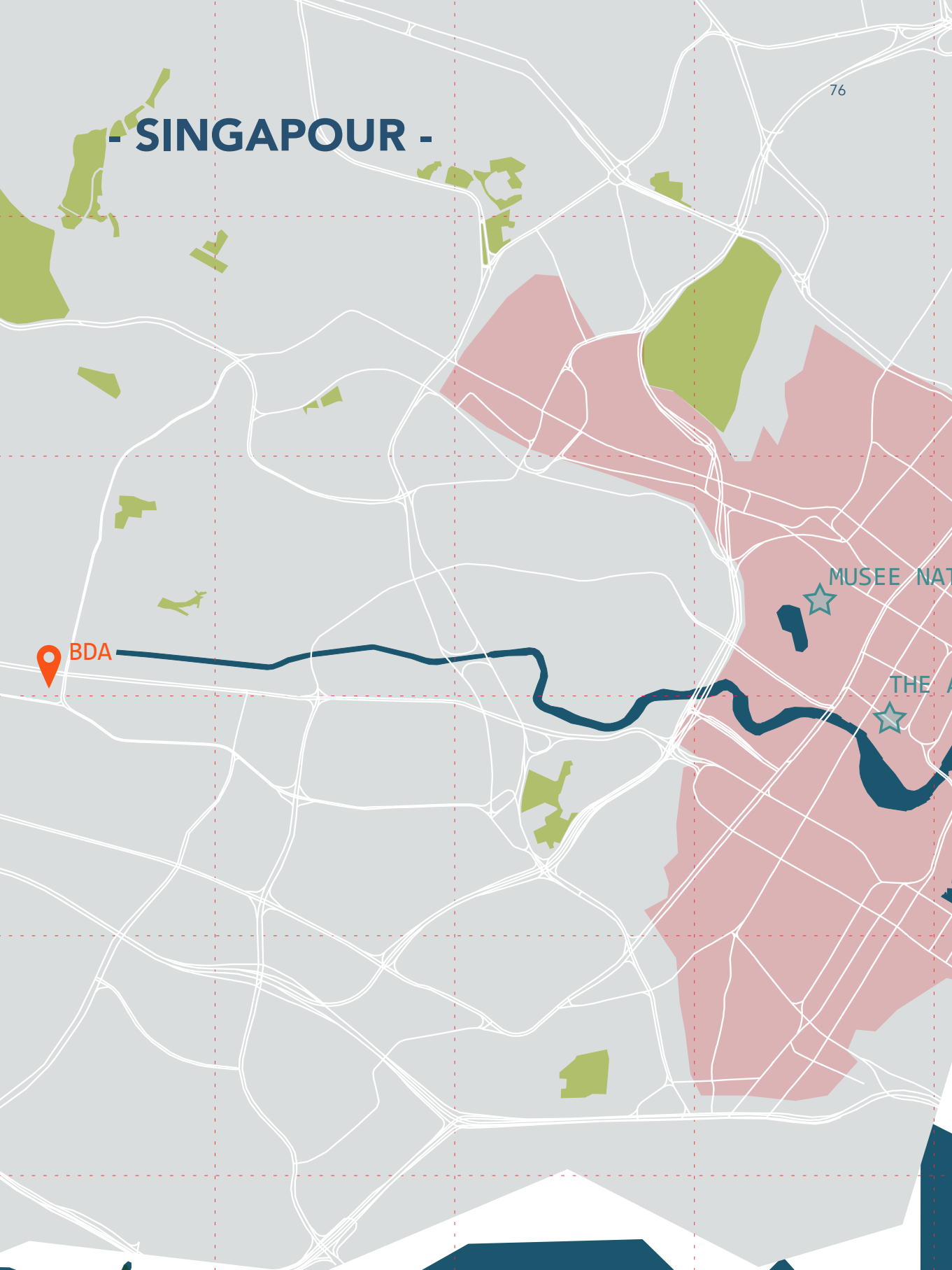
Aéroport

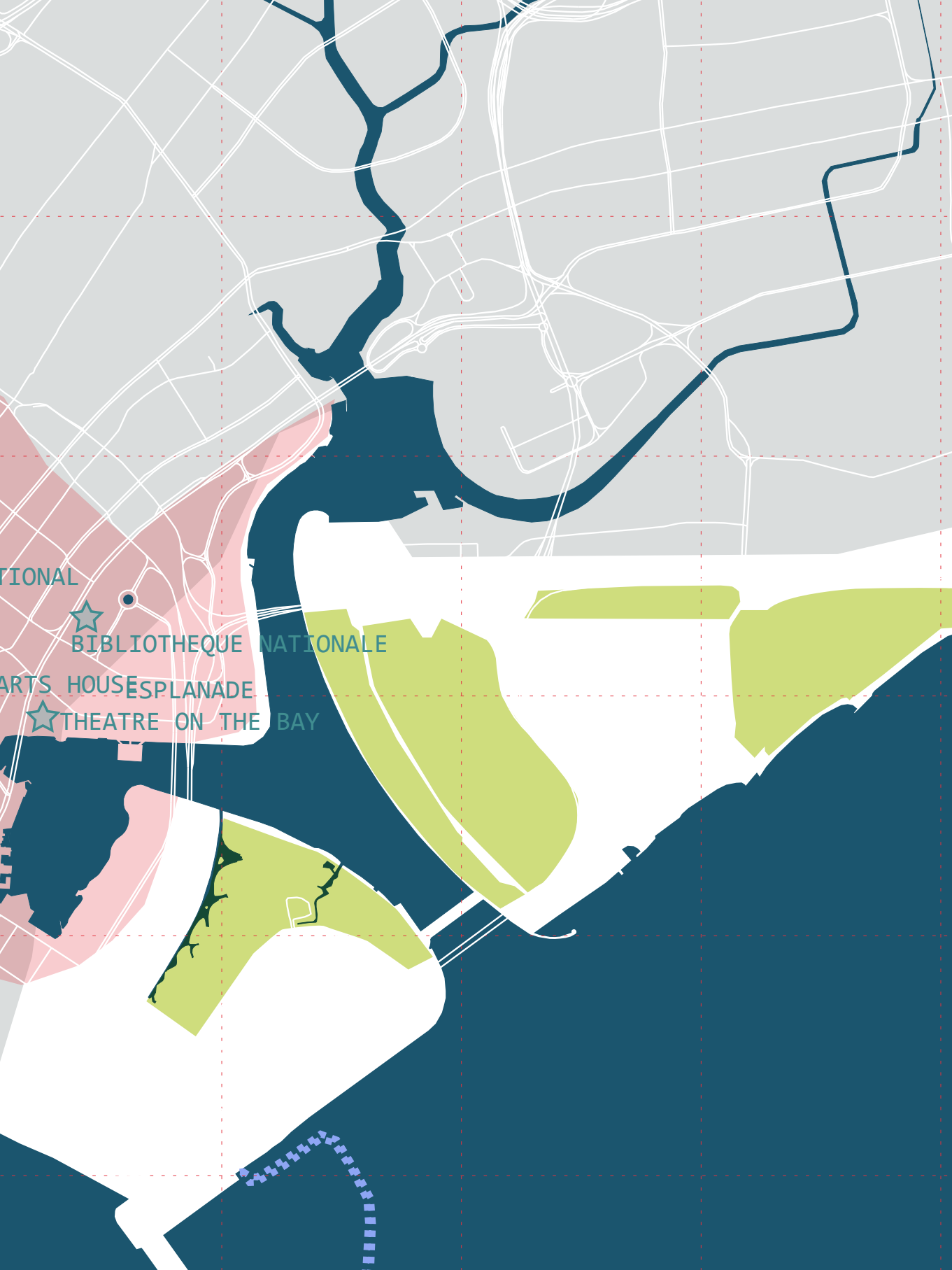
- SINGAPOUR -

 BDA

MUSEE NAT

THE A





TIONAL



BIBLIOTHEQUE NATIONALE

ARTS HOUSE
ESPLANADE



THEATRE ON THE BAY

- SINGAPOUR -

MISE EN PLACE D'UN SCHÉMA DIRECTEUR DES ESPACES PUBLICS QUI FORMALISE LES USAGES DES REZ DE CHAUSSÉE





**URBAN DESIGN GUIDELINES
FOR DOWNTOWN CORE
(CBD / Central Subzone)**

**URBAN DESIGN PLAN
- 1ST STOREY PEDESTRIAN NETWORK
& ACTIVITY GENERATING USES**

LEGEND

- PLANNING AREA BOUNDARY
- CONSERVATION BUILDING/AREA
- NATIONAL MONUMENT

ACTIVITY GENERATING USES

- MANDATORY
- ENCOURAGED

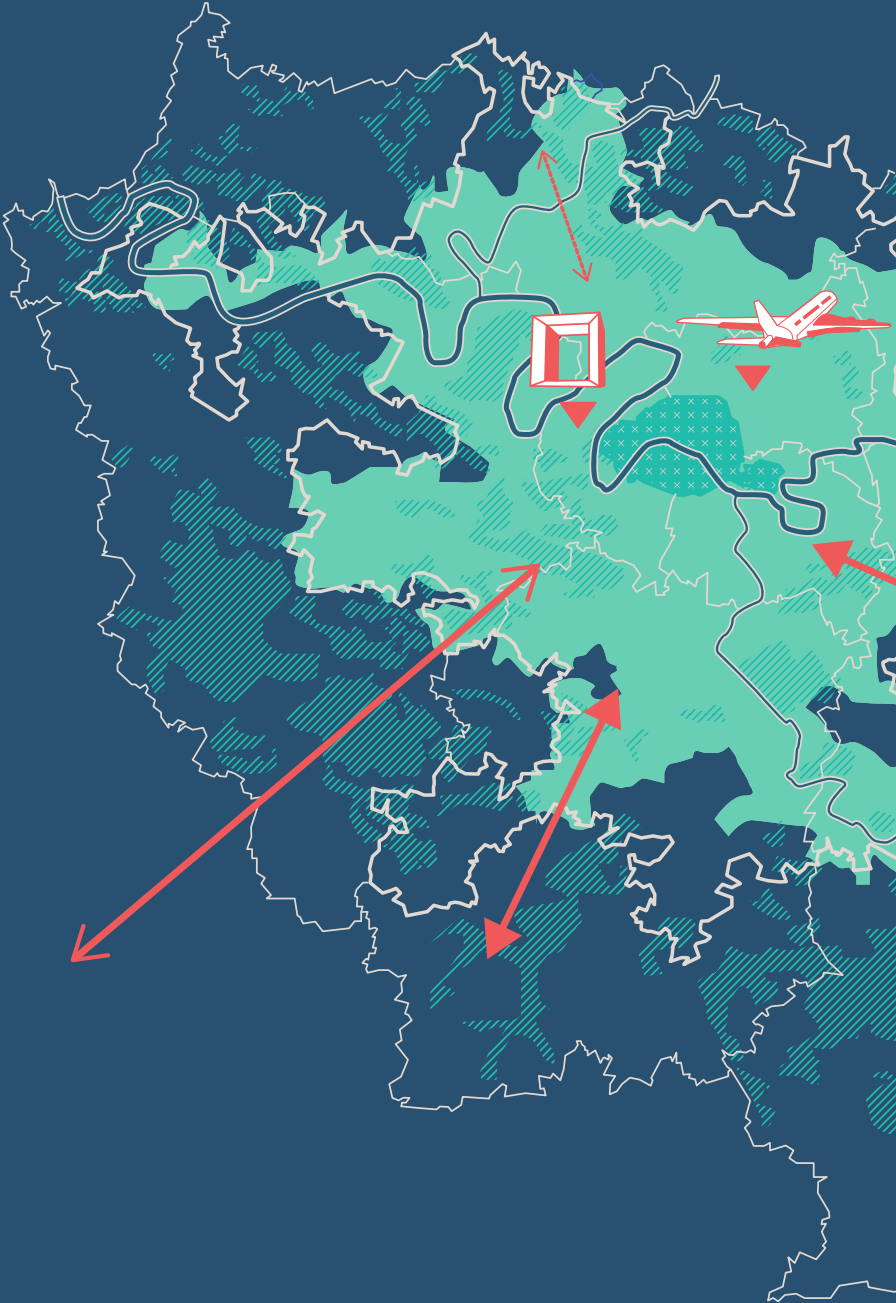
PEDESTRIAN NETWORK

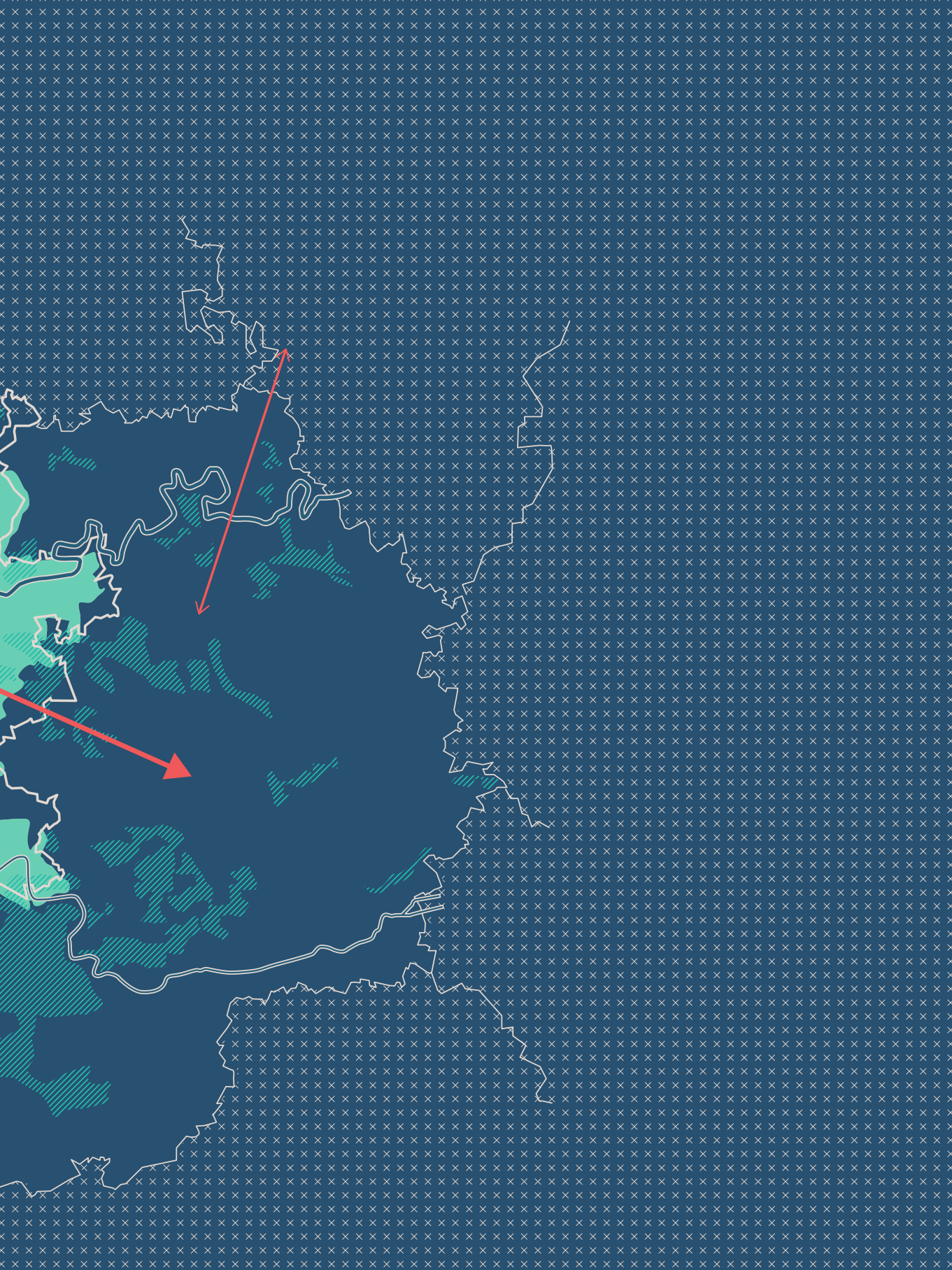
- COVERED WALKWAY
- THROUGH BLOCK LINK
- PEDESTRIAN MALL / PUBLIC SPACE
- VERTICAL PEDESTRIAN CIRCULATION
- CITY ROOM

LIST OF GAZETTED NATIONAL MONUMENTS

- ④ FORMER TELOK AYER MARKET
- ②① TELOK AYER CHINESE METHODIST CHURCH
- ②② FORMER SINGAPORE CONFERENCE HALL AND TRADE UNION HOUSE

4 PROPOSITIONS POUR LA DEFENSE





- PASSAGE D'UNE CONCENTRATION D'ENTREPRISES A UN ÉCOSYSTÈME ÉCONOMIQUE -

POSTULATS:

- La Défense construit sa stratégie non plus autour d'une offre immobilière mais d'un développement économique sectoriel : la finance

STRATÉGIE:

- Passage d'une logique immobilière à une logique industrielle
- Démassification des acteurs
- Réflexion sur la mixité d'échelle et l'écosystème
- Économie créative et acteurs hybrides
- Travail autour des proximités et des lieux d'intersections





1

PROPOSITION LE QAHNS

Comme le montre Bruno Marzloff, la dispersion des temps de travail due à la crise du couple mobilité-travail et aux nouvelles possibilités de travailler ici et ailleurs, est lourde de conséquences sur l'aménagement urbain, tant la prise en compte des « sans bureau fixe » devient déterminante. A l'ère de

la non affectation des bureaux, où chaque espace de travail répond de plus en plus à une fonction précise : salles de réunion de différentes tailles, salles de visioconférence, espaces de détente etc., il devient essentiel de s'interroger sur l'avenir des monolithes de La Défense. D'autant que derrière cette réorganisation des espaces de travail se joue bien une optimisation des coûts, pour des entreprises portant une attention accrue aux dépenses liées à leur portefeuille immobilier. Le développement médiatique de campus d'entreprises flambants neufs dans la métropole ne fait qu'accroître cette interrogation, en particulier lorsque des



entreprises présentes à la Défense de manière historique s'y délocalisent. Derrière cela, c'est bien tout l'imaginaire lié à la tour qui semble interroger : passage d'un fonctionnement segmenté et hiérarchisé à une organisation horizontale, fonctionnant par projets et utilisation des espaces de travail au gré des besoins.

Il nous semble alors que l'effet d'adresse constitue pour la Défense le principal levier qui puisse permettre de soutenir une concurrence exacerbée et justifier une offre intrinsèquement plus chère que ses concurrents. Dès lors, plus que jamais, le quartier **doit travailler à son positionnement dans une histoire parisienne, dont l'axe est la colonne vertébrale**. Cet axe, élément paysager, géographique et économique indéniable, reste pour autant de faible qualité au niveau du sol, notamment passée la station de métro Pont de Neuilly. La Seine infranchissable, la dalle inaccessible, l'espace public sous-programmé, les rez-de-chaussée aveugles voire franchement hostiles.

Le modèle de développement de la Défense, historiquement portée vers la verticalité, a conduit à un délaissement progressif de la question du sol, et ce depuis la construction de la dalle. **Nous préconisons un renversement du spectre de l'action publique, abandonnant le ciel pour s'intéresser presque exclusivement aux niveaux du sol et du socle** qui constitueront la vitrine et l'attrait premier du quartier d'affaire.

Notre postulat consiste à laisser de côté la question des tours, dont l'acteur public ne peut plus supporter le coût de la réinvention, d'autant que:

- > La reconversion des bureaux en logements repose (actuellement) sur une équation économique improbable ;
- > L'objet immobilier «tour» est fondé sur un modèle archaïque (mono-utilisateur/stratification hiérarchique / aucune mutualisation de services / privatisation du RDC) qui fige le visage de la Défense et inhibe nombre d'innovations ;
- > La réinvention de ce modèle ne peut être liée qu'à un changement culturel des opérateurs

économiques dont la temporalité nous est inconnue, mais qui sera certainement liée au dépassement d'un point de rupture dans la crise du modèle.

Nous pensons qu'il est temps d'engager une révolution culturelle du quartier d'affaire, le conduisant à **innover massivement autour de la question des services, déterminant concurrentiel fondamental**.

S'il veut survivre, le quartier d'affaire doit se redéfinir pour mieux s'adresser aux logiques économiques actuelles. Il **doit devenir plus qu'une somme de tours autonomes, et promouvoir un écosystème global de services offerts aux entreprises, aux salariés et aux usagers divers, que nous appelons «QAHNS», le Quartier d'Affaires à Haut Niveau de Services**

Cette action passe par un nouveau plan de renouveau, qui s'intéresse non au gonflement du gabarit de la tour, mais à **l'ouverture des rez-de-chaussée, à l'épaississement des socles**, à une interaction accrue de la tour avec la dalle.

Ces nouveaux espaces devront être **dédiés aux formes nouvelles de travail**, d'échange, et à toutes les activités qui caractérisent la limite plus floue entre vie professionnelle et urbaine. Les moyens ne manquent pas. Comme il a été expérimenté dans le quartier 22@ à Barcelone, la création de ces nouveaux espaces dans les tours peut donner lieu à des incitations de constructibilité soumises à une conditionnalité stricte dans l'occupation des rez-de-chaussée. Sur le modèle de *Reinventer. paris*, un appel à projets en partenariat avec des propriétaires fonciers pourrait encourager les innovations programmatiques dans des espaces aujourd'hui sous-utilisés.

Ils offrent l'avantage inestimable à la Défense d'être des **lieux potentiels d'accueil des «small business»** qui n'ont pour l'heure pas le droit de cité sur la dalle.





2

PROPOSITION FLUCTUAT NEC MERGITUR ?

Le deuxième axe prioritaire de transformation est celui de la Défense sur Seine. Le paysage du fleuve, parfaitement ignoré par le quartier d'affaire, est par contre surinvesti par l'infrastructure.

La Seine constitue pourtant l'ADN du développement urbain parisien, une identité et une adresse, le bassin de son industrie culturelle et de loisirs, ainsi qu'un vecteur toujours réactualisé de nouvelles mobilités, parcours et de paysages.

La disposition actuelle du quartier d'affaires est une dénégation complète d'un paysage qui pourrait devenir à terme son premier lieu de destination et la meilleure réponse à son désaveu populaire.

La redécouverte du paysage de la Seine offre plusieurs avantages:

- S'inscrire dans le prolongement historique de l'urbanité et du mode de vie parisien;
- Offrir aux usagers une infrastructure de paysage et de loisirs unique;
- Diversifier les publics et les lieux de destination;
- Offrir de nouveaux parcours, que ce soit d'une rive à l'autre, ou transversalement avec les territoires voisins.



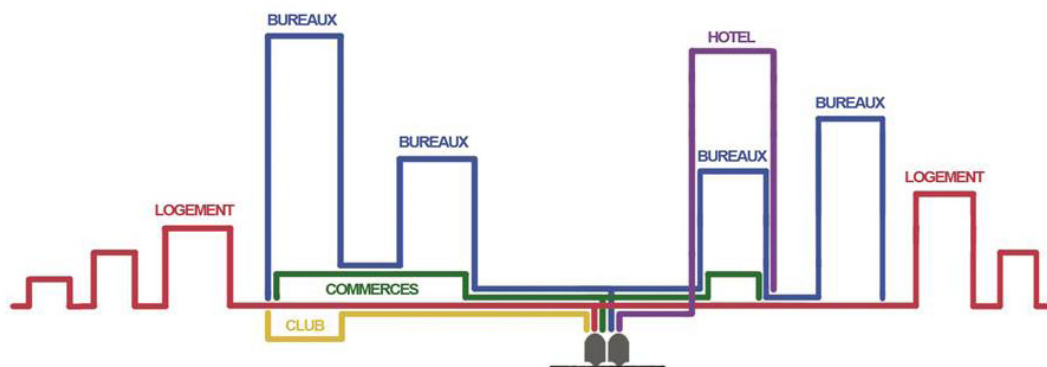
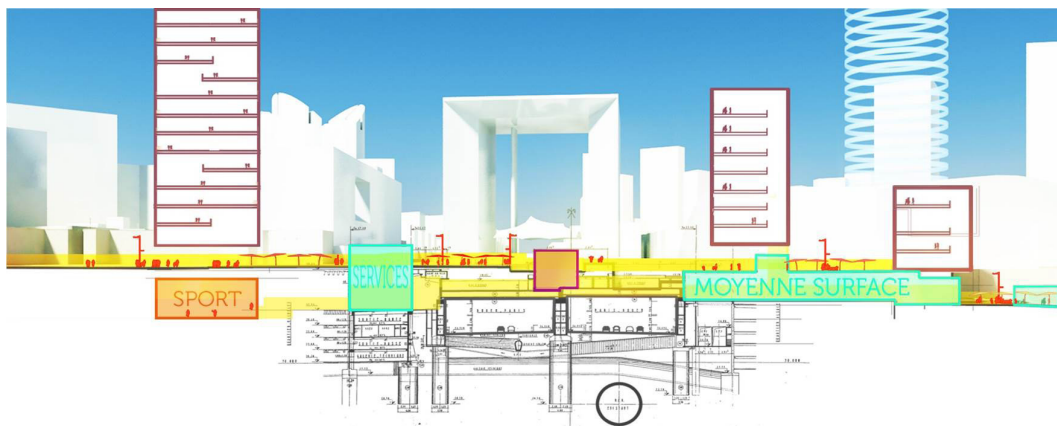






3

PROPOSITION GROUNDSCRAPING



La dalle de la Défense représente un gisement de foncier disponible dont le réinvestissement permettrait là encore de tendre à la diversification du type d'activités en présence.

Des propositions appelant
d'autres modes de faire,
pour produire des espaces
prompts à répondre aux
mutations induites par la
nouvelle économie

Pour passer d'un quartier
d'affaires à un écosystème
d'affaires

UNE RECHERCHE A POURUIVRE ...

L'investigation commencée cette année dans le cadre de la commande sur les grands quartiers d'affaires de la métropole pourra être prolongée en approfondissant les débats autour de la **question des modes de faire**. Par quelles modalités enclencher la diversification économique sur les quartiers d'affaires existants comme à la Défense ?

De même ce travail pourrait se poursuivre dans l'**analyse de certains quartiers de gare autour du futur Grand Paris Express** afin de faire des propositions sur des formes renouvelées d'immobilier de bureaux.

Le sujet du «**double permis de construire**» nous semble une piste d'exploration de premier plan tant la question de l'intégration initiale du changement de destination d'un bâtiment devient essentielle à l'heure où l'incertitude économique devient un état permanent.

De même la question du maintien -ou du **redéploiement- de l'activité productive en ville**, et par conséquent dans ce qu'on appelle «quartiers d'affaire» nous paraît être un champ d'investigation futur nécessaire. En effet cette question vient à nous de manière de plus en plus prégnante dans notre pratique du projet urbain et s'impose lorsque l'on porte un regard prospectif sur les nouveaux modes de production à l'heure de la troisième révolution industrielle.

Bureaux : pour éviter une future bulle

LES ECHOS | LE 22/01 À 07:00

de François Leclercq

Dans les façons de travailler, tout change. « Bureau » devient presque un mot suranné tant les évolutions en cours montrent d'autres possibles : le nomadisme, l'émergence d'espaces nouveaux par le coworking, les Fab Lab et autres tiers lieux, le partage s'invitant à tous les étages.

Ces pratiques nouvelles, associées à un souci permanent d'optimisation économique de l'espace de la part des entreprises, mènent inéluctablement vers une diminution globale des espaces de bureaux classiques et une certaine redistribution territoriale. La réalisation future du Grand Paris Express, le métro du Grand Paris, va participer de cette redistribution des cartes en contribuant à accentuer l'attractivité de ces polarités émergentes plus accueillantes que les quartiers d'affaires traditionnels et monofonctionnels.

En parallèle de l'évolution de ces phénomènes, la vie immobilière continue, nourrie par des projections financières plus que par des réflexions territoriales : 12 millions de mètres carrés de bureaux sont ainsi projetés dans la métropole, de manière peu concertée, d'ici à vingt ans, notamment autour des futures gares du Grand Paris Express. Tous ne verront pas le jour mais la frénésie du déménagement existe toujours pour secouer les habitudes des entreprises, diminuer les coûts ou se doter de lieux plus efficaces. Cette équation entre construction effective, besoin global en baisse et mutation profonde des pratiques ne peut qu'aboutir à une bulle dangereuse.

Parallèlement, les grandes métropoles, Paris en tête, souffrent d'un important déficit de logements, pourtant nécessaires à leur attractivité sans parvenir à répondre à une demande soutenue, aujourd'hui évaluée à 70.000 unités par an en Ile-de-France (à comparer à une production annuelle de 40.000 au cours de la dernière décennie).

La rareté du foncier et les prix en décollant freinent sensiblement cet objectif louable. Les immeubles de bureaux, de plus en plus rapidement obsolètes, peuvent faire partie de ce réservoir de terrains invisible que tous recherchent pour produire des logements. Leur transformation est objectivement judicieuse et peut aider à inventer des lieux d'habitat plus confortables.

Malheureusement ces opérations sont freinées par leur coût souvent prohibitif. Le prix de la transformation revenant presque à celui d'une construction neuve. Il faut y ajouter l'incertitude d'un chantier complexe, lié à sa situation, la découverte d'amiante parfois en cours de route, l'application des normes... Ces mutations sont donc très rares en dehors des zones urbaines denses. Cette réalité économique entraîne de trop fréquentes démolitions, ineptes d'un point de vue architectural ou urbain. Chaque démolition apparaît de plus très dommageable pour des raisons environnementales, un double chantier démolition-reconstruction étant vorace en énergie et en matière.

Dans ce contexte, il devient nécessaire d'inventer des bâtiments plus accueillants à tous les usages, proposant des facultés d'adaptation dans le temps. Chaque immeuble tertiaire construit devrait proposer dès sa conception un volet de transformation qui permettrait de garantir sa durabilité réelle, loin des fictions de développement durable purement technique.

