

En janvier 2024, pour la première fois dans l'histoire du quartier, cinq investisseurs de La Défense se sont réunis pour engager une réflexion prospective à horizon 2050.

Face à la complexité des enjeux – climatiques, sociaux, économiques, programmatiques –, le Comité La Défense 2050 a mobilisé une quinzaine d'experts pour construire une vision à la fois ambitieuse et opérationnelle.

La méthode s'est déployée en trois temps. D'abord, un état des lieux technique et sensible du territoire : analyse économique, programmatique, urbaine, et étude des perceptions. Ensuite, l'élaboration d'une trajectoire crédible pour un avenir souhaitable. Enfin, la traduction de ces objectifs en vision urbaine et architecturale, exprimée à travers une approche globale du quartier et quatre interventions stratégiques.

Ce document présente les travaux du groupement et leur traduction en huit principes fondateurs pour engager une nouvelle habitabilité de La Défense et renforcer son attractivité de premier quartier d'affaires européen. Les quatre interventions proposées dessinent une mutation douce du territoire, en phase avec les besoins identifiés et les ambitions portées collectivement.

ENGAGER UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT EUROPÉEN

LA DÉFENSE 2050

COMITÉ LA DÉFENSE 2050

COMITÉ LA DÉFENSE 2050

LA DÉFENSE 2050



ENGAGER UNE OPÉRATION
D'INTÉRÊT EUROPÉEN

SOMMAIRE

ÉDITO	4
-------	---

CONTEXTE	6
----------	---

INTRODUCTION : UN MOMENTUM À SAISIR	12
--	----

Un symbole du monde d’hier et de demain ?	14
L’axe Défense-Louvre, cœur de la 1 ^{re} mégalopole européenne	18
La Défense, laboratoire de la ville résiliente	20
Le coût de l’immobilisme	24
Changer de regard sur La Défense	28

8 ACTIONS DE TRANSFORMATION	34
-----------------------------	----

AMPLIFIER LE QUARTIER D’AFFAIRES	36
----------------------------------	----

1. Une nouvelle mixité programmatique au service de l’économie française	38
2. Accueillir de nouveaux acteurs	44

LIBÉRER LES TOURS	46
-------------------	----

3. Projeter la transformation des actifs selon leurs typologies	48
4. Assouplir la réglementation sur le bâti	58
5. Agir sur la fiscalité en matière de conversion	62

PLANIFIER UNE NOUVELLE HABITABILITÉ	64
-------------------------------------	----

6. 50° à La Défense en 2050	66
7. Un Masterplan bioclimatique	72
8. Transformer 4 lieux clés du territoire	82

4 PROPOSITIONS D’ARCHITECTES	86
------------------------------	----

Le nouveau parvis	88
Le forum, un nouveau cœur multimodal	94
Le grand jardin d’aventures	100
La Défense sur Seine	108

CONCLUSION	116
------------	-----

ÉDITO

Qui connaît vraiment La Défense ? Pour beaucoup, c'est une ligne d'horizon, un décor de verre que l'on traverse sans s'y arrêter. Pourtant, elle est bien plus qu'un quartier : premier pôle d'affaires européen, patrimoine national, levier stratégique pour la France et l'Union européenne. La Défense, se sont 200 000 personnes qui y travaillent chaque jour, 50 000 habitants qui y vivent, des dizaines de milliers d'usagers qui y transitent. C'est un territoire à l'échelle d'une ville, avec ses flux, ses rythmes, ses enjeux du quotidien. Et si nous n'agissons pas, cet atout national risque de connaître un effacement silencieux. Face au défi climatique, à l'évolution des modes de vie et à la concurrence des grandes capitales mondiales, le statu quo n'est plus une option. Il est temps de décider. Il est temps d'agir.

La Défense 2050 porte cette ambition. Elle propose une transformation d'ampleur, pour faire de ce quartier un écosystème vivant, habité et exemplaire : un lieu qui respire, qui attire, qui inspire.

Nous, investisseurs de long terme, propriétaires de plus de 50 % des actifs du quartier, avons déjà mobilisé plus de 5 milliards d'euros en dix ans. Ce chiffre, à lui seul, dit notre engagement, notre attachement, notre détermination. Mais aujourd'hui, cet élan est suspendu.

Non par manque de volonté, mais parce que le cadre actuel ne permet plus d'investir en confiance. Les verrous réglementaires, fiscaux, administratifs, rendent toute transformation d'envergure impossible sans perte de valeur.

Ce qui se joue ici ne concerne pas quelques tours isolées, mais l'avenir d'un territoire complet. Un million de mètres carrés à transformer ou rénover à l'horizon 2035 : c'est un basculement d'échelle, un seuil critique à franchir pour sortir du modèle mono-fonctionnel hérité du XX^e siècle.

Dans ce contexte, La Défense 2050 propose d'ancrer dans le quartier un vrai hub européen de l'innovation : un écosystème multifonctionnel, hybride et agile, où se côtoient grandes entreprises, start-ups, universités, centres de recherche, espaces de formation, lieux de vie et de culture.

Notre conviction est simple : La Défense peut redevenir l'étendard de l'excellence française si elle est pensée dans sa globalité, transformée avec méthode et accompagnée par un cadre d'action cohérent. Le potentiel est immense. Les conditions, désormais identifiées. L'enjeu est de les réunir rapidement.

La méthode est prête. Elle est adossée à un Masterplan bioclimatique et opérationnel qui articule intensification, renaturation, mobilités douces, reconquête du sol et se déploie en quatre pièces urbaines :

- un parvis paysager réécrit à l'échelle piétonne ;
- un grand jardin d'aventures pour respirer et se rafraîchir ;
- un forum multimodal fluide et accueillant ;
- un balcon sur la Seine qui rouvre le quartier au fleuve.

Ce ne sont pas seulement des images, mais un plan d'ensemble cohérent, prêt à être déployé. Et le moment est favorable : dès 2031, 3,8 millions de personnes pourront rejoindre La Défense en moins de 30 minutes, grâce aux investissements projetés en transports en commun.

Au cœur du projet, les mobilités douces compléteront le maillage de transports en commun pour amplifier et accélérer la décarbonation des modes de transports.

En 2050, un réseau continu, lisible et sécurisé de cheminements piétons et de pistes cyclables reliera la dalle aux rues des villes voisines (Courbevoie, Puteaux, Nanterre, Neuilly) et aux berges de Seine, jusqu'à Paris. L'axe majeur, du Louvre à la Grande Arche, retrouvera sa continuité et s'ouvrira au fleuve. On ne traversera plus seulement La Défense : on s'y déplacera, on s'y attardera et on y reviendra.

Pour chaque euro investi par l'État dans les espaces publics (500 millions sur 10 ans), 10 euros d'investissements privés peuvent être mobilisés pour moderniser et diversifier les actifs.

Nous appelons l'État à saisir cette opportunité : compléter ses investissements par un plan national de transformation urbaine, avec un calendrier clair et un cadre d'action global et ambitieux.

La Défense 2050, c'est la promesse d'un quartier qui ne subit pas l'avenir, mais qui l'écrit. Ensemble, faisons de ce territoire l'emblème d'une France qui innove et d'une Europe qui s'affirme.

**NOUS,
INVESTISSEURS PRIVÉS,
SOMMES PRÊTS.
LE PLAN EST PRÊT,
LES ÉTUDES
SONT DISPONIBLES.
LES PREMIÈRES INITIATIVES
PEUVENT ÊTRE LANCÉES
DANS L'ANNÉE.
LA DÉFENSE 2050
EST UNE AMBITION.
UNE MÉTHODE.
ET UNE MAIN TENDUE.**

CONTEXTE

UN TERRITOIRE À UN POINT DE BASCULE

Stratégique pour la France, le quartier de La Défense concentre les défis de notre temps. Crise sanitaire, remontée des taux d'intérêt, télétravail, prise de conscience croissante du changement climatique: autant de secousses qui ont révélé les fragilités d'un modèle jusqu'alors dominant. La Défense est désormais à un point de bascule de son histoire, chahutée par trois bouleversements structurels majeurs: 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. Il est donc aujourd'hui à un point de bascule de son histoire, pour se réinventer et rester le quatrième quartier d'affaires le plus attractif au monde.

Face à cette situation, de nombreuses initiatives publiques et privées sont engagées depuis 2020 pour repenser l'avenir du quartier.

→ En 2023, l'établissement public Paris La Défense (EPAD) 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 appelait à la création d'un campus de l'innovation et de la connaissance.

→ Au printemps 2025, l'État et l'établissement public lançaient un « Atelier des territoires », cycle de concertation de 9 mois avec les acteurs de La Défense.

→ Dans la foulée, le Premier ministre confiait à Jérôme Bédier l'élaboration d'un livre blanc sur le devenir de La Défense, dont les conclusions sont attendues à la fin de l'année.

→ En juillet 2025, deux rapports sont remis à Valérie Létard, ministre chargée du Logement: un rapport sur la simplification de la réglementation, remis par Roland Cubin, Laurent Girometti et Philippe Vereecke, qui formule 21 propositions pour lever les freins réglementaires, et un rapport sur le modèle économique et le financement rédigé par Nadia Bouyer et Xavier Lépine, avançant 10 propositions pour bâtir un modèle incitatif avec un régime juridique et fiscal adapté. Il propose de créer des Foncières de

Transformation de Bureaux (FTB) et d'inscrire ces opérations dans une approche partenariale au service d'un projet de territoire.

→ Le dernier en date: en septembre 2025, le rapport de la Cour des comptes rappelait l'obsolescence du modèle économique du quartier et annonçait une chute de la trésorerie de l'établissement public, passant de 188 millions d'euros en 2023 à 3 millions en 2032.

C'est dans ce contexte qu'un groupe de cinq investisseurs historiques de La Défense – Allianz France, BNP Paribas Asset Management, Groupama Immobilier, Société Générale, Unibail-Rodamco-Westfield – a décidé de mener un exercice inédit nommé « La Défense 2050 ». Le présent livret traduit la réflexion menée par le groupement pendant 18 mois, guidé par le travail d'une quinzaine d'experts composés d'urbanistes, sociologues, historiens, économistes, juristes, neuroscientifiques, ingénieurs, architectes. Leur mission était de construire ensemble une vision globale et opérationnelle de La Défense à l'horizon 2050, à la fois stratégique, urbaine et programmatique. Cette restitution a vocation à contribuer à la réflexion collective initiée par l'ensemble des acteurs publics et privés du quartier.

Les investisseurs du groupement « La Défense 2050 »

- Allianz France / PIMCO Prime Real Estate
- BNP Paribas Asset Management
- Groupama Immobilier
- Société Générale
- Unibail-Rodamco-Westfield

Les experts, coordonnés par Arnaud Ménard et Madeleine Masse

- Arnaud Ménard, Lucas Colombies et Charlotte Cappai (Impulse Partners)
- Achille Bourdon et Blanche Thiot (Syvil architectures)
- Franck Boutté (Atelier Franck Boutté)
- Maud Caubet, Nataly Tello et Ary d'Oria (Maud Caubet Architectes)
- Frédéric Chartier et Mickael Hassani (Chartier Dalix)
- Aurélie Deudon (Ultra Laborans)
- Christian de Portzamparc, Thierry Damez-Fontaine et Mohammed Henni (2Portzamparc)
- Philippe Hansen et David Gordon-Krief (UGGC Avocats)
- Christine Hoarau-Beauval
- Christian de Kerangal (IEIF)
- Madeleine Masse, Capucine Madelaine, Colomba Flammarion, Zineb Katouf, Adeline Heurtel et Marie Gilly-Roux (Atelier SOIL)
- Delphine Négrier (Alphaville)
- Jean Viard
- Emma Vilarem (SCITY)
- Philippe Gérard (PGE Conseils)





INTRODUCTION



UN MOMENTUM À SAISIR

La Défense traverse actuellement une période charnière, caractérisée par la conjonction inédite de multiples facteurs de transformation. Le quartier d'affaires fait face simultanément à l'obsolescence partielle de son parc immobilier, à la reconfiguration profonde des modes de travail post-pandémie, à l'urgence climatique qui exacerbe ses vulnérabilités environnementales, et aux mutations technologiques qui redéfinissent les besoins en espaces tertiaires.

Cette accumulation de pressions crée une situation de déséquilibre qui nécessite une réponse structurelle d'ampleur.

Les signaux de fragilité actuels du quartier (taux de vacance croissant de certaines tours, inadéquation progressive des standards immobiliers aux nouvelles attentes des entreprises et désaffectation relative du quartier) représentent paradoxalement l'opportunité unique de repenser le projet urbain en profondeur et dans sa globalité.

UNE FENÊTRE D'OPPORTUNITÉ

Plusieurs éléments conjoncturels créent une fenêtre d'action exceptionnelle mais limitée dans le temps. Les Jeux Olympiques de 2024 ont généré une dynamique d'investissement dans les infrastructures franciliennes, dont La Défense peut encore capitaliser les effets. La stratégie européenne d'autonomie technologique et industrielle, formalisée notamment dans le rapport Draghi, ouvre des perspectives de financement et de positionnement inédites pour le territoire. Par ailleurs, la disponibilité simultanée de plusieurs emprises stratégiques – restructurations de tours, déménagements d'établissements d'enseignement, espaces publics sous-exploités – offre une capacité d'intervention cohérente rarement réunie.

Cette configuration favorable ne se maintiendra pas indéfiniment : les cycles immobiliers et les dynamiques de marché créent

une temporalité propice qu'il convient de saisir rapidement.

LES RISQUES DE L'INACTION

L'absence de transformation ambitieuse ferait courir au quartier des risques majeurs. La concurrence accrue des autres quartiers d'affaires européens et l'évolution des préférences des entreprises vers des environnements plus qualitatifs pourraient progressivement marginaliser La Défense. Le territoire risquerait alors d'entrer dans une spirale de dévalorisation, avec une obsolescence croissante de son patrimoine et une difficulté à retenir les talents.

L'inadaptation climatique constitue également un risque systémique : un quartier invivable pendant les canicules, sans dispositifs d'atténuation efficaces, verrait sa fréquentation et son attractivité durablement compromises.

UN MOMENTUM À SAISIR

Le contexte institutionnel apparaît favorable à une transformation d'ampleur. L'alignement rare entre objectifs locaux, nationaux et européens facilite l'engagement d'opérations structurantes.

La concentration exceptionnelle de grandes entreprises constitue un levier unique : leur implication pourrait générer des investissements privés massifs, complémentaires des financements publics. Cette conjonction exceptionnelle définit une fenêtre d'action qu'il serait stratégiquement périlleux de laisser passer. La Défense se trouve à un carrefour décisif : soit elle saisit ce momentum pour se réinventer radicalement, soit elle risque un déclin progressif dont le redressement ultérieur s'avérerait considérablement plus coûteux et incertain.

UN SYMBOLE DU MONDE D'HIER ET DE DEMAIN ?

CHRISTINE HOARAU-BEAUVAL, HISTORIENNE

Christine Hoarau-Beauval est historienne de la ville contemporaine, membre de l'atelier des thèses sur la biorégion urbaine, et directrice déléguée de la Recherche de la Fondation AIA architecture – santé – environnement. Après avoir travaillé au département Patrimoine de la maison Hermès, elle est chef de projet de 2006 à 2014 pour douze

expositions au Pavillon de l'Arsenal, accompagnées de catalogues et d'ateliers pour enfants.

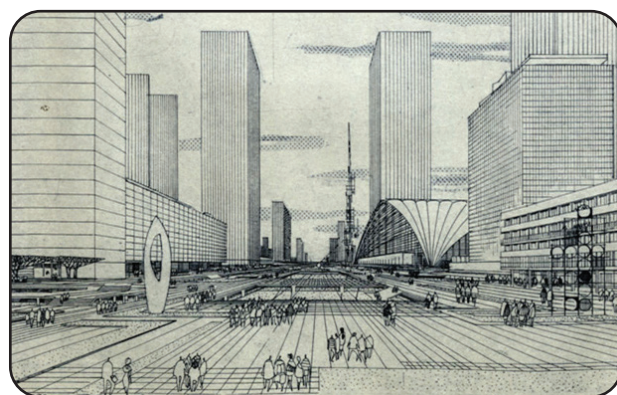
En 2014, elle fonde Le Visiteur d'Architecture, structure dédiée à des visites et conférences sur l'architecture contemporaine. En 2019, elle publie « Urbanisme de dalle, urbanisme vertical ; entre utopies et réalités » aux éditions du Moniteur.

Comprendre l'histoire de La Défense, c'est s'approprier l'héritage d'un changement de paradigme dans l'aménagement des territoires. Si La Défense incite aux superlatifs, c'est précisément parce qu'elle répond dans l'après-guerre, à l'écriture de nouveaux référentiels de conception, à des échelles inédites de partenariat entre la puissance publique, le secteur privé et les architectes, dont nous sommes les héritiers.

Jusqu'en 1958, La Défense est une colline située entre les communes de Puteaux, Courbevoie, Nanterre et La Garenne-Colombes. Essentiellement rural jusqu'à la fin du XIX^e siècle, le paysage se compose de fermes et de champs. Il se transforme en quartier ouvrier au XX^e siècle dans le sillage des industries textile, métallurgique et automobile, implantées sur les coteaux ouest de la Seine.

Objet de toutes les spéculations, dès 1920, avec l'émergence des projets d'aménagement de la Porte Maillot^{*1}, son destin ne s'écrit véritablement qu'en 1930, lorsque Léon Rosenthal, négociant en perles fines et collectionneur d'art, organise sur ses fonds propres une consultation pour une « Étude architecturale de la place de la Victoire ». Concourent notamment Le Corbusier et Pierre Jeanneret, Robert Mallet-Stevens, Henri Sauvage, Auguste Perret... qui dessinent entre la Porte Maillot et le Luna Park, un espace considéré comme le lien entre le « Paris d'hier et de demain »^{*2}.

La ville de Paris et le département de la Seine veulent un concours plus visible et organisent en 1931 un « Concours d'idées ouvert à tous les Français, pour l'aménagement de la grande artère, de la place de l'Étoile au Rond-Point de La Défense. » Le périmètre est élargi^{*3}. Germent alors au sein de débats sur les villes modernes à construire, les idées qui composent la matrice conceptuelle de La Défense : le gabarit fixe et l'hypothèse de la hauteur excentrée — « des gratte-ciel loin du centre historique » —, l'hygiène et la circulation automobile.



Esplanade de La Défense,
© Archives départementales (92).

Concomitamment, les attentes des politiques, du public et des intellectuels, de l'affirmation de Paris sur la scène internationale comme grande capitale économique, sont croissantes.

Mais concevoir une pénétrante aussi monumentale soit-elle n'est pas un acte d'urbanisation. En 1941, la voie triomphale est déclarée d'utilité publique, et en 1951, Eugène Claudius-Petit, ministre au ministère de la Reconstruction Urbaine, et grand admirateur de Le Corbusier, autorise l'acquisition des terrains à vendre dans le périmètre de La Défense.

1958, UNE ANNÉE CHARNIÈRE

La création de l'EPAD donne un cadre garant de l'intérêt général face à la pression de promoteurs et investisseurs désireux

de construire. L'inauguration du CNIT, issu d'une collaboration étroite, alors inédite, de la puissance publique et des intérêts privés, scelle un modèle alliant conception, achat de foncier et soutien administratif rapide. Dans la forme, un grand ordonnancement en plan-masse (1959 et 1964) limitant initialement les surfaces de bureaux à 28 000 m² sera rapidement contrarié par de multiples crises.

En 1969, Jean Millier, Président de l'EPAD, révisé le plan-masse et autorise un changement d'échelle qui permettra au Business District de s'adapter sans cesse au rythme des aléas financiers. En termes de typologie, la hauteur n'est plus un obstacle. Les unités foncières s'apprécient en trois dimensions, s'évaluant en mètres cubes et non plus en mètres carrés. Cette division en volumes, va favoriser la densification par la hauteur. La tour devient alors la typologie architecturale dominante.



Le quartier de La Défense, publié dans le magazine Paris Match de 1967, n°951, intitulé « Paris dans 20 ans ».
© Paris Match - Dessin Tanguy de Remur.

Les principes urbanistiques suivent l'air du temps moderniste et programment une organisation inspirée des fonctions fondamentales de la ville théorisées par Le Corbusier ^{*4} « Habiter – circuler – travailler – se divertir ». Avec une adaptation notable du concept par les jeunes architectes de l'après-guerre : la division en strates verticales, idéale à certaines situations urbaines où le sol doit être libéré (forte déclivité, zone inondable, pollution, etc.). Ainsi, la dalle vient s'immiscer progressivement entre les bâtiments pour créer un espace public piéton de 31 hectares, ayant pour vocation de protéger les passants du bruit et des dangers de la circulation. Elle marque en fait le triomphe de la voiture, que l'on imagine à l'époque définitif. Les architectes ont alors la possibilité de concevoir sur un sol vierge, mais elle se connecte difficilement avec le tissu urbain environnant et nécessite des aménagements gigantesques, longs et coûteux. Loin de n'être qu'une contrainte, elle permet en 1970 l'arrivée du RER A enfoui en sous-face, et en 1996, l'ouverture de l'A14 première autoroute urbaine – qui figure déjà sur les plans des urbanistes Robert Auzelle et Paul Herbé, en 1970.

Ainsi, tout comme la dalle est contiguë, le quartier est pluriel et se développe selon une chronologie d'aléas économiques et politiques. Dans les années 1980', avec les travaux de la Grande Arche, l'installation des Ministères (urbanisme et logement, environnement) et le Concours Tête-Défense, la dalle trouve son point d'orgue.

Et pour continuer à exister par la suite dans une forme renouvelée de contemporanéité, d'autres « âges de la ville » ^{*5} s'exprimeront « hors-dalle ». Dans les années 1990', le développement de l'axe de Nanterre, sur deux kilomètres de long dans le prolongement de l'axe historique après l'Arche, inscrit le quartier dans l'ère du retour à la rue, puis du macro-lot, tandis que les abords de

la dalle continuent à se développer sans logique d'ensemble.

Mais si l'on peut affirmer que La Défense est un Business District « à la française » qui a sa propre identité, c'est aussi grâce aux 25 000 habitants qui y résident. Suivre les préceptes corbuséens dans une ville qui n'en est pas une, a permis assurément d'éviter les phénomènes de minéralisation croissante et de désertion de ces quartiers d'affaires en dehors des horaires de bureaux. La chronotopie urbaine s'équilibre ici entre les horaires et usages des travailleurs, des étudiants, des visiteurs et des familles. Tout comme les espaces cherchent depuis l'origine un équilibre entre minéral et végétal. Le jardin de l'axe réalisé par le paysagiste américain Dan Kiley dans les années 1980' se concentre sur la rigueur des compositions et la beauté des proportions et des tracés de Le Nôtre, alternant arbres (450 platanes et tilleuls), haies, murs... Mais réalise-t-on que ces sept cents mètres, font la même longueur que les jardins des Tuileries et des Champs-Élysées ?

Quant aux œuvres d'art, portées dans leur genèse par les principes de l'Union des artistes modernes (UAM) d'accessibilité et d'universalité, elles jouent aujourd'hui un rôle essentiel, non plus seulement d'embellissement, mais aussi de mobilier urbain, de points d'orientation et de rencontre.

Et c'est bien dans cette pluralité que se trouve des opportunités de faire encore et toujours de La Défense un quartier où il fait bon vivre.



L'axe végétal réhabilité de 2016 à 2021 par l'Atelier Foïs.
© Photographie Hervé Abbadie

^{*1} André Bloc (dir.), « L'architecture d'aujourd'hui, Paris ». Numéro Hors-Série, Juin-Juillet 1931.

^{*2} J.-L. Cohen, « La Porte Maillot ou le triomphe de la voirie », dans P. Pinon (dir.), Les Traversées de Paris, deux siècles de révolutions dans la ville, Paris, Éd. du Moniteur, La Grande Halle-La Villette, 1989, p. 181.

^{*3} Le 28 avril 1931, le concours est clos. Les prix sont décernés en 1932. Trente-cinq projets ont été déposés au parc des Expositions de la Porte de Versailles.

^{*4} Christine Hoarau-Beauval, « Urbanisme de dalle, urbanisme vertical : entre utopies et réalités », Le Moniteur, 2019.

^{*5} Christian de Portzamparc, « La Ville Age III - 24/11/1993 », Mini PA N°05, éditions Pavillon de l'Arsenal, juillet 1995.

L'AXE DÉFENSE-LOUVRE, CŒUR DE LA 1^{RE} MÉGALOPOLE EUROPÉENNE

JEAN VIARD, SOCIOLOGUE

Économiste de formation, Jean Viard est sociologue, éditeur et directeur de recherches CNRS au CEVIPOF, Centre de recherches politiques de Sciences Po Paris. Ses domaines de recherche sont les temps sociaux (vacances, 35 h), mais aussi l'aménagement du territoire, l'agriculture et les comportements politiques.

Il est également président-directeur général des Éditions de l'Aube et intervient régulièrement dans les médias pour analyser les mutations de la société française.

L'Île-de-France a un poids économique, touristique et culturel comparable à celui de New York, avec davantage de chercheurs et d'universitaires. L'une pèse plus de 12 millions d'habitants, l'autre plus de 20, mais les liaisons TGV de Paris compensent ce déséquilibre. Leurs fonctions parallèles pour l'Europe et les États-Unis sont très proches : ce sont des moteurs mondiaux de leurs continents.

La Défense est le témoignage d'un temps, sans doute révolu en matière de grands projets, qui donna à Paris, et à la France, la possibilité d'intégrer le groupe des « cités-mondes » et d'être l'une des quatre ou cinq « global cities », comme les appelle la sociologue Saskia Sassen, qui organisent la mondialisation : New York, Los Angeles, Shanghai, Londres et... Paris. La Grande Arche, l'Esplanade, les 59 tours, un système unique de transport, 3 600 entreprises : l'ensemble est un territoire quasi-hors-sol au-dessus du niveau de la ville.

Cette rupture dans le territoire hérité, cet effacement de la trame historique, des rues, des avenues, des champs, a donné naissance à une œuvre patrimoniale, un monument national du XX^e siècle, comme la tour Eiffel le fut au siècle précédent ou le Louvre au XVIII^e siècle. L'humain a, ici, à nouveau, fait œuvre.

Je pense que c'est à cette échelle qu'il faut intégrer la réflexion sur La Défense.

Aujourd'hui, le temps de l'habitabilité du site semble venu. Car nous sommes dans une autre 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 télétravail remodèle la temporalité et la géographie d'un certain nombre d'emplois, 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.

LE TÉLÉTRAVAIL

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 %. Il y a donc des investisseurs qui achètent des bureaux en centre-ville de Paris, dans des quartiers prestigieux. Ce phénomène est commun à toutes les grandes villes.

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 ce territoire dans ses fonctions de formation et de commandement internationaux ; et savoir profiter de l'opération rénovation du Louvre pour valoriser les transformations de La Défense qui est pour ainsi dire sa fonction miroir.

UN MONDE NUMÉRIQUE

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 population. La Défense en a profité. Car une métropole est un lieu physique de connexions entre la Toile et des cerveaux de la compétence et des pouvoirs. Là se croisent décideurs privés et publics, entrepreneurs et financiers, universitaires et chercheurs, artistes, start-ups et trusts puissants... Ces croisements du réel et du virtuel sont les moteurs du XXI^e siècle, les lieux des accélérations, des ruptures, des innovations.

La société numérique et écologique où la Grande Pandémie nous a fait basculer devrait ainsi modifier, pour une forte part d'entre nous, les modes d'usage des territoires. Un nouvel espace-temps devrait réaménager nos usages des cités tout en renforçant le rôle de hub des grandes métropoles. Mais nous ne sommes pas tous obligés d'habiter dans les hubs ! On peut y séjourner régulièrement, y avoir ses attaches professionnelles, une vie sociale, voire sentimentale, culturelle, mais de manière discontinue.

Alors, repensons la ville avec nos valeurs actuelles de qualité de vie, de lutte contre le réchauffement climatique, de qualité de l'air ; avec notre goût pour la fête et les rencontres ; avec notre quête de présence de la

nature, de silence ; et avec notre recherche de proximité et de livraison (le télétravail, en somme, est une forme de retour au travail livré à domicile connu au début de l'ère industrielle dans le textile). Nous allons vouloir des vies locales, nourries de livraisons et de voyages. Mais, surtout, nous comprenons le rôle croissant de la métropolisation dans une civilisation numérique, éducative, culturelle et festive, accélérée par l'IA.

La ville est, au fond, un immense cœur de multiconnexions qui ne fonctionne pas d'abord pour ses habitants, mais pour les réseaux physiques et virtuels qui s'y connectent. Les 700 000 Parisiens travaillant à Paris, dont beaucoup de hauts fonctionnaires, sont d'évidence une force intellectuelle et économique considérable, mais à penser avec le million de salariés qui entrent dans la ville chaque jour et les millions de provinciaux ou d'étrangers qui y pénètrent plusieurs fois par mois ou par année pour affaires. Ou pour les loisirs, les courses, la culture et l'agrément.

Cette immense cité d'Île-de-France, véritable New York de l'Union européenne post-Brexit, au système de gouvernance compliqué, sans doute à remettre sur l'ouvrage pour une démocratie plus lisible et plus rapide, 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. Mais ces liens doivent être fluidifiés. En particulier au-delà de l'Arche, pour y refaire ville. 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.

LA DÉFENSE, LABORATOIRE DE LA VILLE RÉSILIENTE

MADELEINE MASSE, ARCHITECTE URBANISTE

Architecte et urbaniste, Madeleine Masse fonde Atelier Soil en juillet 2022, après huit années passées au sein de l'agence AREP en tant que directrice du pôle urbanisme et architecte associée.

Agence pluridisciplinaire dédiée à l'aménagement des territoires, des villes et des espaces

accueillant du public, Atelier Soil s'engage dans tous les territoires et à toutes les échelles de projet. À l'interface entre acteurs publics et privés, l'atelier conjugue dans ses projets adaptation bioclimatique, héritage patrimonial et intensité d'usage.

La Défense fonctionne comme un révélateur amplifié des défis auxquels sont confrontées l'ensemble des métropoles contemporaines. Les déconnexions observées à différentes échelles sur ce territoire ne constituent pas des anomalies locales, mais bien des manifestations exacerbées de tendances structurelles affectant la ville dans sa globalité.

ÉCHELLE XS LA CRISE DU MODÈLE TERTIAIRE

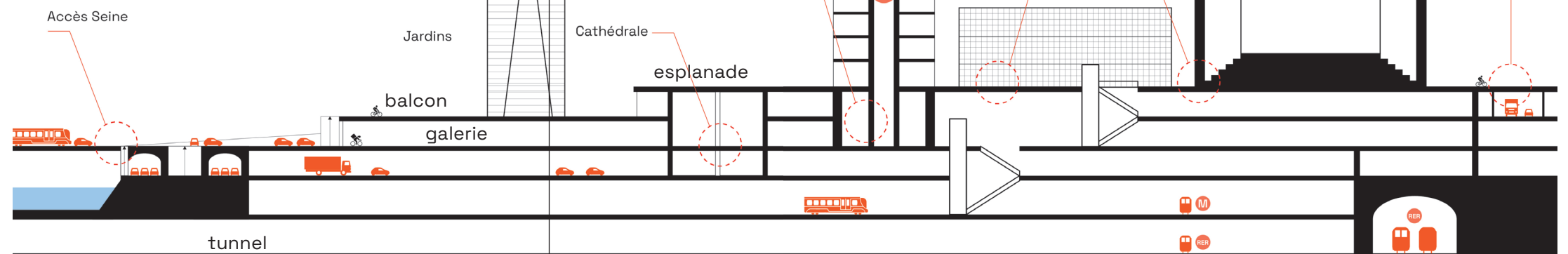
La question du bureau à La Défense cristallise une problématique universelle des centres urbains. Le télétravail généralisé remet en cause partout les fonctions et la viabilité économique des quartiers d'affaires monofonctionnels. La baisse de fréquentation observée les mercredis et vendredis à La Défense se retrouve dans tous les centres tertiaires mondiaux, de Manhattan à La City londonienne. Ce phénomène interroge fondamentalement le rapport au travail, à la mobilité quotidienne et à l'usage des espaces urbains.

La nécessité de repenser le bureau comme lieu d'expérience plutôt que de simple production dépasse largement La Défense : elle concerne tous les quartiers où prédomine l'activité tertiaire et pose la question de leur adaptation aux nouvelles organisations du travail.

ÉCHELLE S L'INTERFACE BÂTI-ESPACE PUBLIC

La fermeture de nombreux rez-de-chaussée à La Défense illustre un enjeu majeur de la ville contemporaine : la privatisation progressive de l'espace urbain et la rupture entre sphère publique et sphère privée. Cette problématique se retrouve dans de nombreux quartiers où les tours de bureaux, les complexes résidentiels sécurisés et les centres commerciaux créent des enclaves déconnectées du tissu urbain.

La question de l'animation des socles, de la perméabilité visuelle et de l'hospitalité des rez-de-chaussée constitue un défi universel pour la vitalité urbaine. Partout, les villes cherchent à réactiver leurs interfaces publiques, à créer des continuités piétonnes et à combattre la minéralisation des espaces de transition.



La stratégie de sécurisation observée à La Défense reflète également une tension globale entre impératifs sécuritaires et qualité de l'espace public, entre contrôle des flux et liberté de circulation, questionnant le modèle même de la ville ouverte face aux menaces contemporaines.

ÉCHELLE M LA RUPTURE AVEC LE SOL NATUREL

L'urbanisme de dalle qui caractérise La Défense représente une forme paroxystique d'artificialisation, mais cette problématique concerne l'ensemble des territoires urbanisés. La déconnexion avec le sol naturel, l'imperméabilisation des surfaces, la multiplication des strates et la complexité spatiale qui en résulte affectent de nombreux quartiers contemporains, notamment ceux développés au-dessus d'infrastructures de transport.

Cette rupture avec le niveau historique du territoire soulève des enjeux universels (difficulté d'orientation, perte de repères topographiques, impossibilité de gestion naturelle des eaux pluviales, suppression de la biodiversité...). Les villes du monde entier cherchent aujourd'hui à reconnecter leurs espaces urbanisés avec le substrat naturel, à désimperméabiliser les sols et à réintroduire la nature en ville.

La question de la lisibilité spatiale et de la multiplicité des strates urbaines dépasse également La Défense : de nombreuses métropoles contemporaines présentent des organisations tridimensionnelles complexes où coexistent plusieurs niveaux de circulation et d'usage, générant des difficultés similaires de repérage et d'appropriation.

ÉCHELLE L LA FRAGMENTATION TERRITORIALE

La déconnexion de La Défense avec ses communes limitrophes illustre un phénomène métropolitain majeur : la fragmentation des territoires urbains en entités juxtaposées sans continuité. Cette problématique des frontières administratives, des ruptures urbaines créées par les infrastructures et de l'absence de centre de gravité fédérateur caractérise l'ensemble des agglomérations contemporaines.

Partout, les métropoles cherchent à recoudre leurs tissus fragmentés, à créer des liaisons entre quartiers isolés, à transformer les coupures en coutures.

L'enjeu de La Défense – réinscrire le quartier dans son environnement urbain immédiat – constitue une déclinaison locale d'une problématique universelle de cohérence territoriale et de continuité métropolitaine.

Sémantique urbaine et archétypes à La Défense.
© Atelier Soil

La difficulté à identifier et à matérialiser des centralités partagées, capables de fédérer plusieurs communes et de dépasser les logiques administratives, représente également un défi commun à toutes les agglomérations polycentriques.

ÉCHELLE XL LA PERTE DE LÉGITIMITÉ SYMBOLIQUE

La déconnexion entre La Défense et les aspirations des Français révèle une crise plus profonde du rapport des populations à leurs métropoles. L'incompréhension, voire le rejet, qu'inspire le quartier d'affaires reflète une défiance généralisée envers les centres urbains perçus comme élitistes, déconnectés des réalités quotidiennes et des préoccupations environnementales.

Cette perte de légitimité des grandes opérations d'aménagement, cette difficulté des populations à se projeter dans les transformations urbaines, cette critique de l'urbanisme de tours et de la verticalité constituent des phénomènes observables dans l'ensemble des sociétés. Le mouvement des Gilets Jaunes en France, les révoltes contre la gentrification dans les métropoles mondiales, les critiques de la « ville intelligente » témoignent d'une crise du modèle métropolitain contemporain.

La nécessité pour La Défense de démontrer sa capacité à répondre aux enjeux climatiques, sociaux et économiques traduit un impératif de nature universelle : reconstruire la légitimité des grandes interventions urbaines en prouvant leur contribution effective au bien commun et à la résilience collective.

LA DÉFENSE COMME LABORATOIRE URBAIN

Ces correspondances entre les enjeux de La Défense et ceux de la ville en général ne sont pas fortuites. Elles résultent du fait que le quartier d'affaires, par sa configuration extrême et sa concentration de problématiques, fonctionne comme un condensé des tendances urbaines contemporaines. Les défis y sont plus visibles, plus aigus, plus urgents qu'ailleurs, mais ils ne diffèrent pas fondamentalement de ceux rencontrés par l'ensemble des territoires urbanisés.

Cette situation confère à La Défense un statut particulier : celui de territoire d'expérimentation où les solutions développées pourraient être transposées, adaptées et déployées à d'autres échelles et dans d'autres contextes. Réussir la transformation de La Défense constituerait ainsi une démonstration de la capacité des métropoles européennes à réinventer leurs modèles urbains face aux mutations technologiques, climatiques et sociétales.

Les réponses apportées aux déconnexions multi-scalaires observées à La Défense – réinvention du bureau, ouverture des rez-de-chaussée, renaturation, reconnexion territoriale, reconquête symbolique – constituent autant de pistes d'actions applicables à l'ensemble des quartiers confrontés à des enjeux similaires. Le caractère exemplaire, voire emblématique, de cette transformation potentielle lui confère une portée dépassant largement le périmètre du quartier d'affaires francilien.

UNE RÉSILIENCE STRUCTURELLE ÉPROUVÉE

Le quartier d'affaires a été confronté, à toutes les échelles – locale, nationale, internationale – à des chocs d'une intensité particulière du fait de sa concentration d'activités tertiaires et de sa dépendance aux cycles économiques globaux. Crises financières, économiques, sanitaires ou sociétales ont successivement ébranlé le territoire.

À plusieurs reprises, son déclin irréversible a été annoncé. Pourtant, La Défense a systématiquement démontré sa capacité non seulement à encaisser ces impacts, mais également à se redresser et à se réinventer. Cette résilience ne résulte pas du hasard : elle s'ancre dans une morphologie urbaine intrinsèquement adaptative. L'architecture des tours, la configuration spatiale et la forme du bâti constituent un système structurellement évolutif, capable d'absorber et d'intégrer les transformations imposées par les contextes changeants.

LES ATOUTS D'UNE TRANSFORMATION AMBITIEUSE

L'observation de la morphologie actuelle révèle des atouts décisifs pour une mutation réussie. Les opportunités climatiques liées à la configuration du site, l'existence d'espaces publics sous-exploités mais stratégiquement positionnés, et la modularité intrinsèque du bâti créent les conditions objectives d'une transformation d'ampleur.

L'adaptation environnementale nécessaire doit mobiliser des leviers complémentaires : végétalisation massive, désimperméabilisation des sols, création de

corridors de ventilation naturelle, dispositifs de rafraîchissement passif, développement d'ombrages, gestion alternative des eaux pluviales et réintroduction de l'eau dans l'espace public. Cette reconfiguration profonde conditionnera l'habitabilité future du quartier et sa capacité à maintenir son attractivité face aux conditions climatiques de 2050. Paradoxalement, les caractéristiques qui rendent La Défense vulnérable constituent également des atouts pour sa transformation. La concentration de propriétaires institutionnels, les importantes surfaces publiques, les espaces résiduels sous-exploités et la capacité de restructuration offrent des marges de manœuvre considérables pour engager une métamorphose environnementale majeure.

UN TERRITOIRE D'EXPÉRIMENTATION À PORTÉE UNIVERSELLE

La dimension européenne du site et sa visibilité internationale font de La Défense un territoire d'expérimentation privilégié pour des innovations en adaptation climatique urbaine. Sa transformation constituerait une démonstration exemplaire de la capacité des métropoles européennes à se réinventer face aux défis environnementaux.

L'enjeu dépasse le périmètre du quartier d'affaires : il s'agit de prouver qu'une adaptation environnementale ambitieuse est techniquement réalisable, économiquement viable et socialement bénéfique, même dans les configurations urbaines les plus contraintes. Les solutions développées à La Défense seraient transposables à d'autres contextes urbains confrontés aux mêmes défis climatiques. Sa réinvention constituerait ainsi un signal fort adressé à l'ensemble des territoires urbains en mutation.

LE COÛT DE L'IMMOBILISME

IEIF

Créé en 1986, l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leurs réflexions stratégiques en leur proposant des études, notes d'analyse,

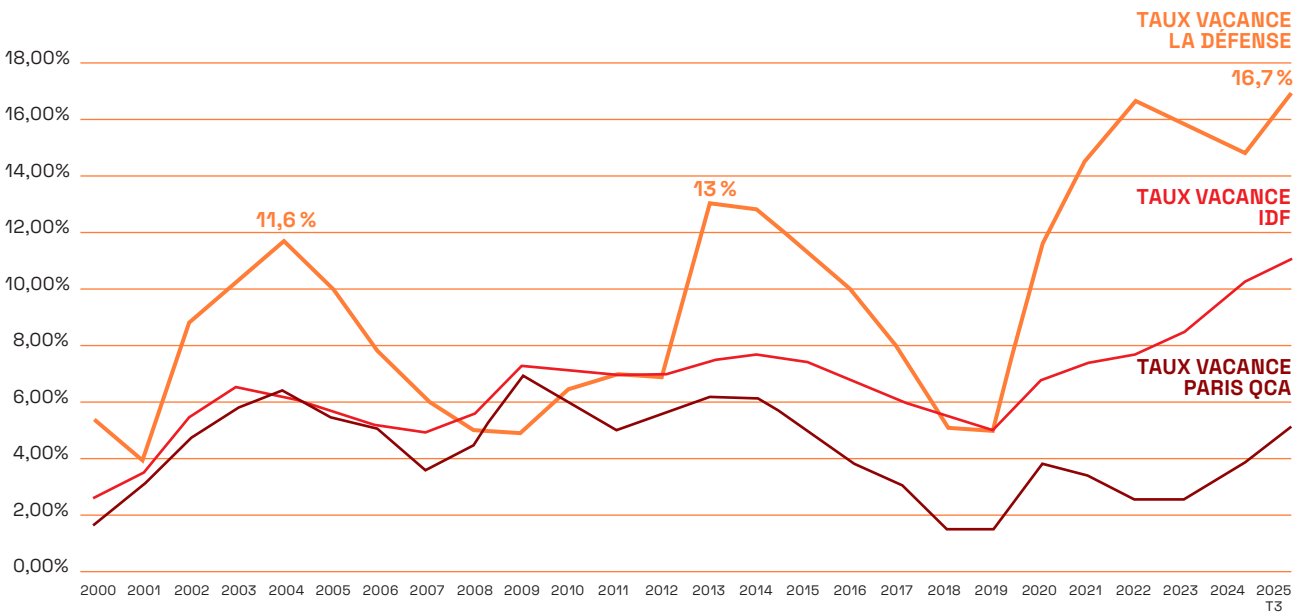
synthèses et groupes de réflexion. Il rassemble plus de 130 investisseurs, promoteurs, aménageurs, banques, conseils, etc. Incubateur d'idées, animateur de réflexions transverses, il exerce un rôle fédérateur en créant des occasions d'échanges entre professionnels de tous les horizons du secteur.

Avec 608 000 m² de surface de bureaux vides, le taux de vacance à La Défense s'établit au 3^e trimestre 2025 à 16,7 %. Le phénomène de vacance tertiaire à La Défense est cyclique et très fortement corrélé aux cycles de livraisons des tours nouvelles et rénovées : ainsi, depuis le début des années 2000', la vacance a connu trois cycles de progression forte : entre 2002 et 2004, puis entre 2012 et 2014 et enfin, plus récemment, entre 2020 et 2022.

Chaque nouveau cycle de livraisons significatives de surfaces de bureaux se traduit cependant également par une croissance du niveau moyen de vacance pour chacune des décennies observées.

Entre 2000 et 2009, la moyenne est à 5,8 %, elle croît à 8,5 % en moyenne entre 2010 et 2019 pour s'établir à 15,7 % en moyenne depuis 2021. Sans surprise, l'offre disponible moyenne annuelle suit la même dynamique : 160 000 m² dans les années 2000', elle augmente à 268 000 m² pour la décennie suivante et à 531 500 m² pour ces dernières années.

Le phénomène n'est certes pas propre à La Défense : la vacance en Île-de-France a également progressé mais dans des proportions moindres, passant de 6,2 % durant les années 2010 à 8,9 % en moyenne post-Covid.



Évolution des taux de vacance (en % par an). Source : IEIF, BNP Paribas Real Estate

La crise sanitaire, l'adoption massive du télétravail et la recherche d'une optimisation de l'empreinte immobilière des entreprises ont accéléré la libération des surfaces et l'augmentation de la vacance.

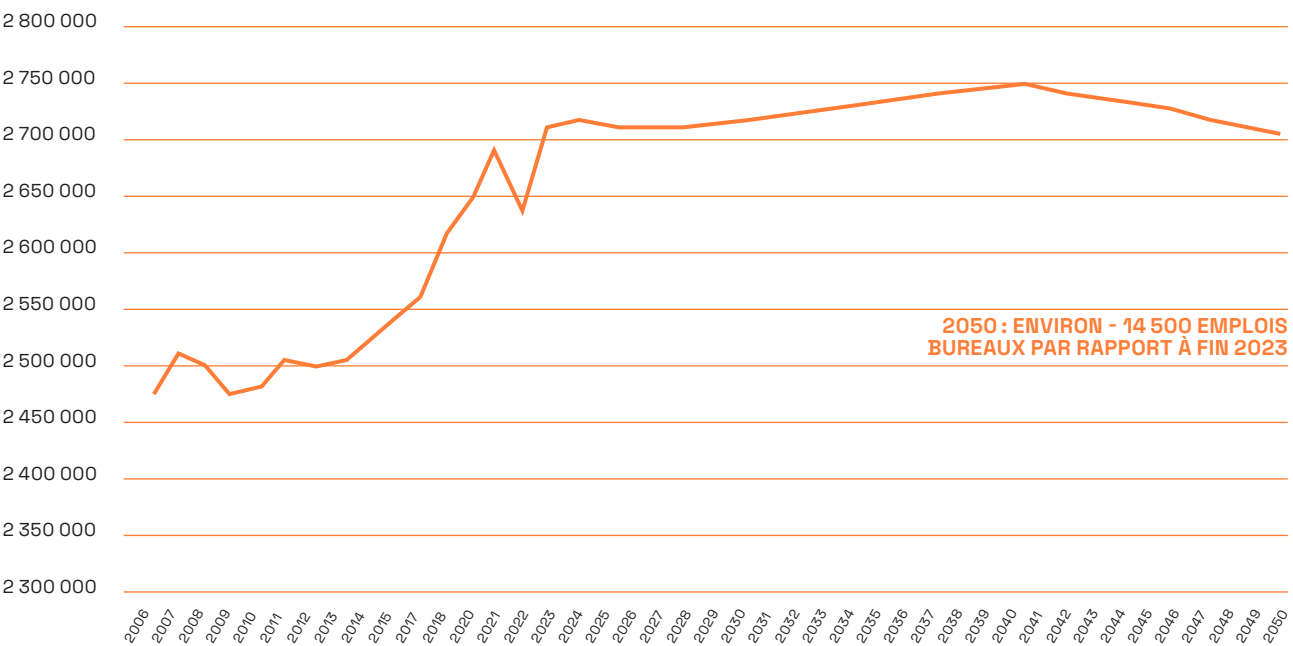
S'y ajoutent deux lames de fond majeures qui permettent de mieux comprendre la situation de suroffre à laquelle le marché francilien doit aujourd'hui faire face :

→ d'une part, une demande qui ne croît plus aussi fortement que dans les années 1990' et au début des années 2000' : en effet, la croissance des emplois de bureaux ralentit fortement depuis 2008, liée à la fin de la dynamique de tertiarisation de l'économie francilienne et à la moindre progression de la population active du fait du vieillissement de la population ;

→ d'autre part, une stratégie de localisation des entreprises qui privilégie davantage la centralité urbaine : dès 2015, avec la fin des grands campus en 1^{re} couronne, un retournement s'observe, Paris intramuros qui ne captait en moyenne que 34 % de la demande placée francilienne, capte désormais en moyenne 43 % des transactions par an, et atteint un record à 47 % en 2024. Cette prime à la centralité s'est essentiellement faite au détriment des secteurs de 1^{re} et de 2^{de} couronne, tandis que la part de la demande placée à La Défense a progressé de 1,5 point depuis 2015.

C'est dans ce contexte de ralentissement de la demande et d'évolution des critères d'implantation des entreprises – qui privilégient désormais un haut niveau de services, tant en transports en commun qu'en aménités urbaines – que se renforce la concurrence entre les territoires.

La progression de la vacance a également eu un impact sur les valeurs locatives. Ainsi, si l'on considère les valeurs locatives réelles – c'est-à-dire corrigées des mesures d'accompagnement et de l'inflation – depuis 2002, elles ont certes reculé pour l'ensemble des secteurs géographiques, mais c'est La Défense qui a subi la plus importante baisse : elle est de l'ordre de 60 % environ pour le neuf et restructuré comme pour les surfaces de seconde main. Une modélisation de l'évolution de la vacance et de celle des loyers réels révèle qu'un niveau de taux de vacance au-delà de 8,7 % constitue le « point de bascule » qui conduit à une détérioration des loyers.



Évolution de l'emploi de bureaux francilien à horizon 2050. Source : IEIF à partir de données INSEE

CONTEXTE BUDGÉTAIRE : LE COÛT DE LA TRANSITION ET L'ENTRETIEN D'UN OUVRAGE D'INGÉNIERIE (LES TOURS)

La croissance en France comme en zone euro n'offre pas de perspectives de rebond fort à court terme, du fait notamment de l'accélération du ralentissement de la productivité du travail en zone euro depuis la crise du Covid.

De la même façon, la transition climatique, la fragmentation géopolitique des échanges commerciaux et le vieillissement des populations sont autant de facteurs qui laissent présager que l'inflation se dirige vers un régime supérieur à celui en vigueur depuis 30 ans et que les taux d'intérêt réels devraient également demeurer proches de leur niveau actuel dans le futur.

Dans ce contexte macro-économique moins favorable, la dégradation des valeurs locatives, plus forte à La Défense que pour les autres secteurs est préjudiciable à plusieurs titres : en effet, elle limite de façon accrue la capacité des propriétaires à réinvestir sur leurs actifs pour faire face à l'obsolescence des surfaces et répondre non seulement aux nouvelles attentes des utilisateurs, mais également aux enjeux climatiques. Les phénomènes météorologiques extrêmes seront à l'avenir plus fréquents et plus intenses, en particulier, les vagues de chaleur dont les effets pourraient être décuplés par le caractère très minéral de La Défense.

Dans un contexte de compétitivité accrue, si aucune action d'envergure n'est engagée sur La Défense, une dégradation de l'attractivité du secteur pourrait donc s'observer au profit du cœur d'agglomération,

avec un renforcement de la dynamique de centralisation et une accentuation de la fragmentation des marchés tertiaires.

Ainsi, la baisse d'attractivité de La Défense, conjuguée aux évolutions anticipées de l'emploi de bureaux pourrait se traduire par une évolution négative de la demande à La Défense à horizon 2035 (- 91 000 m²) et 2050 (- 277 000 m²) ce qui conduirait à un niveau de vacance théorique de 24 % en 2035, puis de 32,5 % en 2050 (en intégrant les livraisons et libérations d'envergure prévues à court terme).

Dans un contexte économique et budgétaire contraint, la principale difficulté d'une évolution du quartier autour de la transformation de tours est principalement économique. Au poids élevé des rénovations s'ajoute en effet la perte de rendement pour les investisseurs, à la fois due à la perte de surfaces utiles et aux plus faibles loyers appliqués au logement.

Au-delà du nécessaire dialogue entre acteurs publics et privés autour d'une optimisation des bilans de telles opérations, plusieurs leviers peuvent déjà être envisagés :

→ Favoriser dans un premier temps des rénovations frugales : les installations techniques liées au logement étant généralement plus faibles que du bureau : une première série de rénovation à coût maîtrisé pourrait être envisagée. Ces coûts de rénovation, inférieurs à ceux du bureau, pourront partiellement compenser les pertes de rendement.

→ Créer une appétence pour le quartier en lien étroit avec les aménageurs : par la végétalisation du cadre urbain, la création de commerces et de services adressés aux habitants.

→ La mixité dans certaines tours pourrait aussi favoriser une meilleure imbrication des

fonctions capables de mieux résister aux aléas économiques : avec des tours mixtes comportant plusieurs étages de logements sans passer par des transformations complètes dans un premier temps.

UN MOTEUR ÉCONOMIQUE EXCEPTIONNEL

Le quartier de La Défense représente aujourd'hui près de 6 % du parc occupé de bureau francilien, et capte entre 8 et 10 % de la demande placée annuelle. En 24 ans, le parc occupé a progressé de près de 580 000 m² et a gagné plus de 39 000 emplois de bureaux, ce qui témoigne de l'attractivité de La Défense.

Si la très forte concentration de surfaces de bureaux, l'accessibilité exceptionnelle en transports en commun et l'identité forte de quartier d'affaires international constituent des atouts indéniables pour le secteur, La Défense doit désormais remplir 3 conditions majeures pour renouveler son attractivité auprès des entreprises :

→ **Améliorer le cadre de vie** : rendre La Défense plus « vivable » au quotidien et aux différentes temporalités de la journée et de la semaine, à travers le développement d'espaces verts, d'animations urbaines, de commerces, de services publics et privés, l'amélioration des circulations douces et en renforçant la mixité des fonctions urbaines.

→ **Transformer les tours** : lutter contre l'obsolescence des surfaces tertiaires pour répondre aux nouvelles normes environnementales et aux attentes en termes d'usages, mais également pour permettre plus de souplesse dans le découpage et l'organisation des surfaces.

→ **Réenchâtrer La Défense** : la dimension symbolique est essentielle, au-delà de la programmation urbaine, il apparaît nécessaire de basculer d'une image « repoussoir », de l'incarnation du « métro-boulot-dodo » et des tours qui symbolisent parfois, pour les nouvelles générations, la perte de sens au travail à une identité forte et attractive pour les entreprises et pour les usagers.

Dès lors que ces 3 conditions sont réunies, l'attractivité renouvelée de La Défense lui permettrait de capter une part plus importante de la demande de bureaux. Dans un même temps, pour préserver au maximum les valeurs des actifs de La Défense et contribuer à mettre en œuvre les conditions nécessaires à une attractivité renouvelée, des actions volontaristes doivent être menées sur le parc.

Pour se rapprocher plus rapidement du point de bascule – un taux de vacance compris entre 8 % et 10 % – il faudrait transformer dans les 10 prochaines années un total de 275 000 m² de bureaux vacants en d'autres usages.

CHANGER DE REGARD SUR LA DÉFENSE

EMMA VILAREM, DOCTEURE EN NEUROSCIENCES COGNITIVES

Docteure en neurosciences cognitives diplômée de l'École Normale Supérieure et spécialisée dans l'étude des comportements sociaux, Emma Vilarem est directrice et co-fondatrice de l'agence

SCITY. La structure œuvre à appliquer les sciences comportementales aux projets urbains et immobiliers, pour des villes qui répondent aux besoins cognitifs, affectifs et sociaux de leurs habitants.

LE DIAGNOSTIC SENSIBLE

Face aux projections climatiques de 2050 et à la question de l'habitabilité d'un quartier entièrement minéral, un diagnostic sensible du site a été réalisé à l'été 2024. Cette approche vise à révéler l'expérience vécue des espaces à travers des données rarement valorisées dans les études urbaines : perceptions sensorielles, émotions, ambiances, sentiment d'appartenance. La méthodologie a combiné marches collectives et individuelles impliquant un panel diversifié d'habitants et d'habitantes des alentours, équilibré sur certaines variables susceptibles d'influencer la perception des espaces (âge, genre, familiarité avec le site). L'objectif du diagnostic était de collecter des données sur le vécu, les usages et ressentis en arpentant le quartier.

Les participants ont retranscrit leurs perceptions sur quatre enjeux clé : restauration des ressources cognitives, stimulation sensorielle positive, sentiment de sécurité et d'appartenance, connexion au bâti et aux éléments naturels. Des enregistrements physiologiques et commentaires embarqués ont complété les données qualitatives recueillies lors de focus groupes.

Ces enjeux ont été priorisés au regard des défis que pose le site vis-à-vis de l'expérience vécue, parmi lesquels la densité bâtie, la minéralité, les circulations piétonnes complexes, le trafic et ses nuisances associées, le manque d'espaces abrités ou aménagés pour le piéton, le contact variable avec la nature, un bâti opaque souvent déconnecté de l'espace public.

LA MÉTHODOLOGIE

Nous avons eu recours à deux méthodologies complémentaires nous permettant de collecter différents types de données : des marches en groupes et des marches individuelles. Les marches collectives consistaient en un trajet à travers La Défense, son parvis et ses franges, marqué par des points d'arrêt où les participant·es devaient retranscrire leurs perceptions (sons, odeurs, spaciosité perçue, etc.) sur un livret et remplir des échelles scientifiques nous permettant ensuite d'évaluer l'impact de l'environnement (permet-il la restauration cognitive ? suscite-t-il un sentiment d'appartenance ? etc.). Les marches individuelles consistaient quant à elles en un trajet continu en autonomie, un micro autour du cou des personnes enregistrant leurs commentaires embarqués, et un bracelet à leur poignet enregistrant les fluctuations de leur physiologie. À l'issue de chaque marche, un temps d'échange avec les participants (focus groupe ou debriefing individuel) nous permettait de revenir sur leurs expériences spatiales et de recueillir des données qualitatives qui nourriraient notre compréhension des expériences vécues.

Les analyses qualitatives des données nous ont permis de produire des cartographies rendant compte des usages et trajets (pour les personnes familières du site), des espaces perçus comme ressourçants ou non, ou encore des représentations vis-à-vis des différents quartiers. Les analyses quantitatives nous ont permis de produire des radars du vécu rendant compte de façon globale de l'expérience de l'espace

en différents points du site, et de mettre en relation les caractéristiques de l'environnement, les mécanismes cognitifs et les intentions comportementales.

L'ANALYSE DU VÉCU : UNE FRACTURE TERRITORIALE

L'analyse révèle une perception marquée de division entre deux parties distinctes du site. L'ouest du site, du côté de la Grande Arche, apparaît comme le centre névralgique où « tout se passe », notamment en raison de la présence du RER, du flux constant qu'il génère et des opportunités commerciales et servicielles qui l'entourent. En revanche, à l'est du site, dans les quartiers entourant l'esplanade, l'espace est perçu comme délaissé, manquant d'activités et d'animation culturelle. Ces perceptions façonnent les identités des lieux et déterminent les pratiques et déplacements des usagers.

D'ailleurs, lorsque les participants fréquentant régulièrement La Défense marquent leurs déplacements sur une carte, ils sont ascendants vers, ou concentrés sur la zone de la Grande Arche.

Quand ils sont interrogés sur leurs intentions comportementales vis-à-vis des différents points visités, c'est-à-dire ce qu'ils feraient s'ils y revenaient, les participants indiquent ne pas avoir envie d'explorer, de se détendre ou d'interagir avec d'autres personnes dans les quartiers situés à l'est,

alors qu'ils indiquent des intentions opposées dans les quartiers jouxtant la partie haute du parvis.

Il est alors intéressant de mieux comprendre ce qui favorise ou non ces intentions. Nos analyses quantitatives ont mis en évidence que l'intention de se relaxer est significativement liée à la façon dont l'environnement permet la restauration cognitive et un sentiment de sécurité ; que l'intention d'explorer est significativement liée à la restauration cognitive, au sentiment de sécurité, et à la connexion à la nature ; et que l'intention d'interagir est liée à l'inclusivité sociale perçue. Nos analyses ont ensuite permis de connecter ces différents mécanismes à des caractéristiques de l'environnement.

Les résultats indiquent que la richesse visuelle et le sentiment d'échelle humaine sont les éléments qui ressortent comme les plus déterminants.

Ainsi, les espaces perçus comme des ressources, d'ailleurs souvent méconnus des usagers, sont les espaces qui connectent à la richesse des éléments naturels et offrent des opportunités de ressourcement (jardins à l'intérieur des quartiers, esplanade végétalisée, vues dégagées vers l'horizon et la Seine), ou qui permettent la contemplation par la présence d'œuvres d'art. Également, l'aspect invitant de certains bâtiments et espaces intérieurs (socle en transparence, usages visibles de l'extérieur), la présence de cheminements piétons clairs et d'assises, ainsi que d'espaces de services créent une sensation d'échelle humaine précieuse.



Marches en groupe et individuelles sur la dalle.
© SCITY



Retranscription située des impressions ressenties par les arpenteurs. © SCITY

Les espaces visuellement moins stimulants et n'offrant ni connexion au bâti, aux éléments naturels et aux autres sont dépréciés. C'est le cas des espaces exposés à un trafic important, perçus comme stressants et peu propices à la convivialité, où le piéton se sent parfois de trop. Également, les espaces relativement minéraux et clos sur eux-mêmes, comme certains quartiers en contrebas de l'esplanade, sont jugés oppressants et dévitalisés. Enfin, l'absence d'animation et de mixité fonctionnelle dans certaines zones amplifie le sentiment d'inhospitalité, les usagers n'y trouvant ni espaces qualitatifs pour se poser, ni opportunités d'interactions sociales.

QUELS ENSEIGNEMENTS POUR LA DÉFENSE EN 2050 ?

L'objectif transverse et majeur de ce travail collectif est de dresser des pistes de réflexion et d'action pour transformer La Défense en un quartier refuge, où vivre, travailler, se promener, s'amuser en 2050 sera une réalité partagée.

UN QUARTIER QUI RECONNECTE AU VIVANT

Les personnes arpentant La Défense pour la première ou énième fois sont unanimes, il est impératif de créer une connexion plus forte avec la nature pour développer l'habitabilité du site. Cela passe d'abord par une mise en valeur des ressources existantes, souvent cachées ou inconnues des usagers. Ensuite, pour que ces espaces soient accessibles de tous et toutes, il apparaît essentiel de les relier par des cheminements confortables et continus, sans rupture de niveaux. Par 50 °C, les infrastructures vertes,

telles que les allées ombragées et les canopées d'arbres, offriront une protection vitale, notamment sur les espaces exposés du parvis. Sur l'esplanade déjà végétalisée, les ambiances végétales pourraient être renforcées et accroître le contraste saisissant entre nature et architecture du quartier d'affaires.

UN QUARTIER QUI NOUS RELIE AUX AUTRES

En contexte de crise, le lien social sera un précieux levier de résilience. En 2050, il faudra donc que le bâti offre des opportunités de rencontres en étant plus ouvert sur l'espace public, et en proposant des espaces de terrasse, de culture et de services en socles. Le parvis devra être réaménagé pour offrir des espaces de pause confortables, végétalisés, abrités et stratégiquement placés face à des vues sur les œuvres d'art, l'eau ou les perspectives architecturales, pour en favoriser l'utilisation. Enfin, pour se rencontrer dans l'espace public, il faut que chacun puisse s'y déplacer. Le développement de parcours distincts pour les vélos, combiné à une protection renforcée des espaces piétons, et à une mise à distance du trafic routier et de ses nuisances, faciliterait la fréquentation d'une diversité de personnes dans l'espace public.

UN QUARTIER QUI VIBRE ET DÉPAYSE

Pour susciter le dépaysement et la curiosité, il sera intéressant d'intensifier les parcours culturels et de valoriser le patrimoine artistique, de créer l'attrait par une identité visuellement plus riche dans les espaces très minéraux (variété architectu-

rale, palette de couleurs stimulante, etc.), de redynamiser les quartiers entourant l'esplanade en introduisant des animations et infrastructures culturelles, ainsi que des commerces de proximité.

Enfin, il apparaît essentiel de tirer parti de ses vastes espaces piétons aux vues exceptionnelles pour en faire un lieu de rassemblement, d'émotions et de fête.

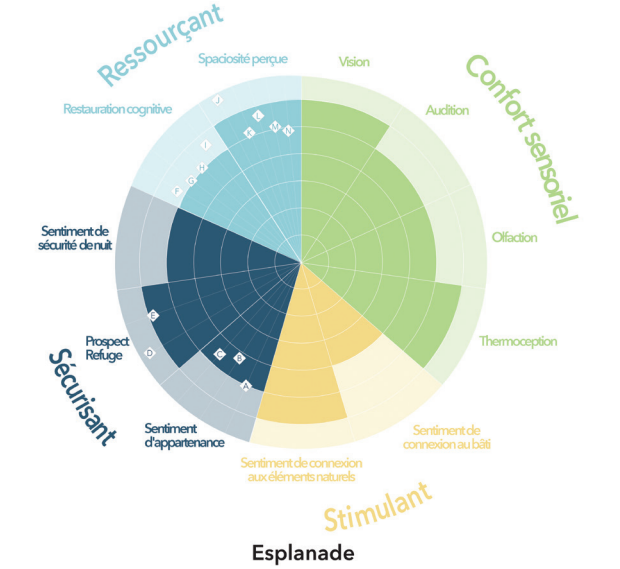
VERS UN QUARTIER REFUGE EN 2050

La transformation de La Défense en quartier refuge nécessite une approche systémique renouvelant simultanément les ressources physiques (protection climatique, confort thermique), cognitives (richesse sensorielle, opportunités de contemplation et de ressourcement) et sociales (espaces de rencontre, animation collective, sentiment d'appartenance).

Les propositions convergent vers un objectif commun : créer les conditions d'une habitabilité durable dans un contexte climatique extrême, tout en générant une

qualité de vie et une attractivité renouvelées. Le diagnostic sensible démontre que les solutions techniques doivent impérativement s'accompagner d'une attention portée à l'expérience vécue, aux émotions et aux usages quotidiens.

C'est à cette condition que La Défense pourra devenir non seulement un lieu de travail, mais un véritable territoire de vie, résilient et désirable en 2050.



Analyse des perceptions de l'esplanade. © SCITY



Résultats des analyses de perception par quartier à partir des itinéraires d'arpentage (NB. secteur Michelet en travaux). © SCITY





8 ACTIONS POUR ENGAGER UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT EUROPÉEN

ACTIONS 1 & 2

AMPLIFIER LE QUARTIER D'AFFAIRES

Le quartier d'affaires de La Défense présente actuellement une configuration programmatique caractérisée par une prédominance des fonctions tertiaires.

Cette situation génère une sous-utilisation temporelle du territoire, avec une désactivation des espaces en dehors des plages horaires professionnelles. Cette situation constitue un frein majeur à la vitalité urbaine et à l'attractivité du site.

L'IMPÉRATIF DE DIVERSIFICATION DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

L'enrichissement de l'offre programmatique s'impose comme opportunité d'une nouvelle attractivité du quartier. L'introduction de nouveaux services et équipements – culturels, sportifs, récréatifs, commerciaux de proximité, sanitaires et sociaux – permettrait de générer des flux d'utilisateurs différenciés et de créer une activité continue sur l'ensemble du cycle quotidien et hebdomadaire.

Cette diversification doit également intégrer des fonctions résidentielles, notamment le développement de logements étudiants, de résidences pour jeunes actifs et de logements familiaux. L'implantation d'infrastructures de formation, d'incubateurs, de centres de recherche et d'espaces de co-working contribuerait à élargir le spectre des activités présentes sur le territoire.

LA MIXITÉ D'USAGERS COMME CATALYSEUR

La coexistence de populations variées – travailleurs, résidents, étudiants, entrepreneurs, visiteurs, touristes – constitue le fondement d'un écosystème urbain performant. Cette mixité d'utilisateurs génère des interactions spontanées, favorise les échanges inter-sectoriels et stimule l'innovation par la confrontation de cultures professionnelles et générationnelles distinctes.

La diversité des profils présents sur le territoire augmente également la résilience

économique du quartier en réduisant sa dépendance exclusive aux cycles d'activité du secteur tertiaire. Elle contribue à créer une demande permanente pour les services et commerces, assurant leur viabilité économique.

LE SEUIL CRITIQUE : CONDITION DE L'EFFET D'ENTRAÎNEMENT

L'atteinte d'une masse critique d'utilisateurs diversifiés constitue le point de bascule permettant l'émergence d'une dynamique auto-entretenu. Au-delà d'un certain seuil de fréquentation et de mixité, le territoire génère une attractivité intrinsèque qui attire spontanément de nouveaux acteurs, investisseurs et utilisateurs.

Ce seuil critique déclenche un cercle vertueux : l'augmentation de la fréquentation justifie l'implantation de nouveaux services, qui à leur tour attirent de nouvelles populations, créant ainsi une spirale positive de revitalisation. La présence continue d'utilisateurs génère également une amélioration perçue de la sécurité et du sentiment d'appropriation de l'espace public.

VERS UNE NOUVELLE DYNAMIQUE TERRITORIALE

L'enrichissement programmatique et la mixité d'utilisateurs ne constituent pas seulement des objectifs en soi, mais des leviers stratégiques pour impulser une transformation systémique de La Défense. Cette évolution permettrait au quartier de passer du statut de zone d'activité monofonctionnelle à celui de territoire urbain complexe, vivant et résilient, capable de s'adapter aux mutations économiques et sociales tout en générant une qualité de vie et d'usage significativement améliorée.

L'enjeu consiste donc à orchestrer cette transition de manière cohérente et progressive, en créant les conditions d'émergence d'une masse critique suffisante pour déclencher et pérenniser cette nouvelle dynamique territoriale.

01. UN NOUVELLE MIXITÉ PROGRAMMATIQUE AU SERVICE DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

DELPHINE NEGRIER, PROGRAMMISTE URBANISTE

Delphine Négrier est urbaniste et directrice associée de l'agence Alphaville depuis 2014, où elle travaille depuis 2010. Elle a publié plusieurs articles sur des thématiques comme le territoire ressource, la programmation des équipements

publics et la sobriété économique. Elle développe une approche systémique des projets d'aménagement, notamment sur la programmation résidentielle et son impact sur les équipements publics.

DES ESPACES À PROGRAMMER DÉJÀ LÀ

Pour analyser la couverture en équipements publics et privés de La Défense, il faut tenir compte du nombre d'usagers, de présents qui fréquentent le quartier en moyenne au quotidien. Il faut donc additionner les habitants, les travailleurs, les étudiants, les consommateurs, les personnes de passage...

La lecture du taux d'aménités pas « présents » à La Défense permet de tirer plusieurs enseignements :

→ Il existe une offre en équipements de proximité et de rayonnement « ville » sur la dalle mais celle-ci est peu visible. Le constat d'un manque d'animation générale est en partie liée à cette invisibilité de l'offre dont l'adressage sur l'espace public est souvent complexe et diffus. Au-delà du sujet de la restauration, on trouve ainsi de nombreux commerces (coiffeurs, fleuristes, boulangeries...) mais également des équipements : soins à la personne, bibliothèque, gymnase, bassin de natation, espaces d'exposition...

→ Le second constat est celle d'une offre surtout privée. Ainsi, à l'exception de quelques équipements comme l'école maternelle La Défense 2000 ou la bibliothèque du quartier Saison, les aménités sont principalement privées, parfois au sein de tours de bureaux. Cela pose l'enjeu des mutualisations et partenariats à mettre en

place pour ouvrir ces lieux au plus grand nombre.

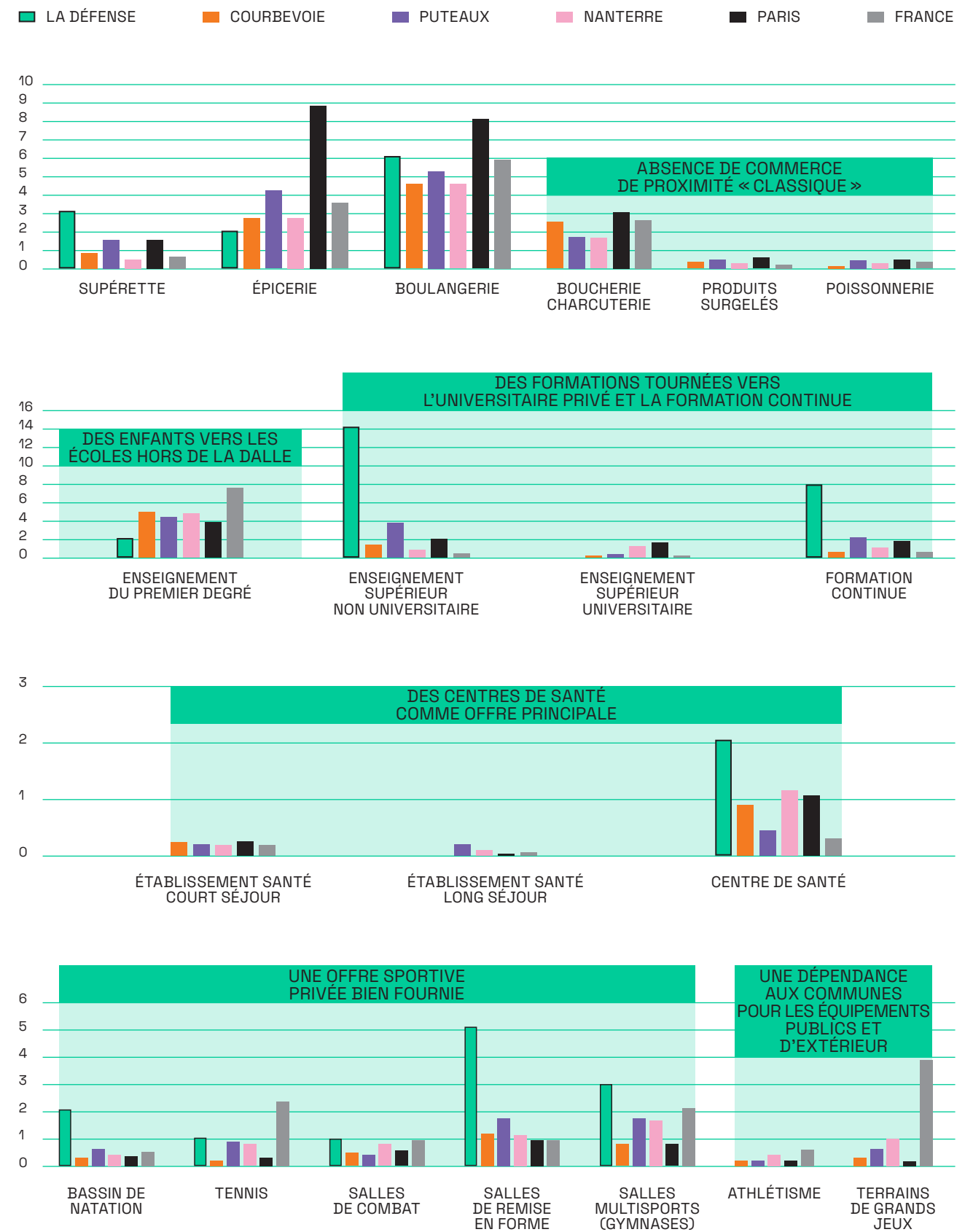
→ Troisième constat, malgré cette large couverture en équipement, il y a également des carences : absence d'école élémentaire ou d'enseignement secondaire, peu de terrains de sports extérieurs ou salles spécialisées, peu de commerces de bouche... Pour accueillir ces nouveaux programmes, il s'agira d'atteindre des masses critiques suffisantes, ce que nous verrons plus spécifiquement dans la suite de cet ouvrage.

Au-delà des bâtiments et des lieux « communs » ou fédérateurs qu'ils proposent, La Défense est également un immense espace public qui représente plus de 500 000 m² (soit 50 ha de dalle à ciel ouvert). Sur ces espaces ouverts, un peu plus de 44 % sont des espaces verts, 12 % sont des espaces dédiés à une pratique ludique, sportive, événementielle, culturelle... Le reste, soit près de 44 %, est composé d'espaces peu qualifiés, sans usages spécifiques qui ne participent pas directement à l'attractivité de La Défense. Ces espaces sont un véritable levier pour installer un paysage bioclimatique support de lieux de vie et de fête.

Le renforcement de la mixité programmatique au sein du quartier d'affaires semble un levier stratégique pour atteindre une masse critique capable d'activer la dalle, d'animer ses rez-de-chaussée, de viabiliser ses commerces et services. En effet par le renforcement de cette mixité (déjà présente sur la dalle mais diffuse), l'objectif est de

diversifier les usagers présents du quartier d'affaires et d'assurer ainsi une fréquentation diurne mais également en soirée et le week-end.

Différents programmes ont été traités, chacun participant à répondre à des besoins recensés à différentes échelles : métropolitaine, intercommunale, locale.



LIEU DU SAVOIR, LIEU DE FORMATION : LABORATOIRE DE L'INTELLIGENCE COLLECTIVE

Avec un total de 70 000 étudiants, La Défense s'est constituée au fil des années comme l'un des pôles d'enseignement supérieur d'Île-de-France. La dynamique est positive avec +55 % d'étudiants en 5 ans à l'échelle des deux OIN. De nombreuses écoles d'ingénieur et de commerce et la création du pôle universitaire Léonard de Vinci témoignent de cette dynamique.

L'affirmation et le renforcement du caractère Campus de La Défense sont un axe majeur pour accompagner la mue du quartier vers plus de mixité. Nous avons ainsi estimé qu'une part des bureaux vacants pourrait être dédiée à la formation avec un objectif d'accueil d'environ 7 500 étudiants en plus sur les 15 prochaines années soit une augmentation de 25 % du nombre d'étudiants. Cette jauge correspondrait, selon les typologies d'écoles accueillies, à environ 50 000 m² de surfaces supplémentaires dédiées à l'enseignement.

Pour accompagner cette dynamique, deux leviers sont à activer :

→ Le renforcement d'une offre de logements étudiants pour pallier la faible couverture en résidences sur et autour de la dalle puisque nous avons compté sur la dalle seulement 320 chambres étudiantes (sans compter les projets en cours). Notre étude a estimé qu'une offre de 2 000 chambres en plus soit environ 60 000 m² de bureaux transformés en logements étudiants pourrait répondre aux besoins. En comptant 40 000 étudiants faisant leurs études sur la dalle, cela répondrait à un peu plus de 5 % de leurs besoins en logements (pour rappel le chiffre est de 13 % à l'échelle française).

→ Le développement d'une offre sportive, culturelle et associative à destination des étudiants pour rendre attractif et visible le Campus : centre de documentation, bibliothèque, foyer festif, gymnase, salle de musculation, danse, fitness, épicerie solidaire, pressing-laverie...

La Défense, quartier d'affaires emblématique, se trouve à un tournant de son histoire. Face à de profondes mutations du monde du travail, le territoire doit se réinventer pour préserver et renforcer son attractivité. L'une des pistes les plus prometteuses réside dans le développement d'un écosystème d'apprentissage et de connaissance, faisant de La Défense un véritable laboratoire de l'intelligence collective.

Les acteurs de l'éducation et de l'apprentissage constituent un nouveau levier de développement pour le territoire, comme l'a identifié Paris La Défense dans ses axes stratégiques. Au-delà des écoles et établissements d'enseignement, cette orientation a l'avantage de mobiliser et d'attirer également des entreprises de toute taille, qui voient dans cette proximité une opportunité en termes de recrutement et de R&D.

L'ÉCONOMIE DE LA CONNAISSANCE

Le modèle de l'économie de la connaissance vise à créer un lien étroit entre les institutions d'enseignement et les acteurs économiques pour favoriser l'émergence de nouvelles idées et de nouveaux projets. Cela se traduit par :

→ L'intégration de l'apprentissage et de la formation dans le processus d'innovation et de développement des entreprises, avec une évolution vers des modèles d'entreprise apprenants.

→ L'association entre des établissements d'enseignement et des entreprises, pour créer des lieux d'application et de mise en pratique de nouvelles compétences.

Ce modèle implique à la fois les établissements d'enseignement supérieur, publics ou privés, et les directions R&D des entreprises. Il est soutenu par des mécanismes tels que la taxe d'apprentissage, contribution obligatoire des entreprises au fonctionnement des écoles et universités.

Les besoins immobiliers des écoles croissent depuis plusieurs années, notamment en raison de l'augmentation continue du nombre d'étudiants (+ 90 000 entre 2022 et 2025 selon le ministère de l'Enseignement). Cette demande accrue a conduit à une multiplication des projets de grands campus, attirant l'intérêt des investisseurs immobiliers.

Les écoles représentent un potentiel important de réorientation de l'immobilier tertiaire disponible, qui garantissent en outre des baux longs et une forte stabilité des locataires. Mais les établissements d'enseignement supérieur ont besoin de locaux adaptés aux nouveaux modes d'apprentissage et aux attentes des étudiants, pas nécessairement compatibles avec les bureaux classiques. Ces besoins spécifiques incluent des campus, des espaces de rencontres dédiés, et une capacité d'accueil autour de 3-4 m² par étudiant.

Les services offerts dans ces infrastructures sont devenus un critère clé pour attirer les étudiants. La Défense a l'opportunité de se positionner comme un lieu d'innovation pédagogique, en proposant des espaces adaptés et des services attractifs pour cette population.

Pour concrétiser sa vision d'un quartier d'affaires tourné vers l'apprentissage et la connaissance, La Défense peut s'inspirer des réalisations innovantes d'Aken Ecosystèmes. Cette entreprise, devenue société à mission en 2023, conçoit et développe des espaces urbains multi-usages appelés « Arbres d'Aken ». Ces écosystèmes apprenants sont conçus comme des carrefours de rencontre et d'enrichissement mutuel pour étudiants, professionnels,

entreprises, associations et citoyens. Chaque projet est adapté aux enjeux locaux, contribuant ainsi au développement du territoire. Les Arbres d'Aken intègrent :

→ des espaces d'apprentissage flexibles ;
→ des zones de travail collaboratif ;
→ des lieux de vie et de partage ;
→ des infrastructures favorisant l'innovation.

VERS UN NOUVEAU MODÈLE DE QUARTIER D'AFFAIRES

En embrassant pleinement le concept de territoire d'apprentissage et de connaissance, La Défense a l'opportunité de se réinventer comme un hub d'innovation et de formation continue. Cette transformation permettrait de :

→ Attirer de nouveaux talents et entreprises innovantes, renforçant l'écosystème économique du quartier.

→ Créer des synergies entre le monde académique et le monde de l'entreprise, favorisant l'innovation et l'adaptation aux mutations économiques.

→ Diversifier l'offre immobilière et les usages du quartier, le rendant plus résilient face aux évolutions du marché.

→ Positionner La Défense comme un lieu de vie complet, alliant travail, formation et innovation.

Faire de La Défense un laboratoire de l'intelligence collective peut contribuer à pérenniser son statut de quartier d'affaires de premier plan, tout en l'adaptant aux enjeux du XXI^e siècle. Cette vision audacieuse nécessitera une collaboration étroite entre les acteurs publics, les investisseurs privés, les établissements d'enseignement et les entreprises, mais elle offre la promesse d'un avenir dynamique et innovant pour ce territoire emblématique.

UNE MIXITÉ RELATIVE : ATTEINDRE LE SEUIL PROGRAMMATIQUE D'UN QUARTIER DE VIE

La diversification fonctionnelle de La Défense doit aussi passer par une programmation d'habitat diversifié, notamment dans l'objectif d'atteindre une masse critique de présents pour développer des aménités et favoriser ainsi l'animation du quartier. Plusieurs programmes ont fait l'objet d'approfondissement :

→ L'hébergement touristique dans une volonté de diversifier l'offre déjà présente à La Défense (un peu plus de 2 000 chambres). Pour ne pas déséquilibrer cette offre déjà importante, nous proposons de développer 300 chambres complémentaires soit un ou deux hôtels ce qui équivaldrait à un peu plus de 10 000 m² de bureaux transformés en hôtellerie.

→ L'offre à destination des seniors : l'analyse de l'occupation actuelle des logements sur la dalle montre un attachement des ménages à leur lieu de vie comme en témoigne la part d'habitants ayant emménagé il y a plus de 10 ans (53 %). Avec 95 % de logements construits entre 1945 et 1990, cela se traduit également par des populations résidentes qui vieillissent. Une offre plus adaptée, que nous avons estimé à environ 150 appartements pourraient répondre à leur parcours résidentiel au sein du territoire.

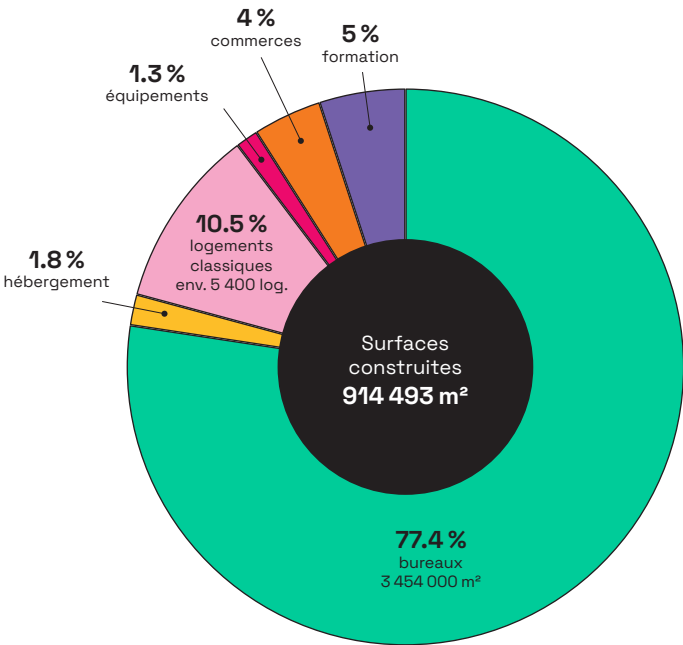
→ Enfin, poussé par un cadre institutionnel incitatif (objectif de production de 70 000 logements par an inscrit au Schéma Directeur de la Région Île-de-France) et par les réflexions gouvernementales sur la transformation des bureaux vacants en logements notamment*, nous pensons également que la mixité fonctionnelle peut s'appuyer sur la création de logements

classiques au sein des tours qui en présenteraient les capacités techniques, architecturales, réglementaires...

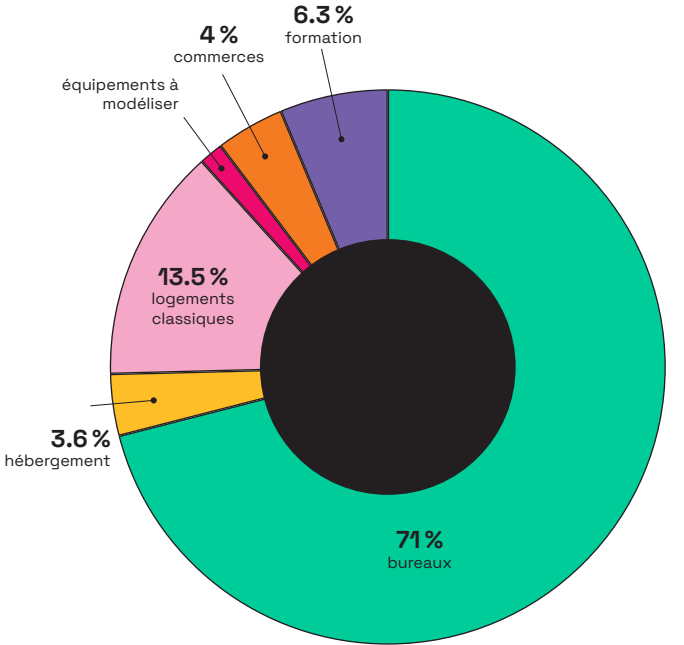
Nous estimons qu'environ 140 000 m² de surfaces tertiaires actuellement, pourraient muter vers du logement. La localisation précise de ces mutations devra se faire au croisement de logiques immobilières, financières et urbaines dans une logique d'affirmation des quartiers.

Les propositions d'évolution programmatique citées permettent de développer des commerces, services, équipements privés et publics nécessaires à l'animation urbaine de La Défense. Elles ne remettent pas en cause pour autant la dominante tertiaire du quartier d'affaires dont la part en termes de surfaces totale passe de 78 % à 73 %.

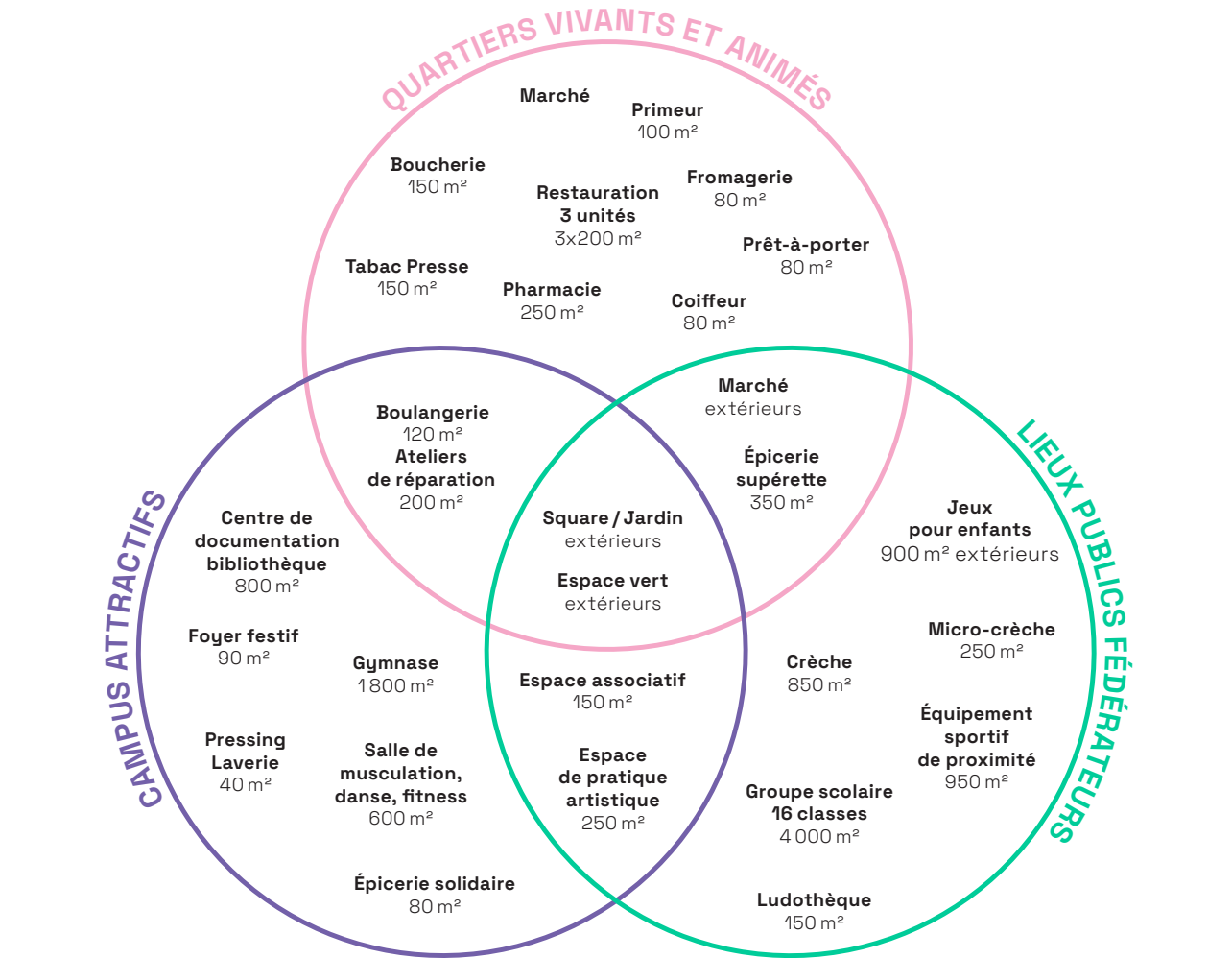
*1 Proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logement portée par Romain Daubié / Rapport Sysiphe sur la simplification de la réglementation et rapport sur le modèle économique et le financement de la transformation d'actifs immobiliers pour relancer la production de logements / volonté du gouvernement de multiplier par 4 les opérations de reconversion de bureaux en logements annoncée en 2022.



Répartition des m² bâtis 2024



Répartition des m² bâtis Scénario « La Défense 2050 »



+ 7 500 étudiants	+ 150 seniors	+ 2 300 m² de commerces, services et restauration	+ 3 700 m² d'équipements rayonnants (intérieurs)
+ 2 000 résidents étudiants ou jeunes actifs	+ 3 300 habitants		
	+ 300 touristes ou personnes de passage		+ 6 200 m² d'équipements de proximité (intérieurs)

02. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX ACTEURS

AURÉLIE DEUDON, ULTRALABORANS

Aurélie Deudon est cofondatrice et directrice générale d'Ultra Laborans, agence de conseil engagée qui explore les transformations du travail. Diplômée de Sciences Po Grenoble, elle élabore des stratégies d'engagement sociétal et

accompagne des projets d'innovation sociale. Son approche vise à réenraciner les organisations et les individus sur leurs territoires à travers une vision contributive et à impact positif.

Face aux macro-mutations à l'œuvre dans l'économie, le territoire doit aussi s'adapter en accueillant de nouveaux acteurs économiques et en adaptant son offre immobilière à ces écosystèmes.

NOUVELLES TYPOLOGIES D'ENTREPRISES : UNE DOUBLE OPPORTUNITÉ

L'émergence de nouvelles formes d'entreprises représente une opportunité majeure pour La Défense. D'une part, l'écosystème de l'innovation, composé de start-ups, de scale-ups et de directions R&D de grands groupes, est en quête d'espaces adaptés à leurs besoins spécifiques. D'autre part, les entreprises à impact, engagées dans la transformation de leurs modèles économiques vers plus de durabilité et de responsabilité sociale, cherchent des lieux emblématiques pour affirmer leur positionnement.

Ces nouveaux acteurs apportent une dynamique renouvelée au quartier d'affaires. Les entreprises à impact, aujourd'hui regroupées au sein des cercles tels que Impact France ou B-Corp, contribuent à renforcer l'image d'un territoire engagé dans la transition écologique et sociale. Les acteurs de l'innovation, quant à eux, stimulent la créativité et l'entrepreneuriat, essentiels pour maintenir la compétitivité économique de La Défense.

UN TERRITOIRE D'INNOVATION AU SERVICE DE L'ÉCONOMIE DE DEMAIN

La Défense a le potentiel de devenir un pôle majeur de l'innovation en Île-de-France. La région concentre déjà plus de 12 000 start-ups et 250 incubateurs et accélérateurs. En capitalisant sur cette dynamique, La Défense peut attirer une partie de cet écosystème en proposant des espaces adaptés et des services dédiés.

Aujourd'hui, le paysage économique est caractérisé par une forte disparité entre grands groupes et TPE/PME, dont des start-ups, avec des cultures souvent opposées malgré des interactions fréquentes. Parallèlement, le nombre de travailleurs indépendants et de micro-entreprises augmente rapidement, conduisant à la constitution de collectifs de travail flexibles se formant au gré des projets.

L'exemple de OnePoint illustre parfaitement cette tendance. L'entreprise a conçu ses bureaux comme de véritables incubateurs d'idées, offrant des espaces de travail flexibles, des lieux de rencontre et d'échange, ainsi que des zones de test et d'expérimentation. Ce modèle pourrait inspirer la transformation de certains immeubles de La Défense pour accueillir des entreprises innovantes et favoriser les synergies entre grands groupes et start-ups.

UN TERRITOIRE ACCÉLÉRATEUR DE L'ENGAGEMENT SOCIAL DES ENTREPRISES

La Défense a aujourd'hui l'opportunité de se positionner comme un hub pour les entreprises engagées socialement. L'écosystème des entreprises à impact est en pleine croissance, avec l'émergence des sociétés à mission, de la labellisation B-Corp et le développement de l'économie sociale et solidaire (ESS).

Les sociétés à mission, un statut créé par la loi PACTE, permettent aux entreprises d'inscrire dans leurs statuts des objectifs sociaux et environnementaux. Cette évolution juridique répond à une demande croissante des consommateurs et des investisseurs pour des entreprises plus responsables. La Défense pourrait devenir un lieu d'accueil privilégié pour ces sociétés, en leur offrant un environnement propice à leur développement et en valorisant leur engagement.

L'ESS, qui représente déjà 10 % de l'emploi en France, est un secteur en pleine expansion. Les acteurs de l'ESS peuvent jouer un rôle crucial dans l'animation et la dynamisation du quartier d'affaires. Ils apportent une dimension sociale et solidaire, créent du lien entre les différents usagers du territoire et contribuent à la mixité fonctionnelle du quartier.

Des exemples comme L'Épopée à Marseille ou le makesense_space à Paris montrent comment des tiers-lieux d'innovation sociale peuvent transformer un quartier. La Défense pourrait s'inspirer de ces modèles pour créer des espaces hybrides, mêlant coworking, incubation et événementiel autour de l'impact social et environnemental.

LES IMPACTS DE CES ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'IMMOBILIER

Pour répondre à ces nouvelles opportunités, La Défense doit repenser son offre immobilière et ses services. Cela implique de :

→ Développer des espaces flexibles et modulables, capables d'accueillir aussi bien des grands groupes que des start-ups ou des acteurs de l'ESS.

→ Créer des lieux de rencontre et d'échange pour favoriser les synergies entre les différents acteurs économiques du territoire.

→ Intégrer des services et des aménités répondant aux besoins des nouvelles générations de travailleurs : espaces de bien-être, offre de restauration diversifiée, lieux culturels, etc.

→ Mettre en place une stratégie d'animation du territoire pour créer une vraie vie de quartier, au-delà des heures de bureau.

→ Favoriser la mixité programmatique en intégrant du logement, des commerces et des équipements publics pour créer un quartier vivant 24h/24.

Pour se réinventer, La Défense devra capitaliser sur ces nouvelles formes d'entreprises et les nouveaux modes de travail. En devenant un territoire d'innovation, d'engagement social et de mixité fonctionnelle, le quartier d'affaires peut non seulement préserver son attractivité, mais aussi se positionner comme un modèle de développement urbain durable et inclusif.

ACTIONS 3, 4 & 5

LIBÉRER LES TOURS

La réhabilitation des tours de La Défense se heurte à un ensemble de normes techniques et réglementaires conçues pour la construction neuve, inadaptées à la transformation d'immeubles de grande hauteur construits il y a plusieurs décennies. Ce système normatif constitue un obstacle majeur à l'adaptation du parc immobilier existant.

Les normes de sécurité incendie, bien que légitimes, imposent des standards qui rendent économiquement prohibitive la réhabilitation lourde : renforcement des structures, systèmes de désenfumage, cages d'escaliers supplémentaires nécessitent des investissements considérables fragilisant la viabilité des projets. Les normes d'accessibilité, essentielles mais contraignantes, consomment des surfaces précieuses et complexifient les réhabilitations.

L'obstacle le plus structurant réside dans la rigidité du classement des immeubles de grande hauteur. La réglementation distingue strictement les IGH selon leur usage et rend extrêmement complexe la transformation d'une tour de bureaux en immeuble à usage mixte intégrant logements, commerces ou équipements culturels. Or, la diversification programmatique constitue précisément la clé de la revitalisation du quartier. L'impossibilité de créer des tours hybrides maintient la monofonctionnalité et empêche l'émergence d'une véritable mixité urbaine. Le changement de catégorie réglementaire implique des mises aux normes si coûteuses qu'elles condamnent de nombreuses tours obsolètes à rester vacantes.

L'ENTRAVE À L'INNOVATION

Le système normatif privilégie des solutions conventionnelles et pénalise l'innovation. Les approches alternatives – matériaux biosourcés, systèmes bioclimatiques passifs,

façades adaptatives – se heurtent à l'absence de référentiels appropriés. Cette rigidité empêche l'expérimentation de solutions d'adaptation climatique, pourtant indispensables pour 2050.

La superposition des normes génère une complexité qui alourdit considérablement coûts et délais. Dans certains cas, la démolition-reconstruction apparaît plus viable que la réhabilitation, malgré son impact environnemental catastrophique. Ce paradoxe illustre l'inadéquation du système avec les objectifs de sobriété et de réemploi du patrimoine bâti.

UNE NÉCESSAIRE ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

La transformation de La Défense nécessite une libération contrôlée du système normatif pour créer des référentiels adaptés à la réhabilitation, autoriser explicitement la mixité fonctionnelle dans les IGH, faciliter l'expérimentation par des procédures dérogatoires simplifiées, et valoriser la performance globale plutôt que la conformité prescriptive.

Sans cette évolution, La Défense restera prisonnière d'un système qui fige le parc immobilier, empêche sa diversification et freine l'innovation nécessaire à son adaptation. La libération du carcan normatif constitue un préalable indispensable à toute transformation d'ampleur du quartier d'affaires.

03. PROJETER LA TRANSFORMATION DES ACTIFS SELON LEURS TYPOLOGIES

CHARTIER DALIX

Chartier Dalix est une agence d'architecture parisienne fondée en 1996 par Frédéric Chartier et Pascale Dalix. Pionnière de l'architecture durable, elle réintègre la nature en ville à travers

une approche où végétal et minéral dialoguent harmonieusement. L'agence développe une vision sensible et contextuelle, accordant une attention particulière à la biodiversité et à la qualité de vie.

L'analyse menée par l'agence Chartier Dalix propose une lecture typologique du parc de tours de La Défense. Plutôt que d'étudier chaque bâtiment individuellement, cette approche identifie des familles architecturales partageant des caractéristiques structurelles et spatiales communes. À partir de tours emblématiques prises en exemple, l'étude évalue les potentiels de réversibilité de chaque typologie : capacités d'évolution programmatique, adaptabilité aux nouveaux usages (logement, hôtellerie, enseignement, mixité), flexibilité des plateaux et des structures. Cette grille de lecture permet de passer d'une vision tour par tour à une stratégie d'ensemble, outillant ainsi la réflexion sur la transformation du quartier.

Alors que le quartier d'affaires de La Défense montre des signes de vacance, la réversibilité du bâti et notamment des tours de bureaux qui constituent la majorité des surfaces construites existantes, doit devenir un des enjeux majeurs à l'horizon 2050, véritable clé de l'évolution du quartier.

C'est avant tout la transformation d'une partie de ces bureaux en nouveaux espaces résidentiels qui doit être envisagée comme une réponse à des problématiques croisées, aussi bien locale que nationale : répondre à la crise structurelle du manque de logements en Île-de-France tout en évitant l'étalement urbain (Zéro Artificialisation Nette), amortir le bilan carbone élevé de ces constructions en allongeant leur durée de vie, rentabiliser et renforcer des infrastructures urbaines de transport et communication déjà existantes.

Ce postulat qui relève dorénavant de l'évidence pour tous les acteurs du territoire se confronte cependant à des freins multiples dans sa concrétisation.

Au-delà des contraintes d'ordres constructif, réglementaire et économique inhérentes à tout changement de destination d'un immeuble existant, les tours présentent des particularités formelles conçues pour un usage de bureaux qui engendrent des freins supplémentaires à surmonter :

→ Des pertes d'efficacité inévitables sur les surfaces utiles, d'au moins 15 à 20 %, liées à la conversion d'une surface à valeur locative tertiaire (SUBL) comprenant toutes les surfaces d'étage, dont les parties communes à celle d'une surface résidentielle ne valorisant que les surfaces habitables des logements (SHAB) et dans une bien moindre mesure les surfaces annexes aux logements (espaces extérieurs, celliers, caves...) ; à cela s'ajoutant les pertes de surfaces directement liées à l'adaptation des locaux et des façades qui s'épaississent pour gagner en performances thermiques.

→ Une nécessité d'adaptation du modèle de logements qui ne peut suivre les standards de la promotion neuve : la standardisation toujours plus forte et restrictive du logement en France sclérose et formate les manières d'habiter et déprécie toutes les surfaces, aménagements, usages qui ne rentrent pas dans le carcan de la promotion classique. Proposer des modes d'habiter spécifiques et désirables au sein des tours est un enjeu majeur pour des reconversions réussies.

→ Créer l'envie d'habiter dans un quartier d'affaire présentant de multiples qualités, mais toujours non perçu comme un quartier prisé où il fait bon vivre : la mixité initiée dans les premières transformations devrait entraîner un effet de levier positif dans la diversification de fonctions et l'animation de l'espace public.

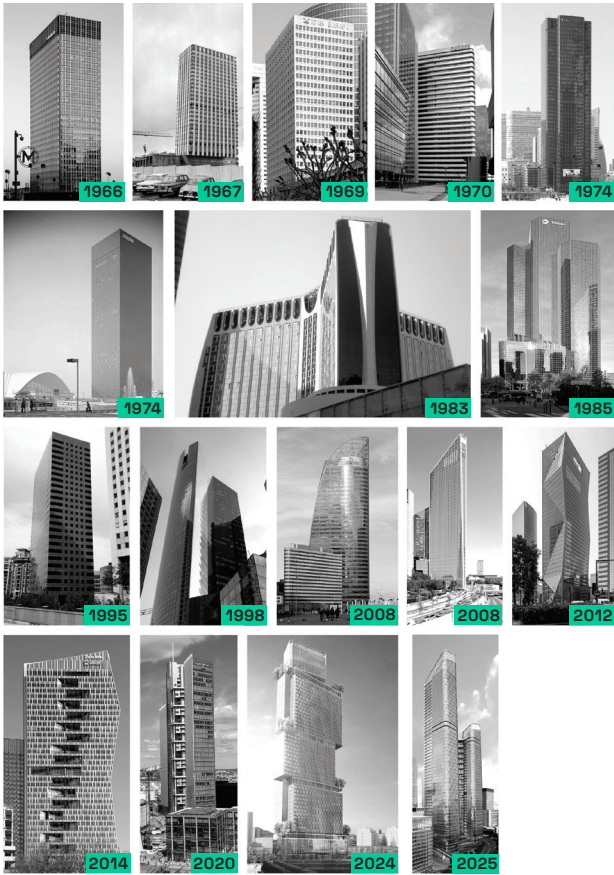


Tour Atlantique — Vue extérieure. © Chartier Dalix Architectes

Il est donc nécessaire d'établir une approche globale, une grille d'analyse, permettant d'évaluer le potentiel de réversibilité des tours de bureaux en programmes résidentiels, au sens large, qu'il s'agisse de logement familial classique, de loft, d'hôtel, de coliving ou de nouvelles formes d'habitation rompant avec les standards actuels et qui pourraient émerger d'une approche adaptative valorisant le déjà-là dans une économie de moyen. L'objectif de l'approche est de lever les freins principaux et d'aider les parties prenantes à cibler les premières transformations les plus pertinentes qui pourraient initier une dynamique de reconversion à bilan positif sur les prochaines décennies ; bilan positif au sens économique, mais aussi au sens de l'augmentation de la mixité urbaine, de la limitation des impacts environnementaux liées à la création de logements et de la qualité de vie à La Défense.

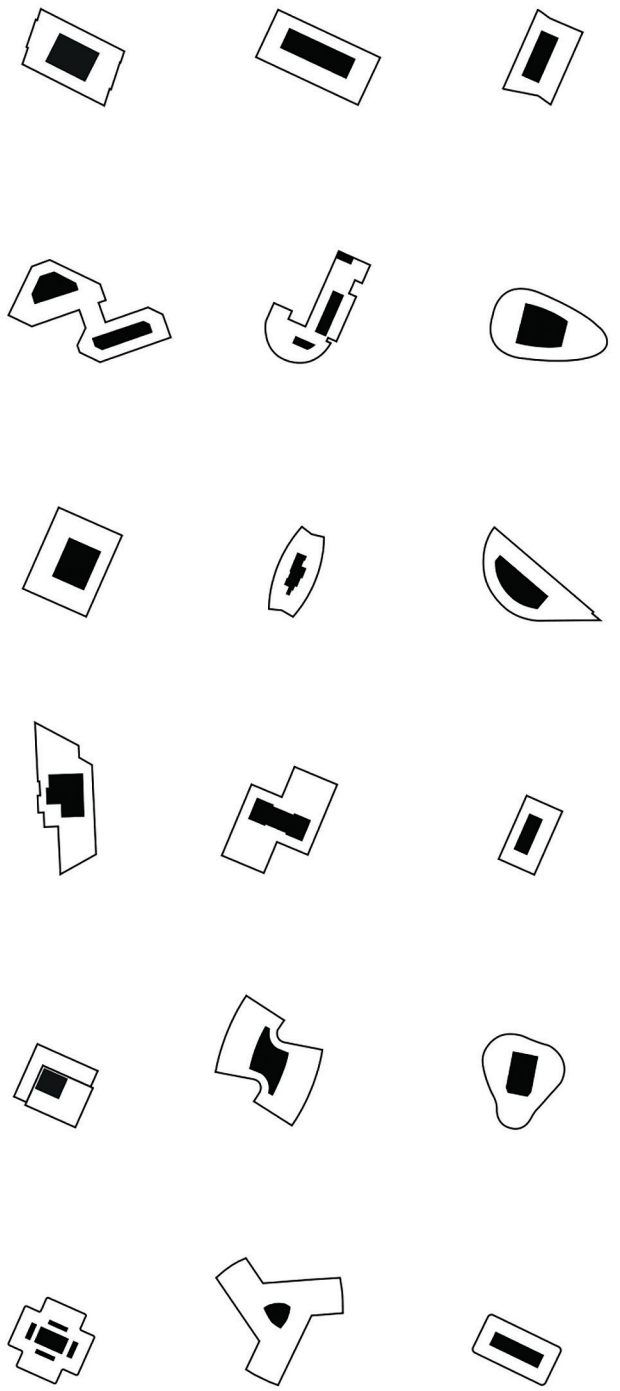
Cette approche ne peut être envisagée sans prendre en compte les critères architecturaux spécifiques des IGH existants : forme et profondeur des plateaux, système structurel, hauteur des étages. Ces derniers, conçus principalement pour des fonctions de bureaux, présentent des caractéristiques variées selon leur époque de construction et leurs morphologies qui n'ont cessé de se diversifier depuis les premières générations de tours des années 1970'.

Objets solitaires déclinés sur plusieurs décennies, les tours de La Défense partagent des traits communs : verticalité par la répétition d'un étage courant, noyau de desserte central, hall d'accès généralement au niveau de la dalle, mais se distinguent aussi par des caractéristiques propres, et à la richesse des plans — rectangle, trapèze, ovoïde, tripode, organique — se conjugue la diversité des profils — droit, ciselé, crénelé, étagé, prismatique.



Typologies des tours de La Défense. © Chartier Dalix

Malgré cette grande diversité et afin de déterminer une préfiguration de leur transformation, la définition de critères communs doit permettre d'établir des scénarii d'adaptations possibles selon l'expression et la prépondérance de certains d'entre eux.



Typologies des tours de La Défense. © Chartier Dalix

Ainsi, il s'agit d'évaluer systématiquement :

→ La configuration du noyau et la position des circulations verticales dans leur capacité à répondre au changement de cadre de la réglementation incendie afin de maximiser les distances d'évacuation et la divisibilité des plateaux à aménager

→ La configuration des circulations horizontales communes protégées (CHC), premier critère sécuritaire du fonctionnement d'un étage courant, dans leur capacité à desservir les nouveaux appartements ou chambres et dont il convient de limiter la modification ou l'extension autant que possible pour limiter la complexité technique (parois et portes coupe-feu, désenfumage complémentaire ou à repenser des parties communes)

→ La profondeur des plateaux libres à rediviser dans leur adéquation à différentes typologies d'habitat et la possibilité de réexploiter des locaux supports et techniques présents dans les noyaux au profit des logements.

→ L'impact structurel en façade et en plan dans le niveau de contrainte donné sur les possibilités de positionnement du nouveau cloisonnement.

→ La hauteur des étages après curage des faux-planchers et faux-plafonds dans leur capacité à recevoir les compléments d'isolement nécessaire entre étages (acoustique, stabilité au feu, thermique, plenum techniques) tout en proposant des hauteurs libres généreuses pouvant compenser des profondeurs de premier jour plus importantes.

→ De la composition des façades (libres, poteaux-poutres ou voiles percés) dans leur capacité à s'adapter, à moindre moyen, à l'atteinte des niveaux de performances thermiques, acoustiques ; à leur capacité à répondre aux usages domestiques (ajout d'ouvrants, d'espaces extérieurs..) et à participer à la définition d'une nouvelle image architecturale.

→ L'adaptabilité des installations techniques existantes et la ré-exploitation des emprises de locaux techniques libérées.

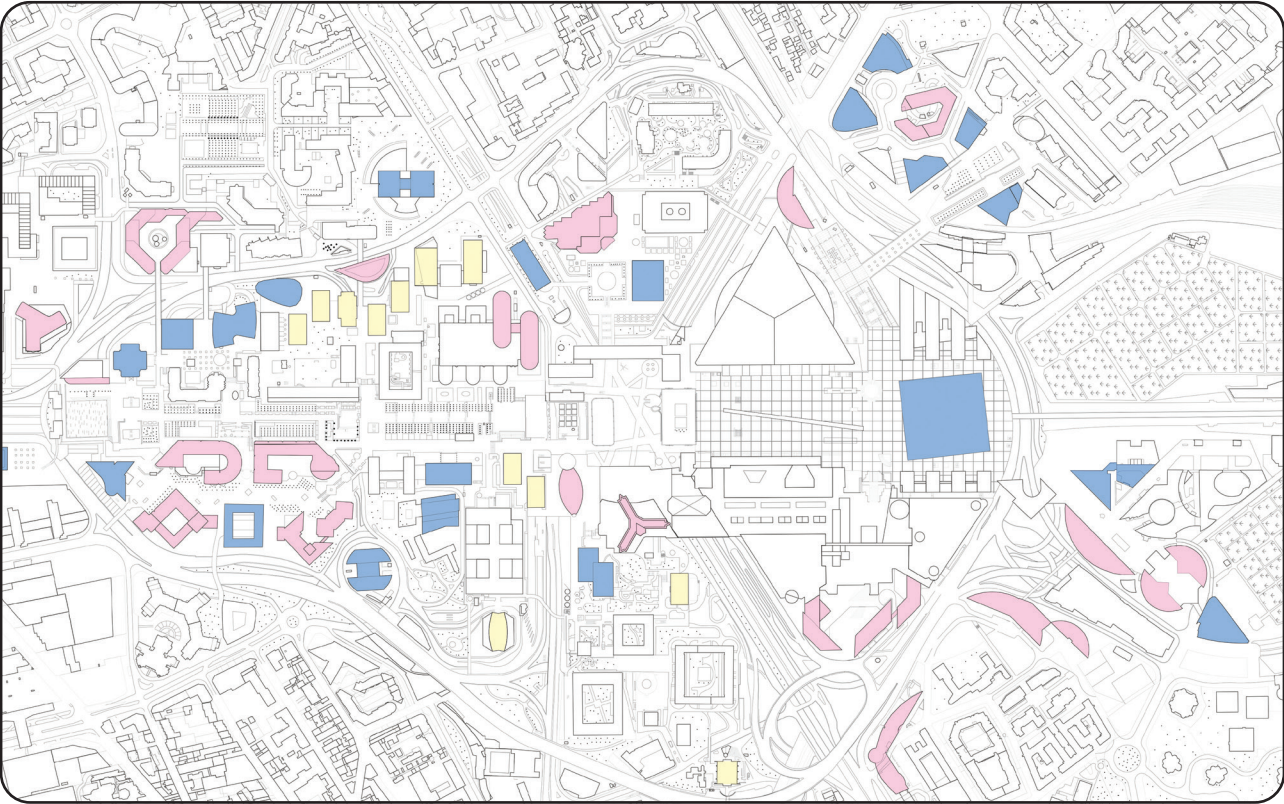
Ces critères peuvent être à la fois des contraintes comme des opportunités dans la transformation en logements, par exemple une hauteur généreuse et une façade très ouverte pourra compenser une profondeur importante pour les logements, ou des profondeurs variées liées à un noyau décentré permettra d’offrir une variété typologique à chaque étage, mixant petits et grands logements. Ces critères de référence doivent illustrer les clés de la transformation pour envisager la reproductibilité de l’approche de reconversion sur un maximum de tours existantes.

La cartographie actuelle du quartier permet d’identifier notamment des familles de tours aux traits communs comme celles de première génération au plan rectangulaire de 24x42 m et à l’organisation rationnelle, des tours dites épaisses développant des profondeurs de plateaux importantes et

des tours plus récentes aux typologies plus complexes et variées.

Dans le cadre du Manifeste, une étude de cas pour la conversion de tours de bureaux existantes en habitation a été menée par l’agence Chartier Dalix, sur une sélection de 4 tours représentatives, à la fois des différentes générations de construction du quartier et mais aussi des critères d’analyse listés précédemment, visant ainsi à couvrir la diversité des configurations et à proposer des scénarios de transformations reproductibles :

- La tour Aurore de 1971
- La tour Atlantique de 1970
- La tour Areva de 1974
- La tour Pacific de 1992



Carte de La Défense – Familles de tours. © Chartier Dalix

LES TOURS 1ÈRE GÉNÉRATION
24X42M

LES TOURS
ÉPAISSES

LES TOURS
ORGANIQUES



AUORE
1971

ATLANTIQUE
1970

AREVA
1974

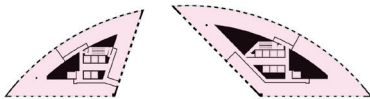
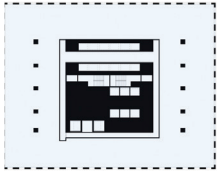
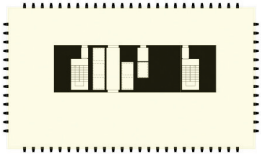
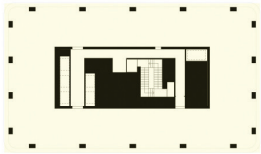
PACIFIC
1992

29 étages
24x42m

27 étages
24x42m

44 étages
42x54m

25 étages
134x33m



- Efficacité du plan
- Répétitivité du plan
- Façade « libre »

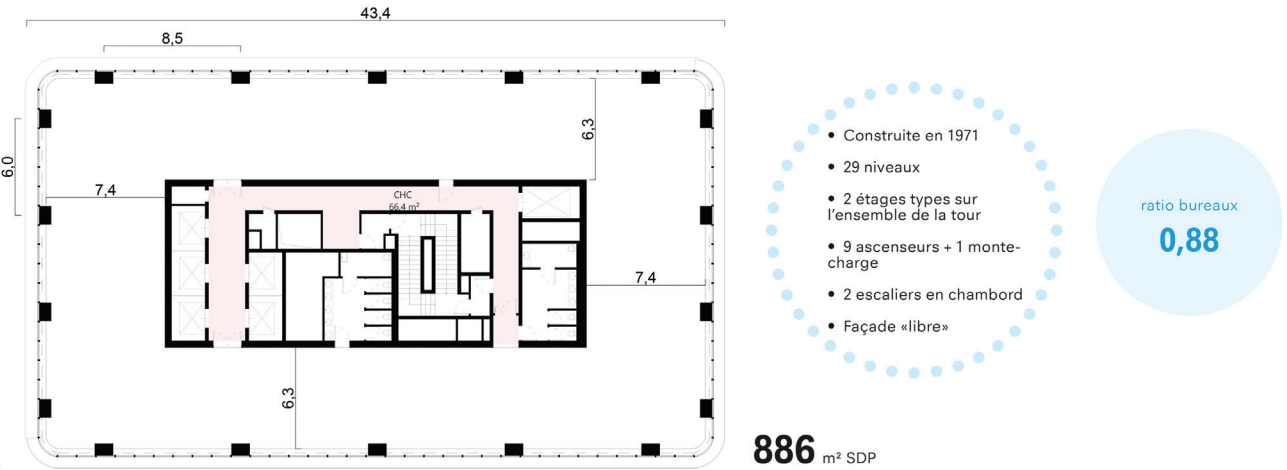
- Efficacité du plan
- Répétitivité du plan
- Façade poteaux/poutres

- Profondeur importante
- Forte emprise du noyau
- Fonctionnement différé des ascenseurs
- Façade voiles percés

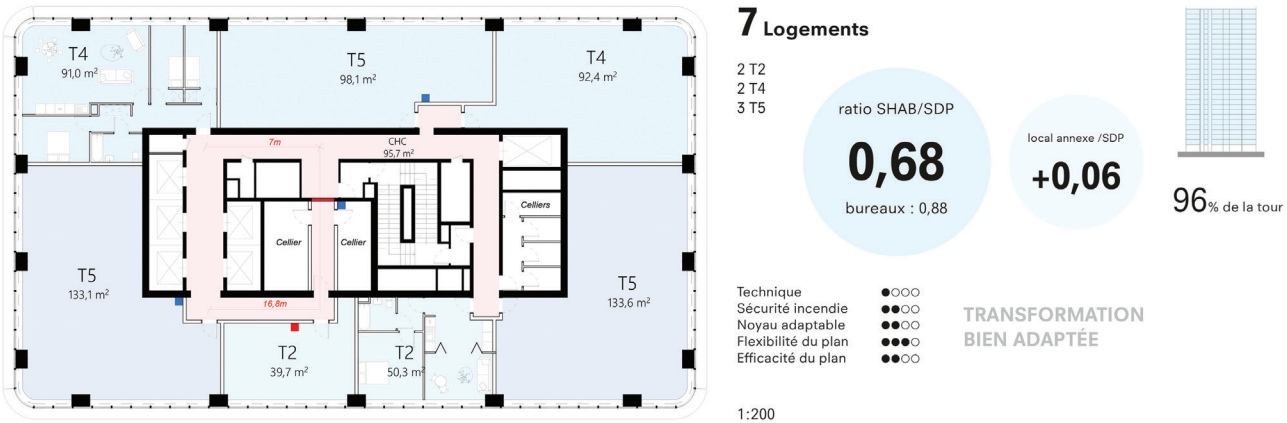
- Linéaire de façade important
- Volume atypique
- Variation de plans selon les niveaux
- Façade voiles percés

La démarche s’est attachée à évaluer la conversion de chacune d’entre-elles en logements familiaux, en chambres d’hôtel ou bien en appartements coliving, sur 20 scénarios différents, dans une double approche visant le respect des surfaces moyennes de la promotion de logements ou proposant des nouvelles typologies et de manières d’habiter valorisant les configurations spécifiques de l’existant.

Elle est portée aussi par la conviction que ces transformations doivent se faire dans une économie de moyens qui s’adapte et valorise autant que possible les configurations existantes, limite les interventions fortes sur la structure, limite les complexités techniques sur les nouvelles installations et trouve un équilibre entre adaptations des usages et adaptations du bâti.



Tour Aurore — Plan d'un étage courant (existant)



Tour Aurore — Plan d'un étage courant de logements (projet)

Des tendances claires se dessinent au travers de l’étude de ces différents scénarios :

	AURORE		ATLANTIQUE		PACIFIQUE		AREVA	
RATIO	SUBL/SDP	PERTES	SUBL/SDP	PERTES	SUBL/SDP	PERTES	SUBL/SDP	PERTES
BUREAU EXISTANT	0,88		0,91		0,89 0,93		0,90 0,94	
RATIO	SHAB/SDP	PERTES	SHAB/SDP	PERTES	SHAB/SDP	PERTES	SHAB/SDP	PERTES
LOGEMENT FAMILIAL	0,68 à 0,76	0,2 à 0,12	0,76	0,15	0,63 à 0,66	0,23	0,65 à 0,71	0,23 à 0,29
COLIVING	0,69	0,19	0,73	0,18	0,62	0,31	0,71	0,23
HÔTEL	0,61	0,27	0,65	0,26	0,57	0,36	0,68	0,26

SUBL : Surface utile brute locative (surface de référence représentant les surfaces louées par les occupants sur un plateau). **SHAB** : Surface habitable (surface normative représentant les surfaces résidentielles privatives). **SDP** : Surface de plancher (surface administrative de référence).

Les tours de première génération comme les tours Aurore et Atlantique se révèlent être les plus facilement transformables de manière générale et particulièrement en logement familial en tendant vers des configurations et surfaces standards. Du fait de leurs profondeurs de plateaux libres adaptables variant de 4.5 m à 9 m, de l’efficacité de leur noyau et de la rationalité de leur plan d’étage courant, les possibilités de redivisions sont bonnes et sont plutôt définies par la contrainte d’adaptation à la CHC existante. Elles se prêtent aussi à la reconversion en coliving et en hôtel avec une perte d’efficacité et complexité technique plus importantes, inhérente à la déclinaison des petites typologies générant des extensions de CHC et la multiplication des réseaux techniques.

En logements familial, les écarts de ratio entre bureaux (SUBL/SDP) et ratio de logements sont de l’ordre de -15 à 25 % selon les scénarios et sont sensiblement améliorés quand des interventions fortes sont envisagées sur les éléments structurels du noyau pour valoriser les surfaces des locaux situés dans les noyaux.

En coliving, les écarts de ratio sont du même ordre mais ils se dégradent avec une perte d’efficacité à -25 à 35 % pour les

scénarios de transformation en hôtel, du fait de l’agrandissement des circulations horizontales. Les pertes de valeur sont limitées par la valorisation de surfaces annexes comme les celliers, caves en étage.

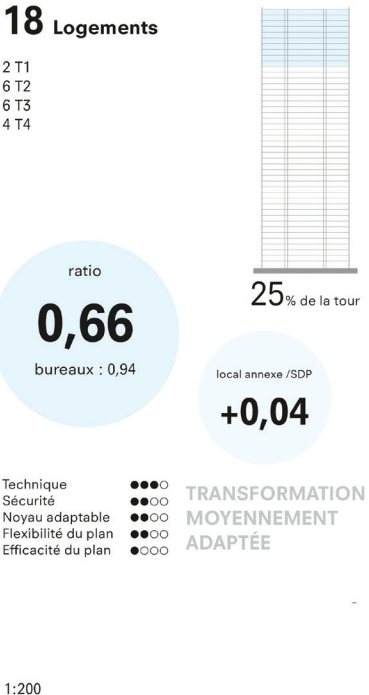
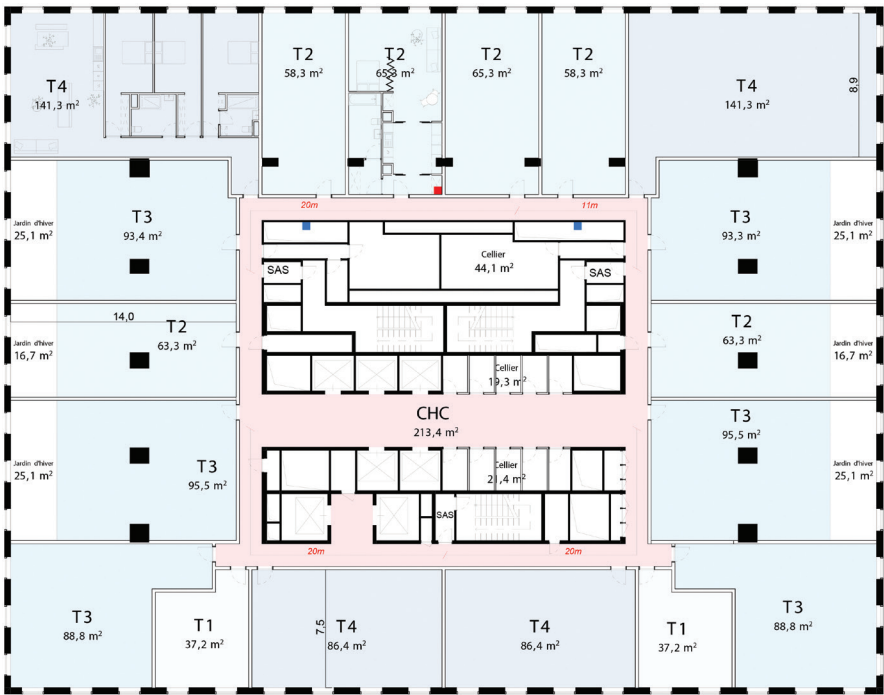
Les tours dites « organiques », comme la tour Pacific, se révèlent plus performantes dans les cas de transformation en coliving mixant petites et grandes typologies ce qui permet de s’adapter aux singularités de leurs plans plus complexes que les tours de première génération, comme dans le cas des pointes des plateaux de la tour Pacific qui sont idéales pour accueillir le séjour de grandes colocations. Même si les pertes d’efficacité en surfaces sont marquées, ces tours peuvent évoluer vers l’hôtel puisqu’elles disposent de CHC déjà étirées et d’un ratio de linéaire de façade important par rapport à la profondeur des plateaux. Dans une moindre mesure, elles peuvent évoluer vers le logement mais les scénarios révèlent une proportion importante de typologies mono-orientées qui peuvent être moins qualitatives selon l’orientation et la situation de la tour dans son environnement. Du fait de leur configuration plus singulière que les tours de première génération, les pertes d’efficacité sont de l’ordre de -30 %.

Enfin les tours dites « épaisses » comme la tour Areva, présentent des plateaux particulièrement profonds qui obligent à imaginer des reconversions innovantes et « hors standards ». Les nouveaux logements ne correspondent pas aux typologies communes et proposent des surfaces plus généreuses. Ils comprennent des pièces supplémentaires en second-jour ou opaque répondant à des usages et besoins actuels, comme par exemple, le bureau pour le télétravail, la chambre d’ami dans le prolongement du séjour fermée qu’occasionnellement, des espaces de stockages diversifiés (dressing, celliers, buanderie), des locaux vélos en étage. L’une des clés de la transformation de cette famille de tours est la création d’espaces extérieurs, comme des loggias ou des jardins d’hivers protégés du vent, qui apportent une forte plus-value aux espaces créés tout en répondant à la problématique de surprofondeurs non exploitables. La création de ces espaces

extérieurs participe aussi à l’édification d’une nouvelle image architecturale pour ces tours qui afficheront leur renouveau avec une dimension domestique.



Tour Areva —Vue intérieure sur jardin d’hiver



Tour Areva — Plan d’un étage courant de logements (projet)

Ces constats laissent entrevoir des scénarii de réversibilité préférentiels pour chacune de ces tours qui nécessitent des investissements en coûts travaux, des évolutions de mentalité, des facilitations réglementaires et administratives variables. Dans l’idée de mettre en place une dynamique globale de transformation durable, les reconversions pourraient être séquencées en priorisant dans un premier temps les plus « faciles », celles qui engagent le

moins de moyens et qui répondent au déficit en logements familiaux puis enclencher celles favorisant la diversification programmatique (hôtels, équipements, commerces...) et participant à la constitution d’une vie de quartier et, enfin envisager des reconversions proposant des produits plus atypiques, exceptionnels quand l’attractivité résidentielle du quartier sera établie et qu’elle s’accompagnera d’une demande forte pour ce type de biens.



Tour Areva — Vue extérieure. © Chartier Dalix

04. ASSOULIR LA RÉGLEMENTATION SUR LE BÂTI

ASSOULIR LES RÈGLEMENTS DE SÉCURITÉ INCENDIE POUR FACILITER LES RÉNOVATIONS ET TRANSFORMATIONS (NOTAMMENT DES IGH)

Les règlements de sécurité incendie (et notamment IGH) sont souvent désignés comme générateurs de complexités importantes freinant les rénovations et les transformations. Leurs modifications sont souvent souhaitées, mais jamais concrétisées.

Il est maintenant l'heure de se livrer à cet exercice de façon concertée même s'il est illusoire d'imaginer que cette action seule soit en mesure d'adresser toutes les facettes du problème.

Sans rentrer dans un détail technique qui perdra le lecteur, il nous semble qu'il y a quelques principes essentiels à faire évoluer pour faciliter les rénovations et/ou les transformations, en réduire les risques et les coûts.

Les sujets évoqués ci-après sont fréquemment examinés par les services, mais ceux-ci ne peuvent pas, à eux seuls, assumer la responsabilité de faire évoluer les pratiques actuelles et encore moins de modifier les textes réglementaires.

NE PAS EXIGER DES PORTEURS DE PROJET D'ALLER PLUS LOIN QUE DES RÉGLEMENTATIONS DÉJÀ TRÈS CONTRAIGNANTES ET PROTECTRICE

Par exemple dans le cadre d'aménagements spécifiques pour améliorer le confort des sujets (végétation, aménagements immobiliers en bois).

→ Ex 1: la végétation est autorisée dans le volume de protection et pourtant, elle est souvent refusée sur les terrasses extérieures et loggias ou conditionnée à des mesures complémentaires contraignantes;

→ Ex 2: les aménagements immobiliers et mobiliers des terrasses extérieures et loggias devraient être traités comme les aménagements immobiliers et mobiliers du reste du compartiment et pourtant, il a été refusé dans plusieurs projets de tours des plate-lages bois dans les espaces extérieurs et les aménagements mobiliers y sont souvent très contraints;

→ Ex 3: la densification jusqu'à 250 personnes est autorisée à tous les étages dans le règlement et pourtant les services ne l'autorisent souvent que 1 étage sur 3;

→ Ex 4: il n'y a pas d'effet de dièdre (propagation verticale vers un autre compartiment) sur un seul étage et pourtant, les services demandent tout de même des résistances au feu particulières pour les façades dans ces circonstances.

INTERDIRE DE REMETTRE EN QUESTION DES SITUATIONS RÉGLEMENTAIRES PRÉEXISTANTES

Dans le cadre de rénovation ou d'une transformation, pouvant conduire à la réalisation de travaux très lourds alors même que le risque n'a pas changé.

→ Ex 1: interdiction d'exiger des porteurs de projets de rejustifier de la stabilité à froid ou à chaud d'un immeuble existant au motif qu'il fait l'objet d'une rénovation ou d'une transformation: les règles, les référentiels et les méthodes de calcul ont changé et ce processus peut conduire à la réalisation de travaux très lourds, voire conduire à l'abandon d'un projet alors que le risque n'a pas changé;

→ Ex 2: interdiction de revenir sur des dispositions réglementaires déjà accordées, en particulier sur des parties non impactées par le projet de rénovation ou de transformation. Le principe de non-aggravation de la non-conformité pourrait être poursuivi comme cela est le cas pour un permis de construire déposé sur un immeuble qui ne respecte pas le plan local d'urbanisme.

ACCORDER/VALIDER DES AVIS ENGAGEANTS POUR L'ADMINISTRATION AVANT MÊME LE DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

En suivant le principe du rescrit fiscal.

Des dérogations réglementaires structurantes sont souvent essentielles à un projet de rénovation ou de transformation et l'incertitude sur leur obtention est génératrice de risques et de surcoûts de reprises d'études importants si l'avis devait finalement être défavorable à l'issue du long processus d'établissement puis d'instruction du permis de construire.

Évidemment, cette disposition doit être mise en place de sorte qu'elle ne se traduise pas par des refus systématiques de l'administration pendant ces phases amont.

Pour simplifier et accélérer ces processus, un recueil de dérogations déjà acceptées avec la description de leur contexte pourrait être mis en place.

SIMPLIFIER LA RÉVERSIBILITÉ DES PROGRAMMES POUR ATTEINDRE LA MULTIFONCTIONNALITÉ

De premières mesures sur ce thème doivent porter sur les distances aux escaliers qui sont souvent à l'origine de la création de travaux structurels lourds et de pertes de surface valorisables puisqu'elles entraînent souvent la nécessité de rajouter des escaliers ou de modifier leurs positions. Sur ce thème, nous préconisons :

→ D'autoriser pour tous les programmes (bureaux, logement, hôtel...) et tous les classements (IGH, ERP ou Code du travail...) la création de deux SAS d'accès par escalier, de chaque côté du palier pour aider au respect des distances

→ De porter la distance d'impasse de 10 m à 15 m pour l'ensemble des programmes quel que soit le classement,

→ D'accepter dans le cadre de transformation de bureaux en logement (ou hôtel) que la distance entre un appartement ou une chambre et un dispositif d'accès à un escalier puisse atteindre 30 m dans la mesure où il n'y a pas d'impasse de plus de 15 m.

Une deuxième série de mesures doit porter sur le règlement d'urbanisme et l'agrément en Île-de-France en regroupant sous la même destination les locaux à usage de bureaux et les locaux d'enseignement pour que le passage de l'un à l'autre de ces usages ne nécessite ni de changer de destination, ni d'obtenir d'agrément préfectoral et cantonner les problématiques de changement d'usages à des sujets techniques et des sujets de sécurité.

ACCEPTER QUE LA QUALITÉ D'USAGE ET DE L'EXPÉRIENCE DE TRAVAIL OU DE VIE SOIT UN MOTIF LÉGITIME DE DEMANDE DE DÉROGATION

→ Des dérogations sont parfois refusées au motif que des solutions constructives simples existent pour s'en dispenser sans prendre en compte l'impact de ces solutions sur l'expérience de travail ou de vie.

ASSOULPIR LES CONTRAINTES PORTANT SUR LE POTENTIEL CALORIFIQUE LIMITANT L'USAGE DE MATÉRIAUX BIOSOURCÉS DANS LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

Une première mesure pourrait être d'adapter le potentiel calorifique maximum autorisé à la classe de risque de l'installation de sprinklage mise en place. Cette disposition doit permettre d'augmenter les deux plafonds existants relatifs à l'immeuble (255MJ/m²) et à ses aménagements (680MJ/m²).

ÉLARGIR LES COMPÉTENCES ET LES TÂCHES POUVANT ÊTRE RÉALISÉES PAR LE SERVICE DE SÉCURITÉ POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DE SERVICE À COÛT CONSTANT

→ Dès que l'équipe de sécurité est composée de plus de 2 SSIAP, permettre au 3^e SSIAP d'effectuer d'autres tâches utiles aux occupants des tours (contrôles de sécurité, maintenance technique, gardiennage, etc.); cette disposition permettrait d'améliorer la qualité de service à coût constant pour les occupants et de créer des métiers à plus haute valeur ajoutée.

→ Par ailleurs, pour les immeubles de bureaux, clarifier la définition de la « non-occupation » permettant de réduire la taille de l'équipe de sécurité en la limitant à une condition d'occupation moyenne de l'immeuble par une population inférieure à une personne pour 100 m² de surface de plancher.

→ Bénéficier de règles d'urbanisme dérogatoires relatives aux spécificités du quartier d'affaires pour encourager et faciliter la transformation des bâtiments

→ S'inspirer du pragmatisme anglo-saxon qui a permis de libérer la transformation des bureaux en logements via une simple déclaration de travaux et qui offre une opportunité unique d'accélérer les projets tout en réduisant les délais et les coûts administratifs. Ce modèle repose sur une simplification des démarches en adaptant les procédures à la réalité des transformations. En adoptant une approche similaire, il serait possible de favoriser une reconversion rapide et efficace du bâti existant pour répondre aux besoins croissants en logements dans les zones urbaines stratégiques.

EXONÉRER DES QUOTAS SRU LES OPÉRATIONS DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENT

→ Créer un statut spécifique à La Défense quant à la contribution de logements sociaux face à la complexité d'une division foncière verticale pour intégrer un bailleur social et à la complexité de séparer les flux sur des tours.

SIMPLIFIER ADMINISTRATIVEMENT LA CONVERSION ET ENGAGER LE PERMIS D'IMMEUBLE MULTIFONCTIONNEL

Les difficultés administratives freinant les conversions nécessitent également de revoir le cadre des usages et de parvenir à établir des autorisations d'urbanisme ouvrant droit à la multifonctionnalité future au risque de reproduire la spécification des ouvrages neufs ou des réhabilitations. (réduire les aléas sur l'obtention du permis de conduire et les délais d'instruction ?)

FAIRE ÉVOLUER LE POTENTIEL DE SURÉLÉVATION OU PLUS GLOBALEMENT DE SUR-DENSITÉ

Permettre ainsi une création de valeur partiellement compensatrice des surcoûts générés et de la perte de valeur locative en cas de changement de destination sans droits à construire complémentaires.

05. AGIR SUR LA FISCALITÉ EN MATIÈRE DE CONVERSION

L'objectif est de mettre en place des incitations fiscales pour faciliter la conversion des tours, quelle que soit leur destination future, afin de libérer les investissements dans le territoire et réinjecter ces moyens dans leur transformation.

DÉGRÈVEMENT DES TAXES BUREAUX, HÔTELS, COMMERCE ET TAXES FONCIÈRES

Pendant toute la durée des travaux relatifs à la transformation de bureaux en logements à compter du dépôt de PC jusqu'à la livraison (sous condition de réalisation du projet).

Cette mesure pourrait, pour les rénovations, avoir une durée limitée de sorte qu'elle produise un phénomène d'accélération de la rénovation. Cette durée limitée devra néanmoins prendre en compte les durées nécessaires à la réalisation des études et à l'obtention des autorisations (de l'ordre de 18 mois) et les durées de travaux (de l'ordre de 3 ans).

MISE EN PLACE D'UN CRÉDIT D'IMPÔT ÉGAL À 25 % DES SOMMES INVESTIES DANS UN PROJET DE RESTRUCTURATION LOURDE OU TRANSFORMATION D'UNE TOUR DE BUREAUX

Remboursable dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux s'il n'a pu venir déduire un résultat imposable (compensation du surcoût relatif à l'opération de transformation).

UN ALLÈGEMENT FISCAL ÉQUIVALENT À 2 000 €/M² POUR LES PROGRAMMES INTÉGRANT UNE CONVERSION MULTIFONCTIONNELLE ET RÉVERSIBLE

Faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire dans les deux ans, et ce, afin de compenser les surcoûts par rapport à la démolition-reconstruction et d'accélérer le passage à la multifonctionnalité.

Dans le cadre de la transformation, ce crédit d'impôt se justifie (i) par le besoin de création de logements dans le territoire de la métropole (ii), par l'intérêt de la transformation par rapport à la démolition/reconstruction d'un point de vue environnemental (iii), par les surcoûts de la transformation par rapport à la construction neuve (iv), par la plus faible efficacité des surfaces de logement transformées par rapport à l'efficacité des surfaces nouvellement construites (v), par le surcoût d'exploitation des logements transformés du fait de la réglementation incendie pour les immeubles de grande hauteur.

Sur la perte d'efficacité et les surcoûts de la transformation :

→ Des études menées par l'agence d'architecture Chartier Dalix ont montré des pertes d'efficacité parfois très substantielles entre un immeuble de logement neuf et un immeuble de logement issu de la transformation de bureaux ;

→ Sur un plan d'étage courant, les rapports SHAB/SDP d'un immeuble de logement neuf sont situés entre 0,91 et 0,95 quand ils sont en moyenne situés entre 0,62 et 0,72 sur un plan d'un immeuble transformé ;

ceci est essentiellement dû aux surfaces de circulations plus importantes qui ne sont pas valorisées dans la location ou le prix de vente d'un logement.

→ Or les coûts de construction et de transformation sont proportionnels à la SDP, mais les revenus sont proportionnels à la SHAB. Ainsi, pour une SDP constante, la perte d'efficacité à elle seule explique des surcoûts de plus de 25 % à SHAB constante (ou des pertes de recettes de plus de 20 % à SDP constante).

→ Par ailleurs, la perte d'efficacité n'est pas le seul vecteur de perte de valeur par comparaison à un immeuble neuf, les logements eux-mêmes sont moins optimisés, i.e. pour un nombre de chambres donné, les logements développeront des surfaces plus grandes que celles développées dans des logements neufs. Si cette circonstance est de nature à créer de nouvelles typologies de logements intéressantes, elle a nécessairement un impact sur la valeur des logements qui est au moins autant dictée par le pouvoir d'achat des ménages que par un rapport entre une surface et une valeur par m².

→ Dans le cas particulier d'un immeuble de grande hauteur, les contraintes de la réglementation incendie induisent aussi des coûts d'exploitation plus élevés liés au personnel de sécurité qui doit être présent 24h/24 sur les lieux.

Enfin indépendamment des circonstances évoquées ci-avant, la transformation est aussi plus chère que la construction neuve du fait de son caractère moins industrialisé et sur certains aspects plus technique que la construction neuve.

REMBOURSEMENT DE LA REDEVANCE POUR CRÉATION DE BUREAUX

Compte tenu de ces surcoûts partiellement compensés par le crédit d'impôt proposé, il pourrait être proposé de rembourser le montant de la redevance pour création de bureaux qui a effectivement été versé lors de la construction de l'immeuble transformé. Pour traiter des situations nécessairement très différentes, seul un prorata de cette redevance pourrait être remboursé, en fonction de la durée pendant laquelle l'immeuble a été effectivement exploité en bureaux par rapport à une durée théorique de 50 ans ; en d'autres termes, si l'immeuble a payé sa redevance il y a 20 ans, seuls 20/50^{èmes} du montant versé seraient remboursés.

DES MÉCANISMES DE BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ OU DE RÉGIME TVA PLUS FAVORABLES

Comme autre levier à mettre en place dans l'équation globale.

ACTIONS 6, 7 & 8

PLANIFIER UNE NOUVELLE HABITABILITÉ

OSER LA PLANIFICATION, UNE STRATÉGIE GLOBALE ET AMBITIEUSE

La Défense constitue un territoire paradigmatique des défis environnementaux auxquels sont confrontées les métropoles contemporaines. Sa configuration urbaine – densité bâtie exceptionnelle, minéralité dominante, verticalité architecturale, artificialisation quasi-totale des sols – exacerbe les phénomènes d'îlot de chaleur urbain et amplifie les impacts du changement climatique de manière disproportionnée par rapport aux tissus urbains traditionnels. La Défense fonctionne ainsi comme un concentré des problématiques urbaines contemporaines, révélant de manière anticipée les difficultés que rencontreront d'autres territoires dans les décennies à venir.

Face aux projections climatiques pour 2050 – qui prévoient une augmentation significative des températures moyennes, une multiplication des épisodes de chaleur extrême et une intensification des phénomènes météorologiques – l'adaptation de l'environnement du quartier ne constitue plus une option mais une nécessité absolue.

La notion d'habitabilité dépasse la simple présence humaine pour désigner les conditions environnementales, sensorielles et psychologiques permettant une occupation confortable et durable de l'espace.

À La Défense, l'enjeu consiste à transformer un environnement actuellement hostile – particulièrement durant les périodes estivales et les épisodes climatiques extrêmes – en un territoire viable pour l'ensemble de ses usagers.

À L'AUBE DE GRANDS BOULEVERSEMENTS AUSSI BIEN URBAINS QUE SOCIÉTAUX, CE PROJET POSE AINSI LA QUESTION DE LA PROJECTION

DANS UN QUARTIER DONT LES CONTOURS ONT ÉTÉ SI BIEN DÉFINIS, SANS QUE SON DÉVELOPPEMENT NE PARAISSE ACHEVÉ

La situation foncière contrainte de La Défense et les impératifs de sobriété de notre époque nécessitent de réinvestir une notion ancienne mais essentielle : celle de la planification. La transition (environnementale, sociale, politique) se doit d'être coordonnée. Et si chaque commune, chaque établissement et chaque acteur de la fabrique urbaine ont un rôle déterminant à jouer, c'est avant tout dans la coopération entre les territoires que des réponses sont à trouver.

L'urbanisme ne peut de fait plus être celui du plan masse et des grandes lignes tracées sans prise en compte des sols, de leurs fonctions et de leurs usages. Notre pratique doit (re)devenir celle d'un art de la composition – ou plutôt du « composer avec » –, à partir de sites vivants et habités dont il ne s'agit plus de contourner les contraintes, mais de révéler les potentiels.

La transformation du quartier de La Défense n'échappe pas à ce nouveau paradigme : notre travail s'est en effet appuyé sur une lecture fine des tissus existants afin de faire projet selon une logique de co-bénéfices du court jusqu'au long terme.

Premier pas nécessaire vers le projet, donc : mesurer le chemin parcouru depuis la création du quartier d'affaires pour mieux l'inventer demain.

Après plusieurs années de réflexion, le projet d'un quartier d'affaires s'impose en 1950 dans ce lieu stratégique, aux portes de la capitale : une opération d'intérêt national voit alors le jour. L'État porte une intervention forte, voire radicale sur le territoire, d'artificialisation et de création de « la ville sur la ville ». Le plan masse initial est publié dans les années 60' ; dans les années 2000', alors que la plupart des tours sont sorties de terre, son plan diffère sensiblement.

Urbanisme d'opportunités, d'interstices, de stratégie, La Défense représente la transformation d'un territoire par et pour l'excellence.

06. 50° À LA DÉFENSE EN 2050

FRANCK BOUTTÉ, INGÉNIEUR ENVIRONNEMENTAL

Franck Boutté est fondateur et président de l'Atelier Franck Boutté, agence d'ingénierie et de co-conception environnementale créée en 2004. Ingénieur des Ponts et Chaussées et formé en architecture, il développe une approche pionnière

et transdisciplinaire des enjeux environnementaux. Lauréat du Grand Prix de l'Urbanisme 2022, il intervient à toutes les échelles pour proposer des projets sobres, résilients et agréables à vivre.

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) ce qui signifie un indice de confort thermique proche des 45°C (source : calcul AFB), l'unité de mesure exprimant le ressenti humain en fonction des autres éléments naturels. L'humidité relative et le rayonnement solaire impactent de fait très fortement le ressenti.

Les efforts internationaux pour lutter contre le dérèglement climatique restent aujourd'hui largement insuffisants. S'ils restent de même nature, le scénario du GIEC le plus pessimiste doit être envisagé. Le cas échéant, la température subie par les usagers de La Défense l'été ne sera plus limitée aux épisodes caniculaires.

Nous assistons dès aujourd'hui et assisterons en effet à un déphasage des températures vers le haut. Les vagues de chaleur se feront plus régulières, plus longues et plus intenses. Les températures maximales subies à La Défense se rapprocheront de celles actuelles de villes comme Tanger ou Constantine (source : INRAE). Et la température moyenne annuelle sera celle de Madrid aujourd'hui...

Le climat sera néanmoins bien plus humide : en prenant en compte les précipitations annuelles et leur saisonnalité, il pleuvra à La Défense comme il pleut à Londres aujourd'hui.

TROP D'OMBRE

La hauteur et le plan libre sont deux caractéristiques majeures de La Défense.

Et tous deux participent à l'exacerbation du futur climat local. En effet, si les ombres portées par les tours dessinent un cadran solaire urbain, elles amplifient l'hiver le manque d'apport solaire sur l'espace public de la dalle.

TROP DE VENT

À l'année, les vents à La Défense proviennent essentiellement de l'ouest et du sud-ouest. Des directions différentes sont cependant à remarquer selon les saisons. Au printemps et en été, le vent provient essentiellement du nord et de l'ouest, jusqu'à 5,5m/s. À l'automne et en hiver, il souffle plus fort, jusqu'à 10,7m/s, depuis le sud-ouest et le sud.

L'élancement de ces figures majeures de la skyline francilienne entraîne un ensemble de phénomènes aérauliques de forte ampleur. Au pied des tours, les flux d'air canalisés par la verticalité des édifices sont violemment projetés à l'échelle du piéton.

La rugosité du bâti en partie nord et sud de La Défense entraîne un survol des flux d'air nord-sud au-dessus des masses bâties. La finesse des espaces de circulation de l'air entre les tours provoque alors d'importants effets Venturi.

Largement ouverte et dénudée, l'esplanade de La Défense est amplement exposée aux vents qui ne trouvent que peu d'obstacles ou de freins à leur écoulement.

L'esplanade de La Défense, de plus de 80 mètres de large sur plus de 1 km de long, est ainsi largement sujette aux accélérations aérauliques. De part et d'autre de l'arche,

entre la tour EDF et Cœur Défense mais aussi en rives de Seine, le régime aéraulique est responsable de situations d'inconfort pour les piétons. Cela étant, les simulations aérauliques réalisées (calculs réalisés par l'Atelier Franck Boutté) démontrent un relatif confort de l'esplanade pour les piétons.

TROP DE SOLEIL

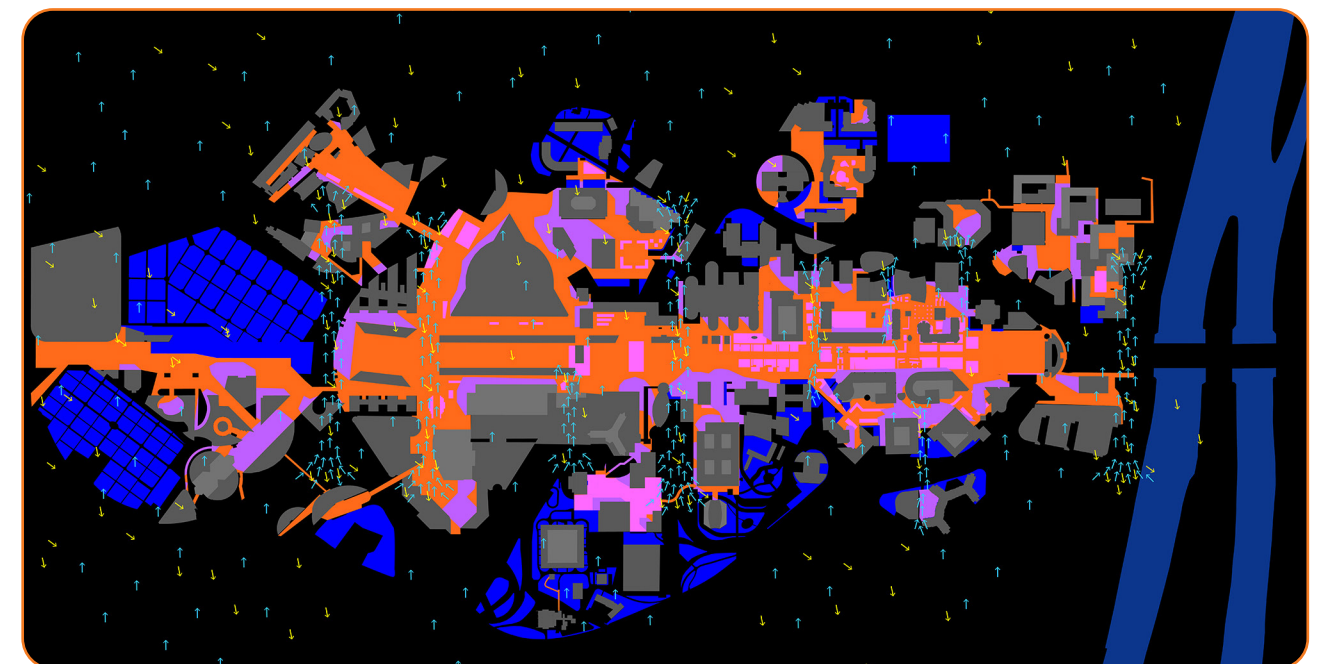
La largeur de l'esplanade offre, en été notamment, une très grande exposition au soleil. Et si quelques rares espaces (au nord-est de l'arche et à l'extrême est de l'esplanade notamment), bénéficient de l'ensoleillement direct en hiver, l'essentiel de l'espace public demeure à l'ombre des tours pendant cette période. En été, malgré leur taille conséquente, les tours ne procurent qu'un faible ombrage au regard de la surface directement impactée par les rayonnements solaires.

■ vulnérabilités au soleil d'été
■ zones ombragées en été

TROP DE DISCONTINUITÉS

La construction de l'esplanade de La Défense a provoqué un ensemble de ruptures de cycles naturels. En remplaçant des espaces semi-naturels par une vaste zone urbanisée composée de tours, d'infrastructures et de surfaces imperméables, la construction de La Défense a fragmenté les habitats naturels, isolant de fait les populations animales et végétales. Cette rupture des continuités écologiques constitue une barrière aux déplacements vitaux pour les espèces, réduisant leur survie à long terme. Elle a entraîné une perte d'habitat et un déclin de la biodiversité locale. Les écosystèmes adjacents en ont été altérés : les flux naturels comme la circulation de l'eau, la pollinisation ou la dispersion des graines ont été perturbés. Rompre les continuités naturelles a réduit la résilience des écosystèmes face aux pressions environnementales que présentera le microclimat exacerbé de La Défense demain.

■ végétation rafraîchissante sur dalle
■ végétation rafraîchissante pleine terre



Cartographie des zones de confort et de vulnérabilité. © Atelier Soil

Les services écosystémiques essentiels tels que la régulation de l'air et de l'eau ou la préservation de la biodiversité ont été compromis. En outre, l'artificialisation des sols a considérablement altéré l'infiltration naturelle de l'eau et le béton coulé contribue aujourd'hui énormément à l'effet d'îlot de chaleur urbain à La Défense. Matériau dense et sombre, le béton absorbe une grande quantité d'énergie solaire pendant la journée, la stocke et la restitue lentement la nuit, empêchant les températures de baisser au cœur de La Défense. Sa prédominance a réduit la place des espaces végétalisés, qui jouent un rôle crucial dans la régulation thermique des espaces publics grâce à l'ombrage et à l'évapotranspiration qu'ils procurent.

Tous ces éléments se conjuguent pour faire de La Défense un territoire qui exacerbe les conséquences du dérèglement climatique : ici plus qu'ailleurs en ville, le réchauffement et l'inconfort se font et se feront de plus en plus cruellement ressentir si d'importantes actions de transformation et de réparation ne sont pas enclenchées ou accélérées.

DES ATOUTS À ACTIVER

Certes, La Défense constitue un territoire particulièrement en proie au dérèglement climatique en raison de sa nature même : les tours et l'esplanade de béton qui la composent amplifient localement les conséquences du dérèglement climatique en cours. Toutefois, notons que ce quartier extraordinaire dispose de ressources exclusives en France.

→ En hiver

La hauteur, pour le soleil. Plus de vingt tours de La Défense dépassent les 150 mètres. Si cette verticalité vertigineuse présente des défis notamment aérauliques, sa capacité à capter les rayons solaires en

hiver est exceptionnelle et pourrait être employée afin d'offrir un prolongement de l'espace public au sommet et accueillir de nouveaux usages.

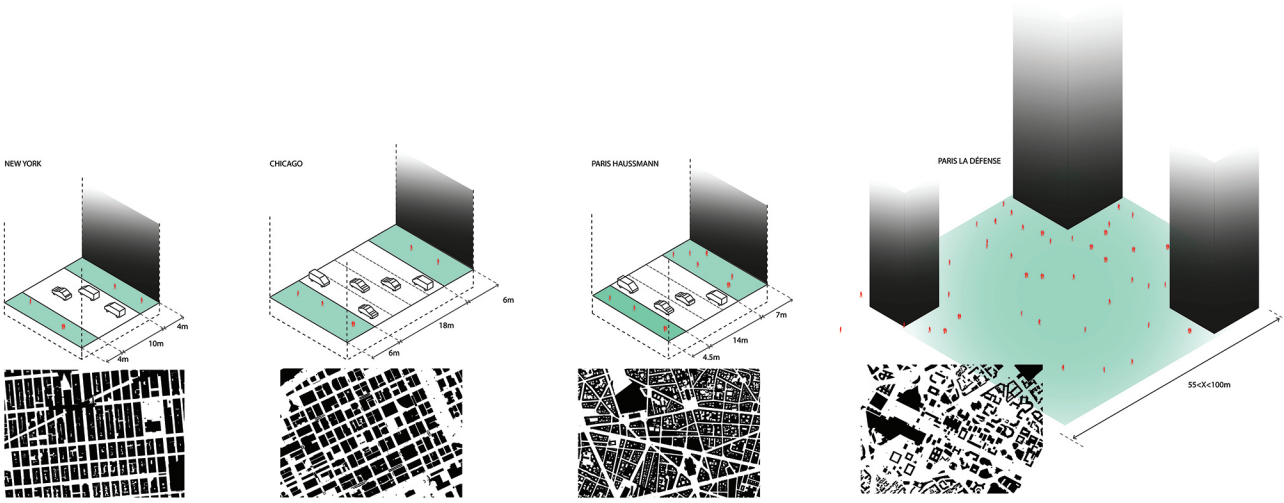
Dé(dalle), pour se protéger du vent. L'esplanade ne représente que le sur-sol, l'une des nombreuses couches qui composent le millefeuille de La Défense. Les plus précaires de ses habitants le savent déjà, nombre de ces espaces sont protégés du froid et du vent de l'hiver. Les couches intermédiaires représentent un potentiel refuge climatique l'hiver pendant les périodes de grand froid.

L'espace libre, pour le soleil. L'esplanade s'étendant sur plus de 80 m de large et plus d'1 kilomètre de long, quelques espaces bénéficient d'un rayonnement solaire direct en hiver. Il s'agit notamment à l'est et au nord-est de l'arche, du pied de Cœur Défense et du nez de la dalle. Les rives de Seine et le pont de Neuilly constituent quant à eux, aux côtés du Parc Lebaudy et du Parc André-Malraux, d'autres lieux baignés de soleil en hiver qu'il convient d'utiliser à bon escient.

→ En été

La hauteur, capter le vent pour se rafraîchir. La ventilation naturelle demeure l'un des moyens les plus efficaces pour se rafraîchir – et les moins carbonés. En déplaçant l'air saturé en humidité près de la peau et en le remplaçant par de l'air plus sec, le vent augmente l'évaporation et la sensation de fraîcheur. En été, être en hauteur permet d'échapper aux flux d'air réchauffés au contact du sol. Le sommet des hautes tours de La Défense constitue donc un lieu de rafraîchissement par ventilation naturelle en terrasse – et d'accès à un air moins pollué.

Les dalles, pour l'ombre. Au cœur de l'été 2024, au pic des températures du mois de juillet, nombre d'usagers de La Défense ont fui la température insupportable à la surface de la dalle pour se réfugier en sous-sol. Outre les entrées des centres-commerciaux



Les figures de La Défense. L'importance du vide : un potentiel de transformation inégalé. © Atelier Franck Boutté

rafraîchis mécaniquement, c'est la fraîcheur apportée par l'ombre que chacun venait y trouver. Piétons et vélos empruntent d'ores et déjà la voie des Bâisseurs et la voie des Sculpteurs pour pouvoir continuer à se déplacer pendant les périodes de chaleur intense, et ce, malgré la proximité directe des voitures et la pollution qu'elles engendrent. L'Atelier Franck Boutté a mesuré un différentiel de température supérieur à 9°C soit environ 14°C de température ressentie. Les multiples niveaux du millefeuille de La Défense constituent ainsi autant de potentiels refuges climatiques qu'il convient de concevoir avec soin pour accueillir de nouvelles fonctions.

Les arbres : pour leur ombre et l'évapotranspiration. À l'ombre des arbres de l'esplanade de La Défense, la température mesurée par l'AFB est jusqu'à 5°C inférieure à celle mesurée à quelques mètres, ne profitant pas de la canopée. En tenant compte de l'évapotranspiration, le différentiel de température ressenti est estimé à près de 9°C. La canopée des arbres présents sur l'esplanade ne représente qu'une faible proportion de l'espace public. Or, en période de canicule, cette fraction protégée des rayons du soleil et profitant du rafraîchissement naturel adiabatique offert par les arbres constitue le principal espace de repli et de circulation pour les habitants et promeneurs.

Les ombrières : lorsque l'infrastructure ne permet pas de planter des arbres, l'ombre doit être recherchée par d'autres dispositifs. Des ombrières artificielles peuvent par exemple être mises en place.

Les espaces verts de proximité, poumons d'air frais. Le parc André-Malraux, de 25 ha, dont la gestion a d'abord été confiée à l'Établissement Public pour l'Aménagement de la région de La Défense (EPAD) se situe à 10 minutes à pied de la Grande Arche. Largement méconnu et peu fréquenté par les employés de La Défense, il constitue pourtant un espace de fraîcheur majeur à proximité. À l'extrémité est de La Défense, l'île de Puteaux, à Neuilly sur Seine renferme le parc Lebaudy. Outre le fait de présenter une roseraie de grande qualité, le parc de 3,3 ha constitue un espace de fraîcheur à moins de 500 m de la dalle de La Défense. Ces deux espaces verts de proximité sont mal connus et peu utilisés.

Mettre en réseau : à l'aide des pockets parks. Entre ces espaces verts majeurs, de nombreuses pièces végétales sont présentes et constituent des points d'ancrage pour la biodiversité. Indépendantes, leur impact est limité. Une fois associées les unes aux autres, elles constituent un réseau-refuge pour les espèces capables de survivre dans des petites surfaces. Il s'agit de confectionner une dentelle végétale en liant les rares espaces verts existants par des pockets parks.

Le revêtement de sol : éclaircir la couleur du sol permet de renvoyer davantage les rayons solaires, induisant par conséquent une température de surface moins élevée. Remplacer les couches inférieures pour un matériau moins dense permettrait également de diminuer le stockage de l'énergie solaire, et par voie de conséquence également le déphasage énergétique.

L'esplanade de La Défense présente une surface de béton considérable. Modifier l'albedo de la couche supérieure et la densité des couches inférieures aurait un impact conséquent.

L'eau : la Seine est bien présente à l'extrémité Est de l'esplanade de La Défense, mais son accès est encore malaisé. Pendant la canicule, le bassin Takis et la fontaine monumentale d'Agam demeurent les sources d'eau les plus accessibles. Les canicules ont d'ailleurs eu raison de l'interdiction de baignade dans ces espaces de fraîcheur d'ores et déjà repérés par les habitants et usagers, qui les utilisent fréquemment pour se rafraîchir lors des épisodes caniculaires.

De manière générale, le choix de la hauteur a conduit à libérer le sol, à créer un vide exceptionnel. Le formidable espace libre disponible résultant offre à La Défense un potentiel de transformation pour assurer le bien-être des habitants et continuer à attirer demain. Il faut s'appuyer sur les espaces de qualité qui existent aujourd'hui et les mettre en réseau pour réparer les discontinuités écosystémiques et assurer une continuité d'espaces confortables pour les usagers de La Défense, humains et non-humains.

UNE DETTE CARBONE
QUI NOUS OBLIGE :
UN TERRITOIRE 100% OCCUPÉ
POUR DU CARBONE 100% UTILE

Un Français émet en moyenne 10 tonnes de CO₂ par an. L'ADEME estime qu'il faut limiter ce chiffre à 2 tonnes de CO₂ pour réussir à atteindre la neutralité carbone et à limiter le réchauffement de la planète. Cela revient à diminuer de 80 % nos émissions de gaz à effet de serre – soit un changement radical de société. La création de La Défense a engendré et engendre encore

une gigantesque quantité de gaz à effet de serre, notamment en raison de la production considérable de béton. Pour limiter la production de gaz à effet de serre liée au quartier de La Défense, il s'agit aujourd'hui de composer avec le déjà-là et de valoriser au maximum ce qui a déjà été construit.

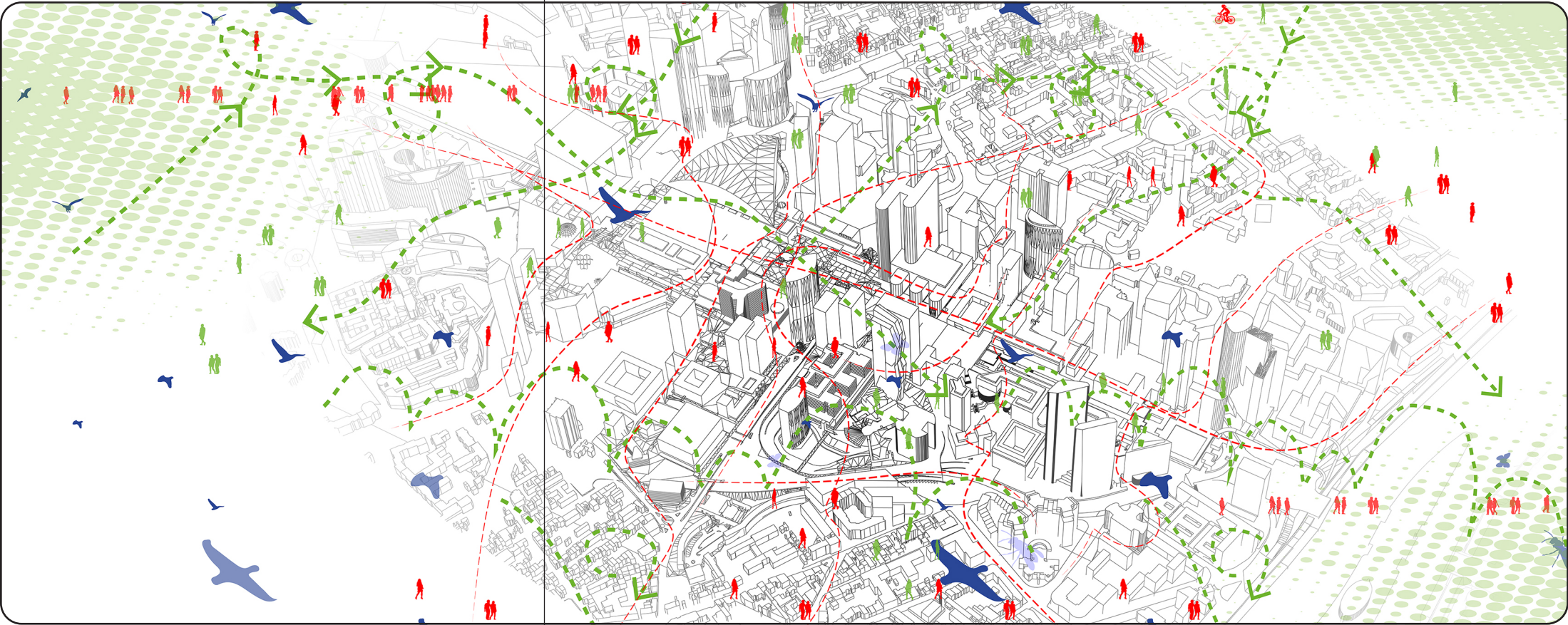
La Défense représente une véritable dette carbone qui nous oblige collectivement. Ce qui a été émis hier doit être utilisé au maximum. En prolongeant la durée de fonctionnement du quartier, de ses infrastructures et de ses éléments bâtis, les émissions nécessaires à leur construction sont réparties sur une période plus longue, réduisant de fait leur poids relatif par année d'usage.

Continuer à travailler, habiter, étudier, manger, vivre à La Défense repousse la nécessité de démolir ou de reconstruire,

limitant de fait la production et la gestion de déchets et les émissions associées.

Maintenir le fonctionnement de La Défense et l'adapter pour la rendre plus flexible et durable réduira la nécessité de retrouver les usages associés ailleurs, dans de nouvelles constructions carbonées, qui nécessiteront de nouvelles infrastructures et connectivités. Prolonger la vie de La Défense, c'est réduire le gaspillage des ressources, diminuer les émissions cumulées en composant avec le déjà-là et s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière et carbone à la source. À service rendu équivalent, comparer la charge carbone associée révèle l'intérêt de la conservation et de l'intensification de l'usage de La Défense.

ALORS, APPRÉCIONS,
AIMONS ET PRÉSERVONS
« NOTRE DALLE DE PARIS ».



La Défense en 2050 : un nouvel écosystème bioclimatique. © Atelier Franck Boutté

07. HORIZON 2050 : MASTERPLAN BIOCLIMATIQUE 2025-2050

ATELIER SOIL

Atelier Soil est une agence pluridisciplinaire dédiée à l'aménagement des territoires et des espaces publics. Composée d'architectes, urbanistes, et paysagistes, elle défend une approche territoriale basée sur la connaissance des sols,

des flux et des usages. Face aux enjeux climatiques, l'atelier accompagne les territoires à travers des missions de prospective pour conjuguer habitabilité et fabrique du lien social.

UNE TRAJECTOIRE SOBRE AU SERVICE D'UNE AMBITION FORTE

Prendre en main la transformation à horizon 2050 du plus grand quartier d'affaires d'Europe peut donner le vertige. Dans le contexte actuel, se projeter dans un futur proche paraît à la fois incertain (d'un point de vue économique, géopolitique, sociétal) et menaçant (crises climatique, environnementale, sociale).

L'approche urbaine, architecturale et paysagère qui a engagé la création et le développement de La Défense ne peut aujourd'hui plus rester la même. Il s'agit à présent non pas d'établir le plan masse de la ville de demain, mais de proposer des stratégies innovantes, tactiques, déployables dans le temps, finançables et réalistes... sans pour autant tirer un trait sur des ambitions fortes.

Car le quartier de La Défense nécessite d'avoir la plus grande ambition pour faire de ses vulnérabilités des forces et pour projeter le quartier dans une vision au long terme en adéquation avec les besoins du territoire et de ses habitants.

DES INTERVENTIONS CIBLÉES AU SERVICE D'UN IMPACT RÉVOLUTIONNAIRE

Le contexte économique français nécessite d'adopter une approche réaliste en matière de propositions d'intervention.

Ainsi, pour engager la transformation du quartier, il n'est pas envisageable de proposer une refonte totale du territoire et de la dalle, ni d'engager une dynamique de démolition-reconstruction. Le carbone consommé pour construire le quartier nous oblige à considérer chaque m² comme un héritage à accompagner vers le siècle prochain.

Il s'agit en effet d'élaborer des stratégies fines et précises qui permettront d'engager la transformation ambitieuse du quartier, de changer le décor nécessaire pour engager une nouvelle urbanité, un nouveau rapport au paysage.

Nous croyons fermement qu'une intervention légère, si elle est bien ciblée, peut provoquer un réel impact sur son contexte et former, par juxtapositions, la ville de demain.

LE POUVOIR DE L'ESPACE PUBLIC

Il est (re)venu le temps de l'espace public. Après l'émergence des tours, le développement du bâti, la prochaine grande étape de La Défense sera la transformation de l'espace non bâti, de chaque interstice disponible.

Des espaces du commun, où se croisent tous les individus parcourant le quartier, car investir l'espace public, c'est investir le lieu du lien social, l'endroit qui fait lien avec les autres. C'est une nécessité dans un espace dont la configuration actuelle est si peu propice à la rencontre.

Aujourd'hui, 80 % du bâti de 2050 existe déjà. Pour répondre à la nécessaire adaptation du cadre de vie face au réchauffement

climatique, l'espace public constitue un levier majeur, à la fois d'attractivité et de résilience environnementale.

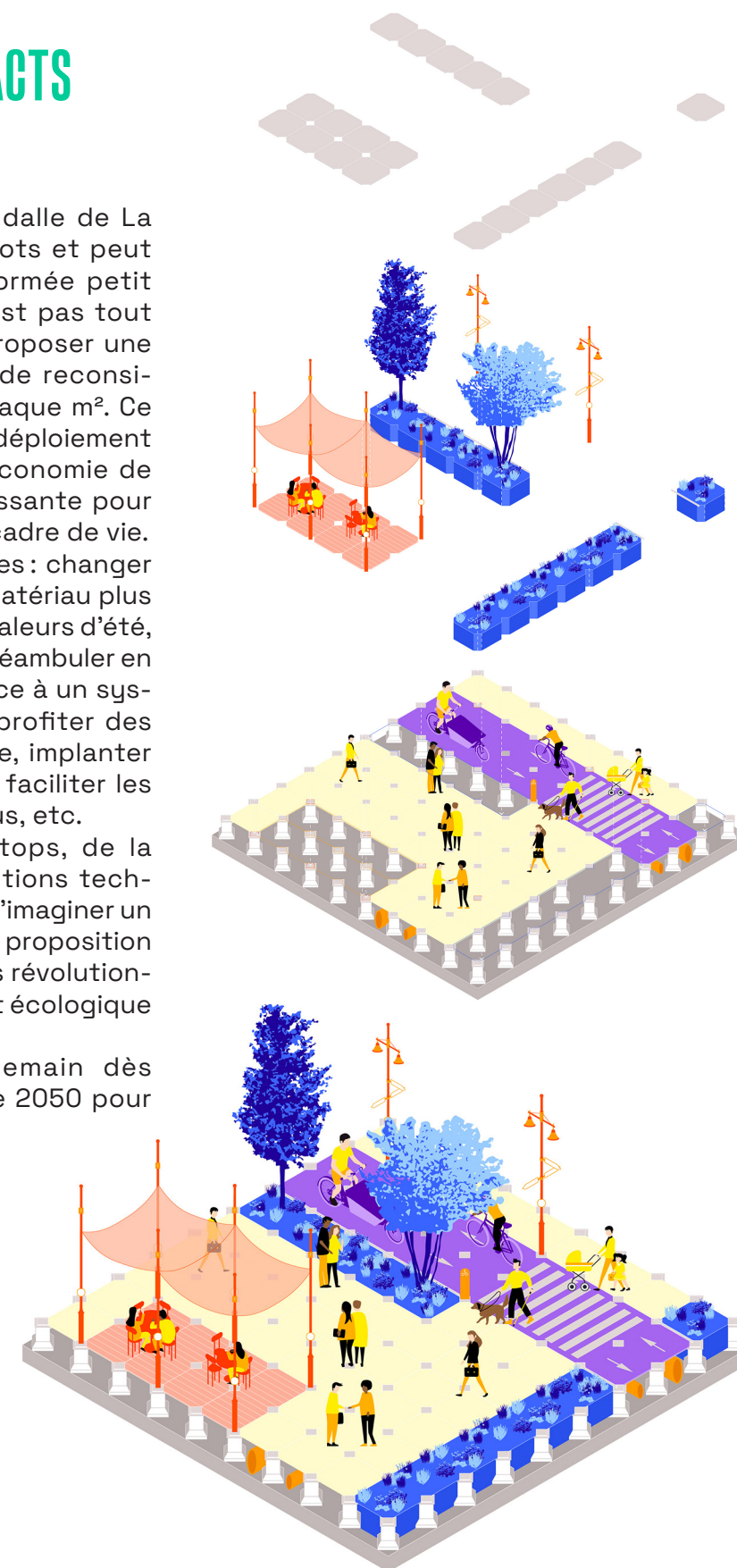
DES INTERVENTIONS CIBLÉES POUR DES IMPACTS RÉVOLUTIONNAIRES

Opportunité incroyable : la dalle de La Défense est construite sur plots et peut ainsi être soulevée et transformée petit à petit. Casser la dalle, ce n'est pas tout détruire, mais, au contraire, proposer une intervention fine permettant de reconsidérer et remettre en valeur chaque m². 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.

Les possibilités sont multiples : changer le revêtement du sol pour un matériau plus compatible avec les grosses chaleurs d'été, créer des cheminements pour déambuler en sécurité, tendre des toiles grâce à un système léger de barnums pour profiter des extérieurs en restant à l'ombre, implanter une signalétique ludique pour faciliter les déplacements de toutes et tous, etc.

Loin des drones, des rooftops, de la voiture autonome et des solutions techno-centrées, nous proposons d'imaginer un futur désirable, mais sobre. Une proposition « modeste » pour des résultats révolutionnaires : un projet à faible impact écologique et à haut impact urbain.

Notre objectif : penser demain dès aujourd'hui et ne pas attendre 2050 pour intervenir.



Axonométrie détaillant le principe de transformation et d'évolutivité de la dalle de La Défense. © Atelier Soil

PLANIFIER LE DEVENIR DU TERRITOIRE

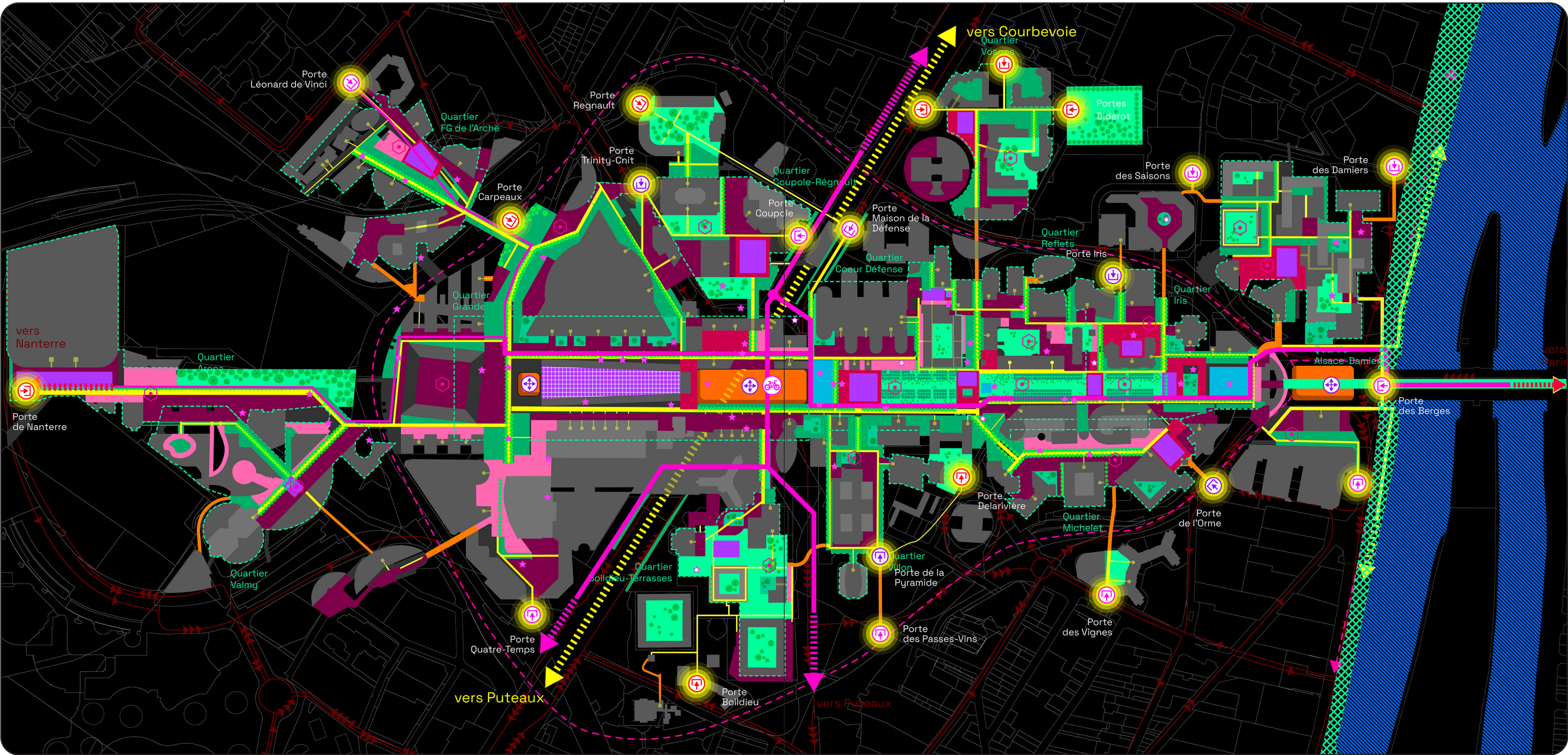
Pour engager la transformation de La Défense et organiser une stratégie d'aménagement qui permette à la fois d'agir sur l'attractivité du territoire et d'enclencher la résilience climatique du quartier, nous

proposons l'élaboration d'un Masterplan à horizon 2050. Véritable outil de planification, celui-ci s'articule 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.

Ce Masterplan bioclimatique trace le chemin à parcourir pour engager la résilience du territoire, et amorce le processus de transformation qui démarre aujourd'hui, pour les 25 prochaines années.

Masterplan bioclimatique de la Défense à horizon 2050. © Atelier Soil



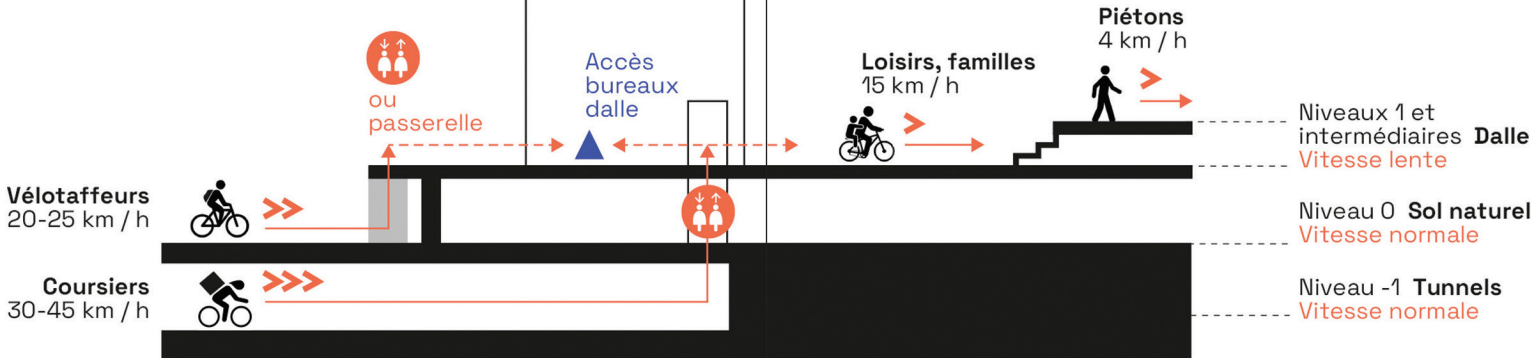
1. LA VILLE DES PROXIMITÉS: UNE ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE AMPLIFIÉE

Aujourd’hui, l’immensité de la dalle donne une impression d’absence de début, de fin et de limites de l’espace public.

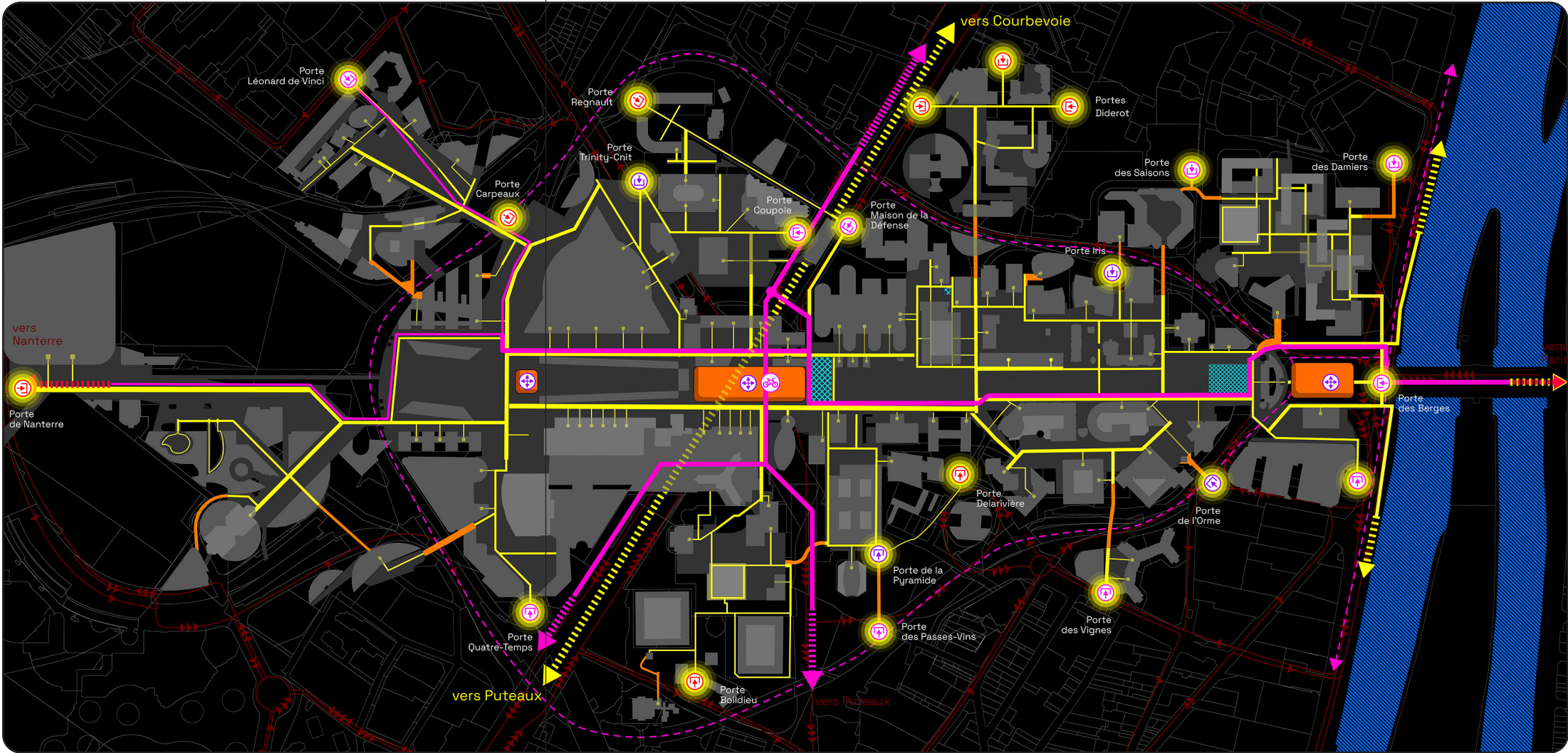
Ce sursol de 200 000 m² se caractérise par un patchwork d’aménagements qui brouille les cartes pour celui ou celle qui parcourt La Défense pour la première fois. Pour les habitués, pas d’invitation à s’aventurer pour découvrir tous les recoins de l’espace public, mais une optimisation des trajets vers le bureau ou le domicile depuis les pôles inter-modaux qui desservent le territoire.

La proximité est à réinventer à La Défense. Cela passe à la fois par une meilleure lecture des parcours, une lisibilité des cheminements et la clarté des itinéraires, mais également par un travail de couture stratégique, ponctuel, pour tenter d’effacer l’altimétrie accidentée des nombreux niveaux de sol, les lieux de ruptures de charge, de déconnexion aux quartiers voisins.

- 4 km de voies cyclables à ciel ouvert
- 17 000 m² dédiés aux modes actifs
- 10 km de nouveaux cheminements



- Mettre en place une nouvelle armature de rues piétonnes
- Aménager un grand pôle d’échanges multimodal pour réintégrer les modes actifs au cœur 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



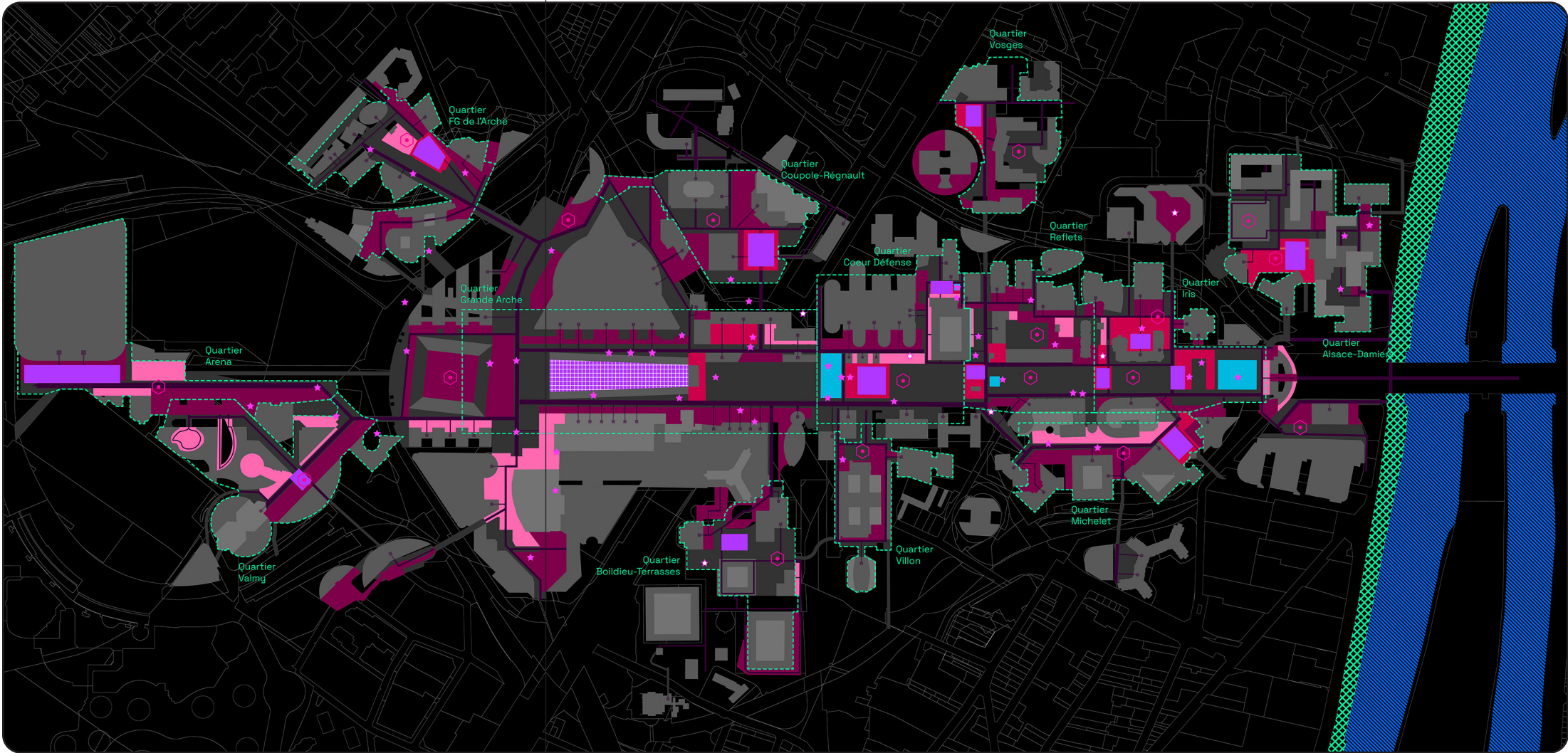
2. LA VILLE HOSPITALIÈRE : ANIMER, ACCUEILLIR, RASSEMBLER

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, etc.). Ceux-ci participent au sentiment d'appartenance au territoire par ses habitants, mais aussi par ses usagers.

Le Masterplan s'appuie sur les identités existantes pour les renforcer afin de faciliter l'appropriation du site par le public. L'échelle de ces quartiers est à reproduire pour mettre en œuvre « l'échelle humaine » de ce quartier d'affaires.

- 25 000 m²
aménagés pour
l'événementiel
- 12 000 m²
de services en pied
d'immeubles
- 37 000 m²
de places aménagées
- 27 000 m²
de terrasses

- Renforcer l'identité des quartiers par 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 multi-sites
- Créer un parcours ludique et culturel autour d'espaces de loisirs : aires de jeux, œuvres d'art, etc.



3. LA VILLE RESSOURÇANTE : RAFRAÎCHIR, ABRITER ET PROTÉGER

Engager la transition du quartier d'affaires nécessite la mise en place d'un paysage adapté aux conditions futures de l'environnement du site.

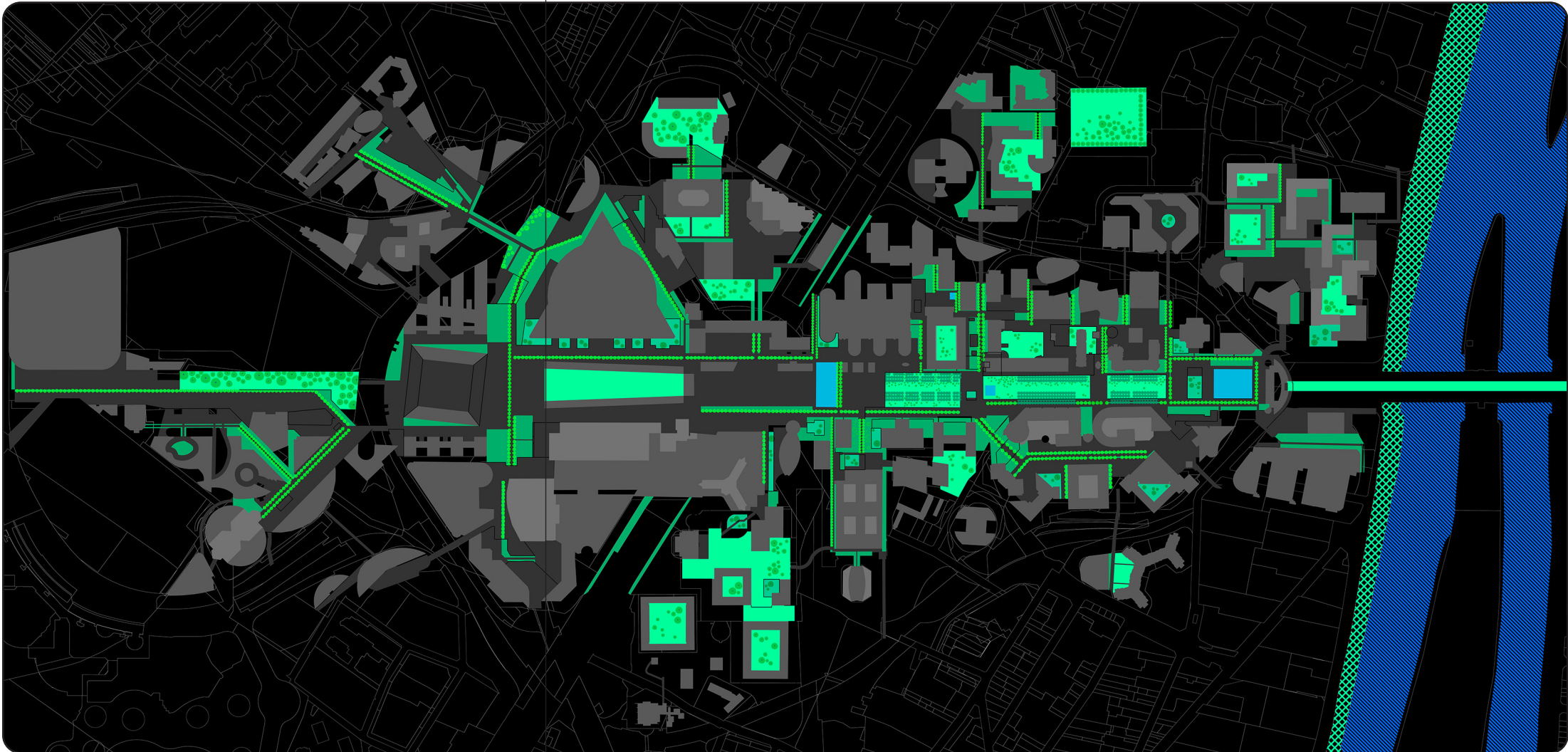
D'abord, un paysage qui rafraîchit l'espace public, mais aussi le quartier en général, avec la mise en place d'îlots de fraîcheur par la déminéralisation et le développement des trémies au niveau du sol naturel accueillant le vivant.

Ensuite, un paysage qui abrite chaque individu parcourant le site, grâce au déploiement d'un réseau de rues-corridors à l'ombre et protégées des vents inconfortables d'hiver.

Enfin, un paysage qui crée des refuges pour demain, des espaces de ressourcement indispensables pour rendre non seulement attractive mais surtout habitable la métropole francilienne.

- 3 km de cheminements abrités
- 7 ha de nouveaux espaces verts d'agrément
- 6 ha de parcs

- 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



08. TRANSFORMER 4 LIEUX CLÉS DU TERRITOIRE

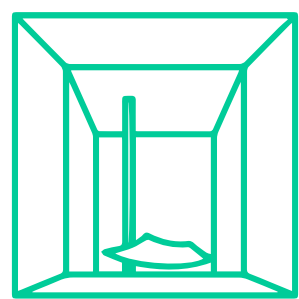
ÉCRIRE UNE NOUVELLE HISTOIRE

À L'ORIGINE : DES FORMES ARCHITECTONQUES AU SERVICE D'UNE VOLONTÉ ROYALE

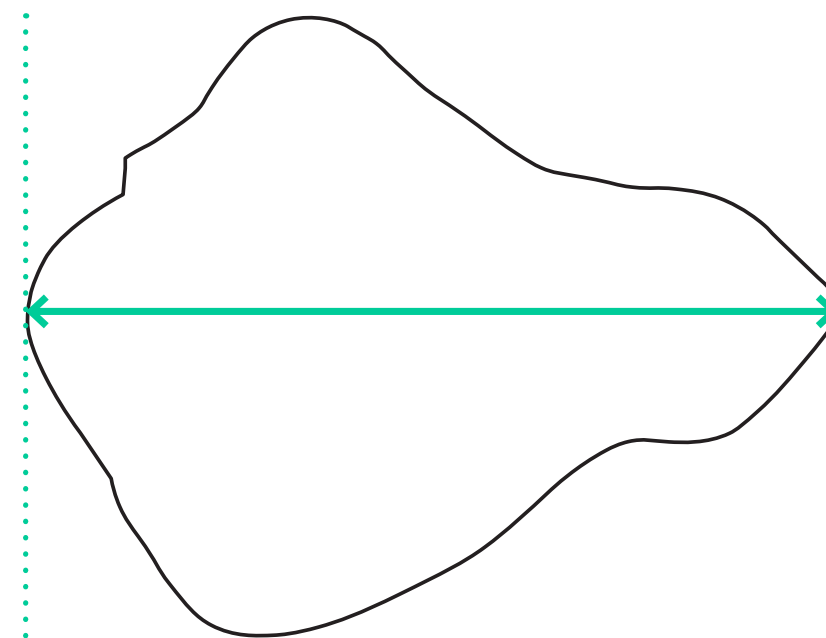
La Défense se compose de formes architectoniques puissantes qui ont fabriqué le paysage du quartier. Celles-ci sont l'expression d'époques, de modes et viennent marquer l'axe royal qui part du Louvre et des Tuileries. La Grande Arche constitue un élément signal fort paradoxal : à la fois fenêtre ouverte sur la perspective au-delà de La Défense et point d'orgue de la composition de l'axe majeur vers l'ouest, comme le pendant de l'Arc de Triomphe.

Comment accompagner cette composition historique, fondatrice et la projeter dans le siècle suivant ? Faut-il la sublimer, la protéger, la sanctuariser ou mettre en œuvre une nouvelle organisation spatiale qui accompagne la transition du quartier ?

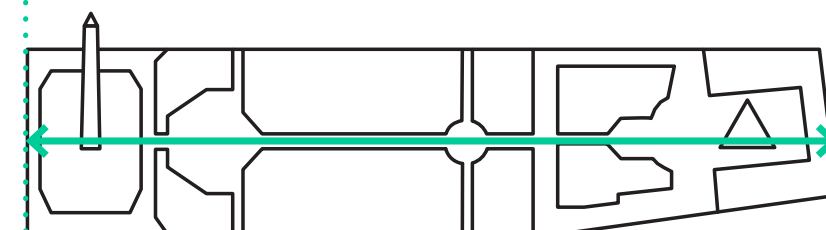
L'enjeu est de concilier l'héritage patrimonial contemporain du quartier et résilience climatique et sociale.



La Défense
Périmètre historique de la « poire »
1,4 km



Concorde-Tuileries
1,4 km



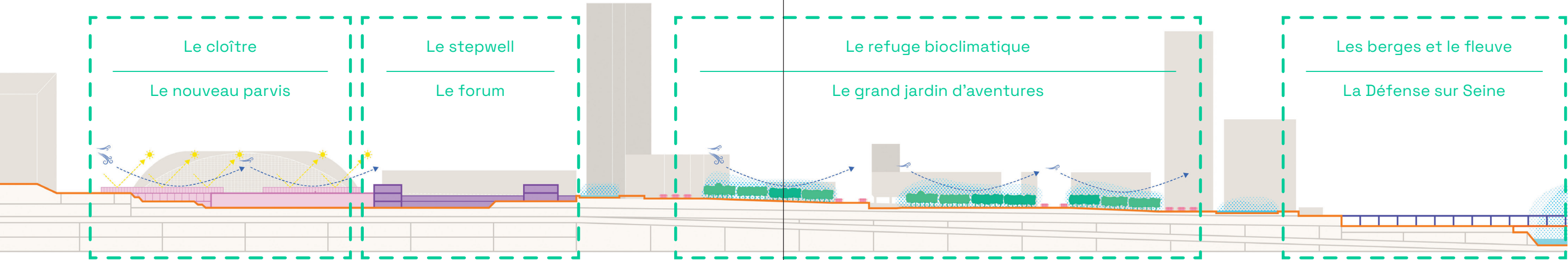
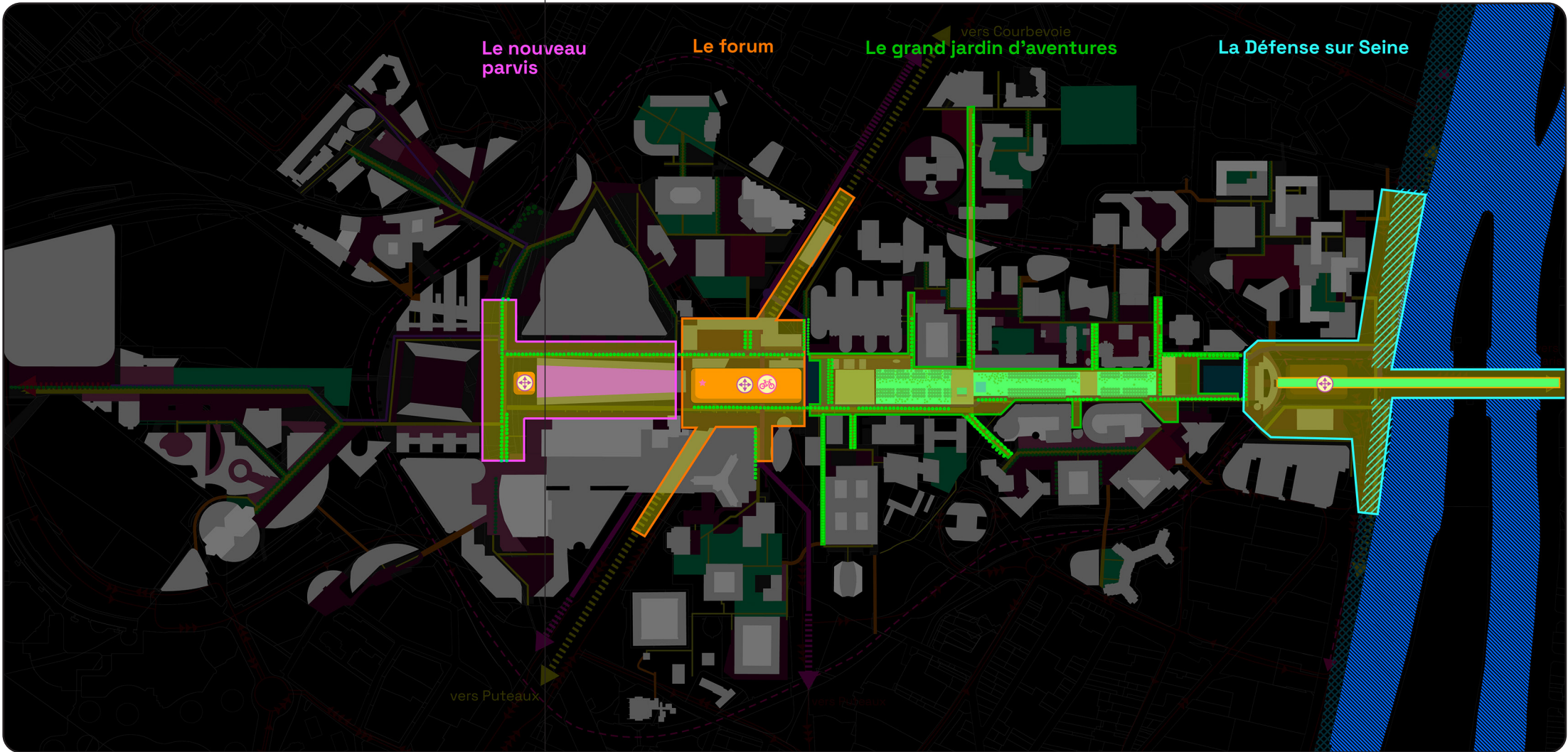
D'UN PROJET D'INGÉNIERIE OUVRAGEUX À DES DISPOSITIFS BIOCLIMATIQUES

La Défense représente le symbole de l'excellence de l'ingénierie à la Française : le quartier se compose de tous les archétypes d'infrastructures pour relier les niveaux, les quartiers et franchir les obstacles du territoire. De la Grance Arche au CNIT et aux tours, des tunnels aux ponts, passerelles, entreponts, superstructures ou encore des porte-à-faux.

Le défi de ce projet est de passer d'un projet d'ingénierie ouvrageux à des dispositifs architecturaux bioclimatiques. Ceux-ci devront mettre en œuvre une nouvelle relation entre le bâti et son environnement singulier, au service du rafraîchissement du territoire et des espaces publics.

Ces dispositifs ne sont pas une succession de lieux, mais des nouveaux liens, une manière de réinterpréter la relation à l'espace extérieur : le cloître, la clairière, le stepwell, le belvédère, le balcon, etc.

Ils amplifient les atouts de La Défense : le rafraîchissement de la Seine, les courants aérauliques des vents dominants d'hiver nord-sur, et d'été nord-est/sud-ouest, le sol naturel pour mettre en œuvre une végétation qui abrite, l'ombrage des tours, etc.



4 PROPOSITIONS D'ARCHITECTES

QUATRE ARCHITECTURES POUR INCARNER UNE VISION TERRITORIALE

Les propositions de Christian de Portzamparc, Maud Caubet, Syvil Architectes et Atelier Soil ne constituent pas une collection de gestes architecturaux emblématiques, mais quatre interventions stratégiques qui donnent corps au masterplan bioclimatique de La Défense en 2050.

La démarche d'élaboration s'est construite en deux temps. D'abord, Atelier Soil a développé le masterplan selon une approche territoriale et régénérative, identifiant les grandes mutations nécessaires : réorientation bioclimatique, perméabilité des sols, activation des modes actifs, ouverture vers la Seine.

Ensuite, quatre sites stratégiques ont été identifiés comme leviers de transformation, chacun confié à une agence pour traduire concrètement cette vision systémique en projets habitables.

Ces quatre pièces maîtresses fonctionnent comme des traductions spatiales du masterplan. Le parvis haut par Christian de Portzamparc réinvente la connexion au pôle de transports en créant un seuil métropolitain accueillant. Le cœur de La Défense par Syvil architectes démultiplie l'intermodalité en privilégiant les mobilités actives. Le jardin bioclimatique d'Atelier Soil propose un parc d'aventures intergénérationnel, accessible à tous. Les berges de Maud Caubet architectes tissent enfin la reconnexion à la Seine et renouvellent l'adressage territorial du quartier.

Loin d'être de simples illustrations prospectives, ces projets constituent des images opérationnelles de La Défense 2050 : ils testent la faisabilité spatiale, programmatique et climatique des ambitions du masterplan, et offrent des récits concrets d'un futur enthousiasmant et partageable.

LE NOUVEAU PARVIS UN PAYSAGE À ÉCHELLE HUMAINE

CHRISTIAN DE PORTZAMPARC, 2PORTZAMPARC

Christian de Portzamparc est architecte et urbaniste français, diplômé de l'École des Beaux-Arts de Paris en 1969. Cofondateur de l'agence 2Portzamparc avec Elizabeth de Portzamparc en 2012, il est le premier français à recevoir le prix

Pritzker en 1994. Son œuvre conjugue maîtrise technique et émotion spatiale, portant une attention particulière à l'espace, à la lumière et à la responsabilité sociale de l'architecture.

TRANSFORMER PLUTÔT QUE CONSTRUIRE

Les nouveaux regards que nous sommes conduits à porter sur les évolutions de nos villes et les lieux où nous vivons nous apprennent 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. Au contraire, les plus belles réussites urbaines semblent des beautés non voulues que nous pouvons tenir pour des combinaisons de chances comme la nature nous en offre tant.

À La Défense, c'est par le cadrage d'une ouverture dans le ciel que Spreckelsen, l'architecte de la Grande Arche, corrigea avec bonheur le vide, le rien que laissait apparaître l'immense dalle de La Défense au bout du grand axe venu du Louvre. Sur son mythique parvis, la Grande Arche et Le Grand Axe devenu infini, se croisent dans l'espace. Pourtant au sol, sur la dalle, ils ne se rencontrent pas. Les deux signes de l'arche et de l'axe ne forment pas un lieu qui nous accueillerait sur la dalle.

Il faut reconnaître que la dalle-parvis sans début ni fin n'invite ni à s'arrêter, ni à se donner rendez-vous. Les dimensions irréelles nous intimident un peu. L'axe est une ligne mentale immatérielle et La Grande Arche n'est pas accueillie, car son principe esthétique est de rester splendidement autonome

et pure. Elle est un cube hors-sol, qui descend du ciel par ses emmarchements pour se poser à peine sur la dalle-esplanade.

C'est là, au sol qu'un effort de réparation doit répondre et accueillir ce monument-palais qu'est la Grande Arche dans l'espace du ciel.

L'esprit moderniste qui imagina La Défense selon la dalle eut 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'intimité 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 rapprocher les distances, retrouver des espaces cadrés. La ville doit venir accompagner et encadrer la Grande Arche de surfaces qui prolongent sa grandeur au sol et de lignes qui l'entourent de jardins tracés.

UNE PLACE-JARDIN POUR LE PARVIS

Ce que nous devons proposer, c'est inventer le lieu qui serait comme une place de village d'aujourd'hui, un lieu de vie exceptionnel. 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, comme la cour d'introduction au-devant d'un palais.

Devant la Grande Arche, ce cloître, projet pensé par 2Portzamparc, est une place-jardin triangulaire 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.

Depuis les deux angles de la façade de la Grande Arche, ces deux galeries qui tiennent les bords du cloître contiennent deux vastes pelouses qui se déploient des emmarchements de la Grande Arche jusqu'au CNIT et aux Quatre Temps. Il s'agit ici de répondre par un tracé de géométrie des jardins français.

Un cloître c'est la méditation, l'habitat, la protection, mais aussi la déambulation et la rencontre. Le 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.

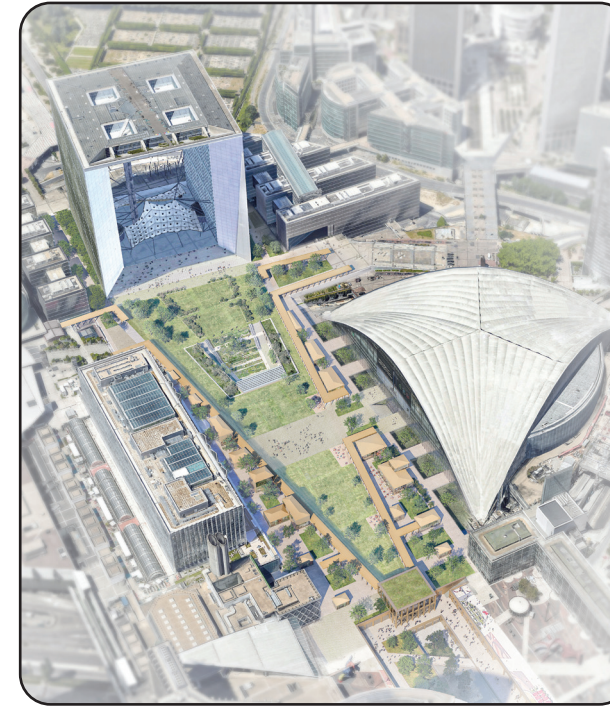
Ainsi, le parvis est divisé entre le triangle central du cloître intérieur aux galeries et les cours et terrasses des nombreux pavillons latéraux sur le bord extérieur des galeries et les bâtiments de Westfield Les 4 Temps & Cnit. Le cloître est constamment animé, étant l'accès au RER.

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. 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, un espace hors du tumulte et de l'agitation du plus grand quartier d'affaires européen.



Cloître de la Chartreuse de Pavie, Italie.



Vue aérienne - parvis de La Défense. © 2PORTZAMPARC

DEMAIN, UN LIEU D'ANIMATION ET DE DESTINATION

Demain, place urbaine et paysagère cette place de village 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 et gratuite, 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 spectacles », 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 aujourd'hui 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 depuis toute l'Île-de-France.



Le nouveau parvis de la Grande Arche.
© 2PORTZAMPARC



LE FORUM, UN NOUVEAU CŒUR MULTIMODAL

SYVIL ARCHITECTURES

Syvil est un atelier d'architecture et d'urbanisme parisien fondé en 2015 par Achille Bourdon. Lauréat des AJAP 2018, il porte un regard singulier sur la ville contemporaine en s'intéressant à ses

coulisses et aux filières productives qui la font fonctionner. L'agence développe une approche transdisciplinaire centrée sur l'écologie des territoires et la coexistence négociée des usages.

La place de La Défense est réputée incarner le cœur battant du quartier d'affaires. Mais bien qu'elle soit quotidiennement irriguée par le flux de milliers de passants, elle peine à apparaître comme un centre névralgique.

Paroxysme de l'urbanisme moderne, cette place concrétise la séparation des fonctions dans une version extrême : un des principaux nœuds de transports en commun d'île de France est situé juste-là, sous nos pieds, mais rien ne paraît. Les passagers quittent la gare souterraine puis émergent à la surface par des sorties dérobées, passablement désorientés. Le dispositif optique spectaculaire de panorama monumental offert par l'esplanade se trouve d'ailleurs renforcé par un certain effet de surprise, au détriment de l'ambition de faire centralité avec la gare.

L'émancipation apparente de l'esplanade, débarrassée de toute contingence logistique et technique, a été gagné en réalité au prix d'une inertie importante répercutée sur les infrastructures massives présentes sous la dalle. Afin d'assurer leur maintenance, mais aussi de conduire leur nécessaire adaptation, ces ouvrages astreignent des sommes considérables pour l'avenir.

MAIS DANS QUOI INVESTIT-ON ?

À La Défense, l'urbanisme moderne, hier flamboyant, apparaît aujourd'hui ankylosé et révèle ses limites face à la crise climatique et l'évolution constante des usages.

Comment accueillir les nouvelles mobilités ? Comment se rendre moins vulnérable aux épisodes caniculaires ? Comment évoluer vers un quartier mixte, plus attractif en dehors des horaires de bureau ? La Défense, immuable paquebot, est mis au défi de l'adaptation.

L'immense socle de béton a tant modifié sa relation à l'environnement que le lien avec les communes voisines, bien que vital, s'est terriblement affaibli. La relocalisation récente, sur l'esplanade, de la statue monumentale « La Défense de Paris », autrefois positionnée au centre du carrefour reliant Courbevoie, Puteaux, Nanterre et Paris, a parachevé le déracinement du quartier. À l'approche de La Défense, le piéton se heurte au dédale des infrastructures et à l'adversité des tunnels et des souterrains. La dalle s'érige en barrière. Le cœur de La Défense est-il scellé dans le béton ?

Et si réadresser La Défense dans son environnement commençait par retrouver le précieux lien au sol naturel, mais aussi au fil ténu de l'histoire ? C'est l'hypothèse que nous avons prise pour conduire une réflexion sur l'ambition de faire centralité, et de renouer avec les territoires voisins ; deux notions qui nous paraissent essentielles pour accompagner la transformation du quartier d'affaires actuellement trop isolé.

UNE OPÉRATION À CŒUR OUVERT

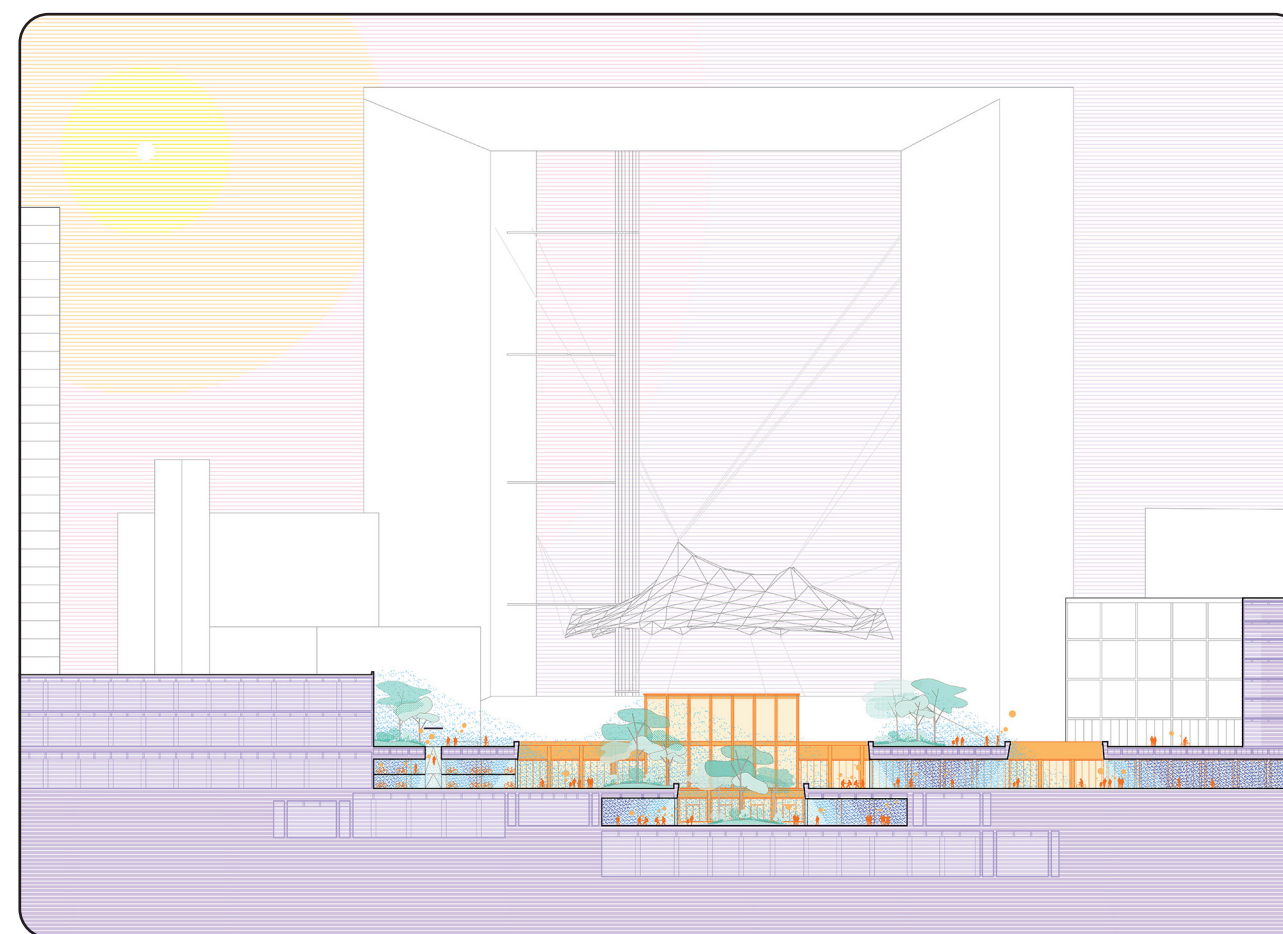
La proposition de Syvil Architectures repose sur une action simple et radicale : étirer la trémie de la Place de La Défense originelle, avec sa fontaine monumentale d'Agam, jusqu'à rejoindre le pavillon de la gare voyageur quelques pas plus loin, afin de restituer un large espace principal dégagé au niveau du rez-de-ville.

Cette nouvelle place serait gagnée en creusant le parking public existant sous la dalle. Ce parking en grande partie vacant occupe un emplacement stratégique au cœur du pôle de mobilité. Déployé sur

quatre niveaux, son étage le plus profond correspond au plancher du pavillon de la gare voyageur adjacent. La transformation de ce bâtiment sous-utilisé pourrait constituer le socle de la métamorphose de la place de La Défense.

Il s'agit également d'engager la transformation des voiries sous-dalle. L'époque les avait conçues pour la vitesse, dédoublées et dotées d'amples courbures ; aujourd'hui elles peuvent être rationalisées pour convenir aux modes doux et à un urbanisme des courtes distances, à l'instar des réorganisations opérées sur les places parisiennes.

Hub multimodal - Liaison Puteaux/Courbevoie.
© Syvil Architectures



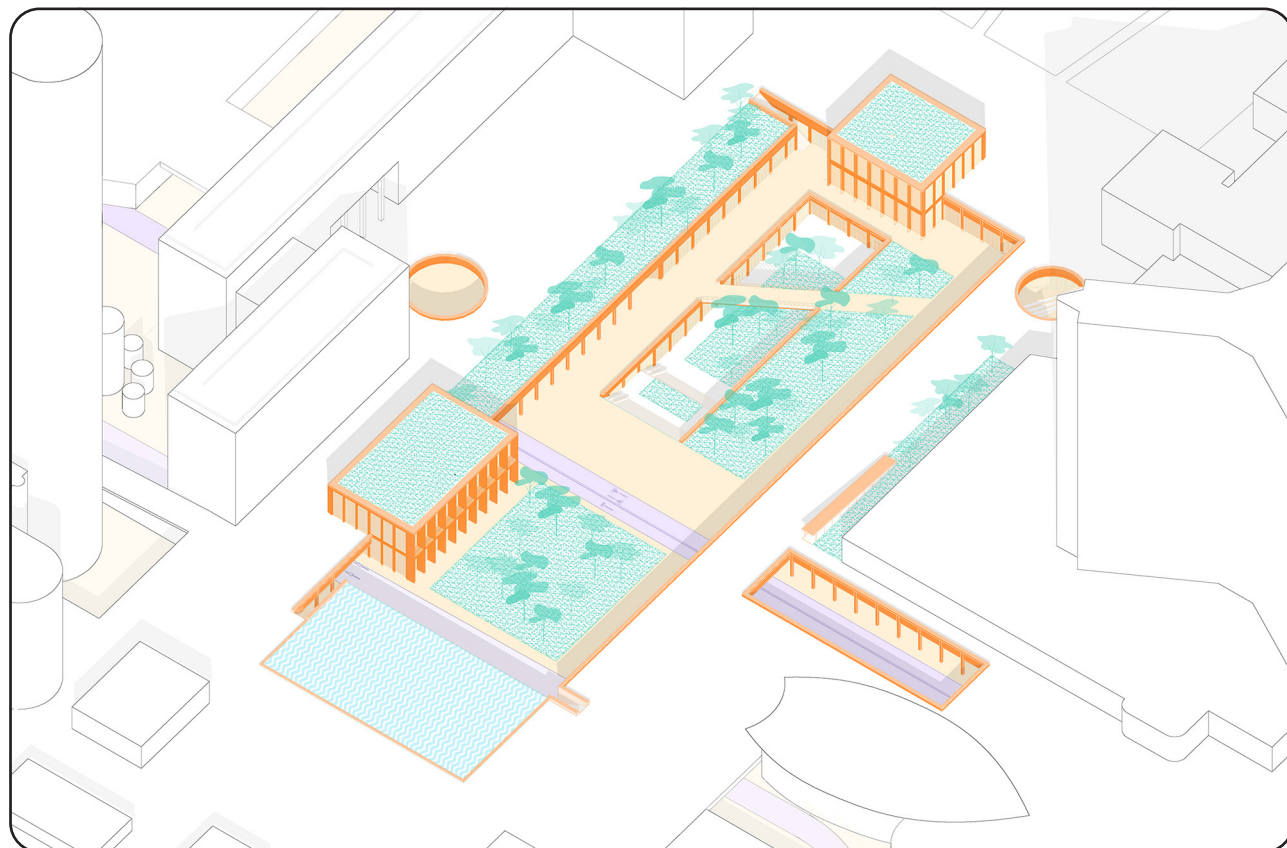
RÉINVESTIR L'ENTRESOL

L'aménagement de la nouvelle place au rez-de-ville offre l'opportunité de réinvestir les espaces sous-dalle. On retrouve une connexion fluide et intuitive entre les sols, avec des parcours clairs, adaptés aux piétons et aux vélos. Les gares de bus, actuellement souterraines et peu accueillantes, sont redéployées au périmètre de la nouvelle place publique, libérant leurs anciens emplacements pour accueillir d'autres usages. Une grande gare vélo complète l'offre de mobilité sur le pôle d'échange.

La figure urbaine qui se dégage est une place encaissée dans l'esplanade. Le nouvel espace public s'embrasse d'un regard et prend place dans le dispositif de l'axe majeur, sans encombrer la perspective vers la Grande Arche, ni altérer la relation aux monuments alentour. Elle est un espace complémentaire à l'esplanade.



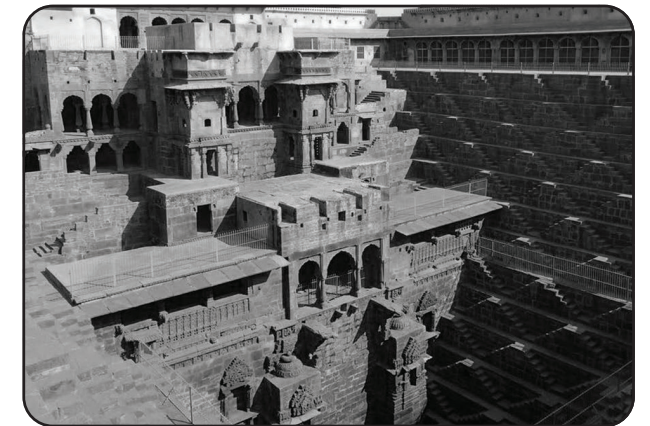
Hub multimodal - Liaison Puteaux/Courbevoie.
© Syvil Architectures



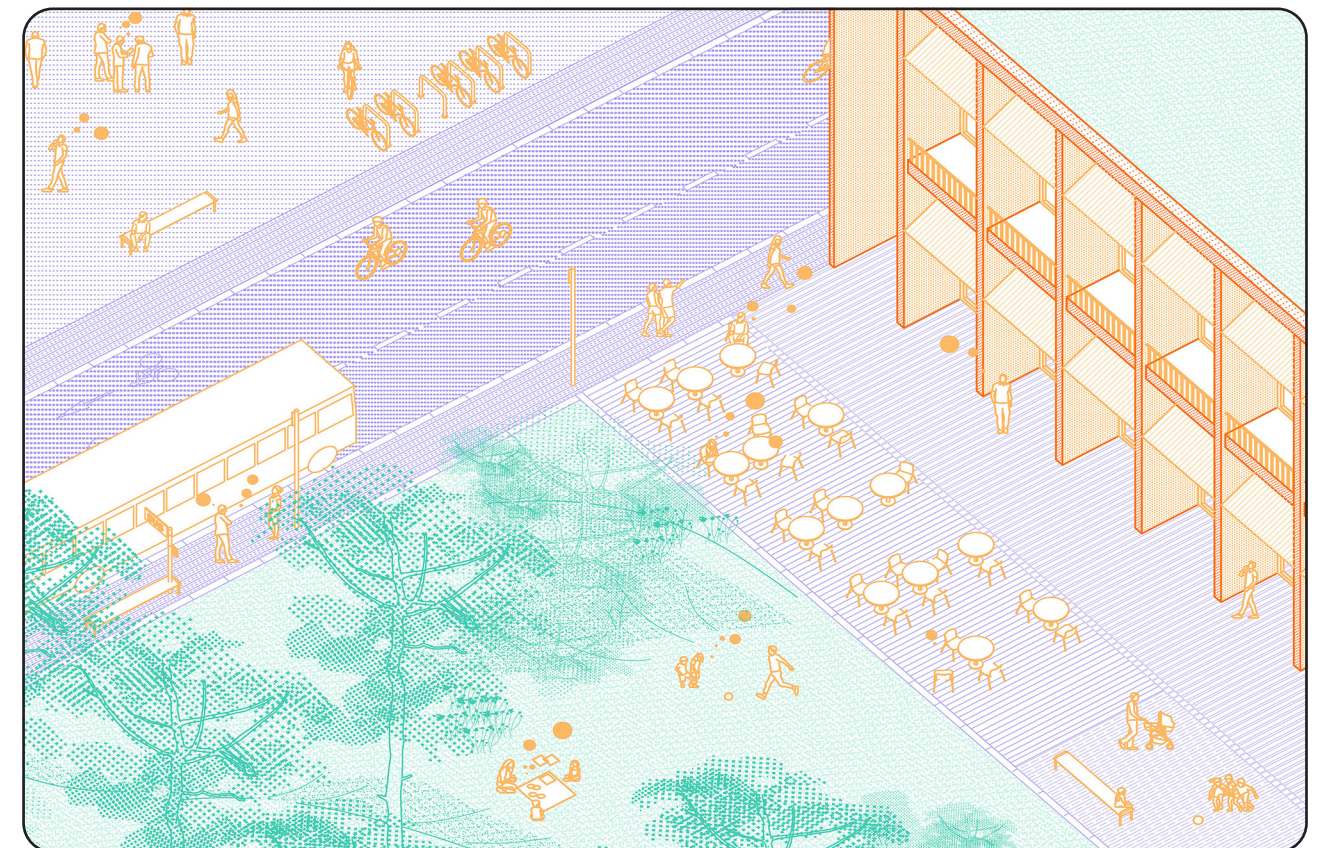
UN Puits de fraîcheur BIOCLIMATIQUE

Le projet puise son inspiration des stepwells indiens, ces puits climatiques à degrés conçus pour stocker l'eau et créer des espaces de fraîcheur. Des arcades ceinturent chacune des trémies à la façon de portiques dotés de larges vitrines au long desquelles les passants peuvent déambuler. Des promenades ombragées se déploient autour de ces arcades occupées par des cafés et des restaurants, mais aussi des commerces de toute sortes. Et pourquoi pas, imaginer l'installation d'un campus étudiant qui valoriserait les amples surfaces disponibles et insufflerait une nouvelle dynamique au quartier ?

Protégée des vents et abritée du soleil, cette place deviendrait un lieu de rendez-vous confortable et accessible à tous, attirant de nouveaux publics et favorisant une Défense plus mixte et plurielle.



Stepwell de Chand Baori, Abhaneri, Inde





LE GRAND JARDIN D'AVENTURES UN REFUGE BIOCLIMATIQUE POUR TOUS

ATELIER SOIL

Atelier Soil est une agence pluridisciplinaire dédiée à l'aménagement des territoires et des espaces publics. Composée d'architectes, urbanistes, et paysagistes, elle défend une approche territoriale basée sur la connaissance des sols,

des flux et des usages. Face aux enjeux climatiques, l'atelier accompagne les territoires à travers des missions de prospective pour conjuguer habitabilité et fabrique du lien social.

ET SI LA DÉFENSE DEMAIN CONSTITUAIT UN LIEU DE RESSOURCEMENT POUR LA MÉTROPOLÉ ?

La Défense dispose du plus grand espace piéton d'Europe (plus de 200 000 m²). Son esplanade est un lieu de traversée permettant de rejoindre le quartier d'affaires et ses locomotives commerciales (centre commercial des 4 temps, CNIT). Au sein d'un environnement essentiellement minéral, et exposé aux vents, cet espace le long de l'axe majeur présente des vulnérabilités exacerbées par les défis climatique et environnemental.

Pour répondre aux chaleurs d'été extrêmes provoquées par l'environnement minéral du quartier, à la perte de repères face à l'immensité des tours et la démesure des espaces, l'espace public a un rôle déterminant à jouer, dans sa capacité à s'adapter, se renouveler, se transformer, pour offrir les espaces ressourçants et rafraîchissants de demain. Le paysage urbain de cette grande esplanade nécessite une intervention structurante, fondatrice.

Face 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. 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.

EFFACER LES RUPTURES, RENDRE ACCESSIBLES ET INTUITIFS LES PARCOURS : UN PROJET DE SOL

Premier défi : améliorer l'accessibilité globale du quartier, en supprimant les ruptures (l'esplanade compte aujourd'hui 172 escaliers) grâce à un nouveau modelé du sol. Aujourd'hui, l'espace central de La Défense, reliant 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 accidents, afin de garantir un confort de marche et une accessibilité universelle.

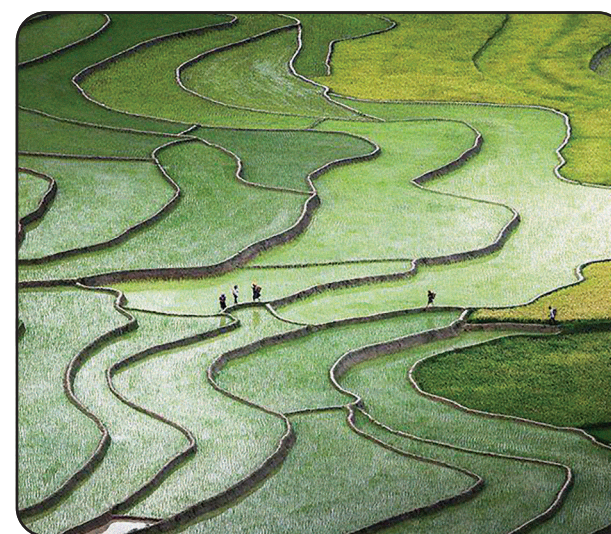
Le parc se déploie en trois séquences et conserve les deux grands paliers intermédiaires existants, en les réaménageant afin de développer de véritables places de village, accueillant espaces de restauration, café... Ces places structurent l'axe et permettent de mettre en scène le nouveau dispositif de rues adjacentes. 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.

CHANGER DE DÉCOR : RÉ-ENSAUVAGER LE PAYSAGE DE LA DALLE

Les crises sanitaires et l'évolution de l'emploi avec l'expansion du télé-travail notamment ont modifié notre rapport aux espaces extérieurs. Dans un monde dense et urbanisé, nous recherchons un nouveau rapport au vivant.

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. L'objectif est de proposer un nouveau paysage, pour tous les usagers du territoire, qu'ils soient habitués, occasionnels, salariés, habitants, visiteurs ou étudiants. En effet, pour tous, le désir est le même : faire une pause, se détendre 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 rompt avec ordre et symétrie en proposant une interprétation de la ville nature. À rebours du paysage comme 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 le lieu d'un dialogue renouvelé entre urbanité et nature.



Rizières, province de Yen Bai, Vietnam

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.

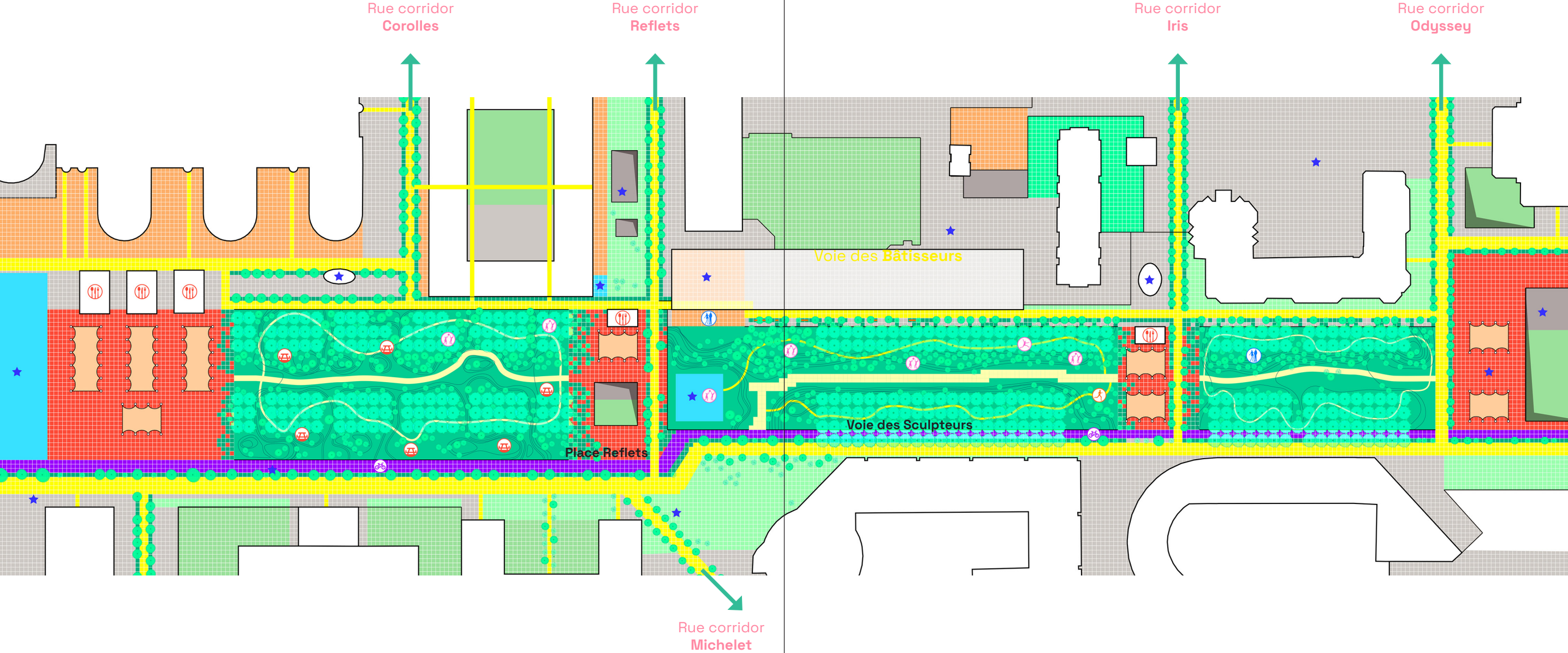
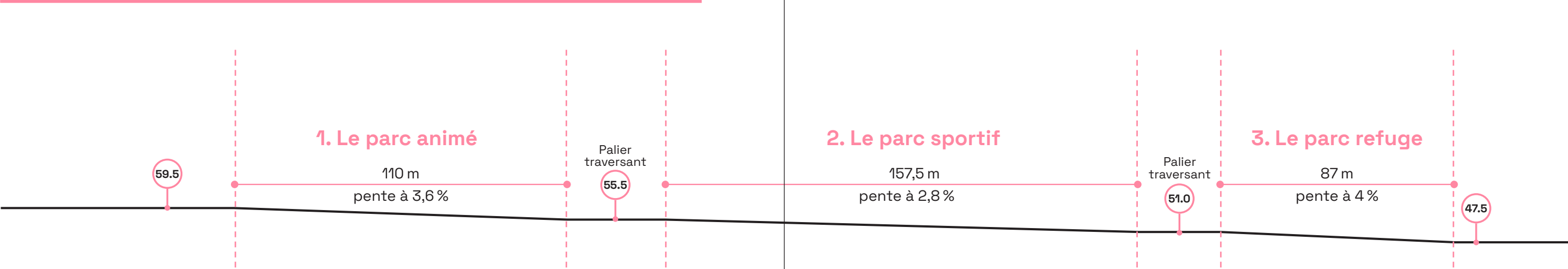
Pensées en lien avec leurs abords, les différentes séquences offrent ainsi différentes aménités. Le parc accueille un grand parcours ludique de 500 m de long, des dispositifs de jeux pour les enfants de tout âge, des promenades avec assises protégées pour les personnes âgées, des parcours sportif/santé pour les salariés et les riverains, des terrasses avec vue ou clairières à pique-nique pour les touristes...

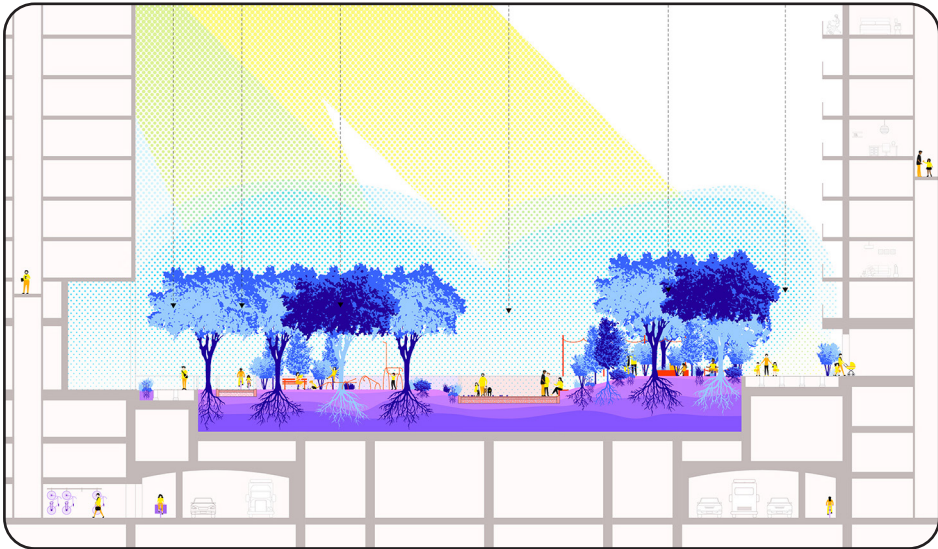
Tout équipé, ce grand jardin exceptionnel constitue alors un parc « d'attractions » pour les petits et les grands.

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.

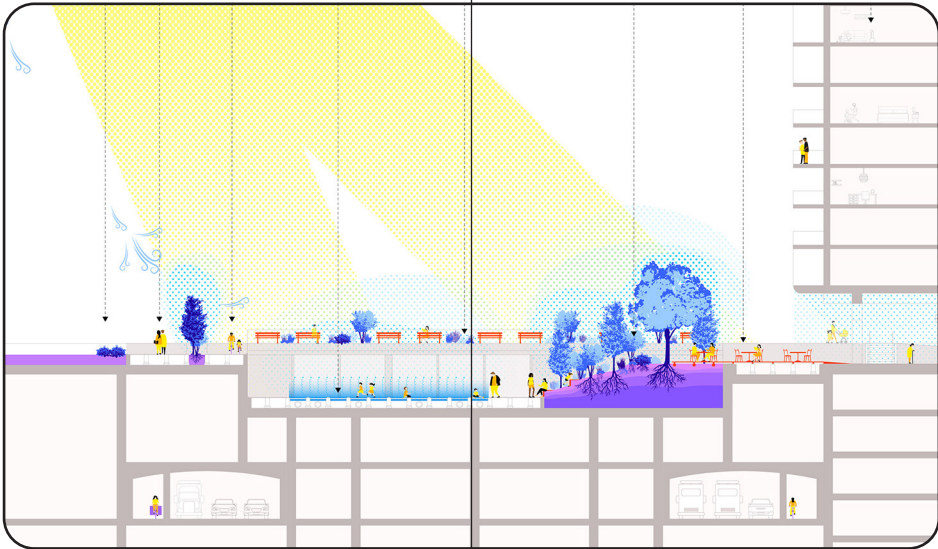


Le déjeuner sur l'herbe, Édouard Manet, 1863

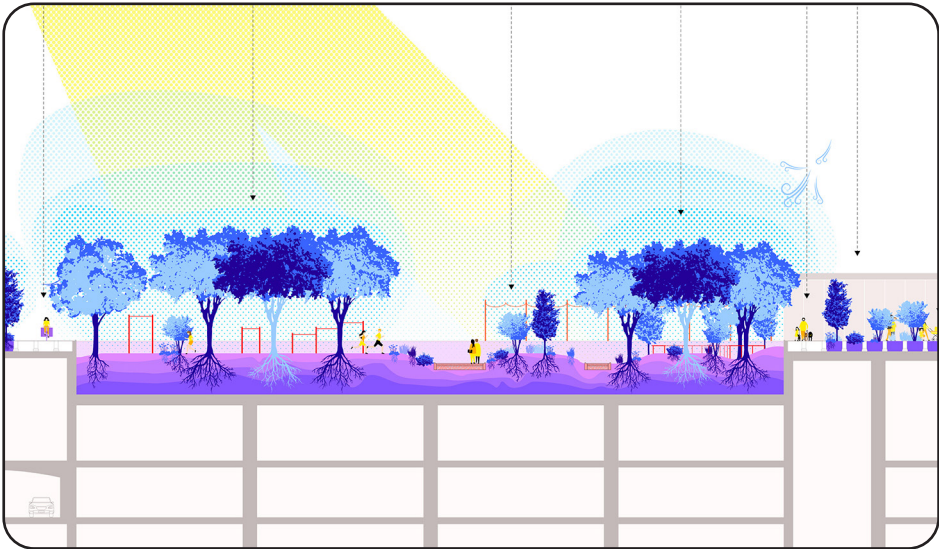




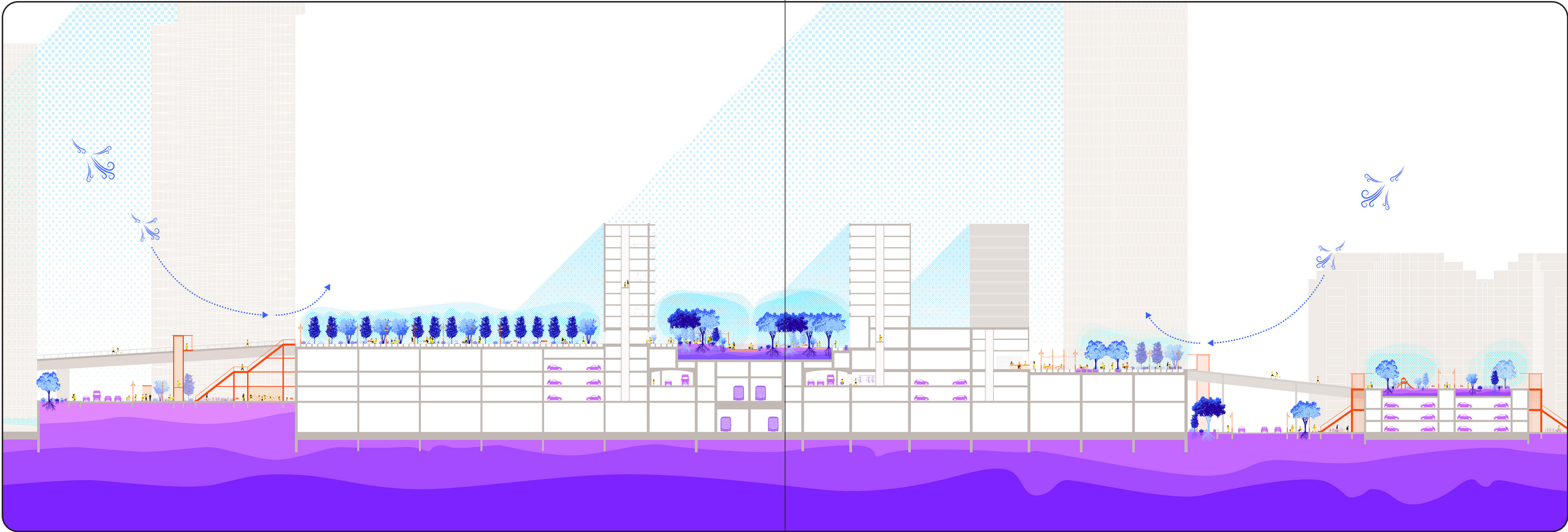
Le parc refuge - séquence Iris.
© Atelier Soil



Le parc animé - séquence Reflets.
© Atelier Soil



Le parc sportif - séquence Cœur Défense.
© Atelier Soil



Coupe transversale: le nouveau jardin comme support d'une armature bioclimatique pour aller de Courbevoie à Puteaux au frais. © Atelier Soil



LA DÉFENSE SUR SEINE UN BALCON VERS PARIS

MAUD CAUBET ARCHITECTES

Maud Caubet est une architecte française, diplômée de l'École des Beaux-Arts de Paris en 2003. Fondatrice de son agence en 2006, elle développe une approche intuitive centrée sur l'humain et la nature en ville. Membre de l'Académie

d'Architecture depuis 2022, elle défend une architecture vivante et contextuelle qui tisse des liens entre petite et grande échelle, alliant poésie et responsabilité sociétale.

Humaniser, ressourcer et reconnecter sont les principes fondateurs du projet La Défense-sur-Seine, qui s'inscrit dans la dynamique de transformation urbaine de La Défense à horizon 2050. Notre réflexion s'articule spécifiquement autour d'une initiative visant à renouer le dialogue entre les villes et leur fleuve.

En réconciliant La Défense avec la Seine, notre projet redéfinit l'entrée de ville et propose un nouveau paysage à échelle humaine. Il tisse un lien entre l'Allée de Neuilly, l'Esplanade de La Défense, les berges de Seine et l'île de Puteaux, en créant un parcours suspendu ainsi que des espaces réaménagés qui métamorphosent l'accès au quartier. Cette multitude de coutures urbaines repense les connexions locales et métropolitaines, pour offrir un cadre de vie plus accueillant, accessible à tous, et adapté aux enjeux climatiques futurs.

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 en transport 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 m au-dessus du niveau du terrain naturel adjacent. Le projet pensé par Maud Caubet Architectes,

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 Courbevoie, permet de transformer l'espace en un boulevard urbain apaisé, sécurisé et végétalisé.

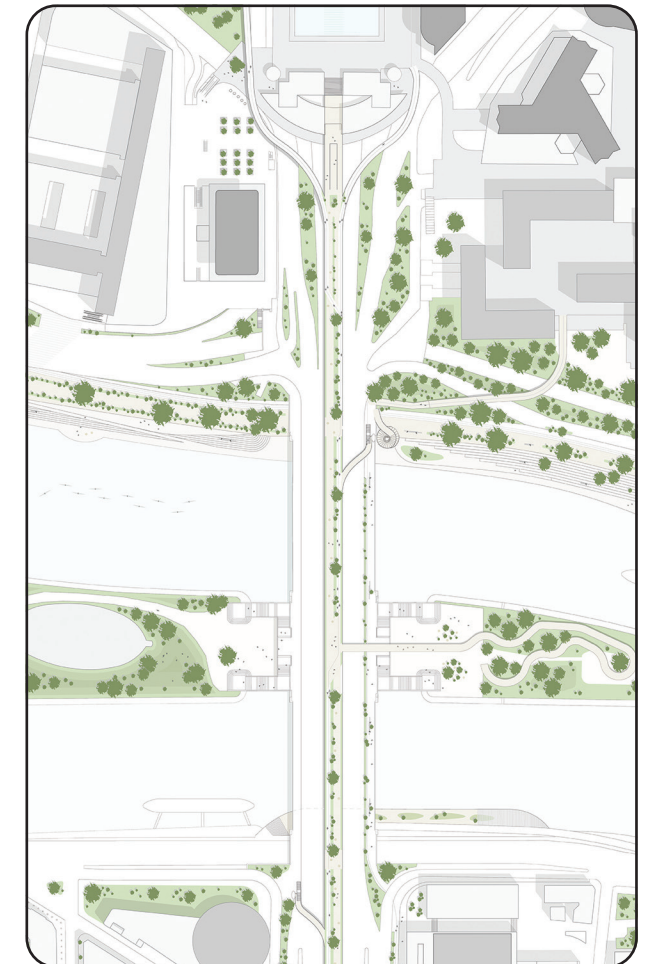
Ces nouveaux aménagements facilitent également les connexions avec les gares, les tramways et les stations de métro, renforçant l'intégration de La Défense dans le réseau métropolitain, en étendant son accessibilité au-delà du quartier d'affaires.

RECONNECTER LES HABITANTS À LEUR FLEUVE

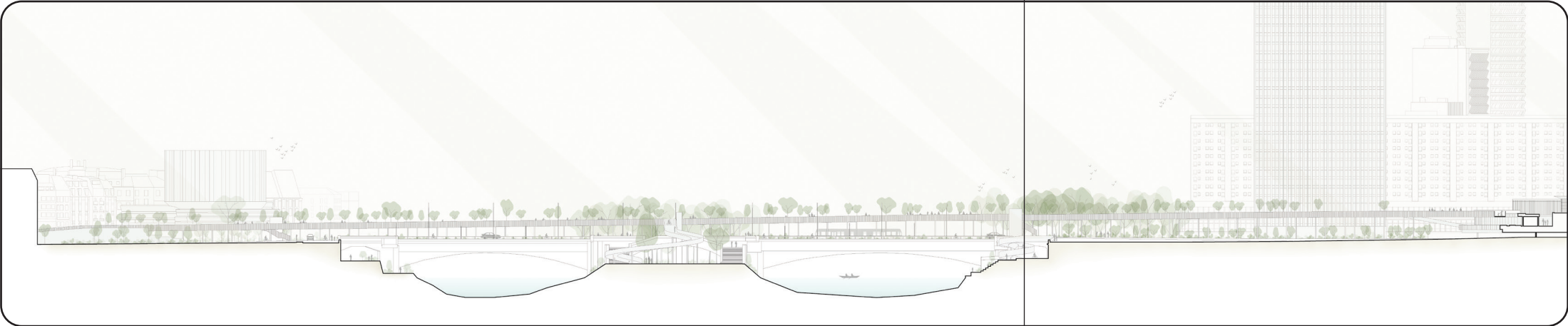
Aujourd'hui, Puteaux et Courbevoie restent tournées vers leurs centres urbains et se trouvent coupées de la Seine. Le projet crée une traversée apaisée, où le rythme des flux est ralenti pour une meilleure appropriation des espaces, mais également une porosité facilitée vers des quais de Seine redessinés 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.



© Maud Caubet Architectes



Le nouveau parvis et la connexion aux transports en commun en sous-sol. © Maud Caubet Architectes

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 gradin 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 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.

LE 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 de 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.

© Maud Caubet Architectes



UNE NOUVELLE LIGNE D'HORIZON POUR LA DÉFENSE

Avec La Défense-sur-Seine, le quartier 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 véritable carrefour d'échanges, où la ville, la nature et le fleuve se rencontrent et dialoguent à nouveau.



CONCLUSION

L'HEURE D'AGIR, ENSEMBLE

À l'aube d'une décennie décisive, La Défense se trouve face à un choix historique. Ce quartier, vitrine de l'économie française et européenne, ne peut plus se contenter d'être le symbole d'un modèle du passé. Les défis sont immenses : urgence climatique, obsolescence immobilière, mutation des usages, concurrence internationale, attentes sociétales nouvelles. Mais jamais les conditions n'ont été aussi favorables pour transformer ces menaces en opportunités.

Nous appelons d'abord l'État à s'engager pleinement, à la hauteur de l'enjeu national et européen que représente La Défense. Parce que la transformation de ce territoire est une opération d'intérêt général, il est temps de mobiliser un plan de financement public ambitieux, capable de catalyser l'investissement privé et de garantir la réussite d'une mutation exemplaire.

Nous lançons un appel à la confiance, à l'audace et à la créativité des investisseurs institutionnels et privés. C'est le moment de fortifier les modèles existants, mais aussi d'en inventer de nouveaux, plus résilients, plus mixtes, plus inclusifs. Osons ensemble expérimenter, hybrider, réinventer les tours, les espaces publics, les usages, pour faire de La Défense un laboratoire de la ville européenne de demain.

Nous appelons à la facilitation réglementaire et fiscale. Les normes et la fiscalité doivent devenir des leviers, non des freins, pour accélérer la transformation des actifs, notamment la conversion des bureaux en logements, en lieux de vie, en espaces d'innovation. Il est urgent de simplifier, d'assouplir, d'innover dans l'accompagnement des mutations urbaines.

Nous appelons les communes voisines à s'associer pleinement à ce mouvement. La réussite de La Défense sera celle de tout le territoire métropolitain. Il s'agit de bâtir ensemble une nouvelle cohérence urbaine, de partager les fruits de la transformation, d'accompagner les transitions sociales, économiques et environnementales.

Nous appelons enfin toutes les volontés publiques et privées à unir leurs forces pour créer, au cœur de La Défense, le campus de la connaissance et de l'innovation. Un écosystème où se rencontrent entreprises, universités, centres de recherche, start-ups, habitants et usagers, pour faire émerger les solutions aux défis du XXI^e siècle.

Le momentum est unique : jamais l'alignement des volontés politiques, économiques et sociétales n'a été aussi fort. Il ne s'agit pas de traverser une crise de plus sur le marché des bureaux, mais de saisir l'opportunité de réinventer en profondeur le modèle de La Défense. Soyons à la hauteur de l'histoire, soyons ambitieux, soyons ensemble les artisans de la renaissance de ce territoire d'exception.

**L'HEURE N'EST PLUS
À L'ATTENTISME.
L'HEURE EST À L'ACTION.**



CONTRIBUTEURS

LES INVESTISSEURS DU GROUPEMENT LA DÉFENSE 2050

Allianz France • Guillaume Collet / **PIMCO Prime Real Estate** • Grigor Hadjiev

BNP Paribas Asset Management • Germain Aunidas, Emilie Jaskula

Groupama Immobilier • Roland Cubin, Chloé Laurent

Société Générale • Eric Bousrez

Unibail-Rodamco-Westfield • Vincent Jean-Pierre, Bruno Donjon de Saint Martin, Solène Poisson

LES EXPERTS

Alphaville • Delphine Négrier

Atelier Soil • Madeleine Masse, Capucine Madelaine, Colomba Flammarion, Zineb Katouf, Adeline Heurtel et Marie Gilly-Roux

Atelier Franck Boutté • Franck Boutté, Tomas Castillo et Alix Derouin

ChartierDalix • Frédéric Chartier, Sébastien Chevance et Mickael Hassani

Christine Hoarau-Beauval

De Portzamparc • Christian de Portzamparc, Thierry Damez-Fontaine et Mohammed Henni

Evidence • Grégoire Silly, Lucas Leroy

IEIF • Christian de Kerangal, Lina Mounir et Stéphanie Galiègue

Impulse Partners • Arnaud Ménard, Lucas Colombies et Charlotte Cappai

Jean Viard

Maud Caubet Architectes • Maud Caubet, Nataly Tello et Ary d'Oria

My Lucky Pixel • Gael Morin

PGE Conseils • Philippe Gérard

UGGC Avocats • Philippe Hansen et David Gordon-Krief

SCITY • Emma Vilarem

Syvil architectures • Achille Bourdon et Blanche Thiot

Ultra Laborans • Aurélie Deudon



CRÉDITS

DIRECTION DE LA PUBLICATION

ATELIER SOIL

CARTOGRAPHIE ET TRAITEMENT STATISTIQUE

ATELIER SOIL, ALPHAVILLE

PHOTOS ET ILLUSTRATIONS

ATELIER SOIL, SAUF MENTION CONTRAIRE

MODÉLISATION 3D ET RENDU DES VUES PERSPECTIVES

MY LUCKY PIXEL

2PORTZAMPARC, MAUD CAUBET ARCHITECTES

SYVIL ARCHITECTURES ET ATELIER SOIL

MISE EN PAGE

ATELIER SOIL, ANOUCK FENECH

PHOTOS DE COUVERTURE ET DE 4^e DE COUVERTURE

MY LUCKY PIXEL

www.ateliersoil.fr

Février 2026

