

DOSSIER DE PRESSE
VISION LA DÉFENSE 2050
5 MARS 2025

An aerial night view of the La Défense business district in Paris, France. The skyline is dominated by modern skyscrapers, including the Tour de Montparnasse on the left and the Tour de la Défense on the right. The buildings are illuminated with warm lights, and the sky is a deep purple and blue. A large, white, stylized graphic overlay is centered on the image. It consists of a large number '2' on the left and a large number '5' on the right, both with a circular dot at the top. Between the numbers, the word 'VISION' is written in a bold, white, sans-serif font. Below 'VISION', the words 'LA DÉFENSE' are written in a smaller, white, sans-serif font. The background image shows a wide road with traffic lights and cars, and a park area with trees in the foreground.

2 **VISION** **5**
LA DÉFENSE

MÉTHODOLOGIE LA DÉFENSE 2050

Résultat d'un an de travail, la vision « La Défense 2050 » a fait l'objet d'une méthode collaborative inédite. Réunis à l'occasion de 19 ateliers de travail, les investisseurs se sont appuyés sur la contribution d'experts pluridisciplinaires et la consultation des parties prenantes du quartier (utilisateurs, opérateurs, élus, services publics, commerçants, acteurs de l'enseignement) pour aboutir à une vision globale de l'avenir du quartier. La vision porte sur le périmètre historique de l'opération d'intérêt national, plus communément appelée « La Poire ».

Les investisseurs du groupement « La Défense 2050 »

- Allianz France
- AXA IM Alts
- Groupama Immobilier
- Société Générale
- Unibail-Rodamco-Westfield

Les experts mobilisés dans le cadre de l'étude, coordonnés par Impulse Partners

- Arnaud Ménard, Lucas Colombies et Charlotte Cappai (Impulse Partners)
- Franck Boutté (Atelier Franck Boutté) – Climat
- Aurélie Deudon (Ultra Laborans) – Prospective
- Philippe Hansen et David Gordon-Krief (UGGC Avocats) – Gouvernance/fiscalité
- Christine Hoarau-Beauval – Histoire
- Christian de Kerangal (IEIF) – Économie
- Delphine Négrier (Alphaville) – Programmation
- Jean Viard – Sociologie
- Emma Vilarem ([S]CITY) – Neurosciences cognitives

Les concepteurs des projets, coordonnés par Madeleine Masse (Atelier Soil)

- Madeleine Masse, Capucine Madelaine, Colomba Flammarion, Zineb Katouf, Adeline Heurtel et Marie Gilly-Roux (Atelier SOIL)
- Christian de Portzamparc, Thierry Damez-Fontaine et Mohammed Henni (2Portzamparc)
- Maud Caubet, Nataly Tello et Ary d'Oria (Maud Caubet Architectes)
- Achille Bourdon et Blanche Thiot (Syvil architectures)
- Frédéric Chartier et Mickael Hassani (ChartierDalix)

15 PROPOSITIONS POUR TRANSFORMER LA DÉFENSE

VISION STRATÉGIQUE

LE HUB EUROPÉEN DE L'INNOVATION

1. **Créer deux clusters thématiques, le centre européen de l'intelligence artificielle et le campus du climat et de l'énergie décarbonée**, espaces de coopération entre start-ups, grands groupes privés, acteurs publics, académiques et scientifiques
2. **Implanter des antennes d'universités et écoles internationales prestigieuses** par la création d'une marque « Campus La Défense » et d'un plan d'attractivité
3. **Faire émerger une authentique vie de Campus**, en créant 115 000 m² de logements étudiants et de services : restauration, bâtiment d'étude mutualisé, lieux festifs et bars étudiants, équipements sportifs
4. **Créer le grand incubateur de La Défense**, chaînon manquant pour rapprocher les grandes entreprises des acteurs de la formation et de l'innovation
5. **Créer l'Université ouverte de La Défense**, lieu symbolique de la nouvelle Défense proposant gratuitement des cours ouverts à tous, à l'instar du collège de France

VISION URBAINE

UN QUARTIER PLUS HABITABLE, PLUS CONNECTÉ, PLUS VIBRANT

6. **Mettre en œuvre un master plan bioclimatique** – Doublement des surfaces végétalisées, création de refuges climatiques naturels (Atelier Soil, Atelier Franck Boutté)
7. **Transformer le parvis de la Grande Arche en parvis des événements** sur sa partie haute, animé 300 jours par an, et en **place du village** sur sa partie basse (2Portzamparc)
8. **Créer Le Forum**, cœur multimodal situé au barycentre de La Défense, pour optimiser l'accessibilité du quartier et créer de nouveaux espaces de rencontres (Syvil)

9. **Retrouver un parcours de mobilités de proximité** avec pour les piétons une logique de rue à échelle humaine et instinctive ; et pour les cyclistes un réseau connectant la dalle, les sous-sols, les villes voisines et l'axe historique (Atelier Soil)

10. **Aménager les berges de Seine et créer une traversée piétonne** entre La Défense et Neuilly-sur-Seine pour prolonger l'axe historique de Paris (Maud Caubet Architectes)

VISION PROGRAMMATIQUE

L'AVÈNEMENT DU QUARTIER MULTIFONCTIONNEL

11. **Convertir en 10 ans 275 000 m² en de nouveaux usages** : hôtellerie, enseignement supérieur, loisirs, logement et commerces de proximité
12. **Établir une réglementation environnementale spécifique (RE 2020) pour les immeubles de grande hauteur (IGH)** en prenant en compte l'impact carbone de la desserte exceptionnelle de La Défense
13. **Instaurer une fiscalité écologique** pour encourager les restructurations de tours plutôt que les démolitions-reconstructions
14. **Accélérer et faciliter l'obtention des autorisations administratives pour les travaux**, notamment pour aider à la mutation de bureaux vers d'autres usages et pour faciliter toutes les formes d'expérimentations
15. Pour atteindre ces objectifs, **mettre en place un dialogue public-privé** dans le cadre des nouvelles instances : Conseil de développement de La Défense, Atelier des territoires et une voix consultative au conseil d'administration de Paris La Défense.

CONTEXTE

LES RAISONS D'AGIR

UN MOMENTUM UNIQUE

Depuis deux ans, le quartier de La Défense fait l'objet d'une série sans précédent de réflexions et d'études, publiques et privées, visant à redessiner son avenir. En 2023, l'établissement public *Paris La Défense* organisait les États généraux de la Transformation des tours ; en septembre 2024, l'Association des utilisateurs de La Défense (AUDE) dévoilait une étude sur le risque d'obsolescence du quartier et plaidait pour l'avènement d'un « campus de l'innovation et de la connaissance » ; en 2025, le maire de Neuilly-sur-Seine, Jean-Christophe Fromantin, également administrateur de *Paris La Défense*, publie une thèse portant sur la fin du modèle historique des quartiers d'affaires ; enfin, au printemps 2025, l'État et l'établissement public lancent un « Atelier de territoire », cycle de concertation de 9 mois avec les acteurs de La Défense, dont les conclusions sont attendues à la fin de l'année.

Toutes ces réflexions s'accordent sur un diagnostic : il y a bien eu un avant et un après 2020 (crise sanitaire, remontée des taux d'intérêt, télétravail, prise de conscience croissante du changement climatique). La Défense est désormais à un point de bascule de son histoire, chahutée par trois bouleversements structurels : la fin du modèle des quartiers d'affaires monofonctionnels « tout-bureau », la transition environnementale qui limite de facto la croissance infinie de nouvelles constructions, et le vieillissement du parc de tours (1 million de mètres carrés seront considérés comme vétustes d'ici 10 ans selon l'établissement public *Paris La Défense*).

La Défense est désormais à un point de bascule de son histoire.

C'est dans ce contexte qu'un groupement de cinq investisseurs historiques de La Défense – Allianz France, AXA IM Alts, Groupama Immobilier, Société Générale, Unibail-Rodamco-Westfield – a décidé de mener un exercice inédit nommé La Défense 2050. Le groupement a réuni une quinzaine d'experts – sociologues, historiens, économistes, neuroscientifiques, urbanistes, ingénieurs, architectes – pour établir non pas un énième diagnostic, mais une vision globale de La Défense à l'horizon 2050, à la fois stratégique, urbaine et programmatique.

Pour faciliter une mise en œuvre rapide de cette vision, le groupement La Défense 2050 remettra gracieusement le contenu de l'ensemble de ses études aux pouvoirs publics sous la forme d'un don au fonds de dotation de *Paris La Défense*.

L'EXTRAORDINAIRE POTENTIEL DE TRANSFORMATION DU PREMIER QUARTIER D'AFFAIRES EUROPÉEN

La vision du groupement de La Défense repose sur une conviction : le quartier recèle un potentiel d'attractivité encore très largement inexploré.

1. Infrastructures de transports UNE HYPER-ACCESSIBILITÉ À CONFORTER

La transformation est déjà lancée avec un investissement public massif, passé et à venir, de 5 milliards entre 2016 et 2031 pour l'extension de la ligne Éole et la création de ses deux nouvelles gares (La Défense Grande Arche et Nanterre La Folie inaugurées en

2024), ainsi que la construction de la ligne du Grand Paris Express et de sa future gare La Défense-Puteaux. En 2031, le quartier sera accessible en moins de 30 minutes par 3,8 millions de personnes, un niveau qui le place très loin devant les autres quartiers d'affaires internationaux comme La City, Manhattan, le Loop à Chicago, Shinjuku à Tokyo ou Pudong à Shanghai. C'est le signe que l'État et les pouvoirs publics, à rebours d'un discours parfois entendu, maintiennent un effort soutenu en faveur de La Défense pour la doter d'un avantage compétitif quasi indépassable. Cette mutation doit désormais s'accompagner d'un plan en faveur des mobilités de proximité (piétons, vélos, bus) : avec l'hypothèse d'une part modale de 20 % de déplacements cyclistes en 2035, La Défense accueillera 40 000 à 50 000 vélos par jour et doit enrichir ses infrastructures actuellement sous-dimensionnées.



2. Tours de bureaux UN POTENTIEL D'INVESTISSEMENT À LIBÉRER

La restructuration potentielle dans les dix ans d'un million de mètres carrés de surface de bureaux constitue une opportunité majeure, à la fois pour moderniser le parc de bureaux existant et pour en faire muter une partie en de nouveaux usages (commerces, hôtellerie, enseignement supérieur, logement) et ainsi faire advenir la multifonctionnalité tant attendue. Les investissements de restructuration sont estimés à 4 milliards d'euros, sur la base de l'hypothèse d'un coût de travaux de 4000€ par m². S'y ajoute un potentiel d'un milliard d'euros à minima d'investissement en construction neuve, lié en particulier au concours Empreintes, soit un potentiel minimal total de 5 milliards d'euros d'investissements pri-

vés dans les 10 ans. Ces investissements sont néanmoins loin d'être acquis, car il s'agit de libérer ce potentiel en instaurant des conditions favorables, notamment réglementaires et fiscales, pour assurer leur viabilité économique. La transformation de l'existant devra notamment être mise au service d'une vision stratégique commune, l'avènement du « Campus La Défense » comme hub d'innovation de dimension internationale.

3. Espaces publics D'IMMENSES OPPORTUNITÉS DE TRANSFORMATION À SAISIR

Et si La Défense devenait le territoire francilien le plus accueillant en 2050 ? Sur le plan urbain, elle a historiquement été le quartier de tous les possibles, un terri-

toire d'une plasticité extraordinaire capable de muter sans cesse. Dans son périmètre historique, le quartier possède encore plus de 50 hectares d'espaces publics, dont une large part pourrait être transformée ou activée pour répondre aux enjeux de l'époque.

L'enjeu d'adaptation climatique, d'abord. Dans un scénario à +4 degrés et avec un triplement du nombre de jours à plus de 28 degrés d'ici 2050, La Défense – si connue pour sa minéralité – possède un potentiel bioclimatique intrinsèque : bassins d'eau et couloirs de vents qui rafraîchissent en été, tours qui ombragent, sous-sols qui constituent des refuges climatiques naturels, dalles qui peuvent être déposées pour se voir remplacées par de la pleine terre et des plantations. 10 hectares pourraient ainsi à minima être végétalisés,

grâce à une facilité de transformation plus forte qu'à Paris intra-muros, par exemple.

L'enjeu d'attractivité, ensuite. Il faut matérialiser le caractère multifonctionnel du quartier en créant ou en transformant 4 hectares d'espaces publics (nouveau parvis, cœur multimodal, berges de Seine et promenade vers Paris) qui deviendront autant de lieux de rencontres et de connexions, animés le soir et le week-end ; l'habitabilité du quartier au quotidien passe aussi par une logique intuitive de rues, de places et de parcs, qui manque tant au quartier.

Le groupement La Défense 2050 propose une vision urbaine globale en ce sens, qui peut être conduite avec une relative sobriété budgétaire. Elle requiert 500 millions d'investissements publics sur 10 ans selon ses estimations, soit 50 millions d'euros par an, l'équivalent de 12 % des recettes fiscales générées tous les ans par les propriétaires et les occupants du quartier d'affaires (412 millions d'euros en 2023).



5 + 5 + 0,5 MILLIARDS D'EUROS D'INVESTISSEMENTS

L'attractivité future de La Défense réside donc schématiquement dans la combinaison de trois éléments : des investissements publics dans les infrastructures de transports, déjà engagés à hauteur de 5 milliards d'euros ; un potentiel d'investissements privés à libérer pour transformer les tours, évalué à 5 milliards d'euros également ; un plan de transformation des espaces publics estimé à 500 millions d'euros.

La conjonction des trois paramètres doit changer radicalement l'expérience et l'image du premier quartier d'affaires d'Europe, en dix ans.

VISION STRATÉGIQUE

LA DÉFENSE, HUB EUROPÉEN DE L'INNOVATION

Tout part de ce constat : La Défense fait partie des quelques rares lieux en Europe ayant la capacité effective de matérialiser les ambitions portées par le rapport Draghi sur la compétitivité et l'innovation du continent. Cela représente une triple opportunité, pour La Défense, pour la France, pour l'Europe.

La Défense peut se prévaloir de ce statut :

- **Parce qu'elle concentre sur 5 km² 40% des entreprises du CAC 40** (une densité record au sein des pays du G20), et le quart des 100 plus grandes entreprises européennes, parmi lesquelles notamment des géants industriels qui œuvrent concrètement à l'autonomie stratégique de la France et de l'Europe dans les domaines sensibles de l'énergie, de la finance, du cyber, de l'environnement et de la santé.

- **Parce qu'elle est le plus important pôle de formation en France** avec près de 300 000 personnes formées chaque année : 215 000 professionnels et 70 000 étudiants, formés au sein de 52 établissements d'enseignement supérieur (chiffre qui a doublé en moins de 15 ans).

- **Parce qu'elle est située à proximité immédiate de Paris, ville la plus visitée du monde** (40 millions de visiteurs français et étrangers par an), capitale européenne du tourisme d'affaires, et ville la mieux desservie d'Europe en train à grande vitesse, accessible en 3h depuis Londres, Bruxelles, Luxembourg, Genève, Francfort, Amsterdam.

- **Et, enfin, parce qu'elle a la taille critique et la capacité physique, avec ses 5,6 millions de mètres carrés cumulés**, pour accueillir immédiatement des programmes européens de grande dimension, réunissant plusieurs centaines ou plusieurs milliers de personnes.

La Défense doit
devenir une Opération
d'Intérêt Européen,
et plus seulement
National.



Le groupement La Défense 2050 propose donc une vision stratégique qui repose sur un changement d'échelle, en passant de l'opération d'intérêt national des origines à une **opération d'intérêt européen** ; sur un changement de positionnement, en passant d'une économie de service post-fordiste à une **économie de la connaissance fondée sur l'innovation**, la formation et l'intelligence collective ; sur un changement d'expérience enfin, en passant d'un quartier monofonctionnel et minéral, qui s'éteint le soir venu, à un **authentique campus international**, ouvert et vivant 24h sur 24.

La Défense doit ainsi se positionner comme le hub européen de l'innovation, constituant un outil d'affirmation face aux géants chinois et américains. Ce hub générera des coopérations industrielles et des programmes de R&D de haut niveau, publics et privés et deviendra le réceptacle d'investissements eu-

ropéens, notamment en matière d'intelligence artificielle, d'énergie décarbonée, de sciences de la vie.

On parle ici de hub plutôt que de centre ou de pôle, car le succès des quartiers d'affaires reposera à l'avenir sur leur faculté organique à stimuler des interactions entre les acteurs, les personnes physiques et les personnes morales. **L'intensité relationnelle devient le facteur clé de performance.** Celle-ci ne se décrète pas, elle doit se construire en pratique par la production de lieux ouverts d'interactions, de rencontres et de coopération.

Ce hub européen devra s'articuler avec les pôles académiques et scientifiques existants tels que Paris Saclay, en évitant toute logique de concurrence : il s'agit de capitaliser sur les atouts spécifiques du quartier d'affaires en misant sur le « déjà là », avec une concentration d'entreprises mondiales qu'aucun site, en France ou en

Europe, ne peut contester à court ou à moyen terme. La coexistence de grandes entreprises internationales et d'établissements d'enseignement supérieur ne suffit pas à créer mécaniquement un écosystème performant. Il faut créer des « connecteurs » qui rassemblent ces deux mondes : à la fois des lieux physiques de coopération (incubateur, centres de R&D, clusters thématiques...), et des éléments constitutifs d'une vie authentique de campus (logements, équipements sportifs, bars étudiants et lieux festifs).

PLUSIEURS PISTES MÉRITENT D'ÊTRE EXPLORÉES

1. Il s'agit de reproduire à une échelle encore supérieure ce qui a été réalisé il y a quatre ans avec l'inauguration du campus cyber, en créant a minima deux clusters thématiques de dimension internationale.

Un centre européen de l'intelligence artificielle : la stratégie nationale pour l'IA portée par le président de la République s'appuie sur neuf clusters nationaux ;

le dixième devrait voir le jour à La Défense et être de dimension européenne, en s'appuyant notamment sur des leaders mondiaux de la banque et de l'assurance présents sur le territoire, qui investissent déjà massivement dans l'IA et ses applications. Ce centre pourrait prendre place sur le site des Damiers, emplacement exceptionnel situé en bord de Seine, dans l'axe historique de Paris et qui se cherche un avenir.

Un campus du climat et de l'énergie décarbonée : la création d'un espace de coopération entre startups, grands groupes, acteurs publics et académiques oeuvrant dans le domaine de l'énergie renouvelable et de la décarbonation de l'économie paraît également une évidence au regard de la présence des plus grands acteurs français de l'énergie, du ministère de la Transition écologique. Ce cluster serait à corrélérer étroitement avec celui sur l'intelligence artificielle, alors même que l'accès à une énergie abondante décarbonée est un avantage compétitif majeur pour le développement de l'IA en Europe. Ce campus pourrait prendre place, sous l'impulsion des pouvoirs publics, dans une tour de bureaux en quête de restructuration.



2. Il existe également pour La Défense un enjeu d'image majeur à attirer les antennes d'universités ou écoles étrangères prestigieuses, alors que les investissements internationaux en matière d'enseignement supérieur et de formation se sont fortement accélérés depuis 15 ans. L'institut Léonard de Vinci déménage cette année pour s'installer dans son nouveau campus, laissant derrière lui des bâtiments vides : ceux-ci pourraient faire l'objet dès 2025 d'un appel à manifestation d'intérêt international pour accueillir une école internationale de premier plan.

Plus largement, il s'agirait de déployer une véritable stratégie d'attractivité internationale en créant une marque « Campus La Défense », avec son identité propre et des moyens de communication dédiés.

3. L'attraction des acteurs internationaux passera aussi par l'émergence d'une véritable vie de campus, aujourd'hui inexistante, grâce à la programmation de plus de 115 000 m² dédiés aux étudiants, aux entrepreneurs et aux personnes en formation : 60 000 m² de logements étudiants et 56 000 m² d'espaces de formation / incubateurs / centres de R&D. Ces espaces peuvent prendre place dans de multiples programmes de restructuration, mais méritent aussi d'être concentrés dans quelques points névralgiques proches des transports, notamment au pied de la Grande Arche et au sein du futur Forum cœur campus que le groupement appelle de ses vœux (cf. les projets urbains décrits ci-dessous au chapitre 3).

4. Le grand incubateur de La Défense, l'autre « chaînon manquant » pour rapprocher les grandes entreprises et les acteurs académiques. Il n'existe à ce jour, dans le premier quartier d'affaires d'Europe, aucun lieu de dimension internationale pour accueillir les startups et les programmes d'innovation. Cette anomalie doit être réparée. Aussi le groupement appelle-t-il à la création d'un incubateur transdisciplinaire, soutenu par les trois typologies d'acteurs (public, privé, monde académique), qui viendrait accueillir aussi bien les spin-offs des grands groupes que les jeunes pousses lancées par des étudiants ou des salariés du campus.

5. La Défense ne propose aujourd'hui aucun lieu de gratuité ouvert au public en matière de savoir et d'innovation. Il paraît utile de créer un lieu totem, qui deviendrait le symbole clair du nouveau positionnement du quartier : **l'Université ouverte de La Défense**, le pendant du collège de France qui aurait pour mission de diffuser, gratuitement, toute l'année, des cours ouverts à tous. Cette université ouverte prendrait place dans un bâtiment du nouveau parvis de la Grande Arche, à la sortie immédiate de la gare.

Un lieu totem,
symbole du nouveau
positionnement
du quartier :
l'Université ouverte
de La Défense.

VISION URBAINE

UN TERRITOIRE PLUS HABITABLE, PLUS CONNECTÉ, PLUS INTENSE

L'affirmation d'ambitions économiques, industrielles et politiques ne suffit pas à susciter mécaniquement la fierté, le désir ou même l'attachement des citoyens et des usagers. Si La Défense a été dès son origine une opération d'intérêt national, si elle a inauguré le dernier grand monument français en 1989 avec la Grande Arche, si elle a accueilli en 1990 le plus grand concert de l'histoire avec Jean-Michel Jarre... elle a aussi souffert depuis quelques décennies d'un relatif désintérêt national.

Elle a d'ailleurs cultivé elle-même cette distance. Comme si ce grand vaisseau de béton, minéral et inhospitalier s'accommodait de vivre à part de la vie de la nation, sans vraiment se soucier de se faire désirer des Français, ou même de ses propres occupants. Pour que La Défense redevienne un objet d'intérêt national, et a fortiori un objet d'intérêt européen, il faut qu'elle redevienne digne d'intérêt.

Rendre La Défense plus « habitable », c'est-à-dire à la fois mieux adaptée au changement climatique et plus accueillante

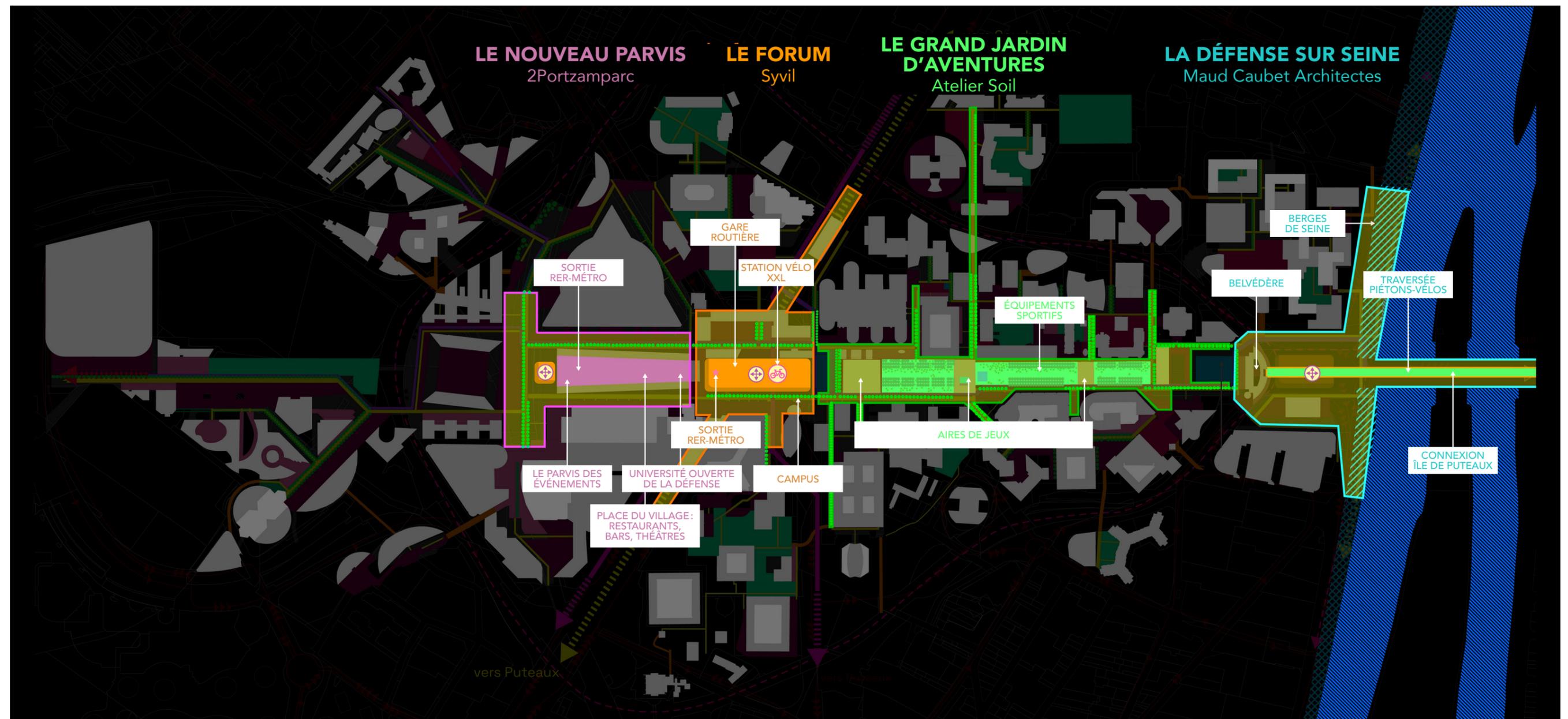


UNE NOUVELLE EXPÉRIENCE DE LA DÉFENSE

Le groupement La Défense 2050 préconise un changement puissant d'image et d'expérience qui passe par des aménagements concrets.

Il a ainsi sollicité quatre agences d'urbanisme et d'architecture, qui ont travaillé collectivement dans une démarche inédite à La Défense. Les propositions architecturales, élaborées par 2Portzamparc, Maud Caubet Architectes et Syvil architectures ne sont pas une collection d'œuvres indépendantes, elles s'articulent dans une vision commune du territoire projeté suivant un plan d'ensemble cohérent réalisé par Atelier Soil, un master-plan bioclimatique pensé pour préparer 2050 dès 2025.

Elles sont concentrées sur 4 lieux hautement stratégiques, pièces maîtresses pour le territoire : le nouveau parvis, la place de La Défense qui devient « le Forum », le jardin d'aventure, La Défense sur Seine (les berges et la traversée vers Paris). Et elles ont toutes en commun de rendre La Défense plus « habitable », c'est-à-dire à la fois mieux adaptée au changement climatique et plus accueillante, plus connectée, plus intense, plus vibrante.... et donc plus attirante..



1. LE MASTERPLAN BIOCLIMATIQUE

Faire de La Défense et de son esplanade rafraîchissante, ressourçante et abritée, le plus grand espace refuge de la Métropole.

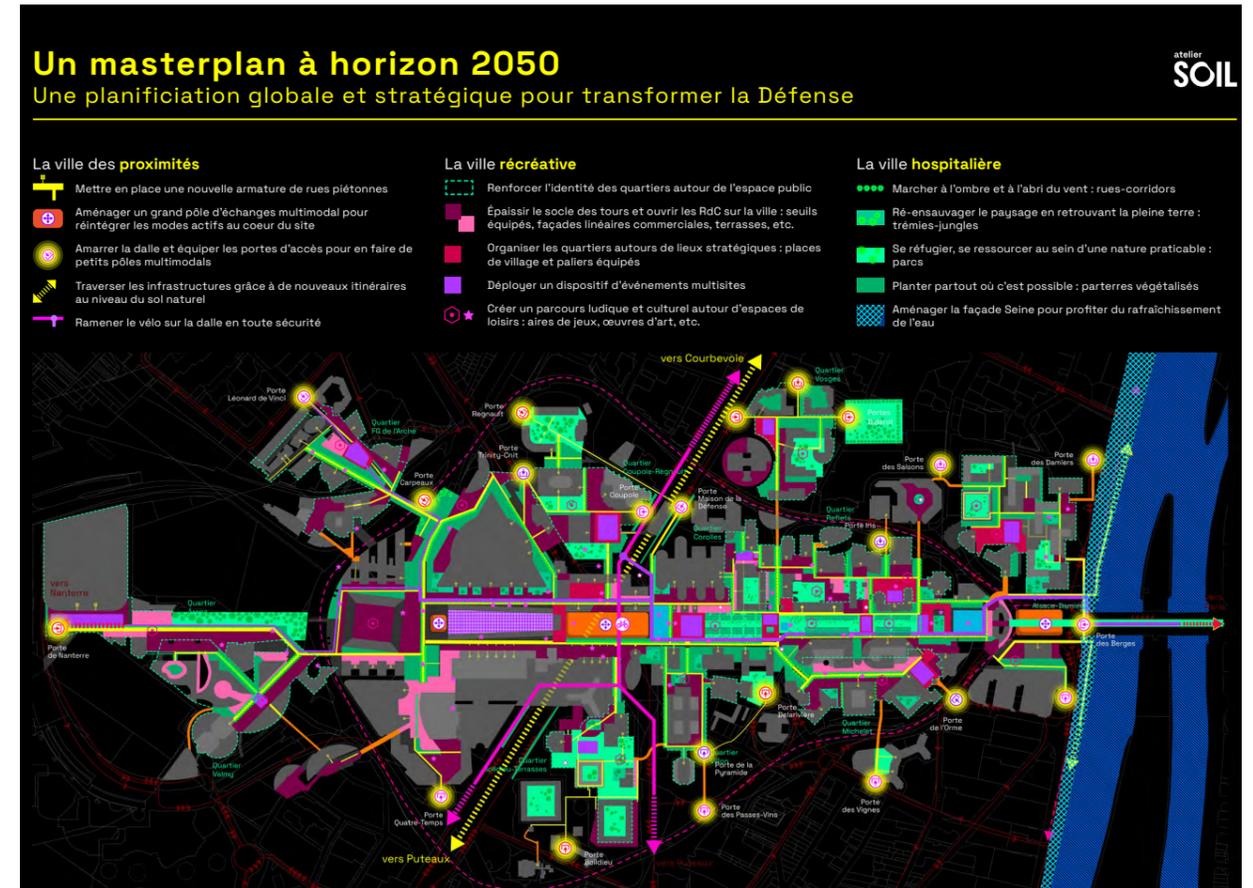
Véritable outil de planification, le masterplan permet de hiérarchiser les interventions et d'inscrire les projets architecturaux dans une cohérence urbaine, environnementale et paysagère générale, à l'échelle de la Défense. Il est articulé autour des trois enjeux du territoire : les flux, les usages et le climat.

L'action fondatrice consiste à créer un réseau de rues sur l'ensemble de la dalle de La Défense, afin de redonner une échelle humaine à la circulation des piétons. Les codes de l'aménagement sont repris pour rendre le quartier lisible : adressage des bâtiments, seuils matérialisés, alignements d'arbres. Entre la dalle et les villes voisines, des « portes » sont aménagées, équipées de stations vélo. Une signalétique plus claire et plus ludique identifie les quartiers, les équipements et les services. Ponctuellement, les dalles sur plot sont remplacées par un nouveau cheminement, des terrasses et de la végétation.

De nouvelles pistes cyclables viennent compléter ces voies piétonnes, à tous les niveaux y compris sur la dalle (en maintenant la priorité et la sécurité des piétons) et pour tous les usagers (salariés, riverains, visiteurs, livreurs). Avec des itinéraires lisibles et matérialisés au sol, une offre de stationnement sécurisée répartie dans le quartier, y compris sur le boulevard circulaire et dans les tunnels.

Une nouvelle liaison intermodale est créée sur la Place de la Défense qui devient le Forum, ancien centre de gravité du quartier, réouvert à l'air libre, pour connecter les boulevards, les axes vélo et les pôles RER et métro.

Les identités très variées des quartiers de La Défense (Iris, Reflets, Michelet...) participent au sentiment d'appartenance des habitants et des visiteurs. Pour les renforcer, le masterplan prévoit d'aménager les places



qui les structurent de commerces de proximité, d'espaces de loisirs, de sport, d'événements en plein air, d'aires de jeux, pour participer à l'animation de chaque quartier. Des équipements publics sont déployés pour répondre aux besoins des nouveaux logements familiaux, étudiants, seniors ou hôteliers : écoles, restaurants, centres médicaux.

Enfin, pour répondre aux vulnérabilités de la Défense face au réchauffement climatique, le masterplan propose de déployer 100 000 m² d'espaces végétalisés continus (sur les 225 000 m² d'espaces publics de la dalle) pour rafraîchir le quartier. Un parcours abrité,

totallement à l'ombre, sera également créé sur toute la longueur de la dalle, soit 4 kilomètres au total. Des corridors verts seront également disposés dans les cheminements latéraux, notamment pour faire obstacle aux vents d'hiver dans les espaces interstitiels les plus assujettis à leur accélération.

2.

**LE NOUVEAU
PARVIS**

La Grande Arche
trouve enfin
un parvis qui
la valorise,
en guidant
les yeux et les pas
des visiteurs
vers elle.

Tout commence par le mythique parvis de la Grande Arche, revisitée par l'agence 2Portzamparc pour en faire dans sa partie haute un véritable parvis des spectacles capable d'accueillir des animations 300 jours par an – contre 100 jours actuellement – et dans sa partie basse une véritable place de village, plus intimiste, animée par des restaurants, des théâtres, des terrasses.

Le concept développé par Christian de Portzamparc s'inspire de la configuration d'un cloître: au centre, deux vastes pelouses, encadrées par deux galeries couvertes de 100 mètres de long, elles-mêmes surmontées de bâtiments bas. Ces galeries sont pendant la journée une invitation à la promenade, au délassement, à la contemplation, elles protègent de la pluie comme du soleil. Demain, cette constitution simple d'une place urbaine « tenue » par un encadrement de galeries donnera au parvis une vraie utilité. Ce ne sera plus un lieu de passage battu par les vents et la poussière mais un authentique lieu de retrouvailles, où l'on aura plaisir à se donner rendez-vous, à se poser, à s'attarder.

La sortie du RER et du métro se fait par une ouverture majestueuse au centre de la dalle permettant aux voyageurs sortant de la gare de découvrir la Grande Arche plein cadre, dans toute sa majesté, en s'en approchant en pente douce ; elle propose une première impression saisissante dès l'entrée du quartier plutôt qu'une enfilade d'escalators bondés faisant face à un mur aveugle. La Grande Arche trouve enfin un parvis qui la valorise, en guidant les yeux et les pas des visiteurs vers elle tout en préservant intégralement la perspective du grand axe qui va jusqu'au Louvre.

La programmation des bâtiments surmontant les galeries jouera également un rôle important dans la vitalité de la « place du village », notamment nocturne. Elle encouragera les rencontres et les interactions, et donnera une raison de venir et de rester le soir: théâtres de poche et comedy clubs, restaurants rooftop avec vue sur l'arche, bars étudiants, pubs et bars dansants. Le parvis offre l'avantage incomparable de pouvoir vivre le soir sans gêner le moindre voisinage, au centre d'un campus de 70 000 étudiants, tout en étant directement accessible en transports depuis toute l'Île-de-France.



3.

LE FORUM CŒUR MULTIMODAL DE LA DÉFENSE

Un véritable cœur pour La Défense au sens organique du terme, qui viendrait catalyser l'ensemble des flux.

Le carrefour historique qui préexistait au quartier d'affaires, connectant Courbevoie à Puteaux, est aujourd'hui encore le barycentre géographique exact de la « Poire de La Défense ». Ce qui devrait être une centralité est paradoxalement devenu un délaissé : l'ex-rond-point prend la forme d'un vaste trou inoccupé en contrebas de la dalle, difficilement accessible pour les piétons, au croisement des voies automobiles souterraines et à la sortie de la gare routière.

Le site possède pourtant des atouts avec la proximité immédiate de la fontaine monumentale d'Agam, de la sortie de la grande gare, des restaurants de Table Square, de la statue de La Défense, du bâtiment emblématique Cœur Défense. Le nom de cette tour est d'ailleurs un indice de ce que pourrait devenir le site, un véritable cœur pour La Défense au sens organique du terme, qui viendrait catalyser l'ensemble des flux piétons, vélos, transports en commun, au niveau de la dalle comme du sol naturel.

C'est en partant de cette intuition que l'agence Syvil a proposé un réaménagement audacieux du site fondé sur trois principes :

1. Le triplement de la surface de la place par l'ouverture de la dalle, afin de créer un vaste forum de 9 000 m² au sol, sur trois niveaux connectés par des liaisons en pente douce et des jardins en cascade. Ce forum est conçu autour d'une vaste cour ouverte, au niveau du sol naturel, 10 mètres en contrebas de la dalle, accueillant un parc arboré bordé de terrasses qui deviendra un îlot de fraîcheur naturel en été. En creusant la dalle, on ne perd pas de surface mais on en gagne: Syvil propose intelligemment de récupérer des espaces de sous-sol et de parking entre la dalle et le niveau naturel du sol, aujourd'hui inexploités. Le forum desservirait ces espaces qui représentent 15 500 m² créés à partir de l'existant sans construction neuve, soit une démarche exemplaire de recyclage urbain.

2. La création d'un hub multimodal avec le raccordement de la place à la gare pour offrir à cette dernière une sortie majestueuse qui serait le pendant de celle proposée par 2Portzamparc sur le parvis ; avec le réaménagement complet de la gare routière au niveau du sol ; avec la mise en lumière (au sens propre) de « l'axe mineur », celui qui reliait par



les sous-sols Puteaux à Courbevoie et qui retrouverait ainsi le jour pour faire de la place le point d'entrée naturel pour tous les habitants des villes voisines ; avec la création d'une station vélo dotée d'un parc de stationnement de 1 500 places et de services de réparation, de location, de vente d'accessoires, qui fonctionnera en complémentarité d'un réseau fin de desserte vélo sur l'ensemble du quartier.

3. La naissance d'un « Cœur Campus ». Située au pied de la tour Cœur Défense qui héberge notam-

ment les 4 000 étudiants du groupe Omnes, le Forum peut devenir ce « cœur de campus » qui manque tant au quartier d'affaires, en proposant des services aujourd'hui inexistantes comme un restaurant universitaire, un incubateur, des équipements sportifs (boîte, paddle, fitness, CrossFit) ou un tiers-lieu pour organiser des événements et des soirées. Fait étonnant dans un quartier qui accueille 70 000 étudiants, il n'existe pas un seul lieu adapté à l'organisation de soirées étudiantes.

4. LE GRAND JARDIN D'AVENTURE

Et si
La Défense demain
constituait le lieu
de ressourcement
de la métropole ?

La Défense pourrait demain représenter un lieu de ressourcement à l'échelle de la Métropole, en profitant de son accessibilité, de son esplanade piétonne (200 000 m², la plus grande d'Europe), de ses locomotives commerciales des Quatre temps et du CNIT... À condition de faire évoluer son espace public, peu lisible, très minéral et exposé aux vents, qui rend le quartier vulnérable aux défis climatique.

C'est l'idée fondatrice du Grand jardin d'aventures, chaînon-clé de la nouvelle composition de la dalle de La Défense, et complément du dispositif paysager de l'esplanade déjà engagé par Michel Desvignes, pour livrer d'ici 2030, le premier grand parc bioclimatique urbain de France, sécurisé, apaisé, avec vue sur le grand paysage, où cohabiteront familles, riverains, visiteurs de Paris et d'Île-de-France, la semaine et le week-end.

Premier défi : améliorer l'accessibilité globale du quartier, en supprimant les ruptures (escaliers, murs, impasses), en réaménageant le sol pour livrer un parcours continu et sans accident, afin de garantir un confort de marche et une accessibilité universelle. Les pentes sont retravaillées pour créer un dénivelé constant mais très léger (inférieur à 4%), et le parc se structure autour des deux grands paliers intermédiaires existants, réaménagés en véritables places de

village avec restauration et services, d'où partiront les rues adjacentes.

Le parc de La Défense fait le pari du réensauvagement de la dalle, conçue pour l'efficacité et les flux rapides, pour la transformer en espaces de rafraîchissement et de détente, grâce à une stratégie de végétalisation ambitieuse, libre, en mouvement, autour des 450 platanes et tilleuls cinquantenaires conservés.

Ce refuge climatique deviendra également un lieu de ressourcement et de loisirs à l'échelle du quartier et de la Métropole : le parc s'équippera d'un grand parcours ludique, des dispositifs de jeux pour les enfants de tout âge, des promenades avec assises protégées pour les personnes âgées, des parcours de santé pour les salariés et les riverains, des terrasses avec vue, des clairières à pique-nique pour les touristes.



5.

LA DÉFENSE SUR SEINE

La connexion entre Neuilly et La Défense est l'ultime et dernier acte à poser pour parachever ce projet d'axe historique continu.

La Défense a littéralement les pieds dans la Seine, mais qui le sait ? Étrangement, le quartier a toujours surplombé le fleuve sans jamais dialoguer avec lui, à tel point que ce dernier est totalement absent de la carte mentale des usagers de La Défense.

Il fallait réparer cette incongruité à la fois pour redonner accès à la rive et à la fraîcheur du fleuve, mais aussi pour créer la connexion avec l'axe historique de Paris. C'est le parti-pris de l'agence Maud Caubet Architectes qui propose **de construire une traversée piétonne et vélo entre Neuilly et la proue de La Défense.**

L'enjeu est de taille. Depuis 2019, la transformation de l'axe majeur, allant du Louvre jusqu'à l'arche de La Défense s'est accélérée : le réaménagement de la porte Maillot s'est achevé en 2024 ; le projet des *Allées de Neuilly* lancé en 2019 par le maire Jean-Christophe Fromantin sera livré en 2026 et le projet *Réenchanter les Champs-Élysées*, qui a démarré ses travaux en 2023, se poursuivra par la transformation des places de la Concorde et de l'Étoile d'ici à 2030. Une même logique préside à ces transformations : la continuité de l'axe historique pour créer une promenade verte continue de 8 km, accessible aux piétons et aux vélos, et mettant en majesté les monuments mythiques de l'axe.

La connexion entre Neuilly et La Défense est l'ultime et dernier acte à poser pour parachever ce projet d'axe historique continu.

Au-delà de sa valeur fonctionnelle et symbolique, cette traversée deviendra aussi une expérience en

tant que telle. Véritable promenade, elle fera office de belvédère sur la Seine, de lieu de déambulation et de pause, parsemée d'îlots végétaux et paysagers. Elle deviendra une destination touristique, parce qu'elle proposera le seul point de vue strictement dans l'axe des grands monuments (l'arche de La Défense, à l'ouest, l'Arc de triomphe, l'obélisque, le Louvre à l'est), des Champs-Élysées jusqu'au pont de Neuilly.

Le projet de Maud Caubet prévoit aussi une extension des quais de Seine de Courbevoie pour les relier à Puteaux. Il s'agit là d'une création d'espace public pure qui transforme les bords de Seine en destination naturelle pour les 250 000 visiteurs quotidiens de La Défense pour se promener, pour jogger, pour déjeuner, pour boire un verre ou simplement pour se baigner ou pratiquer une activité nautique : depuis 2024, la Seine est baignable, et devra l'être davantage encore plus en 2050 sous des températures qui dépasseront régulièrement les 40 degrés.



VISION PROGRAMMATIQUE

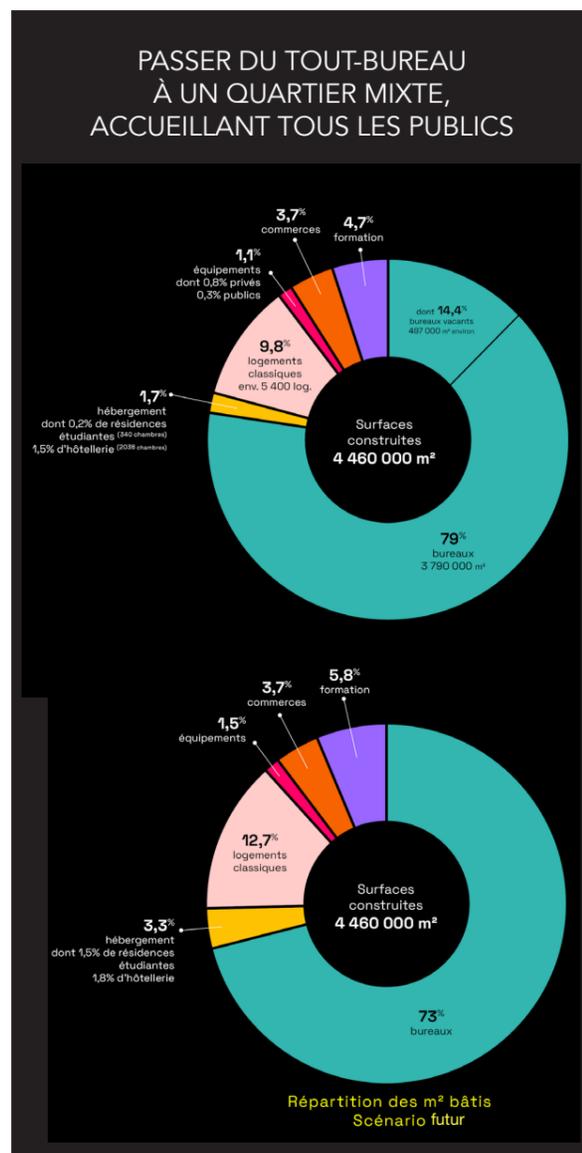
VERS UN QUARTIER MULTIFONCTIONNEL

L'évolution de la programmation de La Défense doit être pensée à l'aune de deux phénomènes.

Premier élément, la **nécessaire évolution du quartier vers la mixité**. Les propositions développées par le groupement La Défense 2050 (hub européen de l'innovation, espace public réinventé) ne prennent leur sens que si La Défense est capable d'accueillir des populations et des usages qui font vivre le quartier tout au long de la semaine et de l'année et en diversifient les attraits.

Deuxième élément, le **potentiel d'un million de mètres carrés de bureaux à restructurer et/ou transformer** dans les dix années à venir, estimé par l'établissement public *Paris La Défense* à l'occasion des États généraux de la Transformation des tours (juin 2023). Cela offre des marges de manœuvre pour faire muter le quartier d'affaires, de façon effective, vers la multifonctionnalité.

Ainsi, les projections réalisées par le cabinet Alphaville pour le groupement La Défense 2050 estiment à **275 000 m² la surface de nouveaux usages qui devrait être transformée dans les 10 années à venir (soit 27,5% du million de m² cités plus haut et 7% du parc total de bureaux existants à La Défense)** pour atteindre un optimum permettant au quartier d'avoir une masse critique de diversification tout en conservant son identité historique de quartier d'affaires.



Ces 275 000 m² se décomposent de la façon suivante :

- Plus de 115 000 m² liés à l'émergence du « hub de l'innovation » : avec des logements étudiants (60 000m²), mais aussi de nouveaux espaces de formation, incubateurs, centres de R&D (56 000m²)
- 160 000 m² d'habitation, incluant des chambres hôtelières et des résidences pour seniors, répondant ainsi aux objectifs gouvernementaux en matière de création de logements

L'accueil de ces nouveaux publics permettrait de renforcer l'activité des commerces, des équipements et des services existants sur la dalle. Elle offre aussi un potentiel de développement de commerces, d'équipements et de services complémentaires à l'offre existante, qui est estimée à 12 000 m² environ par Alphaville, avec la répartition suivante :

- 2 300 m² de commerces, de services et de restauration en plus
- 6 200 m² d'équipements de proximité
- 3 700 m² d'équipements rayonnants

Dans la logique de structuration de nouvelles « vies de quartier », ces commerces, ces équipements et ces services complémentaires pourraient trouver place dans la restructuration de certains rez-de-chaussée de tours et/ou dans les espaces développés par les projets de l'agence Syvil et de l'agence 2Portzamparc sur le parvis et la place de La Défense.

Ainsi, en réajustant son offre immobilière aux évolutions sociétales et économiques, **La Défense peut amorcer une transition pérenne vers un modèle plus mixte conjuguant performance économique et attractivité urbaine**. Ces propositions d'évolution programmatique permettent, en effet, de renforcer l'attractivité de La Défense en :

- **adaptant une partie de l'offre tertiaire** (rénovation, transformation, mutation) pour renforcer l'attractivité à l'échelle métropolitaine (capter une partie du marché de report) et faire baisser structurellement la vacance ;
- **amplifiant sa mixité programmatique** dans une perspective d'hybridation du quartier et d'intensi-

LIBÉRER LE POTENTIEL DE TRANSFORMATION DES TOURS

L'agence ChartierDalix a mené, pour le groupement, une étude de faisabilité technique de la transformation des tours de bureaux en logements dans une économie de moyen. Si la conversion de certains immeubles de grande hauteur (IGH) en logements est techniquement possible, elle engendre une perte de surface locative moyenne de 12% à 30% selon les morphologies de tours, par rapport au bureau en l'état actuel de la réglementation (les surfaces communes de circulation étant plus

importantes et la profondeur autorisée moins forte dans les logements). Ainsi, la frugalité de l'approche de réhabilitation présente un double intérêt économique et environnemental.

Cette étude exclusive se fonde sur une comparaison entre trois morphologies de tours (de première génération, peu profondes – épaisses, aux plateaux profonds – et organiques, aux plans originaux et à la profondeur variable). Ainsi, les tours de première génération semblent offrir le potentiel le plus

intéressant grâce à leurs plateaux réguliers et peu profonds, propices à y installer différentes typologies de logement – coliving, logements individuels – et des surfaces d'hôtellerie. Les tours présentent par ailleurs des avantages en ce sens : grandes surfaces vitrées, hauteur sous plafond, possibilité de réintroduire des éléments qui se raréfiaient dans les offres de logements, comme les celliers ou des pièces en plus, telles que des espaces de travail distincts du séjour.

- fication des usages (résidences services, étudiants, logements hôtellerie...);
- **développant et renforçant l'offre de commerces, de services et d'équipements** existants en cohérence avec la mixité programmatique;
- **accompagnant le développement d'un projet de campus fédérateur et porteur d'attractivité**, qui s'appuie, notamment, sur de nouveaux espaces dédiés à la formation et aux logements étudiants.

Pour autant, cette proposition programmatique ne remet pas en cause la dominante tertiaire du quartier d'affaires, dont la part de surfaces totales utilisées à usage de bureaux passe de 79 % à 73 %.

Ces nouvelles surfaces pourraient être en grande partie le résultat de surfaces de bureaux converties, avec néanmoins une précaution à formuler : le potentiel de mutation dépend de la configuration architecturale des tours existantes, de l'adhésion des propriétaires et de la capacité à trouver un modèle économique pérenne. Tous les immeubles de grande hauteur (IGH) ne se prêtent par exemple pas aisément à une reconversion en logements, nécessitant ainsi une approche sélective et adaptée à chaque édifice.

275 000 m² de nouveaux usages devraient émerger dans les 10 années à venir pour atteindre un optimum de diversification.

LES CONDITIONS DE LA TRANSFORMATION

La restructuration d'un million de mètres carrés de bureaux (dont 27,5 % à convertir) représente un investissement privé de l'ordre de 4 milliards d'euros, avec un ratio estimé de 4 000 € de travaux par m². Ces investissements privés constituent un enjeu majeur pour le quartier, non seulement pour moderniser les tours et en accroître la valeur future, mais aussi pour générer des recettes fiscales directes et indi-

rectes. Il y a donc un intérêt conjoint, public et privé, à libérer ces investissements. À cet égard, le groupement La Défense 2050 rejoint les propositions en matière réglementaire et fiscale déjà formulées dans le passé récent par l'établissement Paris La Défense à l'occasion des États généraux de la Transformation des tours en juin 2023, et propose de les approfondir.

LES LEVIERS À ACTIVER

pour surmonter les éléments qui freinent la restructuration et/ou la mutation des tours de La Défense

ASSOULIR LES RÈGLEMENTS DE SÉCURITÉ INCENDIE

qui génèrent souvent des complexités freinant les rénovations et les transformations

- **Ne pas exiger davantage que les réglementations existantes**, déjà très protectrices et contraignantes. Notamment dans le cadre d'aménagements végétaux ou en bois.
- **Reconnaître l'amélioration de la qualité d'usage comme motif légitime de demande de dérogation**, même s'il existe une solution constructive plus simple.
- **Accorder les avis et les dérogations de sécurité incendie en amont des permis de construire**, afin de réduire l'incertitude et les surcoûts.
- **Ne pas revenir sur les dispositions réglementaires déjà accordées** avant la rénovation ou la transformation, si le risque ne change pas.
- **Assouplir les distances réglementaires aux escaliers pour améliorer la réversibilité des programmes** : 2 sas d'accès autorisés par escalier, non plus 10, mais 15 m de distance d'impasse maximale, jusqu'à 30 m entre un logement et un escalier pour une transformation de bureaux en logement ou hôtel...
- **Autoriser l'élargissement des missions du service de sécurité** à partir de trois agents SSIAP : contrôles de sécurité, maintenance technique, gardiennage...
- **Adapter la réglementation RE2020** au contexte de La Défense en prenant en compte le réseau de transport dans l'évaluation carbone.
- **Accepter davantage de matériaux biosourcés dans les IGH** si un sprinklage est mis en place.

ADAPTER LES RÈGLES D'URBANISME

aux spécificités du quartier d'affaires

- **Exonérer des quotas SRU les transformations bureaux-logements à La Défense**, trop complexes et fragiles économiquement pour y imposer du logement social.
- **Simplifier administrativement les changements d'usage** :
 - En faisant « préautoriser » les opérations de transformation bureaux-logements
 - En laissant de la flexibilité dans le choix de typologie de logement (étudiant ou familial)
 - En adaptant l'agrément en Île-de-France et en regroupant bureaux et locaux d'enseignement
- **Autoriser les surélévations, les épaissements et la surdensité** pour compenser les surcoûts générés par le changement de destination.
- **Autoriser les surélévations, les épaissements et la surdensité** pour fluidifier le passage de l'un à l'autre

INCITER FISCALEMENT À LA RECONVERSION

peu importe la destination

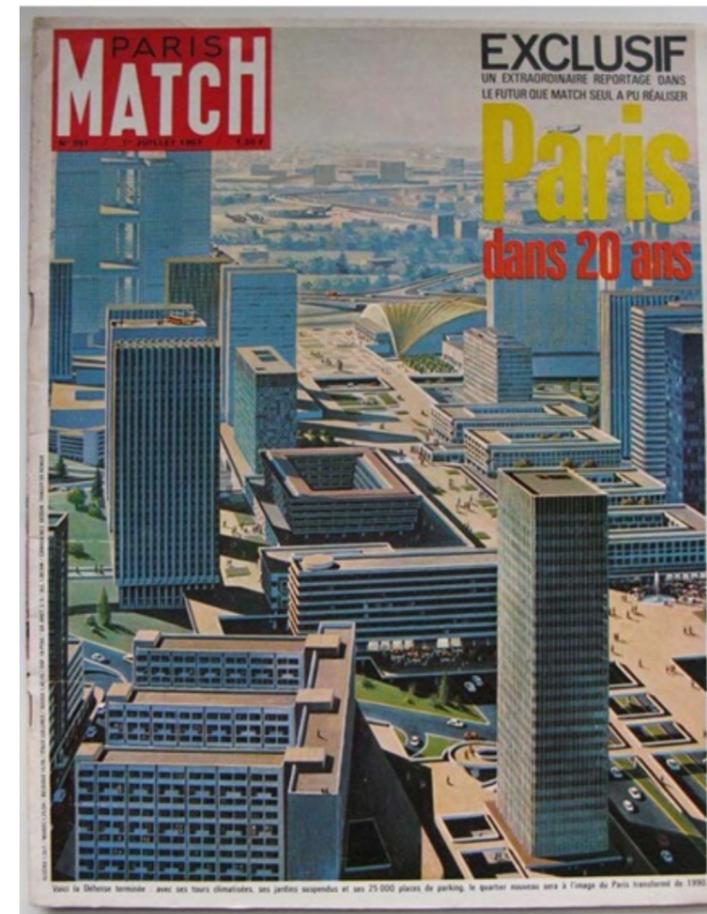
- **Instaurer un dégrèvement fiscal pendant les études et les travaux de transformation** de bureaux en logements, du dépôt de permis à la livraison, avec une durée limitée.
- **Relatifs à une démolition-reconstruction** (plus de surfaces de circulation, logements moins optimisés, construction moins industrialisée).
- **Introduire un bonus de constructibilité**, autrement dit une dispense de charges foncières pour les surélévations et les épaissements.
- **Mettre en place un crédit d'impôt** pour les transformations lourdes de tours de bureaux, proportionnel aux sommes investies ou à concurrence de 2 000 €/m², pour compenser les surcoûts.
- **Rembourser la redevance pour création de bureaux déjà versée** lors de la construction de l'immeuble, au prorata d'une durée théorique d'usage bureaux de 50 ans.
- **Instaurer un régime de TVA plus favorable à la transformation en logements.**
- **Mettre en place des financements publics à taux réduits** pour réduire les coûts de financement.

CAHIER 1

REGARDS D'EXPERTS

L'HISTOIRE D'UN LABORATOIRE URBAIN

CHRISTINE HOARAU-BEAUVAL, HISTORIENNE



premières générations de constructions seront vite rattrapées par des réalités économiques, faisant considérablement évoluer les intentions des années 1950, vers une typologie plus éclectique, voire même chaotique. Pourtant, il s'agit surtout d'un projet qui s'est adapté en continu aux aléas d'une histoire politique, économique et sociétale intense dont nous sommes les héritiers.

Des dessins originels restent quelques vestiges : la tour dite « initiale » (1966) construite en un peu plus d'un an ; le prolongement de l'axe historique « Voie triomphale », dont la Grande Arche, monument à la Liberté, fut le point d'orgue (1989) ; et le CNIT avec sa forme triangulaire caractéristique de la parcelle, longtemps détenteur du record de portée : 218 mètres, pour une voûte de béton de 6 cm, reposant sur trois culées de béton.

Et derrière cet héritage visible, une pensée nouvelle impulsée par une volonté commune d'acteurs privés (industriels, banques, investisseurs privés...), publics et d'architectes, désireux de faire entrer la France dans la modernité. La Défense est associée à ses bureaux, mais ce qui fait son attractivité c'est une pensée basée sur l'équilibre nécessaire à tout cadre de vie – « habiter - circuler - travailler et se divertir » –, cadre théorique des fonctions fondamentales de la ville de Le Corbusier, réinterprété dans les années 1950 dans un empilement vertical donnant naissance à la dalle : un espace public piéton de 31 hectares. Une aménité rare dont bénéficient à la fois les habitants (plus de 25 000 sur la dalle), les travailleurs, les visiteurs.

Objet de tous les superlatifs, La Défense est un véritable laboratoire de l'urbanisme et de l'architecture du XX^e siècle. De prime abord, on qualifie le quartier de « business district », mais il ne ressemble ni aux alignements sur rue de Manhattan, ni à l'éparpillement des tours de Francfort, ni au grouillement en grappe de La City à Londres. Les tours ne sont qu'une partie d'une architecture qui participe à la constitution d'un méta-ensemble ordonné « à la française » unique au monde. Initialement portées par la crainte du désordre, les

VERS UN QUARTIER D'AFFAIRES MULTIFONCTIONNEL

CHRISTIAN DE KERANGAL, ÉCONOMISTE

La Défense fait face à un défi majeur pour maintenir son attractivité en tant que quartier d'affaires : la vacance des surfaces de bureaux a nettement progressé depuis le début des années 2000, puisque ce sont aujourd'hui plus de 500 000 m² qui sont inoccupés. Le recul structurel de la demande de bureaux et la centralisation des entreprises vers Paris intra-muros fragilisent son attractivité : en effet, depuis la crise sanitaire, la rapide montée en puissance du télétravail et l'optimisation de l'empreinte immobilière des entreprises ont contracté la demande de surfaces de bureaux ; à plus long terme, à l'échelle de l'Île-de-France, le nombre d'emplois de bureaux devrait poursuivre sa croissance à un rythme très ralenti jusqu'en 2040, mais à horizon 2050, il recule de 0,5%. La stabilisation de la demande de bureaux réinterroge les volumes franciliens de surfaces tertiaires et la nécessaire transformation d'une partie du parc en de nouveaux usages.

Sans actions significatives pour améliorer le cadre de vie, la qualité des espaces de travail et l'image du

quartier, la vacance pourrait atteindre plus de 20% des surfaces à horizon 2030, entraînant une nouvelle dévalorisation des actifs et un risque de dévitalisation du quartier. La baisse consécutive des valeurs locatives pourrait limiter la capacité des propriétaires à réinvestir dans leurs actifs, ce qui pourrait accentuer l'obsolescence des surfaces, ne permettant pas de répondre aux attentes des utilisateurs et aux nouvelles exigences environnementales.

À l'inverse, une stratégie ambitieuse, reposant notamment sur la transformation des surfaces de bureaux obsolètes pour introduire davantage de mixité urbaine, permettrait d'inverser la tendance et de ramener la vacance à un niveau garantissant la valorisation des immeubles et la capacité des propriétaires à réinvestir pour transformer les tours et le quartier. La Défense pourrait ainsi retrouver une attractivité renforcée pour les entreprises et les talents, continuer à jouer un rôle majeur dans le marché immobilier tertiaire francilien et demeurer un pôle de référence en Europe.



LA DÉFENSE, OPPORTUNITÉ POUR INSTALLER L'APPAREIL D'ÉTAT

JEAN VIARD, SOCIOLOGUE, DIRECTEUR DE RECHERCHE ASSOCIÉ AU CEVIPOF/CNRS

L'Île-de-France a un poids économique, touristique et culturel comparable à celui de New York, avec davantage de chercheurs et d'universitaire. Leurs fonctions parallèles pour l'Europe et les USA sont très proches : ce sont des moteurs mondiaux de leurs continents.

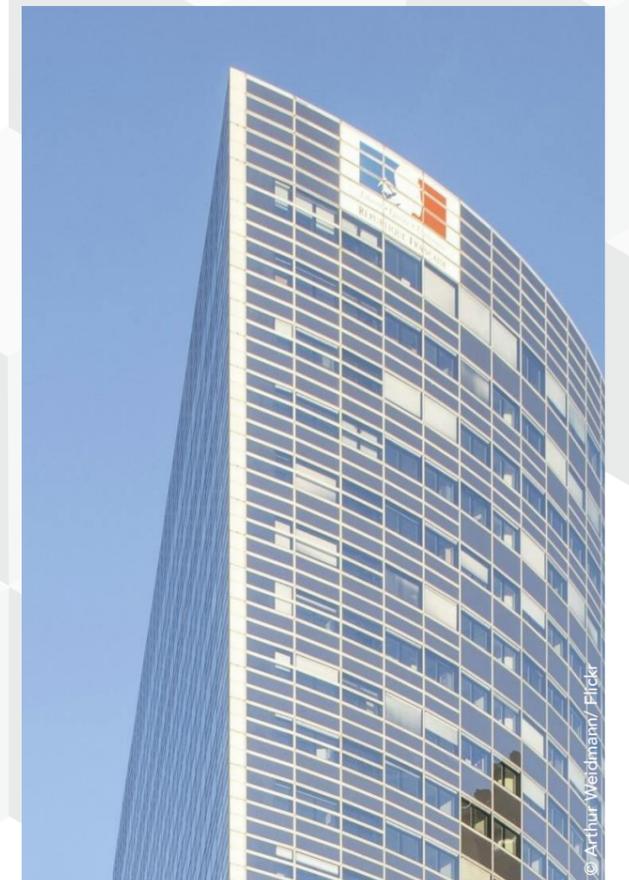
Aujourd'hui, le temps de l'habitabilité du site semble venu. Car nous sommes dans une époque, caractérisée par les liens numériques et de nouveaux rapports au temps et au travail. Le contexte y porte doublement : d'abord une époque post covid où le télé-travail remodèle la temporalité et la géographie d'un certain nombre d'emploi, modifiant les politiques immobilières de nombre de grands groupes ; ensuite, un accroissement du prestige de Paris après les Jeux olympiques 2024 et la reconstruction de Notre-Dame de Paris. En 2024, la France a, pour la première fois de son histoire, accueilli cent millions de touristes étrangers.

La pandémie de Covid-19 a fait passer les emplois télétravaillés de 4 % à plus de 25 % dans la France entière, et à près de 60 % en Île-de-France. Les entreprises ont donc décidé de réduire leurs surfaces de biens loués. À loyer égal, elles pouvaient ainsi se permettre des locaux plus prestigieux. D'où un glissement des bureaux de La Défense vers le centre de Paris – et des périphéries de la Région vers La Défense. Aujourd'hui, dans les investissements en immobilier de bureaux en Île-de-France : La Défense représente 8 %, contre 21 % en 2019. En revanche, Paris, c'est 43 %. Cela veut dire aussi que la fonction tertiaire de prestige de Paris se diffuse sur l'axe Grande Arche / Louvre et qu'il faut penser ensemble ces territoires.

En outre, la numérisation des liens depuis le début du xx^e siècle a renforcé la puissance des grandes métropoles. Dix métropoles françaises (sur les 200 que compte la planète) pèsent 61 % de notre PIB avec moins de 40 % de notre po-

pulation. La Défense en a profité à plein. Mais, surtout, comprenons le rôle croissant de la métropolisation dans une civilisation numérique, éducative, culturelle et festive accélérée par l'IA.

Cette immense cité de Paris/Île-de-France, véritable New York de l'Union européenne, possède, entre le Louvre et le quartier d'affaires de La Défense, un axe structurant qui lie le passé au futur et le cœur de ville à son extérieur. Là est le moteur le plus puissant d'une Union européenne renvoyée aujourd'hui à ses responsabilités politiques et militaires. Là est un hub – à renforcer – du savoir, et de sa diffusion, et du commandement économique français et européen.



VERS UN QUARTIER DE L'INTELLIGENCE COLLECTIVE

AURÉLIE DEUDON, EXPERTE EN INNOVATION SOCIALE ET URBAINE

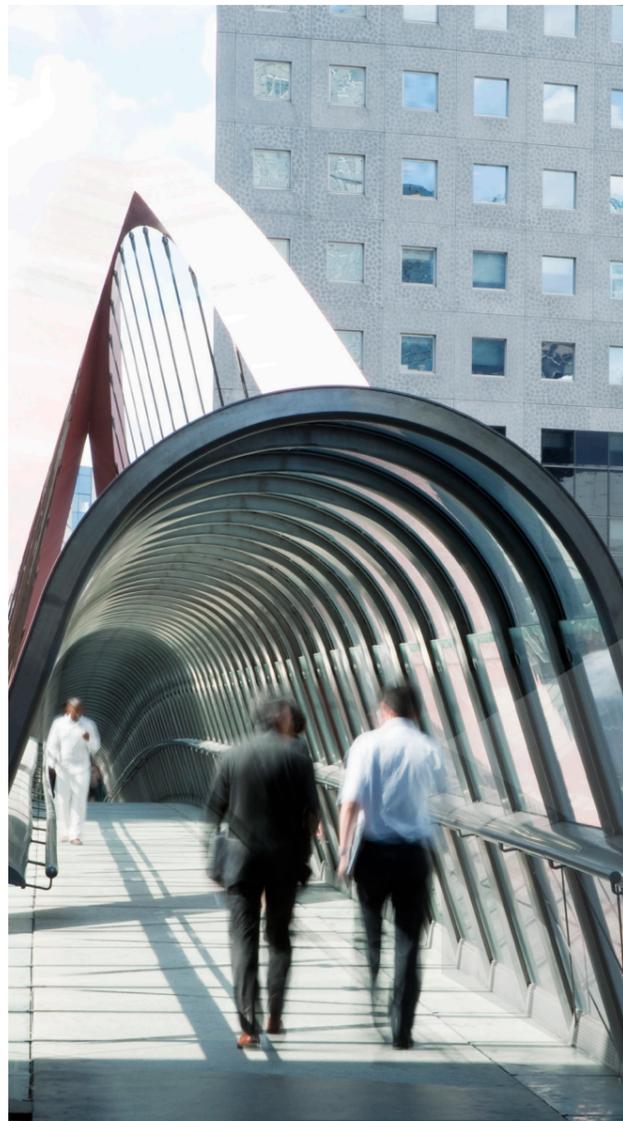
Face à l'essor du télétravail et à l'automatisation croissante, La Défense voit son modèle économique fragilisé. Le territoire doit se réinventer pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises et des travailleurs.

L'une des réponses les plus enthousiasmantes réside dans la transformation de La Défense en un écosystème d'innovation et d'engagement, en s'appuyant sur des coopérations renforcées entre les acteurs économiques et les acteurs de l'enseignement supérieur.

Au sein du monde économique, l'essor des sociétés à mission, de l'économie sociale et solidaire (ESS) et des entreprises à impact confirme cette opportunité unique : faire du quartier un hub d'engagement social et d'innovation responsable, véritable laboratoire de l'intelligence collective.

En accueillant ces acteurs de l'économie de demain, La Défense pourra ainsi conjuguer performance économique et utilité sociétale, tout en dynamisant son immobilier d'entreprise. Développer des espaces flexibles, favoriser les synergies entre grands groupes, start-ups et ESS, et enrichir l'offre de services sont autant de leviers pour renforcer l'attractivité du territoire. Cette transformation ne se limite pas aux bureaux : elle implique une mixité fonctionnelle intégrant commerces, logements et équipements publics pour créer un quartier vivant et résilient.

En s'imposant comme un territoire d'innovation et d'impact, La Défense peut préserver son leadership tout en s'adaptant aux exigences d'un monde en mutation.



CHANGER POUR PERMETTRE LE RESSOURCEMENT

EMMA VILAREM, DOCTEURE EN NEUROSCIENCES COGNITIVES

La Défense peut-elle devenir un lieu de ressourcement ? Cette question a guidé le diagnostic sensible mené par l'agence [S]CITY dans le cadre de l'étude La Défense 2050, visant à investiguer l'impact actuel et futur du site sur l'humain. Pour ce faire, le collectif expert en sciences cognitives appliquées à l'urbanisme a réuni un groupe d'habitants et d'habitantes qui ont exploré le quartier à travers des marches, permettant de recueillir des données sur leur expérience vécue de l'espace.

Le diagnostic a mis en lumière un territoire ambivalent, à la fois perçu comme gris, dévitalisé, bruyant et parfois hostile, surtout pour les personnes vulnérables. Cependant, il recèle aussi de ressources bien souvent cachées, telles que des espaces de nature

à l'abri des tours et des œuvres d'art qui jalonnent les parcours. Les analyses soulignent deux leviers de transformation prioritaires dans ce site minéral et démesuré. D'une part, développer un paysage restaurateur et visuellement riche en renforçant la présence de la nature et de l'art dans l'espace public. D'autre part, recréer une échelle humaine en garantissant que chacun et chacune peut fréquenter et se déplacer confortablement dans les espaces publics, en ouvrant les rez-de-chaussée des bâtiments sur la rue, et en multipliant les espaces de pause confortables, végétalisés, abrités du vent, de la pluie et de la chaleur. Pour transformer La Défense en refuge par 50°C, le quartier devra donc favoriser une forte connexion avec le vivant, humain comme non-humain.



LA DÉFENSE, QUARTIER À FAIRE

FRANCK BOUTTÉ, INGÉNIEUR, URBANISTE

Au cœur de l'été 2024, la température de l'air mesurée à la Défense a dépassé les 38,5°C (source prise de température in situ AFB) – soit un confort thermique proche des 45°C (source calcul AFB)... Comme nous le savons, les efforts internationaux pour lutter contre le dérèglement climatique restent largement insuffisants, les vagues de chaleur se feront demain plus fréquentes, plus longues et plus intenses, et les températures maximales subies à La Défense se rapprocheront de celles actuelles de villes comme Tanger ou Constantine (source INRAE) – avec une pluviométrie proche de celle de Londres.

Le dessin de la Défense, la hauteur des tours, l'imperméabilisation constitutive de son principe d'urbanisme de dalle, etc. exacerbent les conséquences de ce dérèglement : phénomènes aérauliques, solarisation intense, rupture des continuités écologiques rendent le territoire inconfortable pour tous, et nuisible pour la biodiversité, encore plus qu'ailleurs.

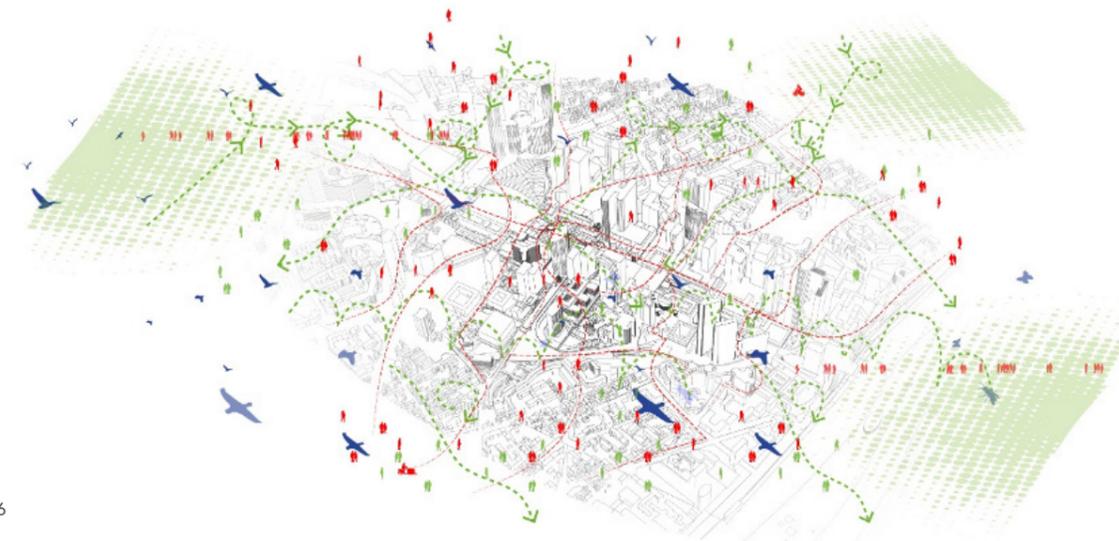
Par ailleurs, La Défense constitue un ensemble considérable de bâtiments et infrastructures qui ont nécessité la production d'énormes quantités de béton et sont responsable d'importantes émissions de gaz à effet de serre. Pour assumer la dette carbone qu'elle représente, il est nécessaire de l'utiliser au maximum, en augmentant son usage et en prolongeant autant

que possible sa durée de vie – en travaillant avec le déjà-là pour minimiser sa recarbonation.

La transformation de La Défense est donc nécessaire tant du point de vue de l'atténuation, afin de contribuer à l'effort de réduction des GES en évitant d'émettre ailleurs, que de celui de l'adaptation, pour améliorer le confort de ses habitants et utilisateurs, et la rendre désirable.

Une recomposition urbaine fine, qui tisse des chemins de l'ombre et met en relation des espaces verts par la création de pocket parks, qui exploite les différentes strates de la dalle ou multiplie les rapports à l'eau, peut faciliter circulations et stations agréables et autoriser une nouvelle attractivité pour le territoire ; des dispositifs éphémères peuvent compléter les aménagements pérennes, afin de permettre l'agilité nécessaire aux changements saisonniers

Convenablement adaptée et réparée, La Défense pourrait même transformer ses faiblesses en forces et devenir un refuge pour les humains et non-humains, en utilisant ses spécificités et en rétablissant les continuités écologiques aujourd'hui rompues.



CAHIER 2

PROPOSITIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

LE MASTERPLAN BIOCLIMATIQUE

ATELIER /SOIL

Pour engager la transformation de la Défense et organiser une stratégie d'aménagement qui permette à la fois d'agir sur l'attractivité du territoire et d'enclencher la résilience climatique du quartier, nous proposons l'élaboration d'un masterplan à horizon 2050. Véritable outil de planification, il est articulé autour de trois grands enjeux représentant les grands défis du territoire : la ville des proximités (les flux), la ville hospitalière (les usages) et la ville résiliente (le climat).

Le masterplan organise les actions à mener pour transformer La Défense à court et moyen terme. Il permet de hiérarchiser les interventions et d'inscrire les projets architecturaux dans une cohérence urbaine, environnementale et paysagère générale, à l'échelle de la Défense.

Afin de répondre à l'urbanisme d'opportunité qui a bâti la Défense depuis sa création, il s'agit ici de poser les bases d'une stratégie partagée, pour définir le cap à tenir pour les prochaines années, et organiser les actions à mener.

1. De nouvelles proximités

DES NOUVEAUX CHEMINEMENTS LISIBLES, ÉVIDENTS, UNE PROMENADE

La première action fondatrice réside dans la création d'un réseau de rues aménagées à travers toute la dalle de La Défense afin de redonner une échelle humaine à la circulation des piétons. Redonner de la lisibilité aux parcours qui semblent aujourd'hui n'avoir ni début, ni fin, ni limites au milieu de la grande dalle ouverte, passe par la réintroduction des codes d'aménagement de la rue : l'adressage des bâtiments sur l'espace public, la matérialisation des seuils des tours, des alignements d'arbres. Ces codes simples et identifiables sont indispensables pour donner à lire les parcours et les cheminements qui guident les usagers, qu'ils soient habitués ou occasionnels. Les parcours sont aménagés pour effectuer des coutures entre la dalle et les territoires mitoyens : les nouvelles rues se connectent aux communes voisines grâce à l'aménagement de portes, adressées et équipées par des petits polarités intermodales (stations vélo, signalétique...)

Ce nouveau réseau s'accompagne du déploiement d'une nouvelle signalétique qui adresse les quartiers, les équipements et les services de manière claire et ludique afin de permettre à tous les publics de s'orienter en toute autonomie.

Ce nouveau dispositif de rue compose avec le sol existant composé de dalles sur plot : elles sont remplacées ponctuellement par un nouveau paysage de cheminements, de terrasses et de végétalisation. Ce processus tactique permet un déploiement dans le temps, ainsi qu'une économie de projet particulièrement intéressante pour engager la transformation du cadre de vie. Cette proposition répond à l'intention d'engager de modestes interventions aux impacts révolutionnaires

UNE HYPER-ACCESSIBILITÉ POUR LES VÉLOS, Y COMPRIS SUR LA DALLE

De nouvelles pistes cyclables viennent compléter les voies piétonnes créées, afin d'amplifier l'accessibilité de la dalle aux vélos tout en maintenant la sécurité de tous les types de déplacements. Le vélo est réintroduit à tous les niveaux du site, pour répondre à tous les usagers (livreurs, vélotafeurs, vélo-loisirs, riverains, etc.). L'aménagement prévoit l'installation d'itinéraires cyclables lisibles et matérialisés au sol, qui guident les circulations tout en donnant priorité au piéton. Une offre de stationnement sécurisée est également répartie sur l'ensemble du quartier, y compris au niveau des connexions avec le sol naturel (boulevard circulaire) et des tunnels au sein des tours.

UNE NOUVELLE LIAISON INTERMODALE

La place de la Défense est réinvestie et réouverte sur le ciel pour proposer une nouvelle liaison forte entre

les deux pôles de transports : RER à l'ouest, et Métro à l'est. La place de la Défense, ancien centre historique du territoire, redevient le centre de gravité de tous les flux.

2. Une hospitalité renouvelée

Il n'existe pas « une » Défense. Quand on parcourt le territoire, on découvre une quantité de quartiers aux identités, propres et reconnaissables (quartiers des Iris, des reflets, Michelet...), qui participent au sentiment d'appartenance au territoire par ses habitants mais aussi par ses usagers.

Le Masterplan s'appuie sur ces identités existantes pour les renforcer afin de faciliter l'appropriation du site par le public.

DES PLACES DE VILLAGE

Autrefois sans statut, sans limites, la dalle est équipée d'une série de placettes, structurées et lisibles, qui marquent une nouvelle organisation de l'espace public et participent à la lisibilité du territoire, comme des places de village. Ces places accueillent des usages choisis spécifiquement pour répondre aux besoins et au statut des différents quartiers (commerces de proximité, espaces de loisirs, de sport, événements en plein air, aire de jeux, etc.).

Les aménagements et le dimensionnement de ces places sont prévus pour permettre de déployer des dispositifs événementiels à l'échelle de toute la Défense, afin que chaque espace public participe à l'animation de son quartier. L'objectif : faire vivre La Défense 24h/24, 7j/7 et en faire un grand espace événementiel à ciel ouvert en mettant en réseau toute la programmation, qu'elle se destine aux petits ou aux grands.

UN HAUT NIVEAU DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS

Le masterplan prévoit également le déploiement d'équipements publics afin de répondre aux besoins générés par la création logements notamment (logements étudiants, seniors, classiques, et hôtellerie...). Ces équipements se composent de services de restauration, d'équipements scolaires, de services médicaux, etc. et viennent compléter l'offre existante et la dynamiser.

3. Un territoire résilient

UN ILOT DE FRAICHEUR

Enfin et pour répondre aux vulnérabilités de la Défense et notamment au réchauffement climatique, le masterplan propose le déploiement d'un dispositif agissant sur deux éléments bioclimatiques clés : le sol et la végétation. Les aménagements sont conçus pour faire de La Défense et de son esplanade rafraîchissante, ressourçante et abritée le plus grand espace refuge de la Métropole.

Sur les 225 000 m² d'espaces ouverts/publics sur la dalle, le masterplan prévoit le déploiement de près de 100 000 m² d'espaces végétalisés, pour rafraîchir le quartier, à travers l'aménagement de parcs et jardins continus sur toute la dalle.

MARCHER À L'OMBRE

La végétalisation de la dalle est élaborée stratégiquement en accompagnement des nouvelles rues pour constituer un cheminement totalement à l'ombre et garantir un parcours abrité sur toute la longueur de la dalle. Cet itinéraire à l'ombre représente 4km de cheminement abrité sur la dalle. C'est plus de trois fois la longueur totale de l'esplanade.

Des corridors verts sont également disposés dans tous les cheminements latéraux, pour contrer les vents d'hiver, particulièrement inconfortables pour les piétons notamment dans les zones les plus assujetties à leur accélération dans les espaces interstitiels entre les tours orientés nord-est/sud-ouest.

4. Les pièces maîtresses

Le masterplan se décline en 4 pièces maîtresses structurantes pour le territoire. En investissant le territoire de l'axe majeur, entre la Seine et la Grande Arche, les architectes proposent 4 dispositifs qui s'inscrivent dans le plan urbain planificateur, à travers des nouveaux lieux qui unifient le territoire et constitue un lien tout le long de l'axe. Ces 4 dispositifs sont tous des déclinaisons de principes bioclimatiques, pour offrir dans chaque espace, des conditions d'habitabilité optimales, de confort d'été et d'hiver, pour profiter de la Défense à l'horizon 2050.

UN MASTERPLAN À L'HORIZON 2050

Une planification globale et stratégique pour transformer La Défense

La ville des proximités

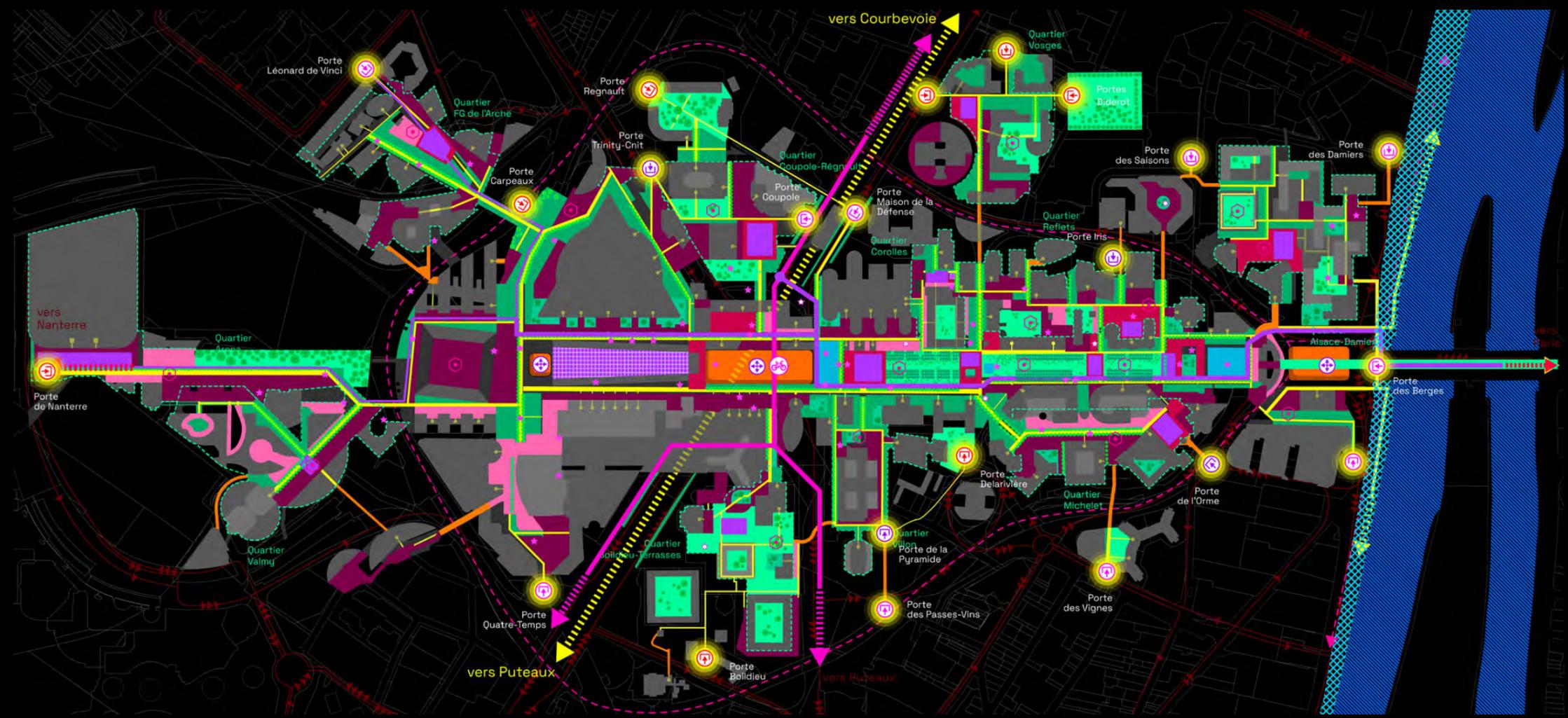
-  Mettre en place une nouvelle armature de rues piétonnes
-  Aménager un grand pôle d'échanges multimodal pour réintégrer les modes actifs au coeur du site
-  Amarrer la dalle et équiper les portes d'accès pour en faire de petits pôles multimodaux
-  Traverser les infrastructures grâce à de nouveaux itinéraires au niveau du sol naturel
-  Ramener le vélo sur la dalle en toute sécurité

La ville récréative

-  Renforcer l'identité des quartiers autour de l'espace public
-  Épaissir le socle des tours et ouvrir les RdC sur la ville : seuils équipés, façades linéaires commerciales, terrasses, etc.
-  Organiser les quartiers autour de lieux stratégiques : places de village et paliers équipés
-  Déployer un dispositif d'événements multisites
-  Créer un parcours ludique et culturel autour d'espaces de loisirs : aires de jeux, œuvres d'art, etc.

La ville hospitalière

-  Marcher à l'ombre et à l'abri du vent : rues-corridors
-  Ré-ensauvager le paysage en retrouvant la pleine terre : trémies-jungles
-  Se réfugier, se ressourcer au sein d'une nature praticable : parcs
-  Planter partout où c'est possible : parterres végétalisés
-  Aménager la façade Seine pour profiter du rafraîchissement de l'eau



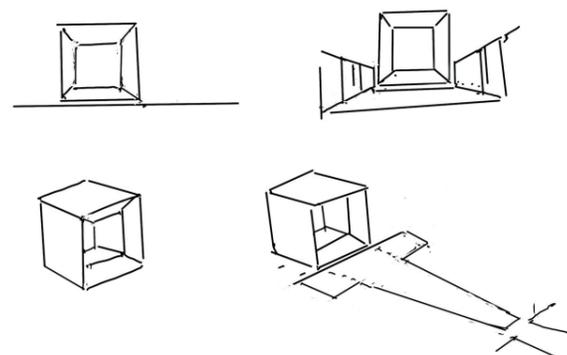
LE NOUVEAU PARVIS

SPORTZAMPARC

Conçu comme un espace ouvert et monumental, le parvis de La Défense peine aujourd'hui à créer une véritable dynamique urbaine et sociale. Son immensité, son absence de cadre défini et son caractère impersonnel en font un lieu de passage plus qu'un lieu de vie.

Pour y remédier, ce projet propose de transformer cet espace en une véritable place-jardin, inspirée du concept de cloître. Deux longues galeries couvertes structureront le parvis, offrant commerces, restaurants et lieux de rencontre à l'échelle humaine. Une nouvelle ouverture centrale connectera directement la gare du RER à la Grande Arche, facilitant les flux et créant un jardin en creux. Cette transformation vise à faire du parvis un espace animé et attractif, accueillant événements culturels et activités nocturnes, et redonnant ainsi à La Défense une dimension conviviale et vibrante.

Les nouveaux regards que nous sommes conduits à porter sur les évolutions de nos villes, les lieux où nous vivons, nous apprennent souvent que notre temps n'est plus de les fonder mais de les transformer. Beaucoup de traits dans la ville sont nés pour corriger, adapter ou réparer ce qui fut bientôt jugé erreur d'usage ou erreur de goût. Les villes ne se font pas en 10 ans mais en 100.



Les plus belles réussites urbaines nous étonnent comme des beautés non voulues que nous pouvons tenir pour des combinaisons de chances comme la nature nous en offre tant. Elles sont aussi parfois le fruit des travaux et essais successifs de plusieurs générations. C'est à ce travail dans le temps que nous sommes invités aujourd'hui à La Défense.

À La Défense en effet le grand axe et le parvis que nous connaissons sont issus de cinq siècles de créations de tracés et de corrections. En avril 1668 au Louvre, Le Nôtre ouvrit le mur du jardin des Tuileries vers l'ouest et une ordonnance de Louis XIV préconisa que de larges avenues convergent vers un arc de triomphe situé au sommet de la colline qui est devenu l'étoile. Le grand axe était né, que Jacques-Ange Gabriel magnifia en 1753 en dessinant la place de la Concorde tenue par deux bâtiments jumeaux qui encadrent la rue Royale. Deux siècles plus tard, en 1958, le grand axe franchit la Seine quand apparaît le bâtiment initial du quartier de La Défense, le chef d'œuvre architectural qu'est le CNIT. La décision est prise de construire selon l'idée moderne de séparer automobiles et piétons.

L'Axe et la dalle, ces deux simples règles clés déterminaient dès lors l'urbanisme de tout l'immense quartier nouveau : la dalle sur laquelle il faut construire immeubles et tours, le grand axe au long duquel il ne faut pas les construire. Entre le CNIT et le centre commercial des Quatre Temps, il y avait une fin de la dalle et l'aboutissement de l'Axe qui laissait voir une absence. A la différence de la Concorde le lieu n'était pas tenu. C'est à cette absence au bout de la dalle sans limite que devait répondre le concours lancé par François Mitterrand. C'est ce vide que corrigea et rendit sensible Spreckelsen, l'architecte de la Grande Arche



par le cadrage d'une ouverture dans le ciel. Et le lieu semblait alors s'imposer dans son état définitif. La définition urbanistique d'un parvis semblait achevée...

Et pourtant... Pourtant, il faut reconnaître aujourd'hui que **la dalle-parvis** n'invite ni à s'arrêter ni à se donner rendez-vous. Elle **reste sans limite, sans début ni fin**, les dimensions irréelles nous intimident un peu. Sur son mytique parvis la Grande Arche et Le Grand Axe devenu infini se croisent dans l'espace mais au sol, sur la dalle, ils ne se rencontrent pas.

La Grande Arche et le Grand Axe ne forment pas un lieu qui nous accueillerait sur la dalle. L'axe est une ligne mentale immatérielle. La Grande Arche est un cube hors sol, qui descend du ciel par ses emmarchements pour se poser à peine sur la dalle-esplanade où nous marchons mais où elle n'est pas vraiment accueillie car son principe esthétique est de rester splendidement autonome et pure. C'est au sol qu'un dispositif architectural de réparation doit répondre pour accueillir ce monument-palais qu'est la Grande Arche dans l'espace du ciel.

L'esprit moderniste qui imagina La Défense selon la dalle est encore présent dans l'idée géniale de la Grande Arche mais cette vision refusait les espaces concaves les places, les rues, les cours, l'intimité urbaine et ignorait l'intériorité entre les bâtiments qui donne sa vie aux villes accueillantes.

Cet esprit agrandissait les distances dans la ville. Ici,

sur le parvis qui est le centre de gravité de tout l'ouest parisien, nous devons aujourd'hui au contraire rapprocher les distances, retrouver des espaces cadrés. La ville doit venir accompagner et encadrer la Grande Arche par des surfaces et des lignes qui prolongent sa grandeur au sol et qui l'entourent de jardins tracés.

Nous devons inventer ici le lieu qui sera une place familière d'aujourd'hui, un lieu de rencontre attirant et évident... il faut des bistros en face des cathédrales. Pour créer l'intimité et le cadrage de cette place-jardin, la douceur aussi, le concept de cloître s'est imposé en un vaste sol de parc, un parterre qui est comme la cour d'introduction au-devant d'un palais.

Devant la Grande Arche ce cloître, cette place-jardin, est tenue et bordée par deux longues galeries couvertes de 250 mètres de long, dont le tracé triangulaire embrasse et encadre la vision de la Grande Arche entière et la magnifie en douceur. Ces deux galeries contiennent deux vastes pelouses qui se déploient des emmarchements de la Grande Arche jusqu'à Westfield CNIT et Westfield Quatre Temps. Il s'agit ici de répondre dans l'espace au tracé vertical de la façade de la Grande Arche par un tracé géométrique horizontal de jardins à la française.

Un cloître c'est la méditation, l'habitat, la protection et c'est aussi la déambulation et le lieu de la discussion et de la rencontre, selon un modèle que nous ont transmis les universités d'Europe à travers les siècles.



Au long des deux galeries, les deux côtés du triangle abriteront commerces, cafés, galeries et lieux de rencontre, créant une intimité propice à la flânerie, abritée du soleil et de la pluie. Ces espaces, conçus à l'échelle humaine, incluront des pavillons, restaurants, cours-jardins, bars musicaux, commerces, galeries d'exposition et petits parcs. Ainsi le parvis est divisé entre le triangle central à l'intérieur des galeries du cloître et les cours et terrasses des nombreux pavillons latéraux situés entre les galeries et les bâtiments Westfield Quatre Temps et Westfield CNIT.

Une majestueuse ouverture au centre de la dalle accueille les visiteurs sortant de la gare, leur offrant une vue spectaculaire sur la Grande Arche. La structure de la dalle et de l'organisation du nœud de transport en commun permet en effet de proposer une nouvelle connexion directe entre la grande salle d'échange du RER et la Grande Arche. Cette liaison se fait par une large trémie ouverte dans la dalle qui donne sur un niveau existant en mezzanine de la gare. Cette nouvelle ouverture au centre de la dalle accueille les visiteurs sortant de la gare, leur offrant une vue spectaculaire sur la Grande Arche. Ils s'en approchent alors par une pente douce, guidés naturellement par cette mise en scène.

Cette nouvelle ouverture forme un magnifique jardin en creux qui apporte verdure et fraîcheur. C'est un espace hors du tumulte et de l'agitation du plus grand

quartier d'affaire européen que l'on approche par une pente douce, guidés naturellement par cette mise en scène.

Demain, place urbaine et paysagère cette place jardin encadrée de galeries donnera au parvis une vraie utilité, ce ne sera plus un lieu de passage battu par les vents mais un authentique lieu de retrouvailles et de célébration. En accueillant des événements culturels, festifs et sportifs, le parvis devient une arène ouverte, qui sera le pendant de l'Arena bâtie juste de l'autre côté de la Grande Arche. La plus grande salle de spectacle d'Europe côtoiera donc le plus animé des « parvis des événements », à la sortie du plus grand hub de transport francilien. La programmation des bâtiments bordant les galeries jouera un rôle important dans la vitalité de la place. Elle devra privilégier des offres peu présentes à La Défense et qui matérialisent la vision stratégique du quartier développée par le groupement.

Ces offres encourageront les rencontres et les interactions, et donneront une raison de venir et de rester le soir : théâtres de poche et comedy clubs, restaurants rooftop avec vue sur l'Arche, bars étudiants et bars de nuit. Le parvis offre l'avantage incomparable de pouvoir vivre le soir sans gêner le moindre voisinage, au centre d'un campus étudiant de 70 000 étudiants, tout en étant directement accessible en transports et à vélo depuis toute l'Île-de-France.

LE FORUM, UNE NOUVELLE PLACE POUR LA DÉFENSE

YVIL ARCHITECTURE

À La Défense, un urbanisme souterrain a été construit au service de la surface. Les transports en commun, les réseaux et l'ensemble des intendances liées aux tours sont camouflés dans un socle d'infrastructures au bénéfice d'un paysage de la dalle isolé des contraintes logistiques et techniques. Cependant, en abstrayant la relation entre l'espace servant en dessous et l'espace servi au-dessus, l'urbanisme sur dalle est aujourd'hui rattrapé par l'incomplétude des deux univers.

Après avoir séparé, il est temps de réunir, pour améliorer la lisibilité des parcours vers la surface, désenclaver et réinvestir les espaces souterrains peu accueillants encapsulés sous la dalle, et retrouver des strates plantées et des parcours permettant de s'abriter du climat estival aride de l'esplanade. L'espace du dessous offre un potentiel à réinvestir : un parking en déshérence, une gare de bus enclavée qui pourrait être redéployée pour animer un espace public en plus grande partie à ciel ouvert, une sortie du pavillon gare du RER et du métro qui draine et disperse une quantité phénoménale de voyageurs souvent inconscients de l'endroit où ils circulent, et des cyclistes désorientés à l'approche des tunnels. La sortie sud de

la gare, le cœur battant de La Défense qui s'ignore, voit les flux qui irriguent l'esplanade, Westfield CNIT et Westfield Les 4 Temps se croiser et se disperser sans compréhension de leur convergence. Le sentiment qui en résulte est un manque de clarté et une perte de repères. Le parcours entre le dessous et le dessus de la dalle abstrait et déconnecte la relation pourtant directe entre la gare et l'esplanade.

Il pourrait en être tout autrement. La relation entre le dessus et le dessous gagnerait en lisibilité en rendant perceptible le lien entre le pavillon de la gare et l'extérieur, et en concevant une place centrale multiniveaux qui réunit les différents niveaux de sols et rassemble les parcours à la manière d'un forum, d'un espace fédérateur.

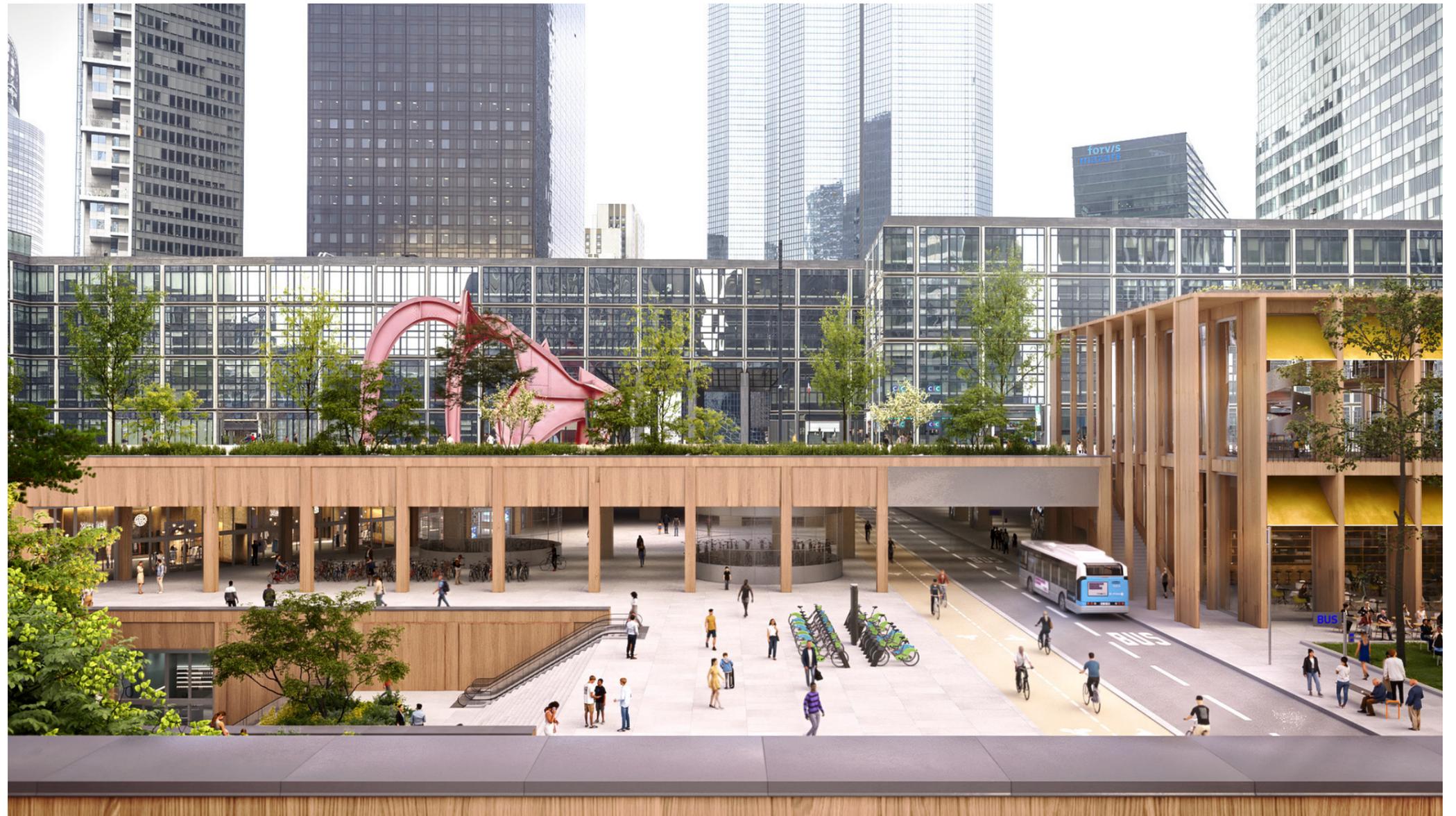


Une autre histoire rejoint cette idée d'une place fédératrice. Une histoire qui précède même l'arrivée du quartier d'affaires. La place de la statue, rebaptisée place de La Défense, existait déjà. Elle était un carrefour, un point de convergence entre les communes de Courbevoie, Puteaux et Nanterre, une place à la symbolique très puissante, positionnée en clôture du grand axe majeur partant du Louvre et traversant l'Arc de triomphe. En adoptant sa Grande Arche, La Défense a perdu le lien avec cette histoire et, par la même occasion, a perdu le lien avec le sol naturel de la ville au profit de l'utopie fonctionnaliste de la dalle, débarrassée des voitures et des livraisons.

La place de la statue se résume aujourd'hui à une trémie dans la dalle, un espace en déshérence qui a servi de base travaux ces dernières années et perdu sa statue par la même occasion. Pourtant, elle demeure le lieu d'une possible régénération du lien au sol, ce sol véritable qui se prolonge vers les communes voisines ; un sol où cheminent les vélos et les piétons ; où prospère la végétation. Si les tunnels et le couvercle que constitue la dalle elle-même entravent cette réalité, nous sommes convaincus que l'opportunité d'étendre la trémie de la place de La Défense originelle jusqu'à la sortie du pavillon de la gare permettrait de redéfinir un centre, une place ancrée dans son territoire en lien profond avec lui.

Entre ces deux espaces se trouvent un parking souterrain en déshérence et une gare de bus enclavée dans des tunnels aveugles. Le parking multiniveau pourrait être creusé pour reconquérir ses surfaces en déconstruisant un niveau sur deux, et la gare de bus pourrait être redéployée tout au long du nouvel espace public ainsi réouvert à la lumière naturelle et reconnecté à Courbevoie et à Puteaux. Le nœud d'infrastructures qui désunit et disperse les flux a le potentiel de devenir un haut lieu du renouveau du quartier.

Le nouveau forum relie trois niveaux de sol : le niveau du pavillon de la gare RER et métro, le plus profond, le niveau du sol naturel en continuité avec les territoires voisins, et le niveau de la dalle et de l'esplanade. Bordé d'amples arcades et de larges vitrines au pourtour, il devient un lieu à conquérir pour de nouveaux usages, complémentaires à ceux déjà présents sur l'esplanade.



On imagine des cafés et des restaurants pour les travailleurs et les étudiants ; des commerces de proximité pour les habitants ; des espaces pour la culture et le loisir. La plus grande gare de vélos de France pourrait aussi prendre place dans l'épaisseur de cet entresol désenclavé et reconnecté.

Situés en contrebas de l'esplanade, ces espaces abrités du soleil et du vent sont propices à la flânerie et à l'installation de terrasses. On les parcourt d'un regard et

on y accède aisément grâce à des escaliers et à des rampes régulièrement positionnées. Piétons, vélos, taxis et bus se croisent au milieu de jardins installés aux différents niveaux.

L'édicule de sortie du RER, qui abrite des escaliers mécaniques, devient un pavillon intégré à la séquence de l'esplanade. Un autre pavillon est réinvesti à l'emplacement de l'ancienne place de la statue, complétant ainsi le dispositif des pavillons qui ponctuent les rives des promenades sur la dalle en direction de la Seine.

LE GRAND JARDIN D'AVENTURE

ATELIER / SOIL

La Défense dispose du plus grand espace piéton d'Europe (plus de 200 000 m²). Son esplanade est un lieu de traversée pour rejoindre le quartier d'affaires et ses locomotives commerciales (centre commercial des Quatre temps, CNIT). Au sein d'un environnement essentiellement minéral, et exposé aux vents, cet espace le long de l'axe majeur présente pourtant des vulnérabilités qui sont exacerbées face aux défis climatique et environnemental.

Face aux chaleurs extrêmes l'été provoquées par l'environnement minéral du quartier, la perte de repères face à l'immensité des tours et la démesure des espaces, la multitude de niveaux suscitant des difficultés d'accessibilité, la monotonie du rez-de-ville... L'espace public a un rôle déterminant à jouer dans sa capacité à s'adapter, à se renouveler et à se transformer, afin d'offrir les espaces ressourçants et rafraîchissants de demain. Le paysage urbain de cette grande esplanade qui relie la Seine à la Grande Arche nécessite une intervention structurante, fondatrice, pour répondre aux enjeux et défis que le territoire va connaître d'ici 2050.

Pour répondre au manque d'espaces conjuguant fonctionnalité, ressourcement et offre de loisirs, l'agence Atelier Soil a imaginé un grand parc d'aventures, chaînon clé de la nouvelle composition de l'esplanade de La Défense en termes de bioclimatisme et d'animation. À travers 3 principes fondateurs, ATELIER SOIL propose d'accompagner le dispositif paysager de l'esplanade engagé par Michel Desvignes, pour livrer d'ici 2030, le premier grand parc bioclimatique urbain de France.

1. Pour une nouvelle accessibilité universelle et intuitive.

Premier défi : améliorer l'accessibilité globale du quartier, en supprimant les ruptures (l'esplanade compte aujourd'hui un grand nombre d'escaliers) grâce à un nouveau modelé du sol. L'espace central de la Défense, qui relie l'esplanade au parvis de la grande arche n'est qu'une succession de marches et de ruptures. Le projet prévoit un réaménagement du sol pour livrer un parcours continu et sans accident, afin de garantir un confort de marche et une accessibilité universelle.

Le parc se déploie en trois séquences et conserve les deux grands paliers intermédiaires existants, en les réaménageant afin de proposer la mise en place de véritables places de village, accueillant espaces de restauration, café... Ces places structurent l'axe et permettent de mettre en scène le nouveau dispositif de rue adjacente. Elles participent à une meilleure lecture des chemins, des directions et des itinéraires. Au sein de ces séquences et de part et d'autre du parc (contre-allées et rues), les pentes sont retravaillées pour créer un dénivelé constant mais très léger (< 4%).



Le parc offre ainsi un nouveau sol à La Défense, façonné pour conserver les sujets existants (450 platanes et tilleuls cinquantenaires) et pour s'appuyer sur les principaux niveaux structurels de la dalle.

2. Changer de décor : pour un ensauvagement paysager de la dalle

L'évolution du mode de travail, l'expansion du télétravail, et les crises sanitaires, ont modifié notre rapport aux espaces extérieurs et au vivant en général. Dans un monde dense et urbanisé, nous cherchons sans cesse des espaces qui nous resserrent.

Le nouveau parc de La Défense prend le contre-pied de l'extrême minéralisation de l'espace public, et de l'architecture dominante qui l'entoure en faisant le pari d'engager le « ré-ensauvagement » du quartier.

D'un espace efficace, qui optimise les flux rapides, pour relier pôles de transports et pôles de bureaux, ATELIER SOIL propose d'offrir un nouveau paysage à tous les usagers du territoire, qu'ils soient habitués, occasionnels, salariés, habitants, visiteurs ou étudiants. Le désir est le même : pouvoir profiter d'espaces de loisirs, de détente, faire une pause, et pourquoi pas déjeuner sur l'herbe.

Grâce à une stratégie de végétalisation ambitieuse, le parc change le décor de la Défense. S'inspirant des travaux de Roberto Burle Marx, architecte paysagiste brésilien, le projet marque une rupture avec les motifs symétriques et propose une interprétation de la ville nature. A rebours d'une approche du paysage comme un décor maîtrisé, le parc met une nature libérée à l'honneur. Clin d'œil au Jardin de l'Arche, aménagement voisin réalisé par le paysagiste Gilles Clément, ce parc « en mouvement » devient ainsi le lieu d'un dialogue renouvelé entre urbanité et espaces de nature.

3. Renforcer l'attractivité du quartier : un parc « d'attractions »

Lieu de refuge climatique (rafraîchissement) et ressourcement (contemplation) à l'échelle du quartier mais aussi de la Métropole parisienne au vu de son envergure, la transformation du parc s'accompagne d'une programmation s'adressant à tous les publics de La Défense.

Pensées en lien avec leurs abords, les différentes séquences offrent ainsi différentes aménités :

Le parc accueille un grand parcours ludique, des dispositifs de jeux pour tous les enfants, de tout âge, des promenades avec assises protégées pour les personnes âgées, des parcours sportif/santé pour les salariés et les riverains, des terrasses avec vue ou clairières à pique-nique pour les touristes... Tout équipé, ce grand

jardin exceptionnel constitue alors un parc « d'attraction » pour les petits et les grands.

Les espaces paysagers deviennent un lieu d'intensification et de cohabitation apaisée des usages, où chacun peut trouver sa place. Le parc vit tous les jours de la semaine, et devient un haut lieu métropolitain le week-end, pour tous les franciliens. Les familles, les riverains des communes voisines, peuvent profiter

d'un parc, accessible par tous les modes de transports, totalement piéton, sécurisé et apaisé, avec vue sur le grand paysage.



LA DÉFENSE SUR SEINE

MAUD CAUBET ARCHITECTES/

Historiquement conçu sur dalle, à l'écart du fleuve et des communes voisines, La Défense souffre d'un isolement spatial. Le projet de Maud Caubet vise à réconcilier La Défense à son environnement naturel – la Seine – et son environnement urbain – Courbevoie, Puteaux et Paris.

Le projet propose une refonte majeure des connexions locales et métropolitaines en créant un parcours suspendu reliant l'Allée de Neuilly, l'esplanade de La Défense et les berges de la Seine.

Il vise à humaniser l'espace public avec des promenades végétalisées, des placettes animées et des accès facilités aux quais de Puteaux et de Courbevoie. En réduisant la place de la voiture au profit des mobilités douces et en intégrant des aménagements adaptés aux défis climatiques, La Défense sur Seine offre une vision nouvelle de La Défense : un quartier apaisé, accessible et résilient, où la ville, la nature et le fleuve se retrouvent enfin.

Identité : retrouver la Seine

UN SITE STRATÉGIQUE À REDÉFINIR

La Défense, symbole d'un urbanisme sur dalle déconnecté du territoire, doit renouer avec son environnement. Aujourd'hui, bien que proposant une offre de transports en commun d'excellente qualité, le quartier est partiellement vécu comme isolé de ses communes environnantes. Cela est en partie dû à des ruptures de sol provoquées par la dalle, située en moyenne 10 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel adjacent. Le projet La Défense sur Seine propose de repenser son ancrage, à la fois à l'échelle métropolitaine et locale. À l'échelle du Grand Paris, la Seine constitue un axe structurant essentiel, tant pour la logistique fluviale que pour la mobilité et la qualité de vie. Localement, le projet réconcilie La Défense

avec ses territoires riverains, notamment Puteaux et Courbevoie, en reconnectant le quartier à la pleine terre ainsi qu'à la trame bleue.

REPENSER L'AXE MAJEUR : D'UNE PERSPECTIVE MONUMENTALE À UN PARCOURS HABITABLE

Historiquement, l'axe majeur a été envisagé comme une perspective visuelle monumentale reliant le Louvre à La Défense. La Défense sur Seine transforme cette perspective en un espace habitable et dynamique, où la promenade devient une véritable expérience urbaine. L'intégration de séquences variées permet de créer des lieux à la fois vivants et accueillants. Des promenades plantées apportent ombre et fraîcheur, tandis que des placettes animées deviennent des espaces de rencontres et de détente, où bancs et esplanades favorisent la convivialité. La promenade suspendue agit quant à elle comme une nouvelle colonne vertébrale, directe, connectant des places urbaines réaménagées, des espaces verts et des quais transformés. Ces espaces, ouverts et flexibles, favorisent une vie sociale et culturelle dynamique.

Lien et faire commun

DES CONNEXIONS FLUIDES ET ACCESSIBLES À TOUS

Le projet repose sur une meilleure accessibilité multimodale en réduisant la place de l'automobile au profit des mobilités douces. Le parcours suspendu du projet est pensé pour relier l'Allée de Neuilly, l'esplanade de

La Défense et les quais de Seine (RD7), fluidifiant ainsi les déplacements à pied, à vélo, et pour les personnes à mobilité réduite. La requalification de la RD7, aujourd'hui exclusivement un axe routier bordant les quais de Puteaux et de Courbevoie, permet de transformer l'espace en un boulevard urbain apaisé, sécurisé et végétalisé. Ces nouveaux aménagements facilitent également les connexions avec les gares, les tramways et les stations de métro, renforçant l'intégration de La Défense dans le réseau métropolitain, en étendant son accessibilité au-delà du quartier d'affaires.

RECONNECTER LES HABITANTS À LEUR FLEUVE

Aujourd'hui, Puteaux et Courbevoie restent tournées vers leurs centres urbains et se trouvent coupées de la Seine. Le projet crée une traversée apaisée, où le rythme des flux est ralenti pour une meilleure appropriation des espaces, mais également une porosité facilitée vers des quais de Seine redessinés et repensés. L'objectif est de redonner aux habitants un accès fluide et agréable au patrimoine naturel de la Seine, en proposant un réaménagement des berges :



ces dernières sont transformées en véritables lieux de vie, avec des promenades paysagères, des places urbaines aménagées et des terrasses ombragées qui favorisent un nouvel usage quotidien du fleuve. On peut dès lors imaginer des activités liées à la présence de la Seine, pour faire du sport, se promener.

DES LIEUX DE VIE POUR TOUS

La Défense, longtemps perçue comme un quartier uniquement tourné vers l'activité économique, se transforme en un espace où chacun peut évoluer selon ses besoins. Les familles disposent désormais d'aires de jeux adaptées aux enfants, ainsi que d'espaces dédiés à la pratique sportive et à la déambulation. Des terrasses en gradins sur les quais ainsi que deux grandes places urbaines côté Puteaux et côté Courbevoie accueillent des marchés locaux et des événements culturels, favorisant la mixité sociale et l'animation du quartier. Pour ceux qui recherchent le calme et la nature, des jardins urbains ponctués de bancs ombragés offrent un cadre idéal pour une pause contemplative au bord de l'eau.

Humaniser le territoire

UN ENVIRONNEMENT RÉSILIENT ET ADAPTÉ AUX ENJEUX CLIMATIQUES

Dans un contexte de réchauffement climatique, le projet propose des aménagements qui placent la résilience environnementale au cœur de sa démarche. Sur les quais de Puteaux et de Courbevoie, les espaces réaménagés intègrent une végétation dense et diversifiée, composée d'arbres à grand développement et de plantations adaptées au climat futur. Ces choix, combinés à la présence attenante de la Seine, participent à la création d'îlots de fraîcheur essentiels pour lutter contre les fortes chaleurs estivales. Les quais sont également conçus pour s'adapter aux risques d'inondation, en étant pensés comme des espaces flexibles pouvant absorber les crues tout en maintenant leur fonction d'usage au quotidien.

Les cheminements suspendus, conçus avec des matériaux à l'albédo élevé réfléchissants et résistants, permettent de limiter la température lors de canicules ainsi

que de circuler confortablement en toutes saisons. Des parcours ombragés et plantés, ainsi que des dispositifs de protection contre le vent, offrent des conditions agréables aux usagers même en cas de conditions météorologiques défavorables, hiver comme été. En combinant ces mesures, La Défense peut devenir un modèle d'adaptation climatique, capable d'offrir un environnement sain, sûr et confortable malgré les contraintes futures.

UN BIEN-ÊTRE AU CŒUR DU PROJET

En plaçant la nature au centre de la transformation urbaine, La Défense sur Seine repense le bien-être des usagers. Les promenades sont conçues pour être ombragées et agréables en toutes saisons, grâce à une palette végétale adaptée aux évolutions climatiques.

La création d'un réseau piéton continu entre les différentes strates urbaines et La Défense garantit un confort optimal pour les piétons, y compris pour les personnes à mobilité réduite. L'utilisation de matériaux naturels, tels que le bois pour la promenade suspendue ou la

Pierre pour les aménagements sur berges, contribue à une ambiance chaleureuse et harmonieuse, offrant un cadre urbain accueillant et apaisant.

Une nouvelle ligne d'horizon pour La Défense

Avec La Défense sur Seine, La Défense s'ouvre sur son territoire et renoue avec la Seine. Ce projet propose une entrée de ville apaisée, accessible et humaine, en phase avec les attentes contemporaines en matière de mixité, de mobilité douce et de résilience climatique. En créant un lien fluide entre le cœur du quartier et les berges, il invite à redécouvrir un territoire plus inclusif, mieux connecté et agréable à vivre.

Par son approche sobre et audacieuse, il marque le début d'une transformation durable qui redonne une place centrale aux habitants, aux travailleurs et aux visiteurs. La Défense devient ainsi un nouveau carrefour d'échanges, où la ville, la nature et le fleuve se rencontrent et redialoguent.

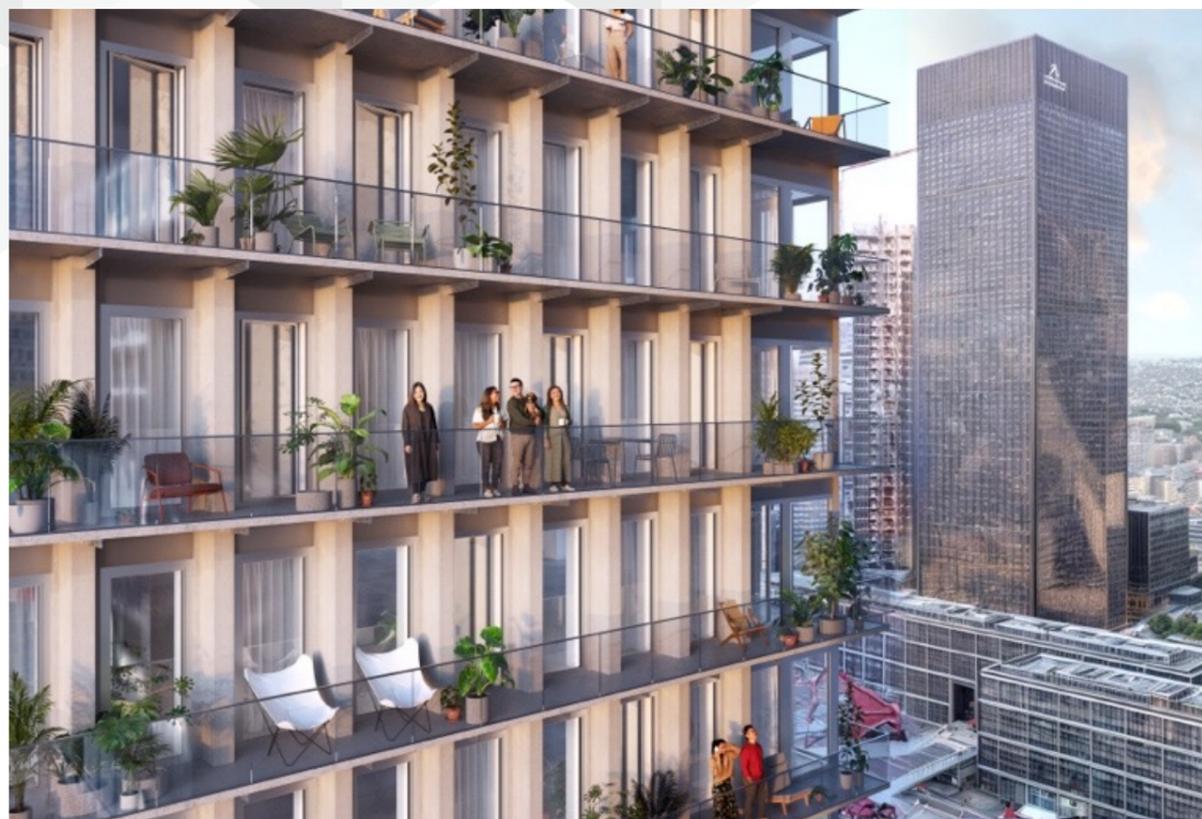


LA DEUXIÈME VIE DES TOURS : HABITER LE CIEL

CHARTIERDALIX

Symbole de l'urbanisme du XX^e siècle, La Défense est construite sur une dalle artificielle et dominée par des tours de bureaux monofonctionnelles, exploits techniques érigés dans un contexte d'abondance énergétique et économique.

Aujourd'hui, l'obsolescence progressive de nombreuses tours et la baisse de la demande de bureaux ouvrent la voie à une reconversion d'ampleur, mais transformer ces édifices pose des défis majeurs : contraintes architecturales, coûts élevés, et nécessité de repenser un modèle urbain plus mixte et attractif. Pourtant, cette évolution est une opportunité unique de redonner à La Défense une nouvelle identité, plus vivante et durable. En conciliant préservation du bâti et nouveaux usages, La Défense



de demain pourrait devenir un modèle européen de transformation des quartiers d'affaires et de réhabilitation des grandes hauteurs.

Les tours, véritables manufactures modernes du travail de bureau, sont conçues selon un modèle monofonctionnel : noyaux centraux permettant une desserte optimale de plateaux profonds et flexibles, façades vitrées lisses et génériques facilitant la division des espaces. Leur absence de relation contextuelle avec le sol et le ciel a valu à ces constructions le surnom de « cul-de-sac vertical » par l'architecte et philosophe Paul Virilio. Cette sensation d'extrusion d'étages répétitifs et déconnectés de l'environnement reflète une architecture détachée des préoccupations urbaines traditionnelles.

Par ailleurs, il est clair qu'à l'époque de la construction de la majorité des tours de La Défense, entre les années 1960 et la fin des années 1990, la question environnementale était largement absente du débat architectural. À l'absence de données relatives aux émissions de dioxyde de carbone des chantiers s'ajoute un manque de réflexion sur le cycle de vie de telles constructions : quelle est leur durée de vie ? À quelle fréquence doivent se faire les rénovations lourdes ? Peuvent-elles être transformées pour accueillir d'autres fonctions, comme c'est souvent le cas dans la ville traditionnelle ?

L'arrivée en fin de cycle de toute une génération de tours va nécessiter des réhabilitations importantes dans les prochaines années. C'est une occasion unique de se questionner sur le futur d'un tel quartier et de proposer de nouveaux modèles d'évolution pour les tours. Ces réinventions pourraient constituer des archétypes applicables à une échelle beaucoup plus large, tant les tours sont des constructions globalisées.

ACCOMPAGNER UN CHANGEMENT D'ÉPOQUE

En Europe, où la prise de conscience du péril climatique semble plus marquée qu'ailleurs, la question de la revalorisation du patrimoine bâti est plus actuelle que jamais. En effet, le bâtiment le plus durable est celui qu'on ne construit pas. Prolonger la durée de vie

des constructions en béton revient à compenser leur bilan carbone passé et à éviter de nouvelles émissions partout où cela est possible.

À l'échelle européenne, et malgré des efforts récents, le secteur de la construction représente encore plus d'un tiers de l'usage des matériaux et des déchets générés, et environ 12 % des émissions de gaz à effet de serre. L'utilisation des bâtiments durant leur vie représente quant à elle 35 % de ces émissions.

À cette prise de conscience environnementale s'ajoute une évolution rapide des usages liée à un changement rapide des modes de vie depuis la crise de la COVID-19. La baisse progressive de la demande d'espace de bureaux se conjugue à un déficit structurel de logements adaptés aux transformations sociétales dans les grandes métropoles.

La préservation des espaces naturels et de la biodiversité, identifiée comme l'une des neuf limites planétaires par le GIEC et déjà dépassée, n'est enfin pas étrangère à l'avenir du quartier. Utiliser les infrastructures urbaines existantes pour répondre aux nouveaux besoins, c'est limiter l'étalement urbain et se conformer à l'objectif de zéro artificialisation nette fixé pour 2050 par la loi Climat de 2021.

DES DIFFICULTÉS RÉELLES À SURMONTER

Bien que l'idée de transformer les tours de bureaux en logements soit largement partagée, plusieurs obstacles rendent les transformations complexes.

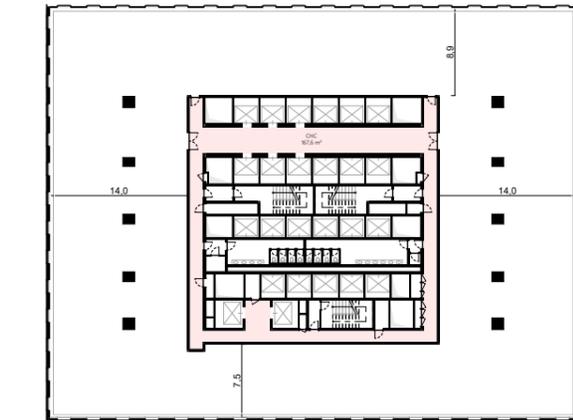
Le premier frein est économique : alors que les plateaux de bureaux offrent de grands espaces entièrement exploitables, l'installation de logements requiert des circulations communes qui affectent le ratio surfaces brutes/surfaces utiles, réduisant ainsi la rentabilité des projets. L'impossibilité d'exploiter les plateaux au-delà d'une certaine profondeur pour du logement vient encore aggraver cette perte d'efficacité. Une approche très frugale de ces rénovations paraît donc nécessaire afin d'exploiter au maximum les qualités intrinsèques du bâti existant et de limiter notamment

les dépenses de lourdes transformations structurelles. Le second obstacle est propre au secteur de la production de logement, qu'il soit privé ou public : la standardisation excessive des modèles, qui laisse peu de place à l'adaptation à l'existant. Face à la hausse des prix de l'immobilier et des coûts de construction, les surfaces des logements « types » ont diminué, entraînant la disparition de nombreuses aménités telles que les rangements, les celliers, ou même une pièce en plus, très utile aux modes de travail contemporain à distance. Transformer des bureaux en logements dans les tours est une occasion de repenser ce modèle économique peu qualitatif et inadapté à la morphologie des tours.

Enfin, l'attractivité demeure une question clé. La tour résidentielle souffre d'une image négative en France, souvent associée à une modernité brutale et à un urbanisme de « cités » en périphérie des villes. La Défense est quant à elle toujours perçue comme un quartier d'affaires. Rendre la grande hauteur et ce quartier attrayants implique de repenser l'habitat en valorisant des qualités propres aux tours : vues dégagées, ensoleillement, espaces extérieurs et intérieurs généreux, hauteurs sous plafond élevées, surfaces annexes et services partagés. Cela nécessite également une collaboration étroite entre le secteur privé et les acteurs publics pour imaginer un quartier plus mixte, avec davantage de commerces, de services et d'espaces verts, tout en repensant les socles des tours pour les rendre plus poreux et connectés à leur environnement.

UN MODÈLE POUR INITIER LES TRANSFORMATIONS

Notre étude se concentre d'abord sur les contraintes physiques liées à l'installation de logements dans les tours de bureaux, en évaluant leur compatibilité avec diverses typologies d'hébergement : résidences étudiantes ou seniors, hôtels, logements familiaux. Les critères morphologiques – profondeur des plateaux, configuration des noyaux, hauteur des étages, trame structurelle – sont cruciaux et doivent être analysés ensemble. Ils constituent à la fois des contraintes et des opportunités : par exemple, une hauteur sous plafond généreuse et une façade très ouverte peuvent compenser la profondeur importante des plateaux pour les



IMMEUBLE TYPE 1980
DIFFÉRENTIEL D'OCCUPATION BUREAU/LOGEMENT : **0,9**



logements. Ces critères serviront de référence pour envisager la reproductibilité de cette approche de reconversion sur un maximum de tours existantes. Les tours de La Défense, architectures solitaires érigées sur plusieurs décennies, partagent des caractéristiques communes tout en présentant des particularités distinctes. La diversité des formes (rectangle, trapèze, ovoïde, tripode, organique) se combine à des profils variés (droit, ciselé, crénelé, étagé, pris-

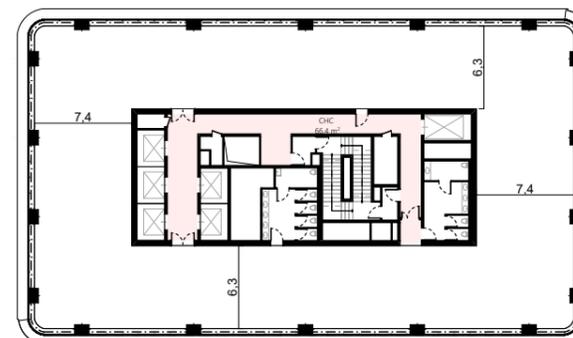
matique). Nous avons donc identifié trois typologies représentatives pour étudier la faisabilité de leur transformation en logements :

- Les tours de première génération aux formes rectangulaires et aux dimensions réduites, dont les plateaux peu profonds semblent les plus adaptés à la reconversion en logements familiaux proches des standards actuels, avec des pertes d'efficacité limitées.
- Les tours organiques, aux plans originaux (demi-lunes, ovoïdes), dont la profondeur variable entraîne des pertes d'efficacité, mais qui permettent l'installation de typologies spécifiques, comme le coliving ou l'hôtel.
- Les tours épaisses, aux plateaux profonds, nécessitant une révision plus forte du modèle de logement standard, avec des espaces extérieurs en creux et des surfaces généreuses pour exploiter au mieux la profondeur des plateaux.

Une chronologie de transformation du quartier pourrait débuter par des interventions démonstratives dans les tours les mieux adaptées, aux plateaux peu profonds. Ces premières opérations seront orientées par une recherche d'économie de moyens, avec une perte d'efficacité limitée et des travaux de logement généralement moins lourds (peu d'installations techniques), permettant ainsi de répondre à une réalité économique contrainte.

L'objectif serait de créer un effet de levier initial, favorisant ensuite l'émergence de projets plus audacieux dans des tours aux typologies plus complexes. Ainsi, on pourrait imaginer, dans un futur proche, un quar-

IMMEUBLE TYPE 1970 **0,68**
DIFFÉRENTIEL D'OCCUPATION BUREAU/LOGEMENT :

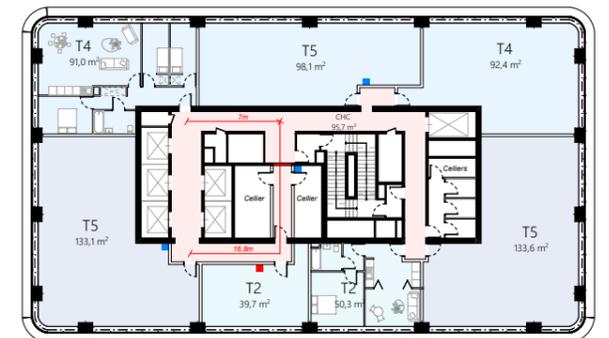


tier où les tours accueillent des habitats originaux et hors standards, renforçant ainsi l'attractivité résidentielle du quartier.

Il ressort enfin de cette étude que, si cette évolution des tours de bureaux vers le logement paraît désirable, plusieurs adaptations réglementaires pourraient faciliter cette transition et la rendre plus fluide d'un point de vue économique et performante d'un point de vue environnemental. On pourrait citer en exemple :

- Uniformiser et simplifier certaines réglementations incendies, parfois plus contraignantes en logements qu'en bureaux, afin d'éviter trop de travaux structurels et de limiter les pertes d'efficacité.
- Assouplir les principes de précaution des réglementations pour faciliter les mixités programmatiques au sein d'une même tour.
- Rapprocher les réglementations environnementales et incendie pour faciliter la décarbonation et encourager l'utilisation de matériaux biosourcés dans des immeubles de grande hauteur.
- D'un point de vue plus administratif, mettre en place un permis multdestination qui faciliterait la transition entre les programmes en minimisant les délais et les possibilités de recours.

La reconversion des tours est ainsi l'un des leviers essentiels d'un plan ambitieux alliant investissements publics et privés, éducation et rénovations urbaines, pour accompagner une inévitable transition sociétale, environnementale et économique.



Contact presse :
Lucas Leroy lucas.leroy@evidenceparis.fr
06 80 37 92 30