
Livrable final

Agence

Alphaville
Le Sens de La Ville
Cheuvreux
AZCA

RR&A

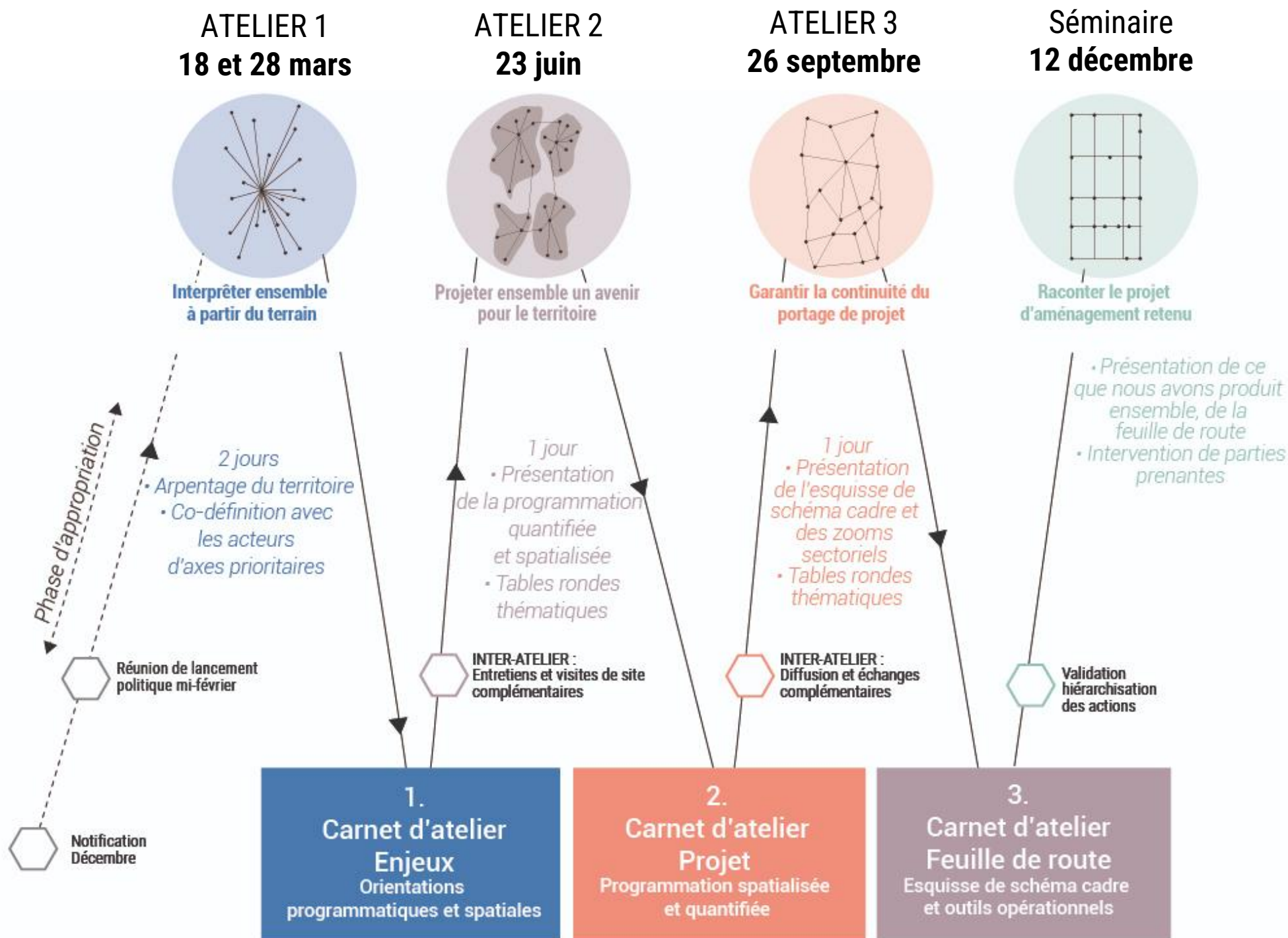
**Maitrise
d'ouvrage**

DRIEAT
Paris La Défense

Date

Février 2026

Atelier des territoires locaux Reprogrammer La Défense **DRIEAT /** **Paris La Défense**



Objectifs de l'Atelier des territoires

Des productions propres à l'atelier...

Planifier
l'aménagement du
quartier d'affaires

=

Esquisse de
schéma cadre

En référence et préfiguration du projet de Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement qui propose de doter le quartier d'affaires de La Défense d'un nouveau document de planification de l'urbanisme appelé « Schéma Cadre d'Aménagement et de Planification de l'Urbanisme ».



Projet programmatique
quantifié et spatialisé



Opérationnaliser la
mise en œuvre
des projets

=

Proposition de
modes opératoires
collectifs et de la
feuille de route

Objectifs de l'Atelier des territoires

...qui se nourrissent et alimentent d'autres réflexions en cours

Planifier
l'aménagement du
quartier d'affaires

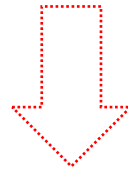
=

Esquisse de
schéma cadre

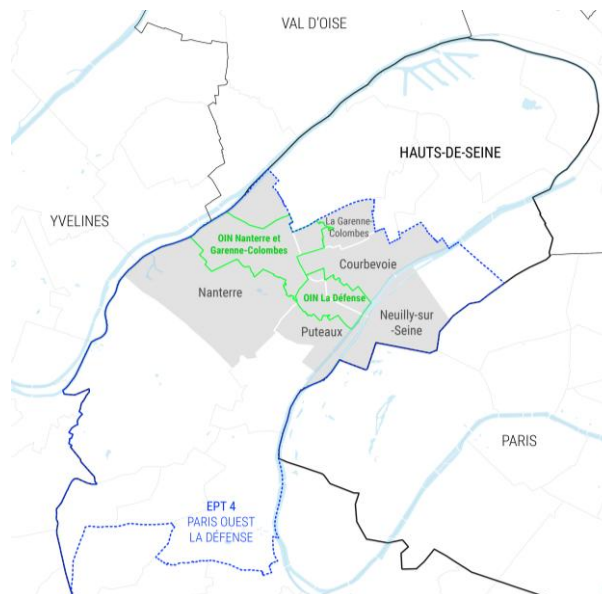


- Avancées législatives dont l'amendement de proposition de loi de simplification concernant La Défense

Nombreuses documentations
stratégiques, prospectives et
thématiques



Projet programmatique
quantifié et spatialisé



Opérationnaliser la
mise en œuvre
des projets

=

Proposition de
modes opératoires
collectifs et de la
feuille de route



- Loi Daubié
- Mise en place de groupes de travail nationaux (financement de la transformation de bureaux en logements, simplification des normes)

Sommaire

PARTIE 1

Retour sur ce que nous avons produit ensemble (P.6 à 14)

PARTIE 2

Esquisse de schéma cadre (P.15 à 54)

PARTIE 3

Programme d'actions, modes opératoires collectifs et retour sur le Séminaire de clôture (P.55 à 92)

PARTIE 4 – ANNEXES (P.93 à 131)

- **Atlas des immobiliers mutables – méthodologie**
- **Modes opératoires - Exemples / éléments de benchmark**
- **Rappel – enjeux et leviers de transformation**
- **Synthèse des échanges de l'Atelier n°3 (26/09)**

PARTIE 1

Retour sur ce que nous avons produit ensemble

Une démarche inédite pour le quartier d'affaires



Un nécessaire emboîtement des échelles...

... Pour prendre en compte l'aire d'influence du quartier d'affaires

- Internationale
- Nationale
- Régionale
- Départementale
- Intercommunale et communales
- De la Seine à la Seine (20IN)
- Sur chaque quartier constitutif et environnement

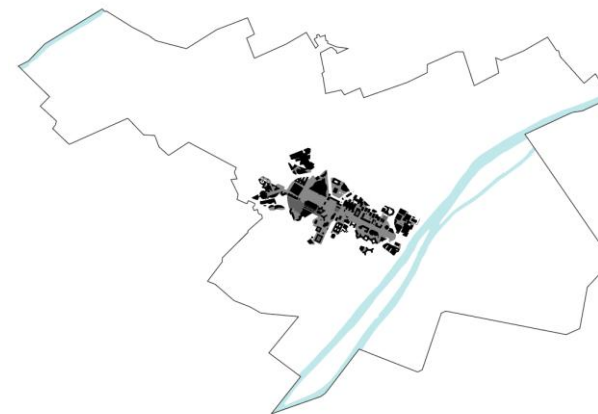
...Pour aborder certains sujets :

- L'enseignement supérieur (notamment l'Université Paris Nanterre)
- La programmation résidentielle qu'elle soit familiale ou spécifique
- Le Grand Paysage et, plus largement, les enjeux énergétiques et environnementaux...

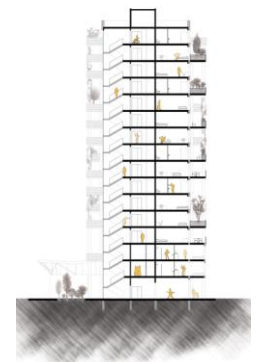
...Pour tenir compte des projets en cours



EPCI



QUARTIER



IMMOBILIER

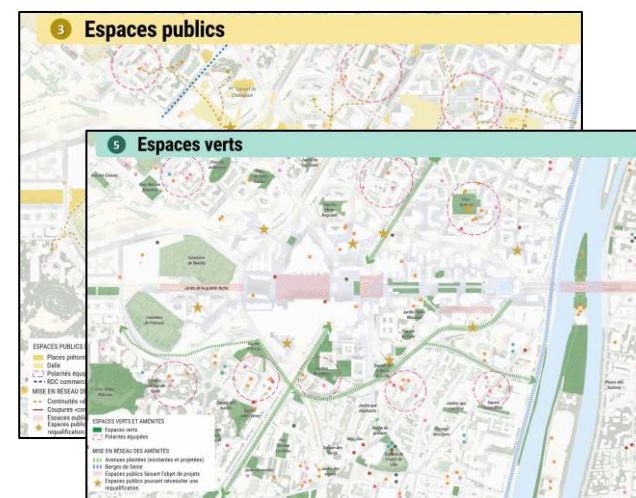
PARTIE 1 Retour sur ce que nous produit ensemble

De réflexions thématiques et sectorielles...

...à une synthèse hiérarchisée et collaborative



Pages de garde d'études menées sur le territoire



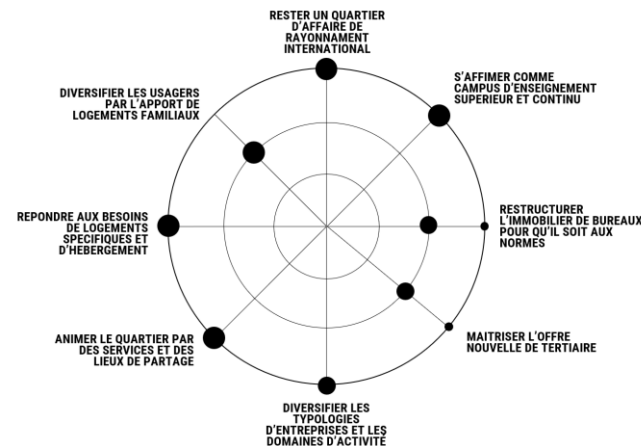
Cartes de synthèse urbaines, échelle OIN

PARTIE 1 Retour sur ce que nous produit ensemble

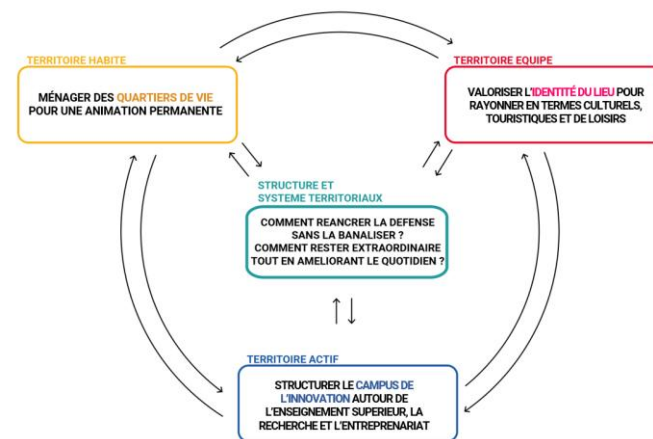
Des ambitions communes et des besoins...



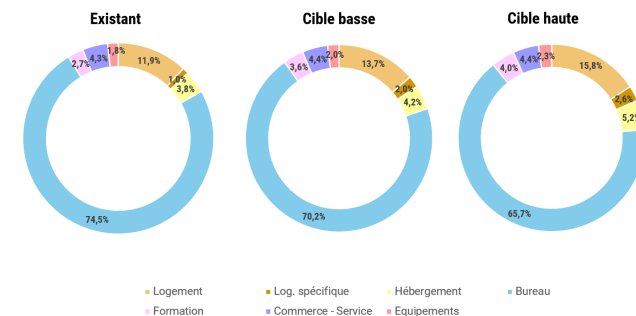
...à leurs traductions quantitatives et qualitatives



Radars des ambitions partagées



Traductions des ambitions issues de l'Atelier 1



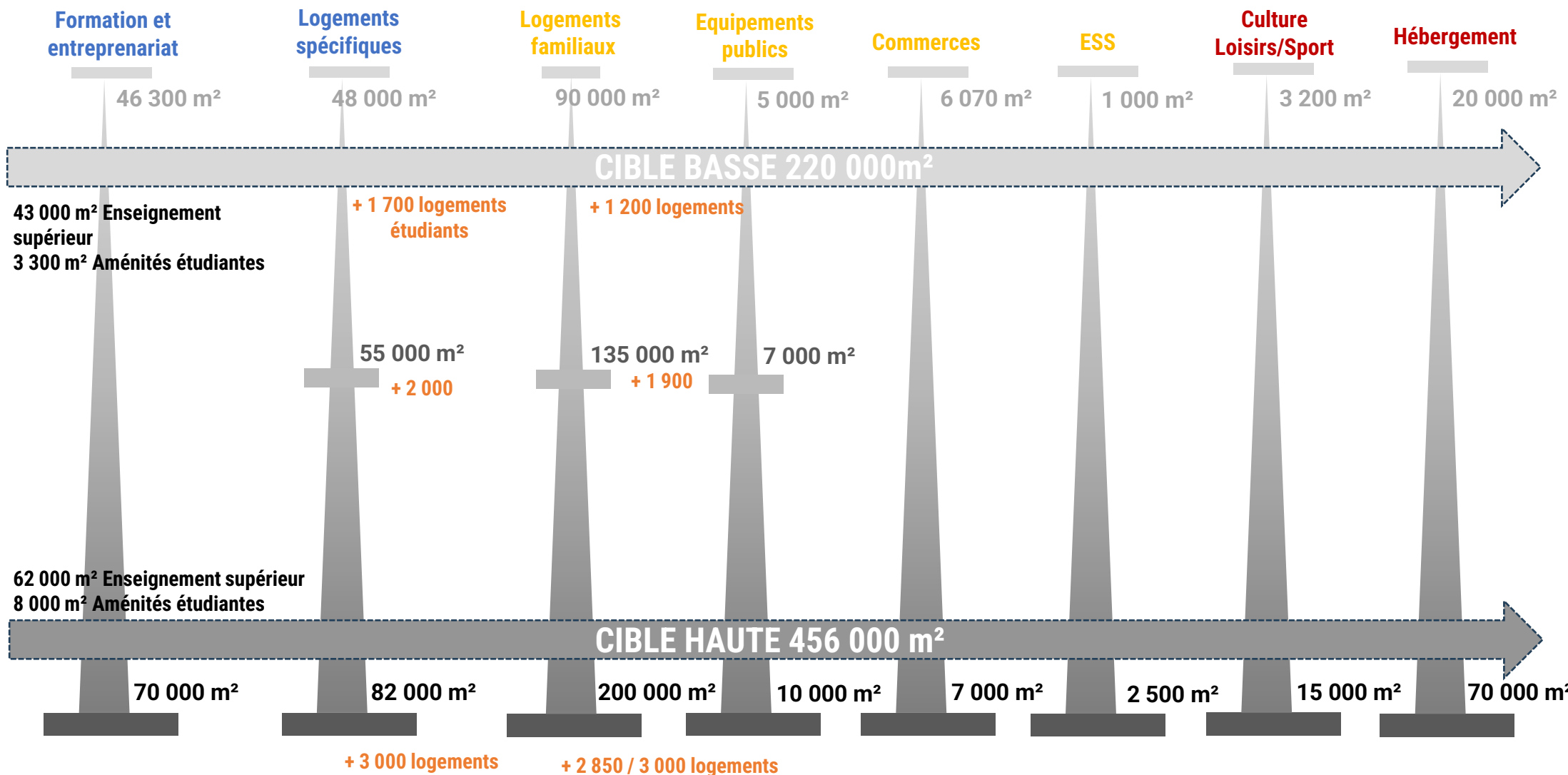
Des objectifs thématiques et quantifiés à l'échelle de l'OIN

Des programmes qui s'appuient sur les besoins du territoire et sur la transformation d'immeubles de bureaux...

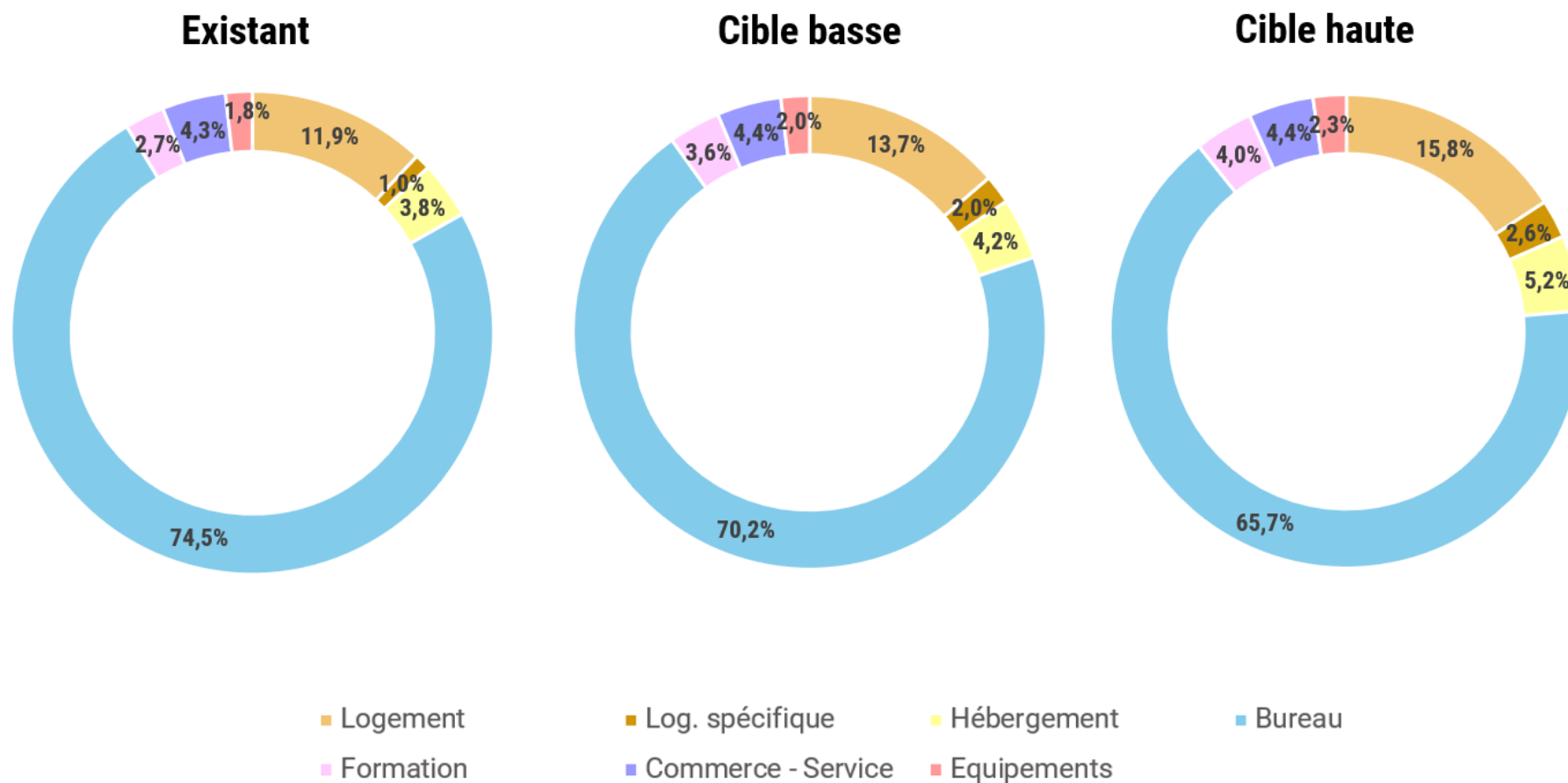
STRUCTURER LE CAMPUS DE LA CONNAISSANCE ET DE L'INNOVATION

MÉNAGER DES QUARTIERS DE VIE POUR UNE ANIMATION PERMANENTE

REVÉLER ET VALORISER LES ADRESSES METROPOLITAINES



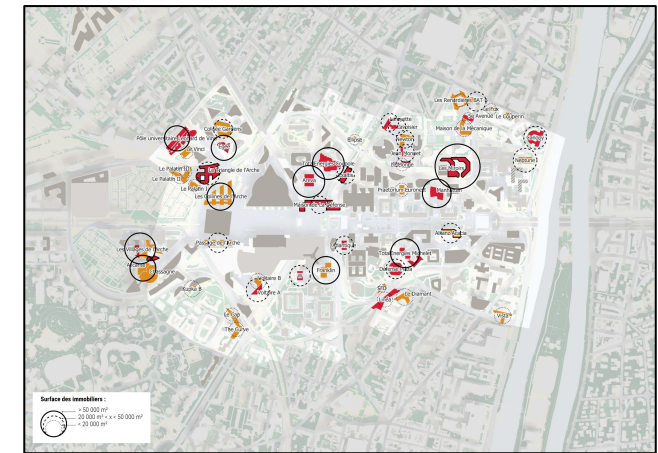
Un quartier qui restera d'affaires



D'une vision générale...



...à un projet spatialisé et opérationnel



Esquisse de schéma cadre et des zooms



☐ Immobiliers faisant l'objet de projets ou de réflexions



PARTIE 2

Esquisse de schéma cadre*

CHAPITRE 1
**Définition et
méthode**

CHAPITRE 2
**Esquisse à l'échelle
de l'OIN**

CHAPITRE 3
**Esquisse à l'échelle
des quartiers**

** En référence et préfiguration du projet de Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement qui propose de doter le quartier d'affaires de La Défense d'un nouveau document de planification de l'urbanisme appelé « Schéma Cadre d'Aménagement et de Planification de l'Urbanisme ».*

Un consensus partagé d'un besoin de planification qui peut s'appuyer sur de nombreuses sources

PLU de Puteaux et Courbevoie
dont OAP

OAP La Défense, Courbevoie



OAP thématique, Puteaux



Nombreuses études
sectorielles

Projet, Quartier Coupole (PLD)

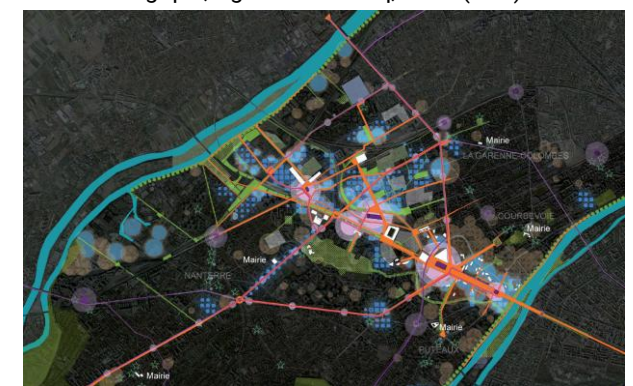


Projet, Quartier Faubourg de l'Arche (PLD)



Nombreuses études
d'ensemble

Plan stratégique, Agence Leclercq, 2014 (PLD)



Plan stratégique, Agence Soil, 2024 (La Défense)



Projet programmatique et Atlas des immobiliers

L'échelle des quartiers pour croiser besoins et potentiels

QUARTIER FAUBOURG DE L'ARCHE

Un lieu en devenir pour l'enseignement supérieur, avec la possibilité de tirer parti du PULV à reprogrammer

QUARTIER COUPOLE

Un emplacement central propice au déploiement d'un cœur de campus, ou d'un pôle sportif et de loisirs associé campus

QUARTIER COROLLES-REFLETS-IRIS

Un potentiel pour l'accueil d'établissement d'enseignement supérieur

QUARTIER ROSE DE CHERBOURG

Un quartier dont l'évolution programmatique se fera en lien avec l'arrivée de la gare, idéal pour le renforcement du volet campus et entrepreneuriat.



Le déploiement d'une nouvelle offre de services mutualisés



Immobiliers familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)

CAMPUS DE LA CONNAISSANCE ET DE L'INNOVATION

PARTIE 2 Esquisse de schéma cadre

Le campus de la connaissance et de l'innovation



St. Luke's School, New York, 2017, Abastudio



Forum de l'université Monash, Melbourne, 2018, TCL

L'échelle des quartiers pour croiser besoins et potentiels

QUARTIER VALMY

Une ouverture vers un quartier plus habité, sous réserve d'une transformation forte

QUARTIER VOSGES-SEINE EUROPE

S'appuyer sur la qualité des aménités existantes pour conforter la vocation résidentielle du quartier

QUARTIER SAISONS

Projet Rives Défense : un fort enjeu de mixité (offre résidentielle et hôtelière) couplé à une constructibilité supplémentaire

QUARTIER BELLINI

Renforcer l'usage résidentiel des berges

QUARTIER VILLON - MICHELET

Vers un tissu habité et une liaison retissée entre les deux quartiers, pour répondre aux enjeux de requalification d'espaces publics et d'animation identifiés sur le secteur

QUARTIERS DE VIE

★ Des dynamiques de transformation à accompagner par de nouveaux équipements publics de proximité

■ ■ ■ Des polarités commerciales de proximité à conforter

■ Immobiliers familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)

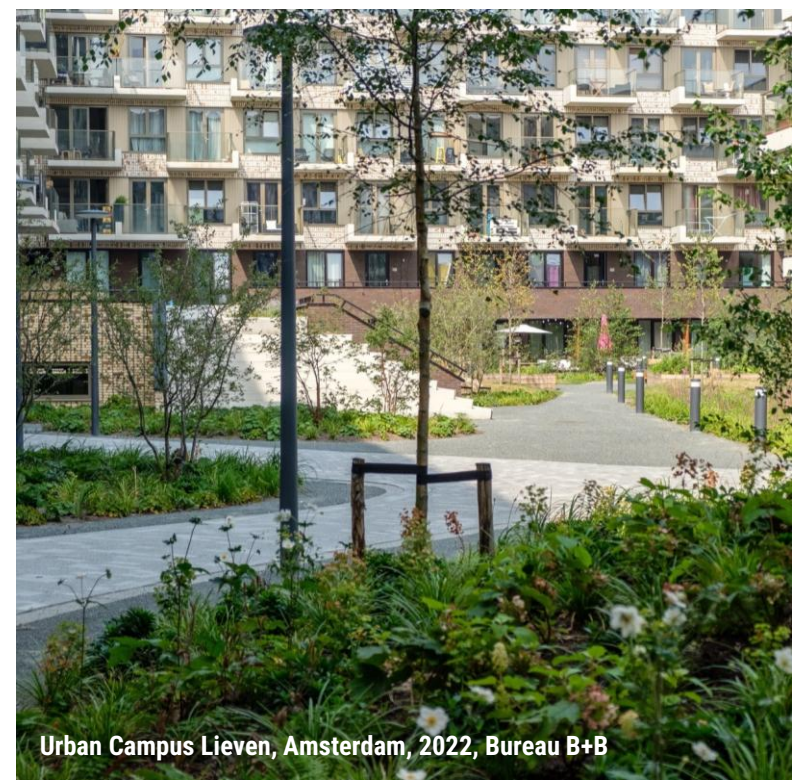
Les quartiers de vie



Réhabilitation de l'ancien ministère des Armées en logements, Paris, 2023, François Brugel Architectes Associés



East Village London, 2023, Carve



Urban Campus Lieven, Amsterdam, 2022, Bureau B+B

L'échelle des quartiers pour croiser besoins et potentiels

QUARTIER COUPOLE

Une occasion pour développer une offre de loisir sous la dalle et au sein des immobiliers attenants

QUARTIER SAISONS

Le renforcement de l'hébergement et une place laissée à l'exceptionnel (possible implantation d'un équipement rayonnant ou de loisirs)

AXE HISTORIQUE

Une opportunité pour un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine

CC 4 TEMPS

Réadresser l'arrière des 4 temps pour l'adapter aux flux croissants liés à l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express

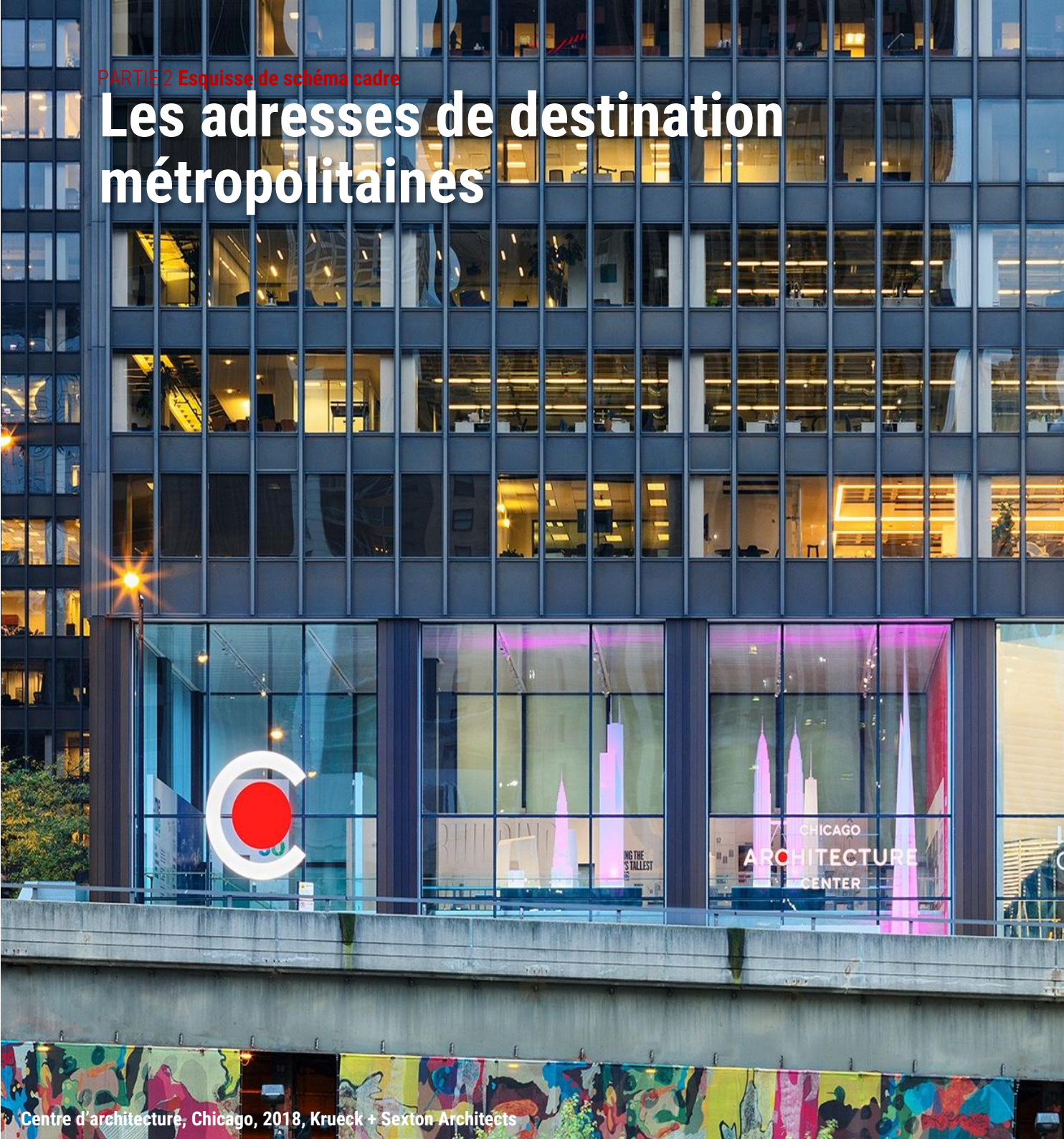
★ Une stratégie de mise en valeur de l'existant à accompagner par une nouvelle offre de loisirs sportifs et culturels

■ Immobiliers familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)

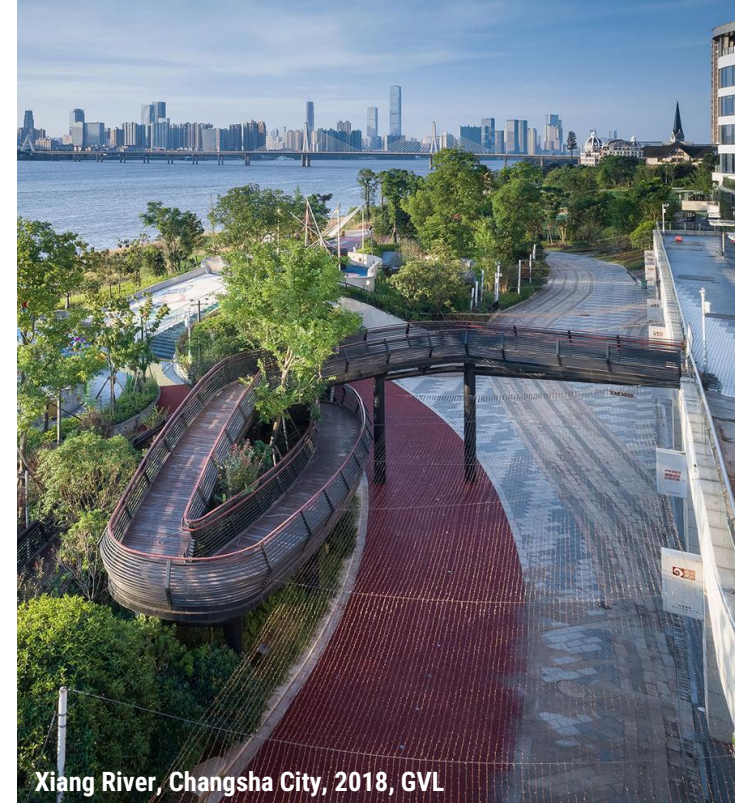
ADRESSES METROPOLITAINES

PARTIE 2 Esquisse de schéma cadre

Les adresses de destination métropolitaines



Centre d'architecture, Chicago, 2018, Krueck + Sexton Architects



Xiang River, Changsha City, 2018, GVL



Museum Park, Amsterdam, 2021, MTD landscape + MVRDV

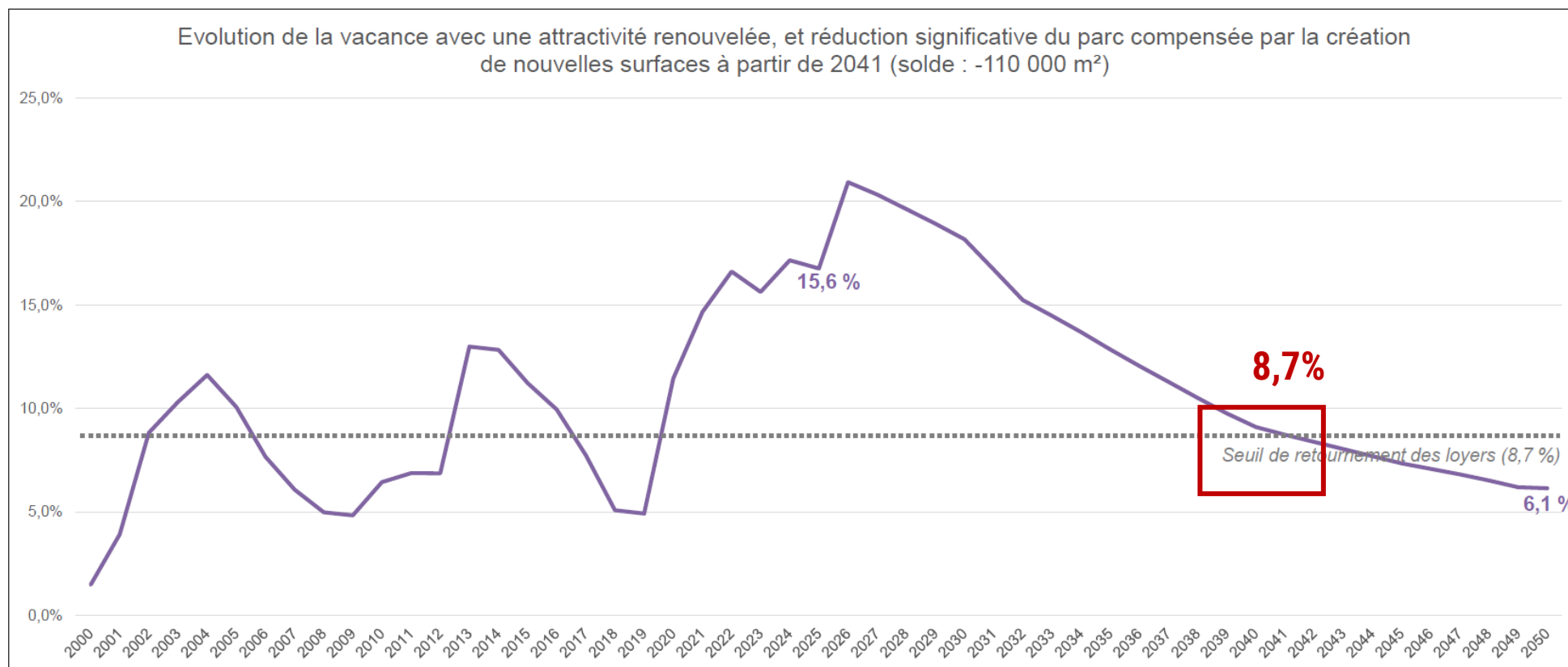
PARTIE 2 **Esquisse de schéma cadre**

Maintenir l'attractivité économique et diversifier le parc tertiaire



Evolution de l'offre de surfaces tertiaires

Un seuil de retournement des loyers situé autour de **8,7%** de vacance tertiaire à La Défense > **un enjeu d'atteindre cet équilibre, en transformant au moins 220 000 m² de bureaux**



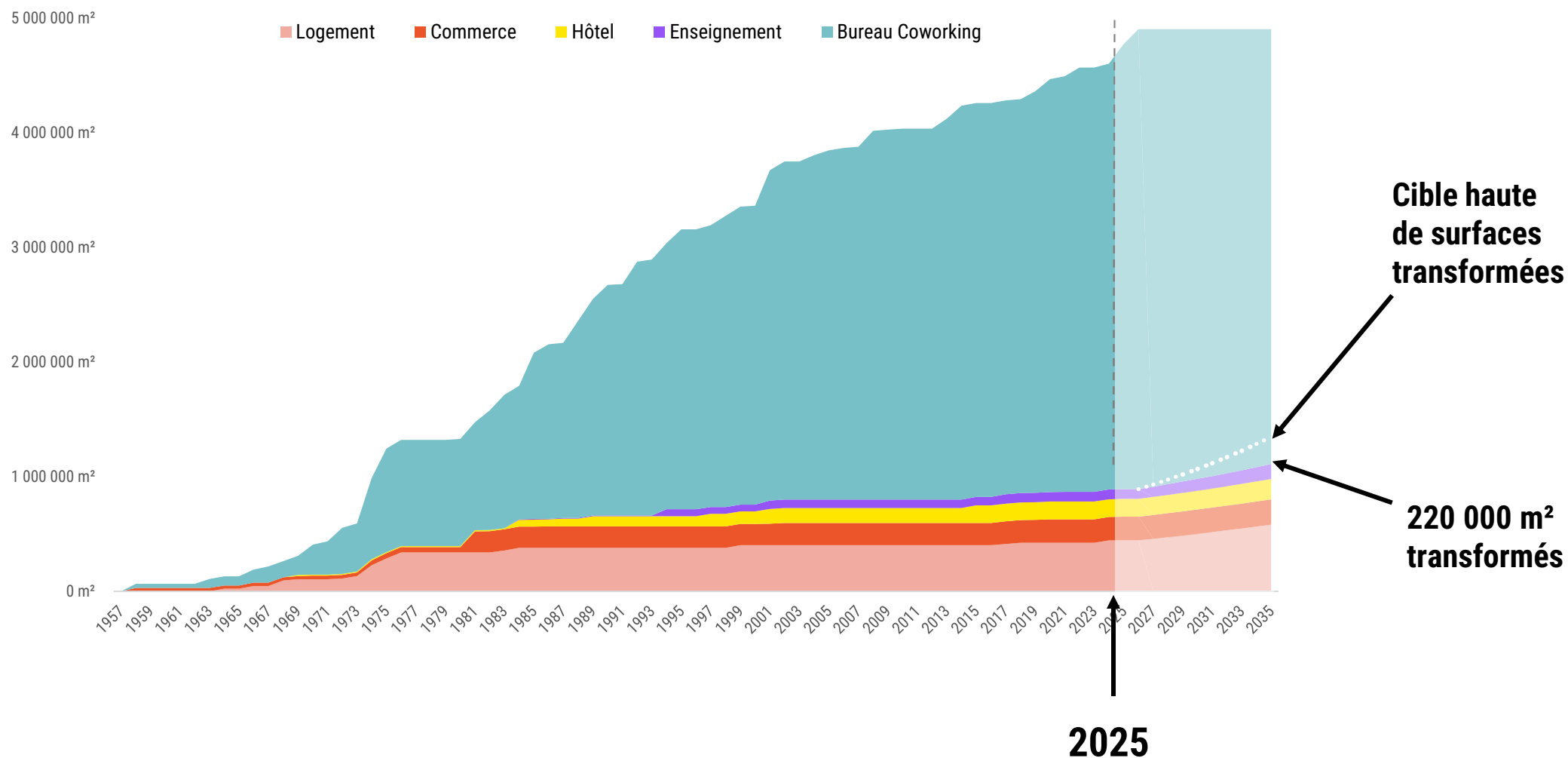
Source : IEIF

NECESSAIRE PILOTAGE

Pour assurer la **transformation préalable** de surfaces de bureaux avant d'envisager **des surfaces additionnelles**

Un quartier qui restera d'affaires

Avec un enjeu de revenir à un point d'équilibre concernant la vacance tertiaire



Rénovation ambitieuse de bureaux en risque d'obsolescence

Restructuration Tour Ariane, La Défense

Restructuration de l'immeuble Litwin en hôtel « Mama Shelter », La Défense

Projets immobiliers mixtes et ambitieux

Participant à la réduction nette de surfaces tertiaires obsolètes

**Un quartier qui
restera
d'affaires...**

One North Quay, bâtiment dédié à la santé et aux sciences de la vie, Canary Wharf

**Une attractivité
économique renouvelée,
en interaction avec le
Campus**

**Auprès d'entreprises,
filieres clés, acteurs
économiques diversifiés /
renouvelés**

Matrix ONE, Lieu d'innovation comprenant des espaces de bureaux et des laboratoires d'expérimentation en lien avec le Matrix Innovation Center, Amsterdam

Les objectifs à l'échelle de l'OIN

Le quartier d'affaires de La Défense, situé sur les communes de Puteaux, de Courbevoie et de Nanterre, constitue le premier quartier d'affaires d'Europe, et le 4e de rang mondial.

Si la Défense conserve des atouts majeurs et structurants pour son avenir (mobilités décarbonées, espace piétonnier, développement d'un réseau de chaleur partagé, verticalité qui répond aux enjeux de non-étalement urbain...), le quartier fait face à un tournant d'ampleur pour conserver son rang et son attractivité. Parmi ces défis : la vacance des bureaux (estimée à 15,6% en juin 2025, soit 572 000 m² de surfaces inoccupées), le risque d'obsolescence d'une partie de son parc immobilier (avec près d'un million de m² de bureaux concernés) et sa nécessaire adaptation au changement climatique. Au-delà de ces enjeux immobiliers et environnementaux, se pose également la question d'une diversification des usages, condition essentielle pour faire évoluer La Défense d'un quartier monofonctionnel vers un territoire plus mixte et vivant, capable d'accueillir une pluralité d'activités, d'usagers et de temporalités.

Dans ce contexte, les acteurs de La Défense (élus, aménageurs, investisseurs, commerçants, habitants...) se sont d'ores et déjà mobilisés pour réfléchir et agir aux mutations souhaitables et désirables pour ce territoire. En témoignent les nombreux documents stratégiques et prospectifs partagés et les projets d'aménagement récents et en cours (Réhabilitation exemplaire de certains immobiliers, rénovation des espaces publics, végétalisation, nouvelle gare Éole, GPE...). À rebours des discours dominants qui réduisent La Défense à une centralité tertiaire figée, ce territoire est déjà un lieu de vie et d'usages.

Pour donner un cadre à ces mutations et ces initiatives et pour les planifier dans le temps, le schéma cadre poursuit plusieurs objectifs paysagers, environnementaux et urbains exposés ci-après.

ADAPTER LA DEFENSE AUX ENJEUX DE TRANSITION PAR UN ESPACE PUBLIC BIOCLIMATIQUE ET FEDERATEUR

L'atteinte de ce premier objectif du schéma cadre doit permettre de :

- **Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts rafraichissants et confortables, véritables îlots de fraîcheur.** Ainsi le renforcement de la trame verte du territoire s'appuiera sur la requalification et l'extension de parcs et squares existants : Parc Diderot, parc Henri Regnault, Parc Jacques Cartier, Square de la Dame Blanche, Square Galieni. Ces « extensions » prendront la forme de plantations d'arbres et de désimperméabilisation aux abords de ces lieux. Dans le cas de terrains en friche (voiries désaffectées ou éventuellement immeubles impossibles à requalifier), développer des projets immobiliers compacts et laissant une place significative à la pleine terre, de manière à poursuivre un développement urbain harmonieux. La diffusion de la nature sur le quartier d'affaires se traduira également par la réalisation du projet de Grand Parc sur l'Esplanade.
- **Reconnecter La Défense à son Grand Paysage.** Il s'agit tout d'abord de réadresser le quartier d'affaires à la Seine, c'est-à-dire de réorienter ses façades et ses parcours pour renouer un dialogue visuel et physique avec le fleuve, longtemps ignoré par la composition urbaine du site. Plus généralement, certaines perspectives et vues seront maintenues et améliorées afin de mettre en scène le quartier d'affaires dans son paysage métropolitain et d'offrir une meilleure lisibilité de sa géographie.
- **Créer des espaces publics favorisant les échanges et l'animation des quartiers.** En effet l'identité des différents quartiers de La Défense sera renforcée par l'aménagement de places publiques fédératrices et à taille humaine sur lesquelles s'adresseront les aménités du quotidien. Certaines ont déjà connu un réaménagement récent (Place des Saisons, place des Iris, place et terrasse des Reflets, terrasse Boildieu...). D'autres devront concentrer les efforts à venir (place Coupole Jean Millier, place Henri Regnault, place Ronde, place de l'Ellipse, cour Valmy, Allée de l'Arche, place des Degrés...).

Les objectifs à l'échelle de l'OIN

RECONNECTER LA DALLE AU TERRITOIRE ET LES QUARTIERS ENTRE EUX

La Défense bénéficie d'une desserte exceptionnelle à l'échelle de l'Île de France que ce soit en transport en commun ou en accès routier. En revanche la marchabilité, la lisibilité de l'espace public et plus largement la pratique des mobilités douces doivent être améliorées dans les années à venir par des aménagements ambitieux.

Ainsi le schéma cadre planifie des aménagements spécifiques concernant :

- **La marchabilité sur la dalle et entre la dalle et les villes de Courbevoie, Puteaux et Nanterre par l'amélioration des connexions verticales et la multiplication des traversées piétonnes sur le boulevard Devedjian.** L'ouverture des deux cimetières de Puteaux et Neuilly par des traversées piétonne pourraient désenclaver les quartiers notamment Valmy.
- **La réduction de la place des infrastructures routières** : la poursuite du réaménagement du boulevard Devedjian ainsi que la simplification du nœud routier de la D7 au droit du quartier d'affaires - notamment la suppression de l'autopont - constituent des conditions sine qua non de la reconnexion du quartier Saisons à la Seine. Cette logique de simplification devra également concerner les accès aux parkings de la dalle. Au-delà de la réduction des infrastructures routières, il s'agit de rationaliser les espaces dédiés au stationnement, en lien avec l'évolution des usages et la baisse attendue du trafic automobile. Certains parkings pourraient ainsi être requalifiés ou reconvertis pour accueillir de nouveaux usages.
- **La création des pistes cyclables** prévus dans le cadre du schéma vélo pour développer les liaisons intercommunales notamment via le Pont de Neuilly. Ainsi, l'objectif est de réaliser 20 km d'aménagements cyclables complémentaires d'ici 2030.
- **L'amélioration, l'ouverture à la lumière naturelle et la rénovation des pôles de transports en commun** vétustes et saturés : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières.
- **Le nombre de voies devra être limité** : les axes structurants ne pourront excéder

deux files par sens, toutes fonctions confondues, tandis que les voies secondaires seront restreintes à une file par sens.

- **La création de nouveaux ouvrages en viaduc ou en tranchée est à proscrire.** Les passerelles existantes devront faire l'objet d'une réflexion approfondie dans chaque projet d'aménagement, avec pour objectif d'en rationaliser progressivement le nombre.

RENFORCER LA MULTIFONCTIONNALITE DU QUARTIER DANS UN OBJECTIF D'ANIMATION ET DE DIVERSIFICATION DES USAGES

Dès sa création, le quartier portait une ambition de mixité fonctionnelle. Pourtant, depuis plus de trente ans, on observe un recul progressif de cette mixité avec une tendance marquée à la tertiairisation. En 2025, La Défense se caractérise ainsi par 75 % de surfaces dédiées aux bureaux (dont 15,6 % vacants*), 12 % aux logements, 4 % aux commerces, 4 % à l'hébergement touristique, 3 % à l'enseignement supérieur, 1 % aux équipements publics et 1 % aux logements spécifiques.

La Défense est et restera un quartier d'affaires, support de son attractivité, mais elle doit évoluer pour devenir un quartier plus animé, plus habité, plus diversifié. Il s'agit donc de conserver la vocation première de La Défense tout en réorientant une partie du parc immobilier vers de nouveaux usages. Par ailleurs les besoins en programmes autres que le bureau sont nombreux et estimés, si on les additionne, à un total compris entre 220 000m² et 456 000m².

** Le calcul des m² vacants se base sur un tableau de données à la tour réalisé par PLD, sur la base des données Immostat (offre immédiate locative) datant de janvier 2025. Grâce à un travail conjoint entre PLD et Alphaville, la vacance indiquée à l'échelle des quartiers intègre également les m² vacants à court terme, c'est-à-dire les libérations prévues en 2026.*

Les objectifs à l'échelle de l'OIN

Quatre ambitions guident cette multifonctionnalité :

- **Maintenir et diversifier l'attractivité du parc tertiaire :**

Pour maintenir son rang de premier quartier d'affaires européen, La Défense doit faire évoluer son parc tertiaire pour l'adapter aux enjeux climatiques et fonctionnels. Plus d'un million de mètres carrés de tertiaires en risque d'obsolescence nécessite d'être rénovés, redéployés pour assurer une offre future de bureaux plus cohérente avec le niveau de la demande. L'attractivité de la Défense, notamment via sa diversification programmatique, permettra également de soutenir son attractivité tertiaire et d'attirer de nouvelles entreprises.

Il s'agit donc d'accélérer la réhabilitation énergétique des bâtiments ainsi que de proposer des espaces de travail plus flexibles tant en termes de baux que de surfaces en réponse aux nouveaux modes de travail, pour permettre l'accueil d'entreprises diversifiées, notamment des petites et moyennes entreprises, et garantir un parcours résidentiel attractif pour les acteurs économiques.

Par ailleurs, s'il doit y avoir des m² tertiaires additionnels, la nécessité de ces derniers devra être appréciée au regard de la réduction du parc tertiaire global qui permettra à ces m² de bureaux de trouver preneurs et d'assurer leur commercialité et au regard des besoins et objectifs (notamment de diversification programmatique) du quartier.

- **Structurer le campus de la connaissance et de l'innovation autour de l'enseignement supérieur, la recherche :**

Face à une dynamique existante mais devant encore se structurer, La Défense doit s'affirmer comme campus de la connaissance et de l'innovation en créant des synergies entre les dimensions économiques, de formation et de recherche du quartier d'affaires.

Plusieurs objectifs sont à atteindre :

- Le renforcement du pôle d'enseignement supérieur par l'accueil de nouvelles écoles sur le territoire sur des thématiques stratégiques (ex: IA, Sciences du climat et systémique) ainsi que le développement des formations courtes (ex: formation continue) et sur mesure en lien avec les besoins des entreprises du territoire. Le quartier des Faubourg de l'Arche pourra être privilégié pour implanter ces nouveaux espaces de formation au regard de son historique et de la présence d'ores et déjà d'écoles d'enseignement supérieur et de potentiels immobiliers adaptés.

- Le développement d'aménités répondant aux besoins des étudiants et complémentaires de l'offre présente sur le Campus de Nanterre :
 - o Un espace de sport polyvalent tel un gymnase type C (aire d'évolution de 44x23,5m) permettant la pratique d'une diversité de sport : volley, basket, handball...
 - o Un espace d'accompagnement à la vie étudiante : foyer, accompagnement aux démarches,
 - o Un espace de santé avec un volet en santé mentale.
 - o Un restaurant abordable type CROUS
 - o Un student ou learning center : espace de rencontre, de ressource et de travail entre les étudiants de la Métropole,
 - o Des salles d'exams, grandes salles polyvalentes pour les écoles
 - o Des mutualisations d'équipements entre les entreprises et les structures d'enseignement supérieur (RIE, salles d'exams, pépinières, incubateurs...)

D'un point de vue spatial, la recherche d'une concentration des aménités à destination uniquement des étudiants sera à privilégier afin de constituer un « Cœur de campus » structurant, accessible et identifié. Le secteur Faubourg de l'Arche pourra en particulier être fléché pour l'accueil de ces aménités. Le secteur Coupole, notamment les espaces de l'ancienne galerie commerciale pourront également accueillir des aménités type sportives à destination des étudiants et des autres usagers du quartier : habitants, salariés.

- Le renforcement de l'offre en logements étudiants et chercheurs notamment en logements abordables, condition sine qua non de l'inclusivité sociale du campus. Le développement de logements étudiants abordables, publics ou encadrés, doit devenir un levier central de la stratégie territoriale. Jusqu'à 3000 logements étudiants pourront être programmés d'ici 2035 dans le secteur de l'OIN pour atteindre un taux de couverture équivalent à celui de l'Île de France, soit 14 logements pour 100 étudiants, dont 30% de logements sociaux. Au vu de l'excellente desserte de La Défense, ces logements pourront accueillir les étudiants de La Défense mais aussi plus globalement les étudiants de la Métropole. Les solutions alternatives tel que le coliving ou les résidences mixtes peuvent répondre à certains besoins ponctuels, mais doivent être encadrées et justement dimensionnées pour ne pas détourner les objectifs de réponse aux besoins résidentiels des étudiants..

Les objectifs à l'échelle de l'OIN

- **Ménager des quartiers de vie pour une animation permanente :**

Le renforcement de la vocation résidentielle de certains quartiers s'appuie sur plusieurs objectifs. En premier lieu, il s'agit de poursuivre la réhabilitation ciblée du parc existant, en continuité des actions engagées dans le cadre de l'OPAH. En parallèle, le changement d'usage d'une partie du parc existant doit s'orienter vers la production d'une offre résidentielle diversifiée pour répondre aux besoins des salariés du quartier, des fonctionnaires, des chercheurs, des familles du territoire... Enfin, cet objectif permettra d'atteindre une masse critique suffisante permettant une animation permanente du quartier mais aussi le déploiement d'une offre commerciale et servicielle consolidée.

Ces logements iront du standard au très haut de gamme et du T1 aux grands logements avec un objectif cible de 2 000 à 2 500 nouveaux logements d'ici à 2035.

Par ailleurs, la promotion de logements abordables en accession abordable, locatif intermédiaire ou locatif social est nécessaire pour répondre aux besoins des primo-accédants, des familles et des jeunes actifs. Par ailleurs, la création de nouveaux logements sur le territoire devra répondre aux besoins des primo-accédants, familles et jeunes actifs et devra nécessairement permettre le développement de logements en accession abordable (BRS), locatifs intermédiaire (LLI) ou locatif social (objectif cible : 30% des nouveaux logements).

Le développement de résidences en coliving devra être contenu, cette typologie étant déjà suffisamment représentée sur le territoire et ne répondant qu'à une fraction restreinte des besoins identifiés des publics cibles.

Enfin des logements dédiés aux seniors pourront être proposés pour une jauge estimée à entre 100 et 150 unités.

L'enjeu de reconnexion de La Défense avec les équipements de proximité existants et d'ouverture à un public plus large implique de renforcer l'offre en services et infrastructures adaptés aux nouveaux habitants.

Bien que le territoire dispose déjà d'un maillage d'équipements publics, notamment scolaires, il sera nécessaire de renforcer cette offre pour accueillir les nouveaux habitants. À minima, un groupe scolaire, un gymnase, un équipement socio-culturel et une crèche devront être créés pour constituer cette nouvelle offre de proximité.

- **Révéler et valoriser les adresses métropolitaines :**

La Défense souffre d'un déficit de reconnaissance patrimoniale malgré son caractère exceptionnel dans le paysage métropolitain et alors même que le patrimoine d'après-guerre, les architectures brutalistes et les utopies modernistes de La Défense attirent un public touristique, y compris international.

La mise en valeur de ce patrimoine, qu'il soit bâti, artistique ou mémoriel constitue une opportunité pour affirmer l'identité culturelle du lieu. Cette dernière doit notamment passer par une réappropriation de la Grande Arche, mais aussi au-delà du périmètre de l'OIN avec l'obtention d'un label patrimonial, par exemple « Ville et Pays d'Art et Histoire », et la valorisation de la diversité des générations de tours, notamment de la Tour Initiale, renforceraient la reconnaissance du lieu. La création d'un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine ou d'un centre culturel de rencontre - au rez-de-chaussée d'une tour historique par exemple, comme le Chicago Architecture Center - permettrait la diffusion des connaissances.

Par ailleurs, la fréquentation de lieux de divertissement tels que l'Arena ou la Cité de l'Histoire révèle un potentiel important pour développer La Défense en destination ouverte à tous, avec des usages variés incluant loisirs, culture, sport, événementiel, services et bien-être.

Concernant l'offre de loisirs marchands, le renforcement d'activités ou expériences interactives permettra d'attirer une clientèle de loisirs et équilibrer la fréquentation entre semaine et week-end. L'ancien centre commercial Coupole, avec ses 15 000 m², pourrait accueillir une partie de cette offre, en complément des programmes envisagés sur les espaces sous dalle Cathédrale, Bassin, etc (sous réserve de leur faisabilité technique).

Cette offre de destination doit être complétée par une diversification de l'accueil hôtelier. Le territoire compte en 2025 environ 2 500 chambres d'hôtel réparties dans 14 établissements. Ce marché demeure toutefois dépendant des flux professionnels, ce qui engendre une fréquentation réduite en soirée et durant les week-ends. L'enjeu est donc de diversifier les publics accueillis, en attirant notamment les touristes de loisirs, familles et jeunes, grâce à une offre hôtelière augmentée de 20 000 à 70 000 m² et adaptée à leur solvabilité et à des programmes de loisirs et culturels complémentaires.

La légende

Grand paysage et espaces publics

-  Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
-  Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
-  Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
-  Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
-  Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
-  Emprise de la dalle

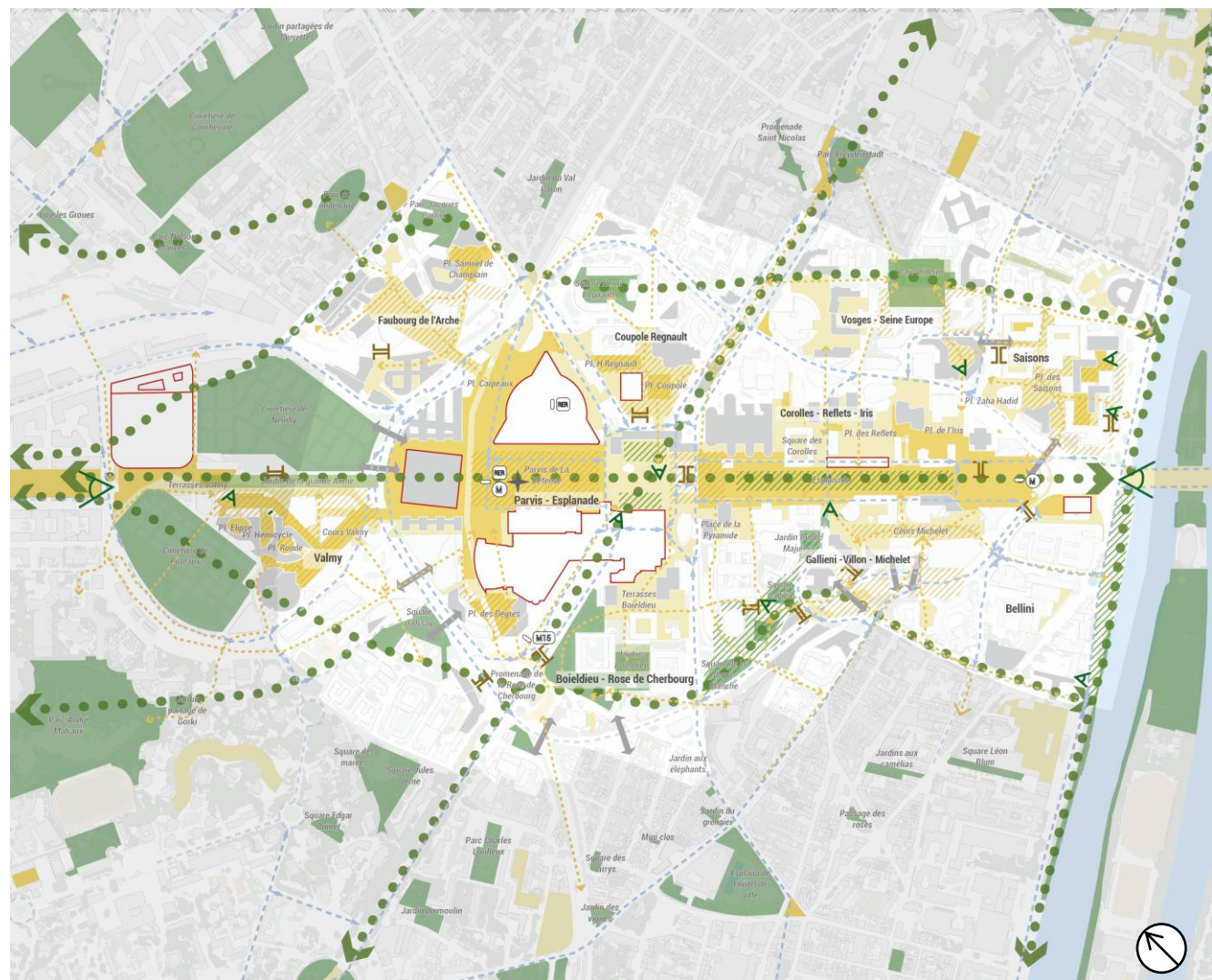
Mobilité et liens

-  Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
-  Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
-  Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
-  Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
-  Amélioration et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

Programmes et usages

Des quartiers qui resteront à dominante tertiaire, mais dont la programmation devra être renforcée autour des trois orientations suivantes :

-  Ménager des quartiers de vie pour une animation permanente
-  Structurer le campus de la connaissance et de l'innovation
-  Révéler et valoriser les adresses métropolitaines
-  Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
-  Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
-  Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)



La légende

Grand paysage et espaces publics

-  Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
-  Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
-  Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
-  Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
-  Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
-  Emprise de la dalle

Mobilité et liens

-  Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
-  Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
-  Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
-  Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
-  Amélioration et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

Programmes et usages

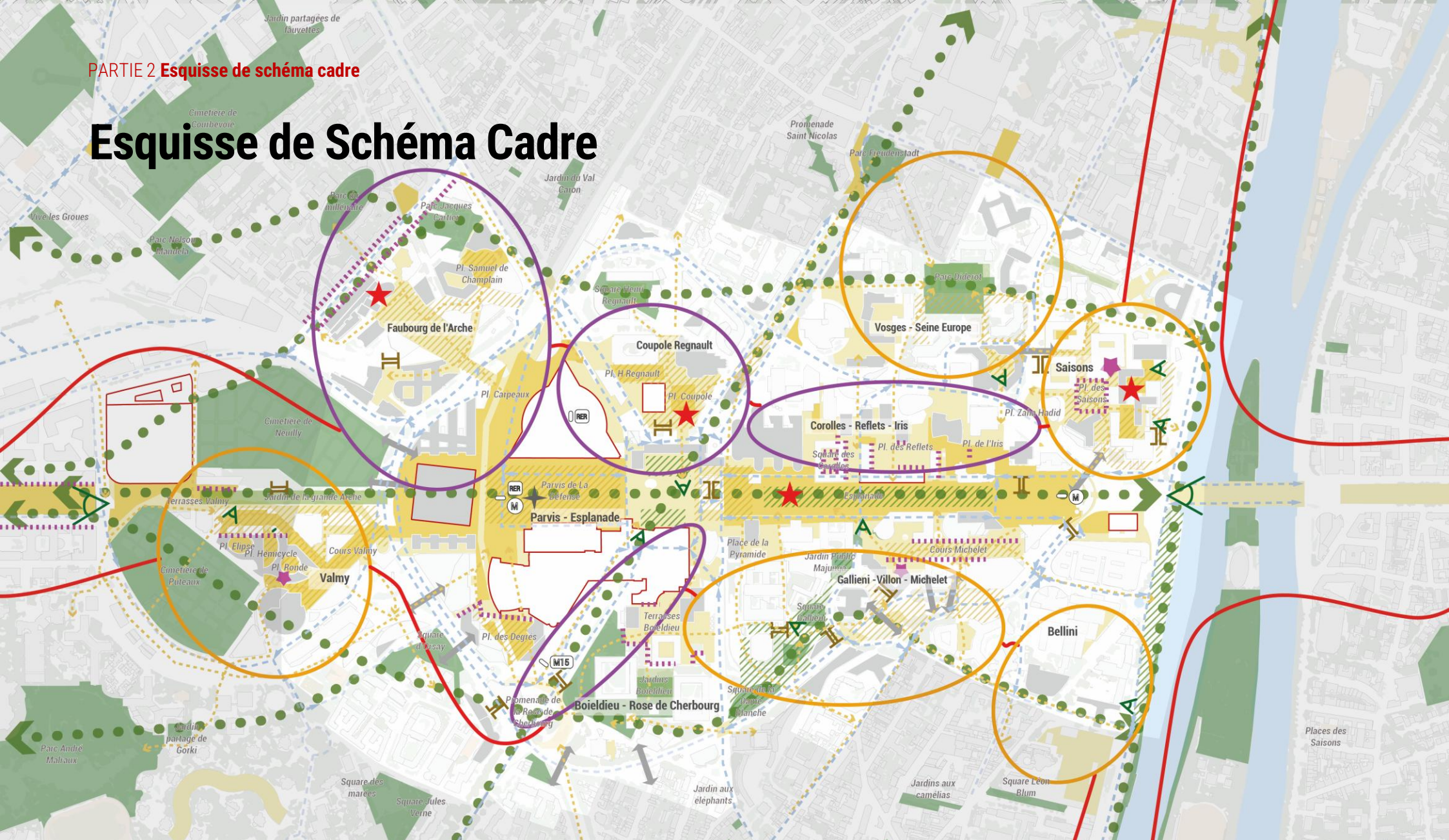
Des quartiers qui resteront à dominante tertiaire, mais dont la programmation devra être renforcée autour des trois orientations suivantes :

-  Ménager des quartiers de vie pour une animation permanente
-  Structurer le campus de la connaissance et de l'innovation
-  Révéler et valoriser les adresses métropolitaines
-  Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
-  Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
-  Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)



PARTIE 2 Esquisse de schéma cadre

Esquisse de Schéma Cadre



Grand paysage et espaces publics

- Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
- Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
- Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
- Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
- Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
- Emprise de la dalle

Mobilité et liens

- Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
- Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
- Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
- Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
- Amélioration et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

Programmes et usages

Des quartiers qui resteront à dominante tertiaire, mais dont la programmation devra être renforcée autour des trois orientations suivantes :

- Ménager des quartiers de vie pour une animation permanente
- Structurer le campus de l'innovation
- Valoriser l'identité du lieu pour rayonner
- Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
- Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces

- Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)
- Immobiliers familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)



Quartier Faubourg de l'Arche

Le Faubourg de l'Arche s'étend de part et d'autre du boulevard Patrick Devedjian (entre l'avenue Léonard de Vinci au nord, l'avenue de la Division Leclerc à l'est, la place Carpeaux au sud et le boulevard de la Défense à l'ouest). Marqué par une forte dominante tertiaire (près de 80 % des surfaces), il accueille également du logement, des commerces, des locaux pour les acteurs de l'ESS, des hébergements touristiques ainsi que des établissements d'enseignement supérieur, historiquement au sein du Pôle Léonard de Vinci et depuis quelques années autour des Collines de l'Arche. Son organisation urbaine repose sur une trame d'allées piétonnes et d'espaces publics (Place Carpeaux, Allées de l'Arche et le Parc Jacques Cartier) qui assurent une certaine perméabilité, mais dont la qualité d'usage et la lisibilité demeurent inégales.

L'un des enjeux majeurs de ce secteur réside dans l'avenir du Pôle Léonard-de-Vinci, appelé à se libérer d'ici fin 2026. Avec plus de 58 000 m² disponibles et sa proximité avec les transports en commun, ce secteur est un emplacement stratégique pour développer un pôle d'enseignement supérieur de nouvelle génération, complété par une offre résidentielle étudiante. Plus largement, certains immeubles tertiaires pourraient être diversifiés, si leur configuration le permet, pour accueillir des équipements publics et éventuellement des logements familiaux en complémentarité de la programmation de la ZAC Danton voisine et ainsi renforcer la mixité du Faubourg de l'Arche.

L'avenue Léonard-de-Vinci, identifiée aujourd'hui comme une polarité commerciale de proximité, constitue également un enjeu à conforter dans cette perspective de mixité programmatique.

Les ambitions poursuivies s'articulent autour de trois grands objectifs :

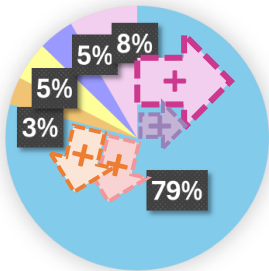
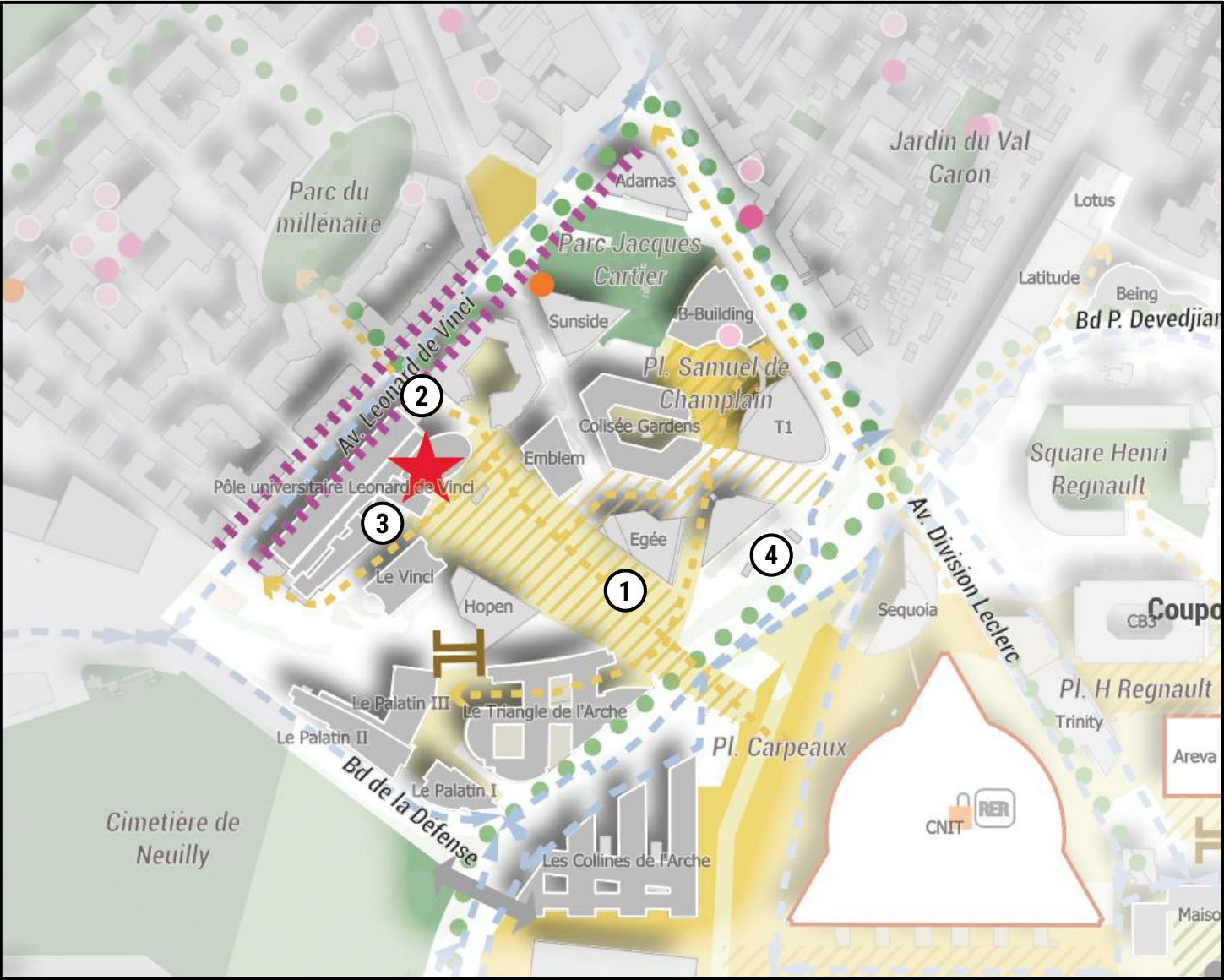
- Requalifier le parvis et les allées de l'Arche afin de renforcer l'accessibilité et la qualité des espaces publics. Créer de nouvelles continuités via la rue Michel-Ange et le boulevard Patrick-Devedjian afin d'agrandir le maillage d'espaces piétons et paysagers.
- Simplifier et clarifier les connexions entre le niveau dalle et le niveau naturel (singulièrement au niveau de l'avenue Léonard de Vinci) pour améliorer l'accessibilité, notamment piétonne et cyclable, tout en confortant les liens

avec les secteurs voisins et le cœur de la Défense.

- Redéfinir le rôle du Pôle Léonard-de-Vinci afin de répondre aux besoins programmatiques identifiés et optimiser l'existant (auditorium, salles polyvalentes etc.). Cet immeuble répond déjà aux besoins liés à l'enseignement supérieur, puisqu'il s'agit de sa fonction originelle.
- Accompagner la mutation d'immeubles à fort potentiel de réversibilité vers une programmation résidentielle à destination des étudiants et éventuellement des familles. Ces nouveaux logements devront s'accompagner d'une programmation en équipements publics notamment scolaire si les besoins sont avérés.
- Répondre aux besoins de locaux des acteurs de l'ESS en requalifiant les locaux existants ou identifiant de nouveaux locaux plus propices à leur activité (au sein du quartier ou à proximité).
- Favoriser le développement de nouveaux projets immobiliers mixtes et exemplaires sur les potentiels terrains en friche (voiries désaffectées ou éventuellement immeubles impossibles à requalifier). Cela suppose de créer les conditions réglementaires, foncières et opérationnelles propices à leur émergence (par exemple en adaptant les règles du PLU, en facilitant les montages partenariaux ou en accompagnant les porteurs de projet dans la définition de programmes à haute valeur d'usage et environnementale).

Quartier Faubourg de l'Arche

Vers une polarité estudiantine renouvelée



Programmation

- Logements (dont étudiants)
- Hébergements touristiques
- Bureaux
- Coworking
- Campus
- Commerces
- Equipements

1	Requalifier le parvis et les allées de l'Arche
2	Simplifier et clarifier les connexions entre le niveau dalle et le niveau naturel
3	Redéfinir le rôle du Pôle Léonard-de-Vinci et optimiser l'existant (auditorium, salles polyvalentes etc.)
4	Site à potentiel de développement de projets mixtes et exemplaires (périmètre à définir)

Environ 220 000 m² vacants *

* Il s'agit d'une estimation reposant sur les données Immostat du T2 2025, d'un repérage des offres immédiates ainsi que de l'identification des libérations connues pour 2026. Toutefois, ces données peuvent ne pas être exhaustives.

Equipements publics et privés

- Equipements publics
- Equipements privés (liste non-exhaustive)
- Crèche et garde de jeunes enfants
- Etablissements primaires et secondaires
- Etablissements sociaux
- Equipements administratifs
- Equipements sportifs
- Equipements culturels

Grand paysage et espaces publics

- Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
- Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
- Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
- Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
- Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
- Emprise de la dalle

Mobilité et liens

- Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
- Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
- Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
- Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
- Améliorer et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

Programmes et usages

- Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
- Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
- Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)
- Immobilier familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)

Quartier Coupole-Regnault

Le quartier Coupole Regnault s'étend de l'avenue de la Division-Leclerc à l'ouest jusqu'à l'avenue Gambetta à l'est, du parvis de La Défense au sud jusqu'au boulevard Patrick-Devedjian au nord. Sa programmation actuelle est largement dominée par les surfaces tertiaires (près de 81 %), mais il accueille également une part significative de logements (16 %), conférant au secteur une certaine diversité d'usages à l'échelle du secteur, mais une monofonctionnalité tertiaire à l'échelle de la dalle Coupole.

Situé en position centrale, il pourrait constituer un site stratégique pour le déploiement d'un cœur de campus métropolitain et d'un pôle sportif et de loisirs associé au campus en complémentarité de la dynamique sur le Faubourg de l'Arche. Cette orientation pourrait notamment s'appuyer sur la valorisation des espaces situés sous dalle, en particulier l'ancien centre commercial Coupole et sur les immeubles environnants, offrant un potentiel pour développer une offre de restauration universitaire, de loisirs et de services à destination des étudiants et des usagers du quartier. La requalification de ce quartier vise à transformer un secteur encore marqué par une forte spécialisation tertiaire en un espace mixte et animé, intégrant des équipements ou loisirs rayonnants, des logements diversifiés et des activités de service, autour d'espaces publics requalifiés et végétalisés.

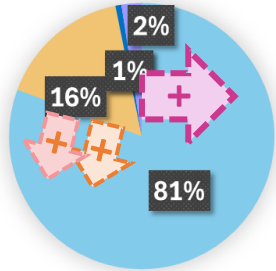
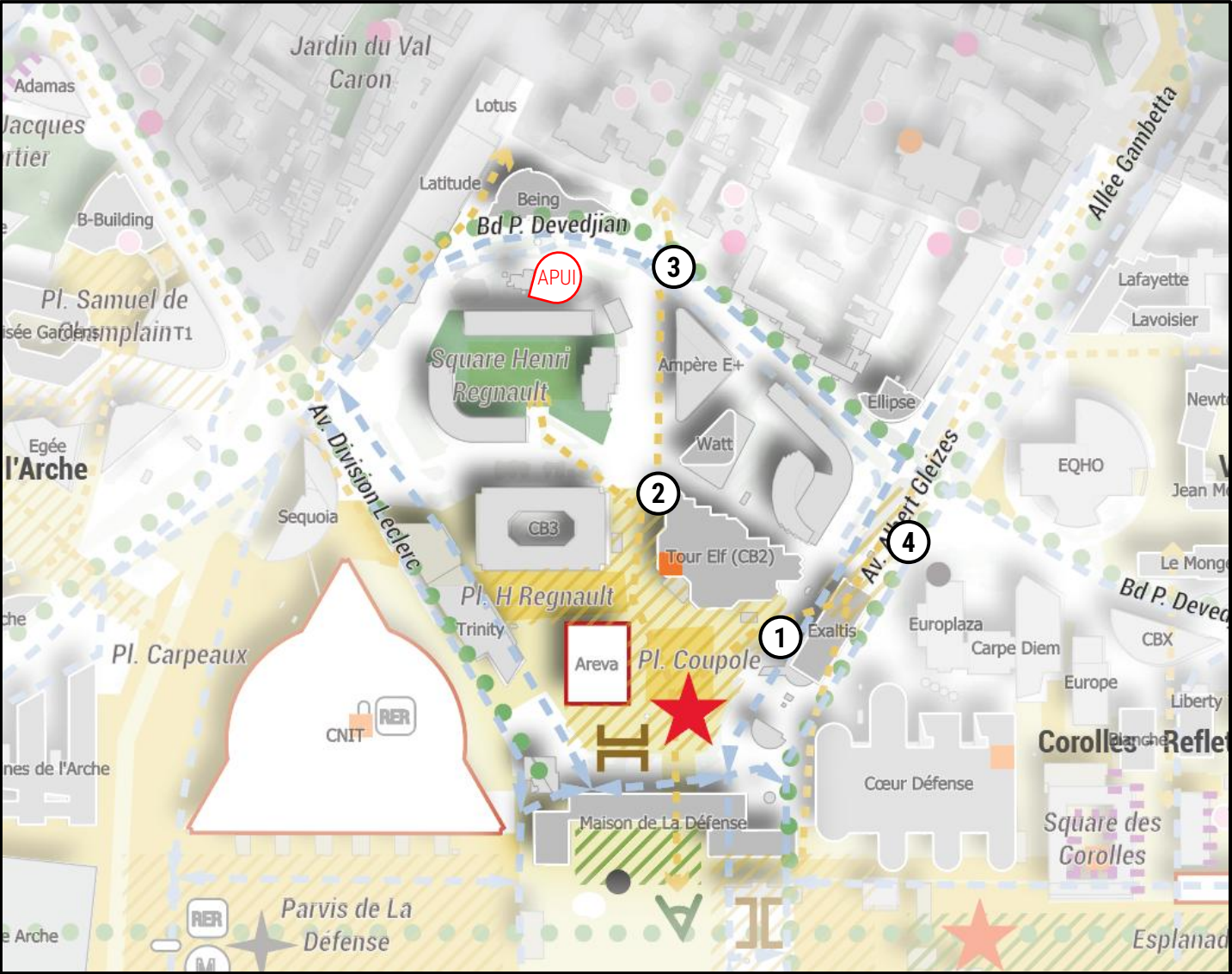
Plusieurs objectifs se dessinent :

- Mieux connecter la dalle Coupole au niveau naturel notamment au niveau de l'avenue Gleizes à l'est et, surtout, au niveau de la rue Regnault au nord.
- Renforcer la qualité paysagère du secteur en profitant notamment de sa partie hors-dalle, en intégrant une forte végétalisation et en améliorant le cadre bâti (par exemple à travers la requalification des rez-de-chaussée, la valorisation des façades existantes, etc).
- Transformer le boulevard Patrick-Devedjian en boulevard urbain, au nord du secteur, en intégrant une forte végétalisation et en améliorant le cadre bâti grâce aux interventions de l'APUI Segoffin.

- Diversifier les usages des immeubles existants présentant un potentiel de transformation comme la tour CB2, qui offre un potentiel de reconversion vers de l'enseignement supérieur, de l'hébergement touristique ou du logement résidentiel, familial ou étudiant. La Maison de la Défense apparaît également comme un bâtiment stratégique pour accueillir un équipement structurant à destination des étudiants, tel qu'un restaurant universitaire, un incubateur de startup ou un learning center et ainsi renforcer l'attractivité et l'animation du cœur de La Défense.
- Permettre le développement de nouveaux projets immobiliers mixtes et exemplaires sur les potentiels terrains en friche (voiries désaffectées ou éventuellement immeubles impossibles à requalifier).

Quartier Coupole-Regnault

Favoriser l'émergence d'un cœur de campus métropolitain



Programmation

- Logements (dont étudiants)
- Hébergements touristiques
- Bureaux
- Coworking
- Campus
- Commerces
- Equipements

1	Mieux connecter la dalle Coupole au niveau de l'avenue Gleizes à l'est
2	Mieux connecter la dalle Coupole au niveau de la rue Regnault au nord
3	Transformer le boulevard Patrick-Devedjian en boulevard urbain, au nord du secteur, en intégrant une forte végétalisation et en améliorant le cadre bâti
4	Site à potentiel de développement de projets mixtes et exemplaires (périmètre à définir)

Environ 140 000 m² vacants

Equipements publics et privés

- Equipements publics
- Equipements privés (liste non-exhaustive)
- Crèche et garde de jeunes enfants
- Etablissements primaires et secondaires
- Etablissements sociaux
- Equipements administratifs
- Equipements sportifs
- Equipements culturels

Grand paysage et espaces publics

- Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
- Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
- Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
- Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
- Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
- Emprise de la dalle

Mobilité et liens

- Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
- Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
- Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
- Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
- Améliorer et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

Programmes et usages

- Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
- Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
- Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)
- Immobilier familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)
- Site de l'Appel à Projet Urbain Innovant « Empreintes »

Quartier Corolles – Reflets - Iris

Le quartier Corolles – Reflets – Iris s'étend du parvis de La Défense au sud jusqu'au boulevard Patrick-Devedjian au nord-est, et de l'allée Gambetta à l'ouest. La programmation actuelle y est dominée par le tertiaire, en particulier sur le secteur Corolles, qui accueille néanmoins plusieurs établissements d'enseignement supérieur et des logements. Le secteur Iris se distingue par une offre en hébergement touristique, tandis que le secteur Reflet présente une composante résidentielle fonctionnelle et bien intégrée. Cette diversité programmatique confère déjà au quartier un certain équilibre, renforcé par la présence de commerces et par un maillage d'espaces publics globalement qualitatif. Une attention particulière devra toutefois être portée à la qualité et à la rénovation du parc de logements existants, afin d'en garantir la pérennité et l'attractivité. Le quartier bénéficiera également du projet du Parc de l'Esplanade, qui contribuera à renforcer la continuité paysagère et la qualité des espaces publics dans ce secteur stratégique de La Défense.

Situé à proximité immédiate du parvis et bénéficiant de deux traversées à niveau qui le relient efficacement aux quartiers voisins, ce secteur présente des atouts majeurs en termes d'accessibilité. Il dispose aussi d'un potentiel significatif pour accueillir de nouvelles surfaces dédiées à l'enseignement supérieur, confortant son rôle au sein du cœur de La Défense. Le secteur bénéficie par ailleurs d'un excellent adressage et d'une visibilité directe depuis le parvis, ce qui en fait un emplacement premium pour l'implantation et le maintien du tertiaire sur le site. L'enjeu central de sa requalification consistera à accompagner et accentuer la mixité existante, en confortant éventuellement l'offre résidentielle, en soutenant les activités de proximité et en diversifiant les usages vers une vocation de campus métropolitain.

Les ambitions poursuivies s'articulent autour de quatre grands objectifs :

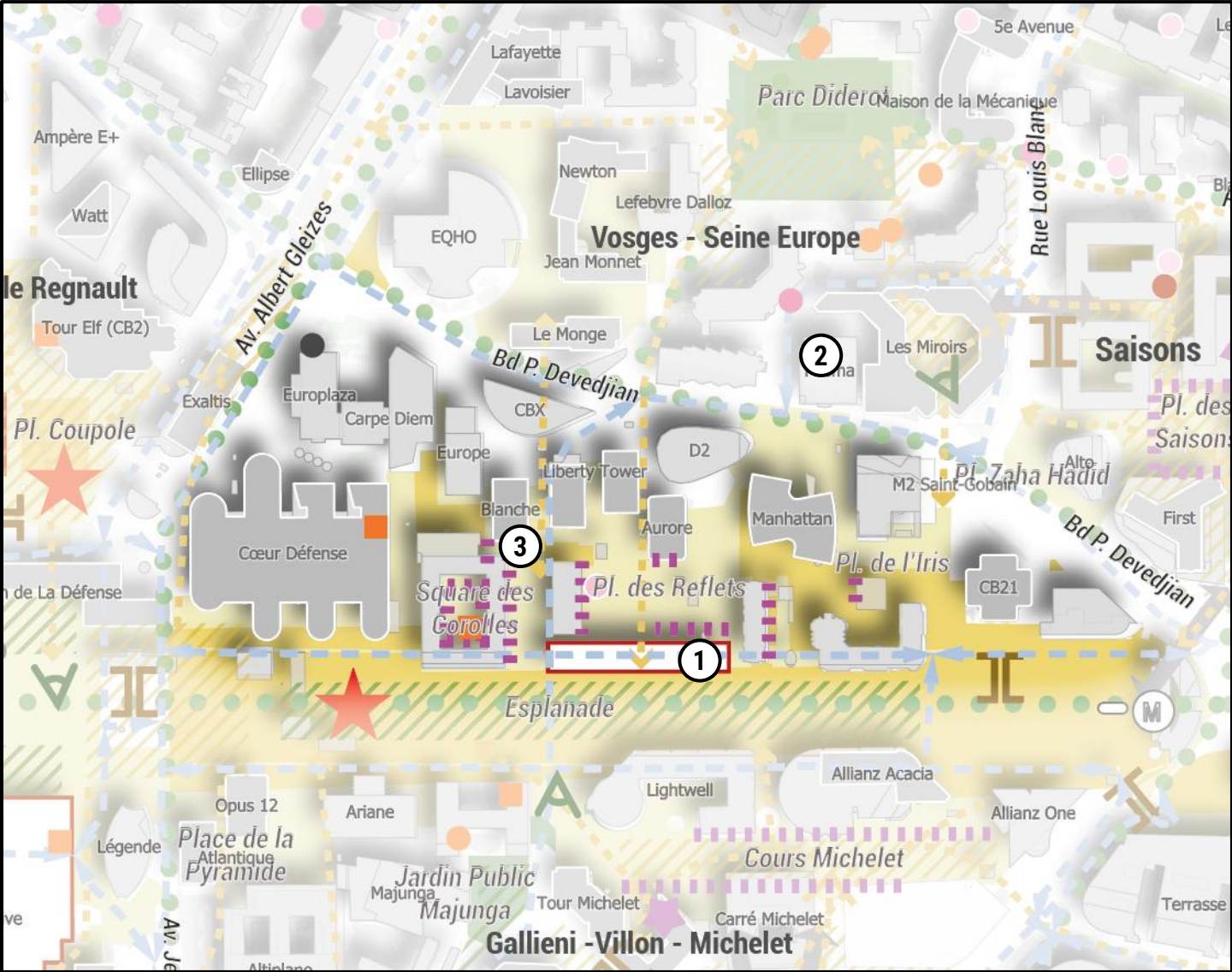
- Améliorer les liaisons entre les différents secteurs par une valorisation des passages à niveau et une meilleure connexion piétonne et cyclable avec le parvis et les quartiers limitrophes.

- Diversifier les programmations en développant une offre d'enseignement supérieur et en introduisant de nouvelles formes d'habitat, notamment étudiant et familial, dans une logique de complémentarité avec les fonctions tertiaires, résidentielles et touristiques déjà présentes.

- Conforter les nombreux linéaires commerciaux de proximité, afin de soutenir l'animation du quartier et de garantir son attractivité quotidienne (ex: superette, locaux associatifs etc.).

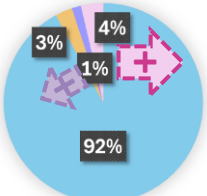
Quartier Corolles – Reflets – Iris

Accompagner et accentuer la mixité existante, vers de l’enseignement et du résidentiel

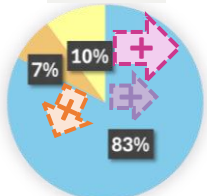


Programmation

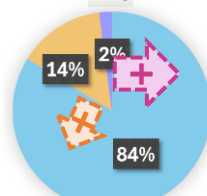
- Logements (dont étudiants)
- Hébergements touristiques
- Bureaux
- Coworking
- Campus
- Commerces
- Equipements



COROLLES



IRIS



REFLETS

1	Renforcer les qualités d'usage et la végétalisation des espaces publics
2	Améliorer les liaisons entre les différents secteurs par une valorisation des passages à niveau et une meilleure connexion piétonne et cyclable
3	Conforter les nombreux linéaires commerciaux de proximité, afin de soutenir l'animation du quartier et de garantir son attractivité quotidienne

Environ 210 000 m² vacants

Equipements publics et privés

- Equipements publics
- Equipements privés (liste non-exhaustive)
- Crèche et garde de jeunes enfants
- Etablissements primaires et secondaires
- Etablissements sociaux
- Equipements administratifs
- Equipements sportifs
- Equipements culturels

Grand paysage et espaces publics

- Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
- Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
- Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
- Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
- Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
- Emprise de la dalle

Mobilité et liens

- Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
- Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
- Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
- Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
- Améliorer et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

Programmes et usages

- Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
- Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
- Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)
- Immobilier familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)

Quartier Vosges – Seine Europe

Le quartier Vosges – Seine Europe est délimité au sud par le boulevard Patrick-Devedjian, à l'ouest par l'allée Gambetta, à l'est par la rue Louis Blanc et au nord par la rue de Bezons. Sa programmation actuelle reste dominée par le tertiaire (environ 90 % des surfaces), mais le secteur accueille également des hébergements touristiques, conférant une certaine mixité d'usages.

L'ambition de requalification de ce quartier, au fort potentiel de transformation immobilier, consiste à **s'appuyer sur la qualité des aménités déjà présentes, en particulier le parc Diderot, pour conforter et intensifier sa vocation résidentielle**. Ce développement résidentiel devra être accompagné d'une restructuration des équipements publics, afin de répondre aux besoins croissants des habitants et de renforcer les continuités d'usage avec les quartiers voisins. L'ouverture des espaces verts et des équipements au bénéfice d'un public élargi sera également un objectif clé pour mieux relier le quartier Vosges – Seine Europe à la dalle. Enfin, ce secteur pourrait accueillir à terme une implantation de l'École européenne, dont le regroupement sur un site unique constitue un enjeu fort au regard des exigences de l'Union européenne.

Trois objectifs majeurs guident l'évolution du secteur :

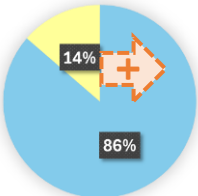
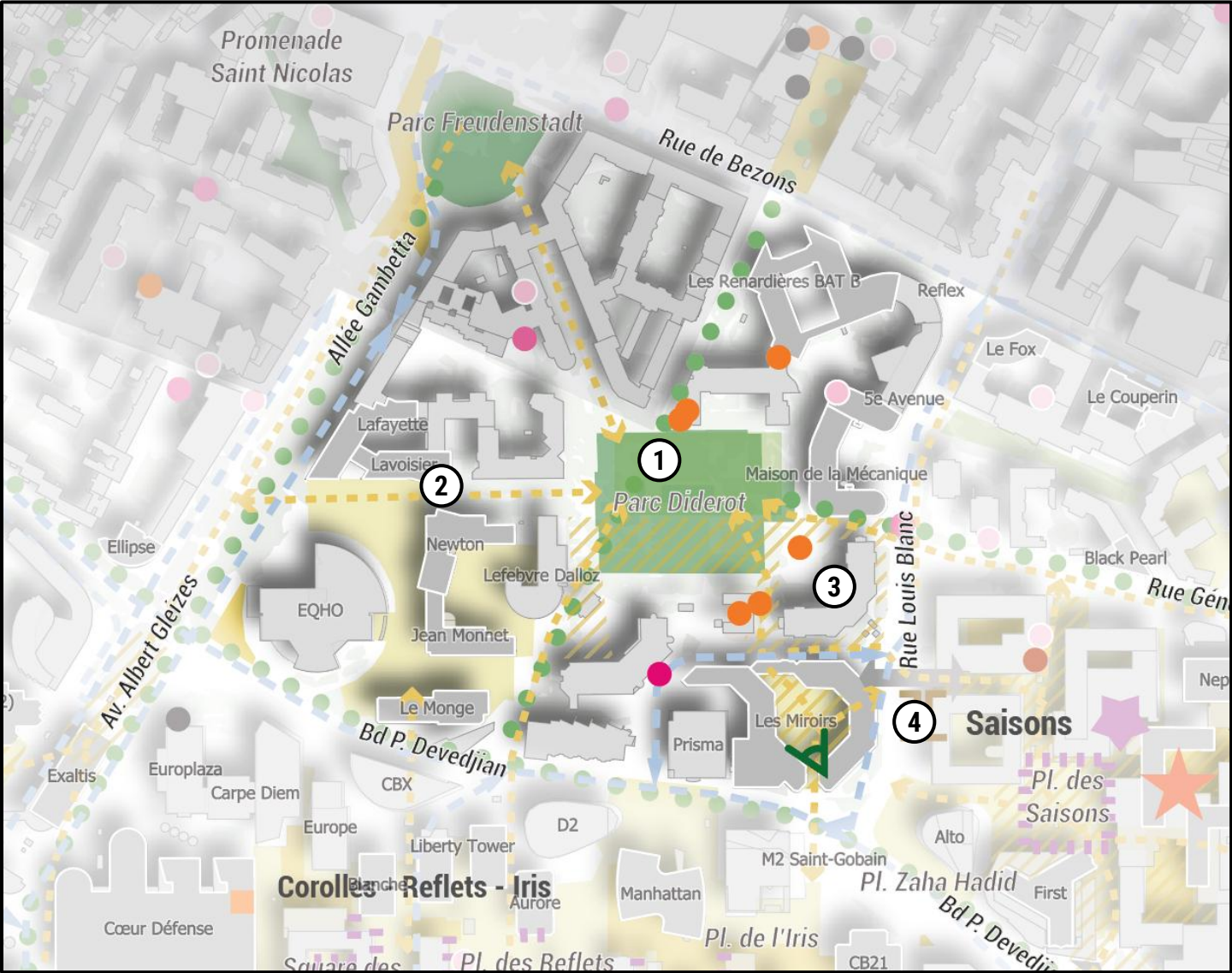
- Valoriser les espaces verts existants, notamment le parc Diderot comme cœur d'un quartier élargi et requalifier la place des Vosges.
- Créer une maillage Diderot-Vosges-Allée Gambetta au travers d'une trame paysagère affirmée.
- Améliorer les liens avec les équipements existant et saisir l'opportunité de l'implantation éventuelle de l'Ecole Européenne au sein d'un projet urbain d'ensemble.
- Renforcer la connexion avec les quartiers voisins, en particulier avec le

quartier Saisons, dans un contexte où la disparition de la passerelle Louis-Blanc liée à la restructuration des Miroirs impose de repenser les franchissements et continuités piétonnes.

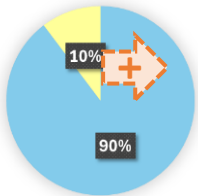
- Développer l'offre résidentielle en intensifiant la part de logements dans le quartier, afin d'en faire un secteur de vie à part entière, diversifié et attractif, en complémentarité avec les fonctions tertiaires existantes.

Quartier Vosges – Seine Europe

Conforter et intensifier la vocation résidentielle d'un quartier bien doté en aménités



Vosges



Seine Europe

Programmation

- Logements (dont étudiants)
- Hébergements touristiques
- Bureaux
- Coworking
- Campus
- Commerces
- Equipements

1	Valoriser les espaces verts existants, notamment le parc Diderot comme le cœur d'un quartier élargie, et requalifier la place des Vosges
2	Créer une maillage Diderot-Vosges-Allée Gambetta
3	Améliorer les liens avec les équipements existant et saisir l'opportunité de l'implantation éventuelle de l'Ecole Européenne au sein d'un projet urbain d'ensemble
4	Renforcer la connexion avec les quartiers voisins, en particulier avec le quartier Saisons

Environ 160 000 m² vacants

Equipements publics et privés

- Equipements publics
- Equipements privés (liste non-exhaustive)
- Crèche et garde de jeunes enfants
- Etablissements primaires et secondaires
- Etablissements sociaux
- Equipements administratifs
- Equipements sportifs
- Equipements culturels

Grand paysage et espaces publics

- Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
- Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
- Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
- Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
- Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
- Emprise de la dalle

Mobilité et liens

- Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
- Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
- Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
- Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
- Améliorer et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

Programmes et usages

- Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
- Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
- Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)
- Immobilier familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)

Quartier Saisons

Le quartier Saisons est délimité au nord par la rue du Général-Audran, à l'est par le quai du Président-Paul-Doumer, au sud par le boulevard Patrick-Devedjian et à l'ouest par la D106. Sa programmation actuelle est marquée par une forte présence tertiaire (67 % des surfaces), mais se distingue par une mixité importante : logements résidentiels (notamment dans les Damiers et la résidence de l'Ancre) et hôtellerie occupent une place quasi équivalente, constituant l'une des spécificités du secteur. Le quartier se distingue également par la présence d'équipements publics de proximité (crèche et bibliothèque).

Cette diversité a longtemps permis de maintenir une masse critique satisfaisante et de faire vivre la place des Saisons et ses commerces. Toutefois, le départ d'environ 200 logements (immeubles Bretagne et Anjou) a fragilisé cet équilibre, réduisant la vitalité commerciale du quartier. La requalification devra donc recréer les conditions d'une animation durable, en renforçant la mixité et en réintroduisant des formes d'habitat complémentaires.

Le projet Rives Défense représente une opportunité structurante pour le secteur, en combinant **constructibilité supplémentaire, diversification résidentielle et développement hôtelier**. Une « place laissée à l'exceptionnel » est également envisagée, permettant l'implantation éventuelle d'un équipement de rayonnement métropolitain. Par ailleurs, les réflexions mettent en avant la nécessité de compléter l'offre hôtelière existante avec des solutions plus accessibles en complémentarité avec l'existant, éventuellement couplées à des espaces de loisirs. Enfin, la proximité de la Seine et du parc Diderot constitue un atout majeur pour repenser les continuités paysagères et renforcer les liens avec Courbevoie.

La question du stationnement des bus de tourisme, en lien avec l'activité hôtelière du quartier, devra être anticipée afin de limiter les nuisances et d'assurer une bonne insertion urbaine. De même, l'usage et la gestion des parkings existants constituent un enjeu important pour accompagner la transformation du quartier : une réflexion devra être engagée sur leur mutualisation et leur éventuelle reconversion partielle. Enfin, la prise en compte des ruptures de niveaux entre la dalle et les espaces de la Seine sera essentielle

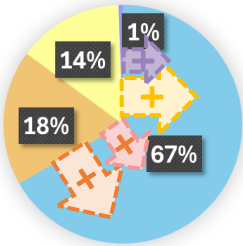
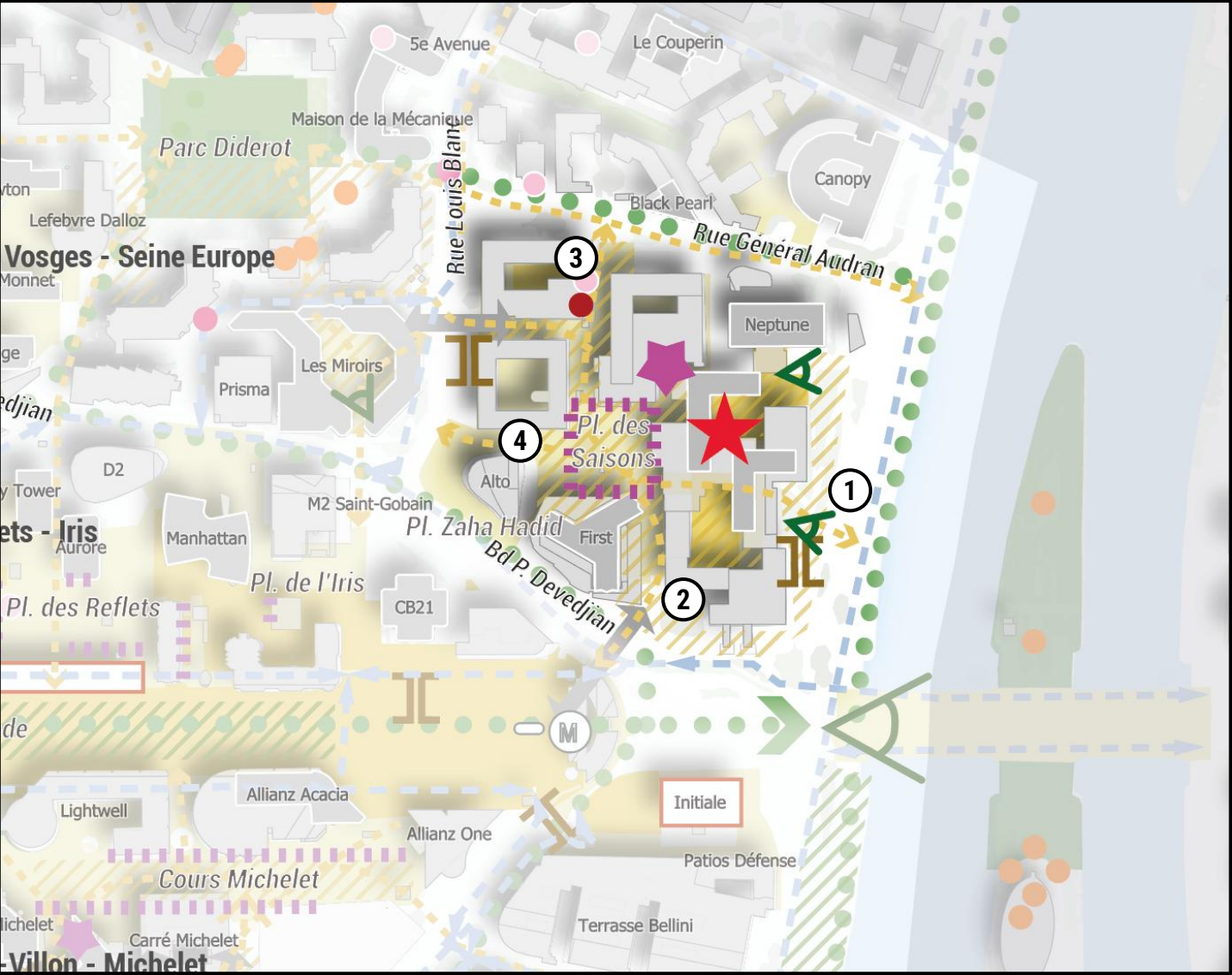
pour améliorer les continuités urbaines et paysagères et renforcer les liens avec Courbevoie.

Les perspectives d'évolution du quartier reposent sur trois grands axes :

- Rétablir le lien avec la Seine, physiquement et visuellement, en transformant l'infrastructure routière D7 en espace paysager et en ouvrant de nouvelles perspectives vers le fleuve et le parc Diderot.
- Conforter la vitalité résidentielle et commerciale en requalifiant le parc de logement existant, recréant une masse critique de logements et en l'accompagnant par un équipement de proximité, scolaire le cas échéant, afin de soutenir durablement l'animation de la place des Saisons.
- Renforcer la centralité de quartier autour de la place des Saisons.
- Renforcer la vocation hôtelière et accueillir un grand équipement à rayonnement métropolitain, en diversifiant l'offre d'hébergement (du haut de gamme à l'auberge de jeunesse) et en saisissant l'opportunité d'un équipement de rayonnement métropolitain en bord de Seine.

Quartier Saisons

S'engager vers une diversification résidentielle et le développement d'un pôle hôtelier



Programmation

- Logements (d'ont étudiants)
- Hébergements touristiques
- Bureaux
- Coworking
- Enseignement supérieur
- Commerces
- Equipements

1	Rétablir le lien avec la Seine en transformant l'infrastructure routière D7 en espace paysager et en ouvrant de nouvelles perspectives vers le fleuve et le parc Diderot
2	Renforcer la vocation hôtelière et accueillir un équipement de rayonnement, en diversifiant l'offre d'hébergement et en saisissant l'opportunité d'un équipement en bord de Seine.
3	Programmer des équipements de proximité en lien avec la nouvelle programmation résidentielle
4	Renforcer la centralité de quartier autour de la place des Saisons

Environ 30 000 m² vacants
(hors Damiers)

- Equipements publics et privés**
- Equipements publics
 - Equipements privés
 - (liste non-exhaustive)
 - Polarité équipée de proximité comprenant au moins un GS
 - Crèche et garde de jeunes enfants
 - Etablissements primaires et secondaires
 - Etablissements sociaux
 - Equipements administratifs
 - Equipements sportifs
 - Equipements culturels

- Grand paysage et espaces publics**
- Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
 - Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
 - Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
 - Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
 - Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
 - Emprise de la dalle

- Mobilité et liens**
- Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
 - Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
 - Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
 - Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
 - Améliorer et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

- Programmes et usages**
- Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
 - Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
 - Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)
 - Immobilier familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)

Secteur Parvis - Esplanade

Le secteur Parvis–Esplanade, à cheval sur les communes de Puteaux et Courbevoie, constitue le cœur de La Défense. Organisé autour de l'axe historique reliant le pont de Neuilly à la Grande Arche, il rassemble des bâtiments emblématiques tels que la Grande Arche, le CNIT, le centre commercial Les Quatre Temps et la tour Séquoia. Vitrine internationale, il associe hub de transport métropolitain et attractivité commerciale. Il accueille aussi (en 2025) des programmes de formation et des services de l'État (Grand Arche et Tour Séquoia). Sur cet axe s'adressent de nombreux immeubles tertiaires. Le secteur Parvis accueille de nombreux événements fédérateurs (Garden Parvis, League of Defense, La Défense Jazz Festival ...)

Ce secteur, à l'adressage privilégié, doit cependant relever plusieurs défis. L'adaptation au changement climatique nécessite de faire évoluer une dalle encore trop minérale afin d'apporter confort et fraîcheur. La requalification en cours des espaces publics, notamment le Parc de l'Esplanade, vise à **améliorer les parcours et l'expérience urbaine**, mais les connexions demeurent complexes. L'arrivée de la nouvelle gare (L15) sur l'avenue du Général de Gaulle constitue une opportunité majeure, tout en renforçant les enjeux de lisibilité des cheminements et d'interconnexion, notamment autour des Quatre Temps. Enfin, les grandes galeries commerciales doivent s'ouvrir davantage sur leur environnement proche, en particulier la façade sud des Quatre Temps vers la place des Degrés et l'avenue du Général de Gaulle.

Le quartier Parvis–Esplanade, image emblématique de La Défense, doit ainsi **évoluer vers un modèle plus durable**, plus connecté et plus ouvert, conciliant attractivité métropolitaine et qualité de vie pour les salariés, habitants et étudiants.

Pour **renforcer son rôle de centralité métropolitaine**, plusieurs orientations stratégiques sont retenues :

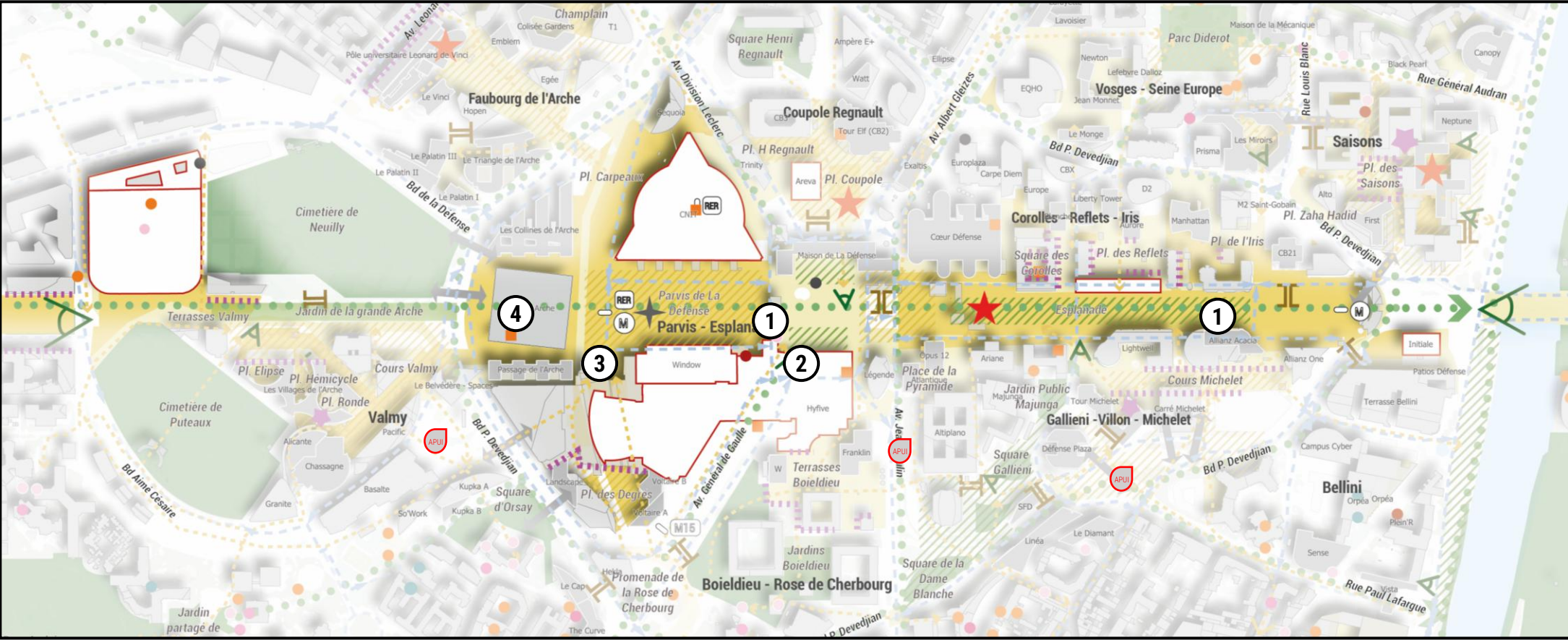
- Rénover les espaces publics, notamment le parvis, en renforçant leur qualité environnementale et leur qualité d'usages tout en préservant leur valeur patrimoniale (désimperméabiliser, végétaliser, créer des îlots de fraîcheur et

de convivialité) dans la continuité du Parc de l'Esplanade.

- Adapter les mobilités et améliorer les continuités : développer les mobilités douces est–ouest, renforcer les liaisons nord–sud vers le hub de transport et le parvis.
- Révéler le patrimoine bâti, artistique et mémoriel de La Défense en identifiant ses points d'intérêt, en les valorisant et en les mettant en réseaux. Cette démarche vise à renforcer l'appropriation collective des lieux emblématiques, notamment autour de la Grande Arche, dont les marches constituent déjà des espaces de forte fréquentation et de convivialité. L'enjeu est de mieux articuler ces usages existants avec la mise en valeur du patrimoine dans son ensemble.
- Maintenir et soutenir une adresse tertiaire « prime » et accompagner la rénovation du parc tertiaire.
- Diversifier et enrichir la programmation en s'appuyant sur les volumes centraux (notamment l'actif Com'Square) et le rond point de La Défense, pour accueillir de nouveaux équipements à rayonnement métropolitain (ex. centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine).
- Revaloriser et réhabiliter les pôles de transports en commun présentant des signes d'obsolescence, de saturation et de qualité de services (gare routière, hub RER A et métro).
- Ouvrir les centres commerciaux sur l'espace public notamment les façades des Quatre Temps pour l'adapter aux flux croissants liés à l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Secteur Parvis – Esplanade

Révéler et valoriser les adresses métropolitaines



1	Rénover et renforcer la qualité environnementale des espaces publics, notamment le parvis
2	Adapter les mobilités et améliorer les continuités : développer les mobilités douces est-ouest, renforcer les liaisons nord-sud vers le hub de transport et le parvis
3	Revaloriser et réhabiliter les pôles de transports en commun présentant des signes d'obsolescence (gare routière, hub RER A et métro)
4	Permettre la réappropriation de la grande Arche par de nouveaux usages

50 000 m² vacants

Mobilité et liens

- Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
- Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
- Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
- Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
- Amélioration et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

Grand paysage et espaces publics

- Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
- Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
- Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
- Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
- Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
- Emprise de la dalle

Programmes et usages

- Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
- Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
- Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)
- Immobilier familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)

Sites de l'Appel à Projet Urbain Innovant « Empreintes »

Légende équipements publics et privés

- Equipements publics
- Equipements privés (liste non-exhaustive)
- Crèche et garde de jeunes enfants
- Etablissements primaires et secondaires
- Etablissements sociaux
- Equipements administratifs
- Equipements sportifs
- Equipements culturels
- Polarité équipée de proximité comprenant au moins un GS

Quartier Boieldieu – Rose de Cherbourg

Le quartier Boieldieu, à Puteaux, s'étend entre l'avenue Charles de Gaulle à l'ouest et l'avenue Jean Moulin à l'est, depuis l'esplanade jusqu'au boulevard Devedjian. En 2025, il se compose d'environ 40 % de logements et 60 % d'activités tertiaires, ce qui en fait l'un des secteurs les plus mixtes de La Défense. La programmation résidentielle se concentre principalement au sud, tandis que les activités économiques se développent au nord, au contact de l'esplanade, notamment dans les tours Franklin, Légende, Hyfive et W.

Ce quartier à **vocation résidentielle renforcée** fonctionne aujourd'hui de façon satisfaisante, mais il présente encore des marges d'amélioration en matière d'espaces publics, de rénovation et d'adressage des commerces. L'arrivée de la nouvelle gare sur l'avenue du Général de Gaulle constitue une étape déterminante, qui accentue les enjeux de lisibilité des cheminements et d'interconnexion avec les autres secteurs.

Pour préserver la qualité de vie tout en accompagnant les mutations en cours sur les boulevards environnants, plusieurs objectifs sont retenus :

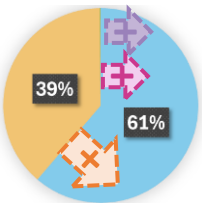
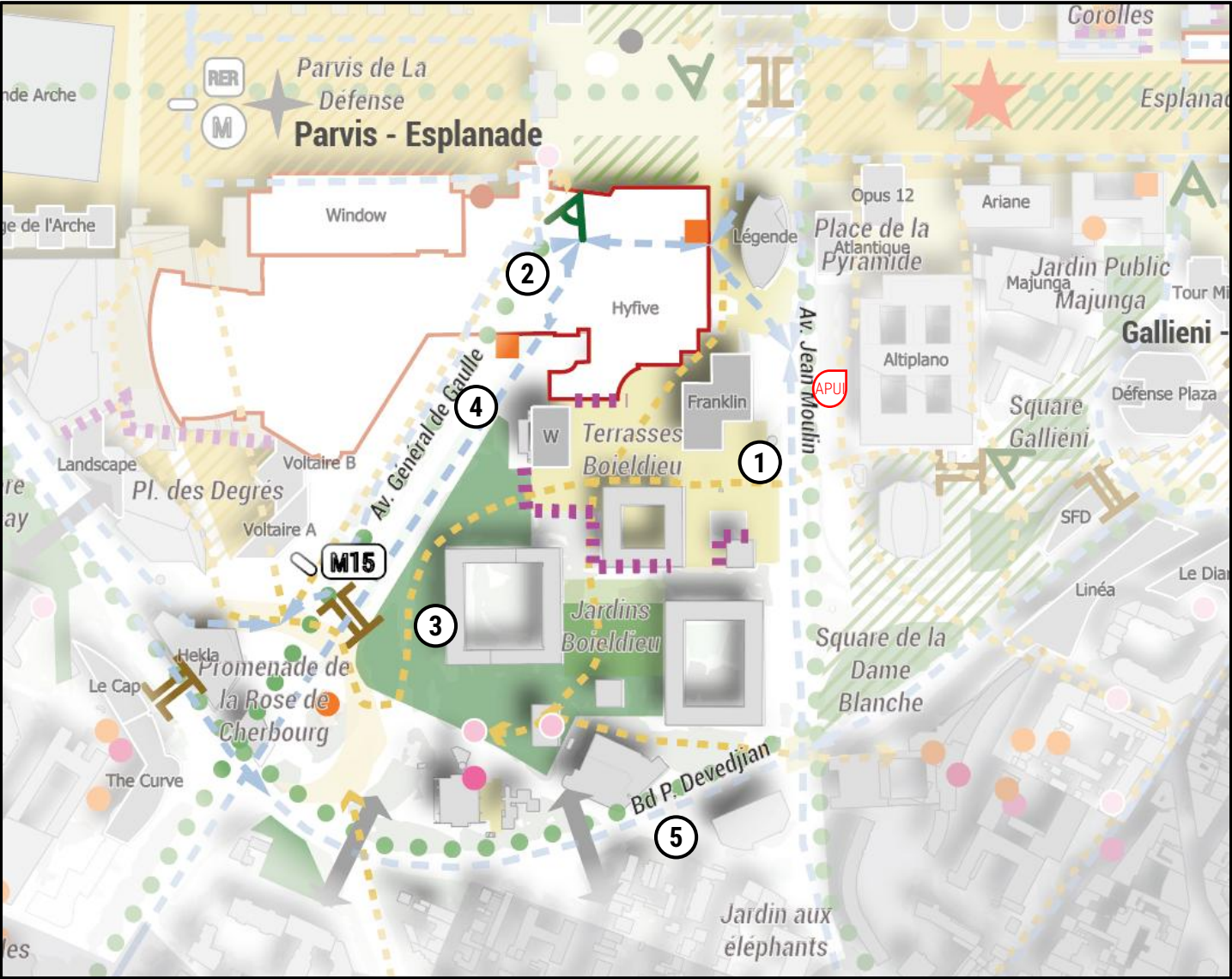
- Valoriser les espaces publics existants (Parc et Terrasse de Boieldieu, Rose de Cherbourg) en poursuivant leur rénovation.
- Créer de nouvelles connexions nord-sud en lien avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express, entre le secteur de la Gare du Grand Paris réaménagé, l'arrière du Centre commercial des Quatre Temps et l'esplanade (ex : cheminements sur dalle et en toiture du centre commercial des Quatre Temps).
- Créer des connexions est-ouest pour relier efficacement la nouvelle gare et le quartier Bellini-Villon-Michelet, en dépassant les ruptures topographiques au niveau des boulevards Charles de Gaulle et Jean Moulin. L'APUI Jean Moulin en cours devrait participer à ces améliorations.
- Créer une interface active avec la place des Degrés ainsi qu'avec l'avenue du

Général de Gaulle et accompagner les potentiels projets de densification sur ces boulevards afin qu'ils participent à l'animation des façades, à l'activation des rez-de-chaussée et à une meilleure porosité avec le cœur du quartier.

- Développer des activités de formation, de recherche et d'innovation en synergie avec le tissu tertiaire notamment à proximité de la place des degrés. Un quartier dont l'évolution programmatique, au nord et à l'ouest du secteur, se fera en lien avec l'arrivée de la gare, idéal pour le renforcement du volet campus et entrepreneuriat.
- Conserver la vocation résidentielle du sud du secteur à destination des familles et développer une offre adaptée aux étudiants, notamment en logement social.
- Permettre le développement de nouveaux projets immobiliers mixtes et exemplaires sur les potentiels terrains en friche (voiries désaffectées ou éventuellement immeubles impossibles à requalifier).

Quartier Boieldieu – Rose de Cherbourg

Conserver la vocation résidentielle du secteur Boieldieu et accompagner l'arrivée de la gare du Grand Paris »



Programmation

- Logements (dont étudiants)
- Hébergements touristiques
- Bureaux
- Coworking
- Campus
- Commerces
- Equipements

1	Valoriser les espaces publics existants (Parc et Terrasse de Boieldieu, Rose de Cherbourg) en poursuivant leur rénovation.
2	Créer de nouvelles connexions entre le secteur de la Gare du Grand Paris réaménagé, l'arrière du Centre commercial des Quatre Temps et l'esplanade.
3	Réaménager les espaces publics autour de la gare du Grand Paris et créer des connexions efficaces avec le reste du quartier d'affaires et avec le centre-ville de Puteaux
4	Site à potentiel de développement de projets mixtes et exemplaires notamment pour des programmes de campus : formation et logements étudiants (périmètre à définir)
5	Site à potentiel de développement de projets mixtes (périmètre à définir)

Environ 20 000 m² vacants

- Equipements publics et privés**
- Equipements publics
 - Equipements privés
 - Crèche et garde de jeunes enfants
 - Etablissements primaires et secondaires
 - Etablissements sociaux
 - Equipements administratifs
 - Equipements sportifs
 - Equipements culturels

- Grand paysage et espaces publics**
- Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
 - Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
 - Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
 - Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
 - Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
 - Emprise de la dalle

- Mobilité et liens**
- Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
 - Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
 - Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
 - Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
 - Améliorer et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

- Programmes et usages**
- Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
 - Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
 - Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)
 - Immobilier familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)
 - Site de l'Appel à Projet Urbain Innovant « Empreintes »

Quartier Gallieni – Villon – Michelet

Le quartier Gallieni-Villon-Michelet à Puteaux s'étend de part et d'autre du boulevard Patrick-Devedjian jusqu'à l'Esplanade au Nord et jusqu'à l'avenue Jean Moulin à l'Ouest. Secteur composé (en 2025) de près de 90% de surfaces de bureaux, il comprend néanmoins quelques bâtiments résidentiels dont la Tour Ève, les immeubles Gallieni et Platane, ce dernier abritant un gymnase et de l'hôtellerie au sein du bâtiment Allianz Acacia.

Ce quartier a déjà fait l'objet d'importants travaux avec le réaménagement du cours Michelet et la construction de la tour The Link. Il présente néanmoins un très fort enjeu de mutation au regard des défis à relever (ruptures topographiques, complexité des liaisons verticales, faible mixité) et des opportunités qu'il présente (fort coefficient de pleine terre, réaménagement du boulevard circulaire).

Le réaménagement de ce quartier offre l'opportunité de **conforter son statut d'adresse « prime » au nord, tout en le transformant, au sud, en un véritable parc habité**. La requalification et le développement des espaces verts accompagne l'implantation d'un programme résidentiel mixte (associant logements sociaux et privés) accompagné des équipements publics nécessaires induits par cette nouvelle programmation résidentielle, ainsi que d'activités tertiaires et de services. Le tout s'articule autour d'espaces publics apaisés, requalifiés et largement végétalisés.

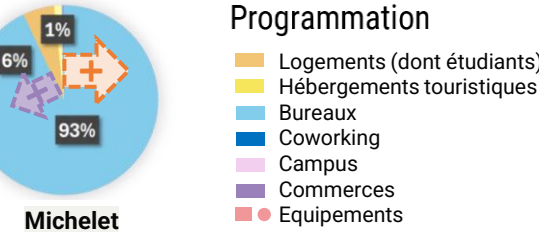
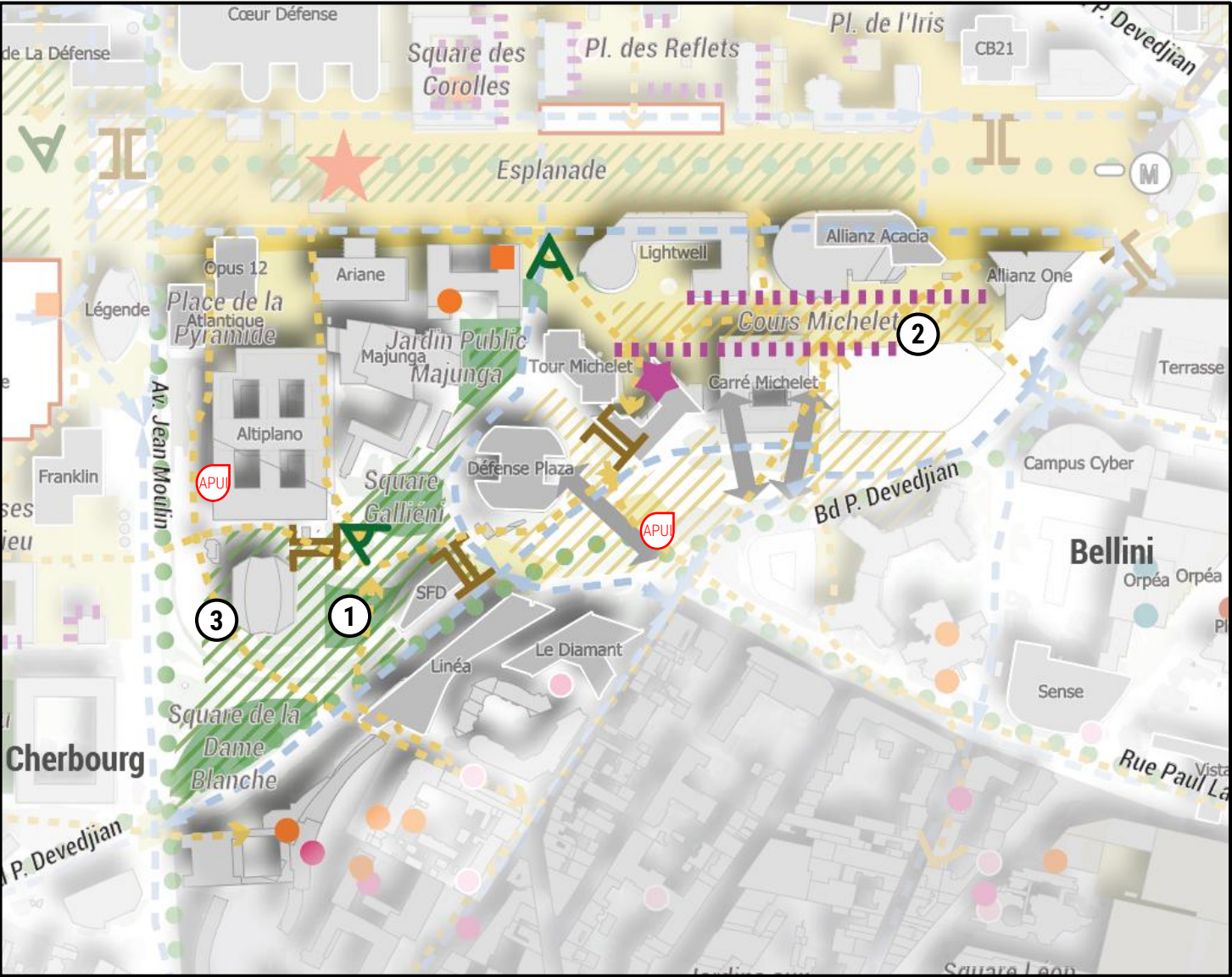
Les objectifs sont de ce fait de plusieurs ordres :

- Créer des liaisons continues et confortables de l'Esplanade jusqu'au Sud du boulevard Devedjian notamment en résorbant l'effet de coupure de la dalle. Cet objectif se traduira par la création de connexions ainsi que par la simplification et réduction du réseau routier autour de Défense Piazza (accès aux différents parkings).
- Faciliter les connexions interquartiers en s'appuyant sur les APUI Jean Moulin (Av. Jean Moulin) et Liberté (croisement boulevard Paul Gauguin et rue Michelet).

- Aménager un parc central sur le secteur Villon en s'appuyant sur les squares existants (jardin Majunga, square Gallieni, square de la Dame Blanche) vers lequel pourront s'adresser les bâtiments existants et ceux à venir.
- Faire évoluer les usages des bâtiments existants pour développer des programmes résidentiels : familiaux et spécifiques, libres et sociaux. Ces nouveaux logements devront s'accompagner d'une programmation en équipements publics notamment scolaire si nécessaire. Certains bâtiments comme Défense Piazza, Tour PB20, Linéa présentent de forts potentiels de diversification du fait de leur positionnement et de leur évolutivité.
- Maintenir la vocation tertiaire à proximité de l'esplanade et accompagner la rénovation des actifs.
- Activer les rez-de-chaussée en adressage sur le cours Michelet.
- Permettre le développement de nouveaux projets immobiliers mixtes et exemplaires sur les potentiels terrains en friche (voiries désaffectées ou éventuellement immeubles impossibles à requalifier).

Quartier Gallieni – Villon – Michelet

Conforter un statut « prime » au nord et transformer la partie sud en un véritable parc habité



- | | |
|---|--|
| 1 | Aménager un parc central sur le secteur Villon en s'appuyant sur les squares existants |
| 2 | Activer les rez-de-chaussée en adressage sur le cours Michelet |
| 3 | Site à potentiel de développement de projets mixtes et exemplaires (périmètre à définir) |

Environ 160 000 m² vacants

Equipements publics et privés

- Equipements publics
- Equipements privés (liste non-exhaustive)
- Polarité équipée de proximité comprenant au moins un GS
- Crèche et garde de jeunes enfants
- Etablissements primaires et secondaires
- Etablissements sociaux
- Equipements administratifs
- Equipements sportifs
- Equipements culturels

Grand paysage et espaces publics

- Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
- Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
- Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
- Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
- Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
- Emprise de la dalle

Mobilité et liens

- Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
- Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
- Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
- Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
- Améliorer et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

Programmes et usages

- Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
- Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
- Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)
- Immobilier familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)
- Site de l'Appel à Projet Urbain Innovant « Empreintes »

Quartier Bellini

Le quartier Bellini à Puteaux est délimité par la Seine à l'est, la rue Paul-Lafargue au sud et le boulevard Devedjian au nord et à l'ouest. Majoritairement tertiaire (66 % de bureaux), il présente néanmoins une certaine mixité avec près de 20 % de logements, des équipements publics (école de la Rotonde, médiathèque Bellini), de l'hébergement touristique (Mama Shelter) ainsi que des établissements d'enseignement supérieur, notamment au sein du Campus Cyber.

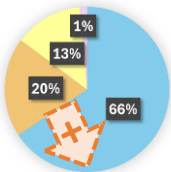
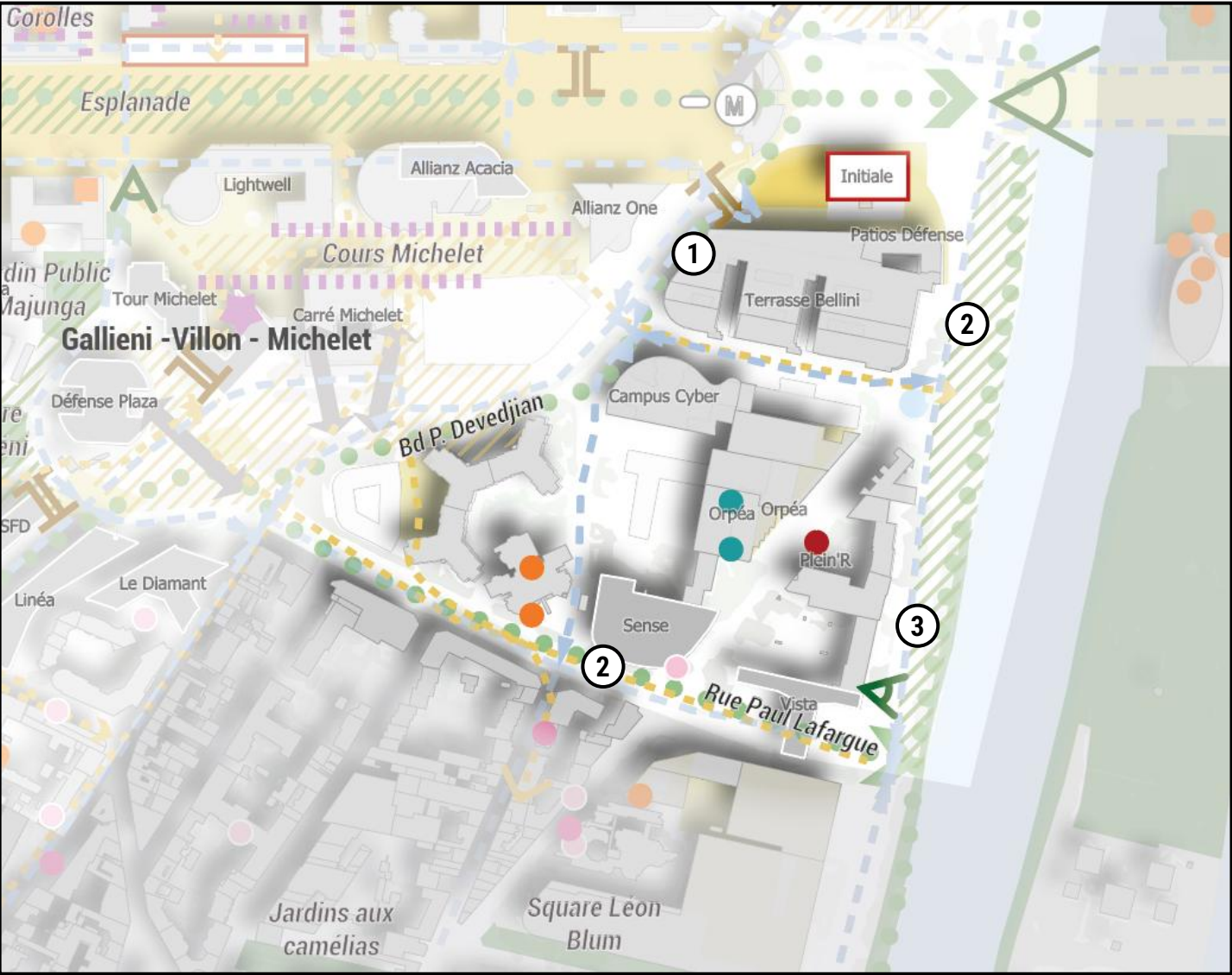
Le quartier fonctionne avec une bonne dynamique dans sa partie sud, mais présente d'importants enjeux d'articulation avec la dalle dans sa partie nord, en raison des ruptures topographiques. L'atténuation et la simplification des infrastructures routières au croisement des rues du quartier et du boulevard Devedjian apparaissent nécessaires. L'APUI Liberté en cours doit permettre une meilleure connexion de la partie Ouest du secteur à la poire. Par ailleurs, une meilleure connexion à la Seine permettrait de requalifier la façade est du quartier, **véritable vitrine de La Défense depuis Paris**.

Les objectifs stratégiques sont les suivants :

- Améliorer les connexions avec le quartier Gallieni-Villon-Michelet par l'aménagement d'espaces publics adaptés à tous les modes, notamment au croisement du boulevard Devedjian avec les rues Bellini et Paul-Lafargue ;
- Reconnecter le quartier à la Seine grâce à la pacification de la D7, à un aménagement végétalisé du quai de Dion-Bouton et au renforcement de la trame verte sur la rue Paul-Lafargue ;
- Accroître la vocation résidentielle des berges par la mutation de certains bâtiments ou par des opérations de surélévation, de densification et de démolition-reconstruction.

Quartier Bellini

Requalifier la façade est du quartier, véritable vitrine de La Défense depuis Paris



- Programmation**
- Logements (dont étudiants)
 - Hébergements touristiques
 - Bureaux
 - Coworking
 - Campus
 - Commerces
 - Equipements

1	Améliorer les connexions avec le quartier Gallieni-Villon-Michelet
2	Reconnecter le quartier à la Seine grâce à la pacification de la D7, à un aménagement végétalisé du quai de Dion-Bouton et au renforcement de la trame verte sur la rue Paul-Lafargue
3	Renforcer l'usage résidentiel des berges par la mutation de certains bâtiments ou par des opérations de surélévation, de densification et de démolition-reconstruction

Environ 20 000 m² vacants

Equipements publics et privés

- Equipements publics
- Equipements privés (liste non-exhaustive)
- Polarité équipée de proximité comprenant au moins un GS
- Crèche et garde de jeunes enfants
- Etablissements primaires et secondaires
- Etablissements sociaux
- Equipements administratifs
- Equipements sportifs
- Equipements culturels

Grand paysage et espaces publics

- Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
- Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
- Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
- Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
- Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
- Emprise de la dalle

Mobilité et liens

- Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
- Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
- Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
- Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
- Améliorer et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

Programmes et usages

- Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
- Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
- Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)
- Immobilier familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (à titre indicatif, en lien avec l'Atlas des immobiliers mutables, Février 2025)

Quartier Valmy

Le quartier Valmy à Puteaux est bordé par le Boulevard Aimé Césaire dans sa partie sud et ouest, par la Promenade de l'Arche au nord et le Boulevard Devedjian à l'Est. Situé en dehors de la « Poire » mais directement adressé sur l'axe historique, le quartier Valmy occupe une position stratégique à La Défense. Bien qu'il bénéficie de la requalification programmée des boulevards Aimé Césaire et Devedjian, qui constituent des atouts majeurs pour son évolution, sa morphologie urbaine demeure contraignante et ses espaces publics fragmentés. Le secteur fait face à un enclavement marqué et une faible qualité d'usage des continuités urbaines. Par ailleurs, le secteur est peu diversifié dans sa programmation avec près de 85 % de bureaux. Il comprend cependant d'autres fonctions telles que des hébergements touristiques dans la Tour Renaissance, une résidence étudiante et de la formation dans le bâtiment Skylight.

La transformation du quartier doit permettre de faire émerger un véritable quartier de vie en réduisant l'empreinte routière au sud, améliorant les connexions internes et externes, valorisant la façade nord sur l'axe historique et introduisant davantage de mixité programmatique (logements familiaux dont logement social, équipements publics de proximité, lieux de convivialités).

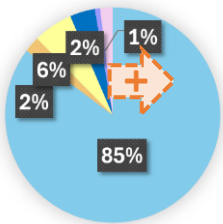
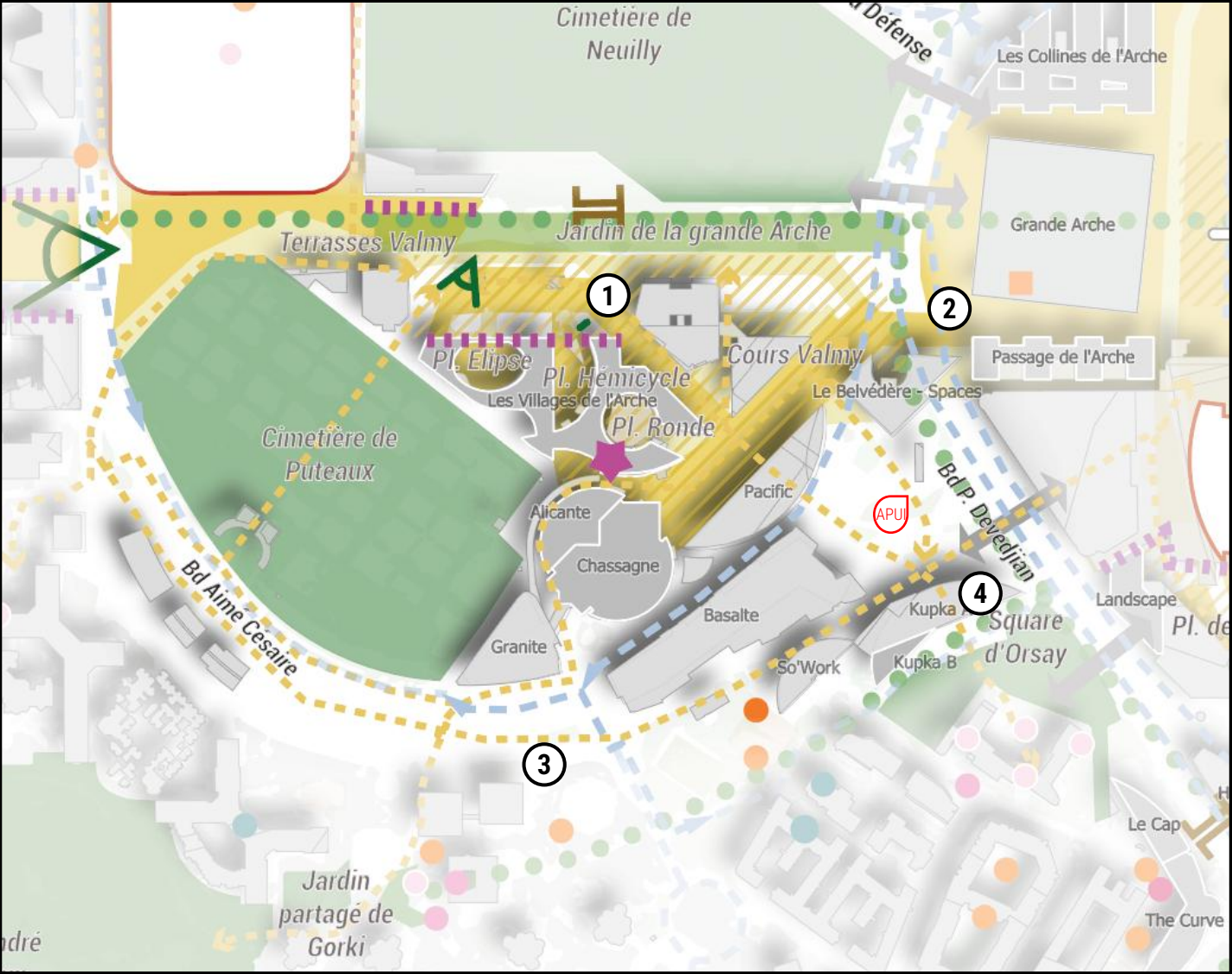
Les objectifs se déclinent de la manière suivante :

- Créer des continuités végétales nord-sud, support d'espaces publics, reliant le parc André Malraux, le cimetière de Puteaux et les Jardins de l'Arche, en intégrant la désimperméabilisation et la végétalisation en cœur du quartier.
- Conforter le rôle d'hyper centralité des espaces autour de la Grande Arche en résorbant les coupures en limite de la dalle (arrière de la Grande Arche, pourtour du cours Valmy, jetée Chémétov, nœud routier de Demi-Lune). Les transformations en cours, notamment l'APUI Demi-lune devraient participer à ces améliorations.

- Renforcer l'urbanité du secteur par la reconversion des immeubles obsolètes (notamment les Villages de l'Arche, pouvant inclure à terme des démolitions-reconstructions partielles), la densification ponctuelle des délaissés routiers et l'affirmation d'une façade urbaine active et animée sur les Terrasses de Valmy.
- Diversifier les programmes vers de nouveaux usages pour notamment faire émerger une polarité résidentielle diversifiée (familiale, sociale, spécifique), accompagnée des équipements publics nécessaires (scolaire, petite enfance, services de proximité).
- Diversifier les programmes vers de nouveaux usages pour instaurer une polarité résidentielle mixte (familiale, sociale, spécifique), accompagnée des équipements publics nécessaires (scolaires, petite enfance et services de proximité) induits par cette nouvelle programmation résidentielle.
- Donner accès aux équipements publics existants au sud du boulevard de Pesaro grâce à des cheminements piétons sécurisés et agréables.
- Sortir du contexte routier au sud par la simplification du schéma viaire, l'apaisement des boulevards et l'aménagement de cheminements doux connectés à la dalle. Les transformations en cours, notamment l'APUI Demi-lune devraient participer à ces améliorations.

Quartier Valmy

Faire émerger un véritable quartier de vie et renforcer le lien avec la Grande Arche



Programmation

- Logements (dont étudiants)
- Hébergements touristiques
- Bureaux
- Coworking
- Campus
- Commerces
- Equipements

1	Créer des continuités végétales nord-sud
2	Conforter le rôle d'hyper centralité des espaces autour de la Grande Arche
3	Donner accès aux équipements publics existants au sud du boulevard de Pesaro en résorbant les coupures en limite de la dalle
4	Sortir du contexte routier au sud par la simplification du schéma viaire, l'apaisement des boulevards et l'aménagement de cheminements doux connectés à la dalle

Environ 30 000 m² vacants

Equipements publics et privés

- Equipements publics
- Equipements privés (liste non-exhaustive)
- Crèche et garde de jeunes enfants
- Etablissements primaires et secondaires
- Etablissements sociaux
- Equipements administratifs
- Equipements sportifs
- Equipements culturels

Grand paysage et espaces publics

- Poursuivre ou engager la requalification des espaces publics
- Poursuivre ou engager la requalification et la création d'espaces verts
- Renforcer la trame verte dans le but de constituer un chemin des parcs
- Préserver ou créer les vues vers le grand paysage
- Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial (liste non exhaustive)
- Emprise de la dalle

Mobilité et liens

- Renforcer les continuités piétonnes entre les quartiers de La Défense, vers les villes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre et vers les pôles TC
- Atténuer les coupures majeures par la création de connexions verticales
- Aménager des traversées piétonnes à niveau futur
- Poursuivre les aménagements cyclables pour développer les liaisons intercommunales
- Améliorer et rénover les pôles de transports en commun : gare RER A / Transilien / M1 et gares routières

Programmes et usages

- Saisir des opportunités liées à des équipements ou des loisirs rayonnants (localisation à définir)
- Conforter polarités commerciales de proximité et assurer la complémentarité entre les commerces
- Programmer des équipements de proximité en lien avec le développement résidentiel (localisation à définir)
- Immobilier familles changement d'usages envisageables et diversification à encourager (Atlas des immobiliers)
- Site de l'Appel à Projet Urbain Innovant « Empreintes »

PARTIE 3

Programme d'actions et proposition de modes opératoires

CHAPITRE 1

Retour sur les modes opératoires pour enclencher la transformation

CHAPITRE 2

Présentation du programme d'actions

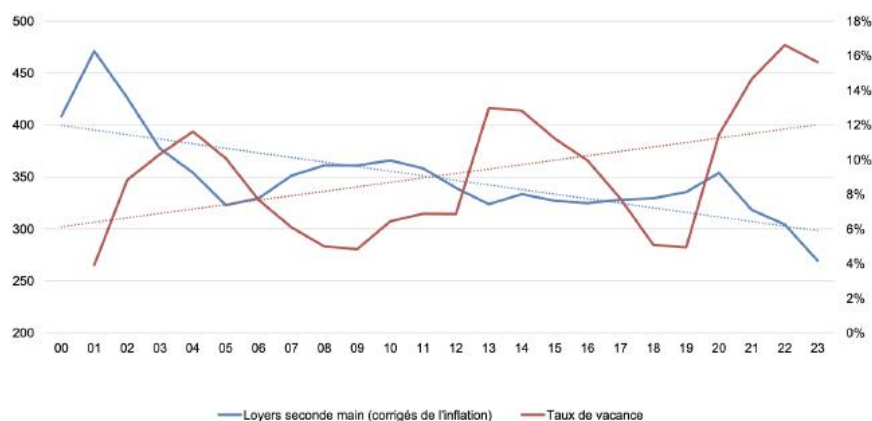
CHAPITRE 3

Séminaire de clôture : synthèse des échanges

Retour sur les modes opératoires pour enclencher la transformation

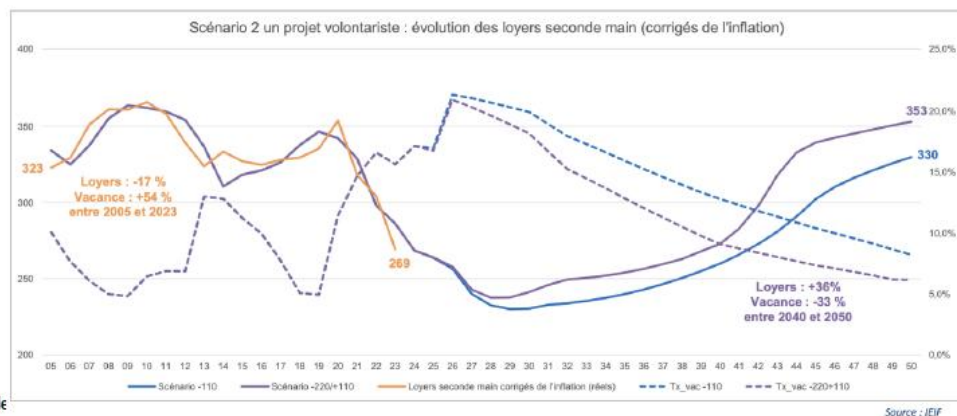
Enjeu commun : dépasser le dilemme du prisonnier

Evolution de la vacance (%) et des loyers seconde main réels (en €/m²)



Sources : IEIF à partir données IMMOSTAT-INSEE

Scénario 2 un projet volontariste : évolution des loyers seconde main (corrégés de l'inflation)



Source : IEIF

Tout le monde a intérêt à la diminution de la vacance et à la diversification programmatique, mais personne n'a intérêt à agir seul !

TOUTES LES PARTIES PRENANTES S'IMPLIQUENT*

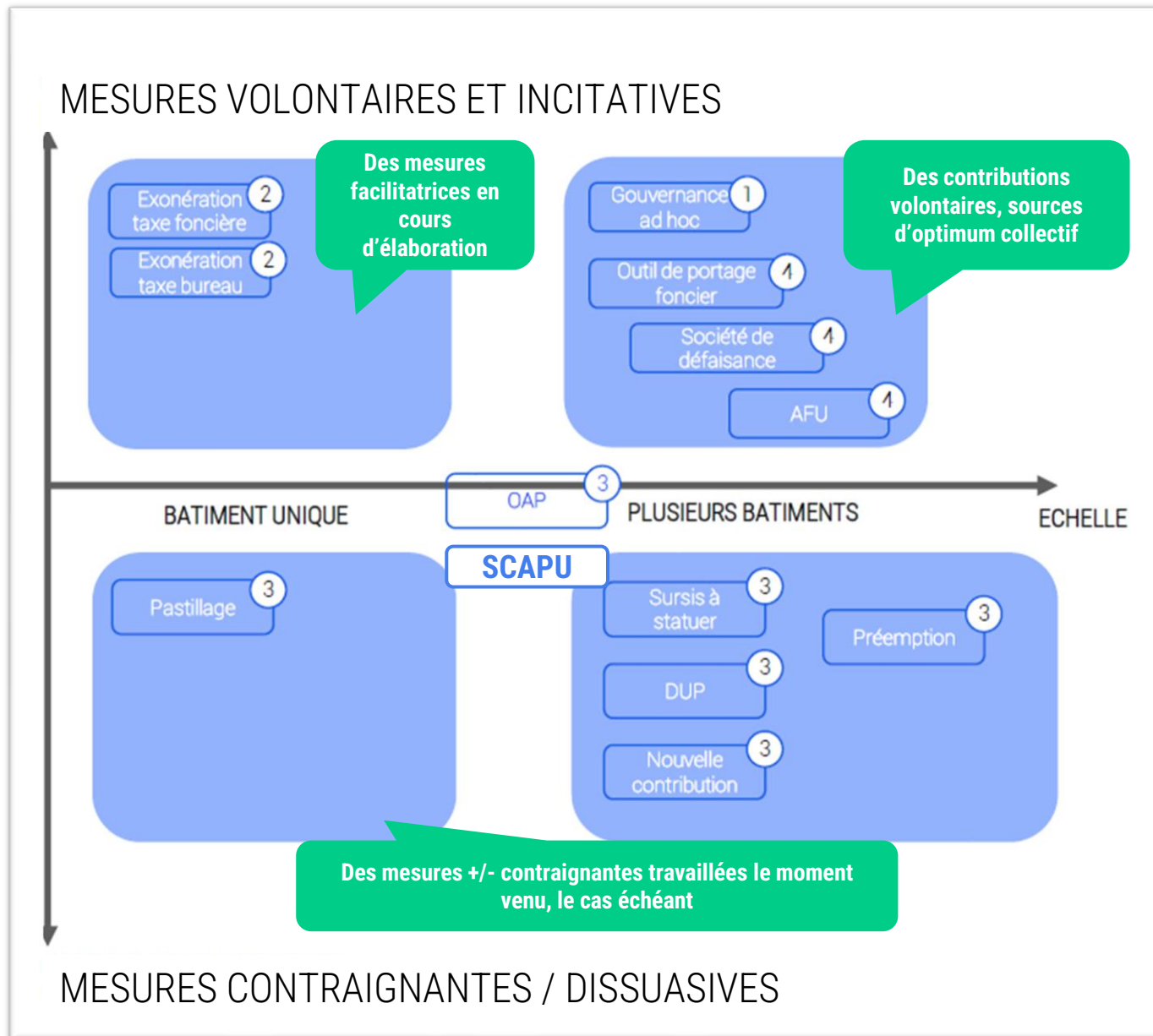
		OUI	NON
LES PROPRIÉTAIRES DE BÂTIMENTS VACANTS S'IMPLIQUENT	OUI	issue souhaitable	adéquation économique complexe
	NON	case sans objet (tous les acteurs impliqués)	risque d'enfrichement progressif

*c'est-à-dire à la fois les propriétaires de bâtiments vacants et de bâtiments occupés, et les acteurs publics

Le dilemme du prisonnier de La Défense

« Au-delà des dispositifs prévus par la loi Daubié et dans la loi de finances pour 2025, chaque partie devra participer à l'effort » (rapport Lépine)

Entre coopération et approches plus contraignantes

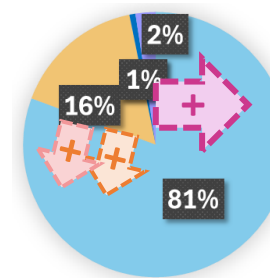
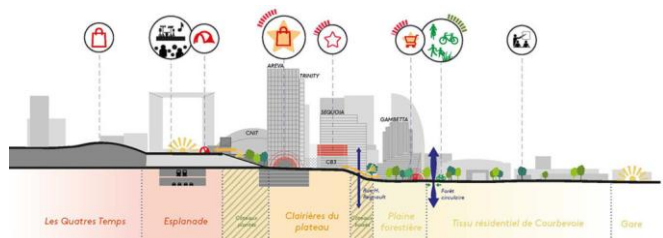


Plusieurs grandes familles de leviers opérationnels :

- Incitatifs / Contraignants
- Echelle bâtiment / Ensemble de bâtiments
- Par champ d'intervention :
 - ① ⇒ Institutionnel
 - ② ⇒ Fiscal
 - ③ ⇒ Réglementaire
 - ④ ⇒ Outil de projet opérationnel
 - ⑤ ⇒ Transitoire

L'exemple de Coupole, environ 140 000 m² vacants à court terme

Quel(s) outil(s)
d'aménagement pour
encourager la transformation ?



Programmation

- Logements (dont étudiants)
- Hébergements touristiques
- Bureaux
- Coworking
- Campus
- Commerces
- Equipements

Projet APUI Ségoffin :
commerces de proximité,
salle de sports, salle
polyvalente, coliving

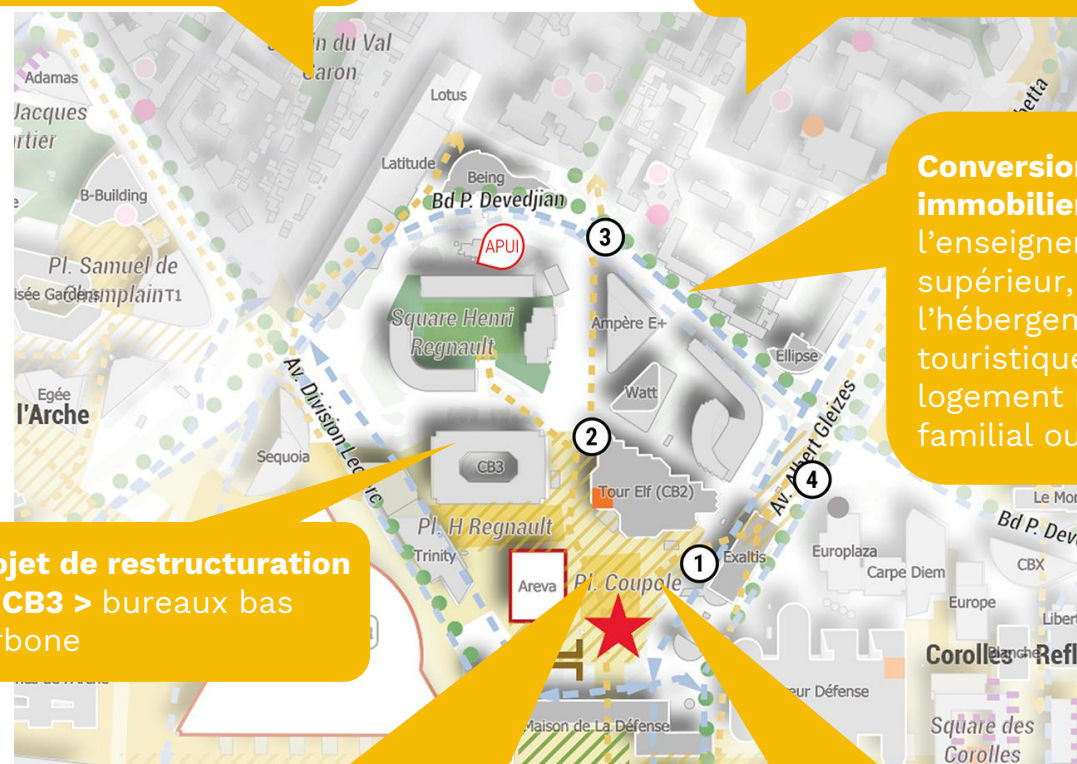
**Nouveaux projets
immobiliers mixtes :**
logements diversifiés, des
activités de service

**Conversion de certains
immobiliers vers de
l'enseignement
supérieur, de
l'hébergement
touristique ou du
logement résidentiel,
familial ou étudiant.**

**Projet de restructuration
de CB3 > bureaux bas
carbone**

Création d'un cœur de campus
(restaurant universitaire, un incubateur
de startup ou un learning center ?) **ou**
**d'un futur pôle sportif et de loisirs
associé au campus**

**Espaces publics
requaifiés et végétalisés.**



L'exemple de Coupole, environ 140 000 m² vacants à court terme

Exemple d'outils mobilisables

Une **combinaison d'outils opérationnels** à adapter selon les secteurs ...

+ La **mise en place d'un dialogue partenarial** entre les porteurs de projets, Paris La Défense, les services de l'Etat pour **orienter les projets et leur programmation** (en lien avec les conclusions de l'Atelier des Territoires), et assurer le **pilotage de la trajectoire immobilière et une certaine forme de péréquation**

Projet APUI Ségoffin :
commerces de proximité,
salle de sports, salle
polyvalente, coliving

Nouveaux projets immobiliers mixtes :
logements diversifiés, des
activités de service

Faire **contribuer** les nouveaux
projets via un **PROJET
URBAIN PARTENARIAL (PUP)**

**Conversion de certains
immobiliers** vers de
l'enseignement
supérieur, de
l'hébergement
touristique ou du
logement résidentiel

Recréer de la **liquidité** via des
acquisitions par **la société
territoriale de portage**

**Espaces publics
requalifiés et végétalisés**

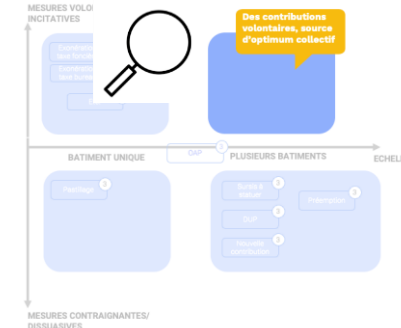
Eviter les comportements de
passagers clandestins >
contribution à la manière des BID
(Business Improvement District) ?

Une partie de ces aménités pourrait
être prise en charge par une
association entre propriétaires acteurs
privés et / ou parapublics (**ASL / AFU**)

Création d'un cœur de campus
(restaurant universitaire, un incubateur
de startup ou un learning center) **ou**
**d'un futur pôle sportif et de loisirs
associé campus**



A explorer > différents modes de contribution pour participer à la transformation immobilière et urbaine de La Défense et favoriser des logiques de péréquation



AGIR SUR FONCIER

(mettre à disposition, diviser, remembrer, céder, dissocier)

- **Mise à disposition de rez-de-chaussée(s) vacant(s) ou d'autres espaces** pour accueillir certaines programmations nécessaires pour le quartier (Campus, ESS...)
- Création à plusieurs propriétaires d'une **société de gestion commune de RdC**
- Outils permettant la **mise en place d'une forme de mutualisation entre propriétaires pour traiter collectivement certains sujets** (rationalisation / mutualisation de la vacance, commercialisation des rez-de-chaussée) – exemples : **ASL** (Associations Syndicales de Propriétaires (ASP), **AFU** (Association Foncière Urbaine)
- Outils permettant le **démembrement de propriété et la transmission de droits réels temporaires** afin de :
 - éviter des cessions irréversibles ;
 - sécuriser un propriétaire ou un opérateur ;
 - organiser contractuellement l'entretien, les travaux, et le sort des constructions.

VOIR EXEMPLES EN ANNEXES

FINANCER / PARTICIPER

- Participer au financement d'équipements / espaces publics via un **PUP** (Projet Urbain Partenarial)
- **Cadre partenarial public-privé (à étudier)** pour la mise en place de **contributions financières ciblées** / en nature pour permettre de **financer certains investissements / équipements bénéficiant** à la transformation et l'attractivité globale du quartier (dispositif qui pourrait s'inspirer des *Business Improvement Districts*)
- Co-financer :
 - la création d'un **nouvel équipement privé d'utilité sociale**¹
 - Un **fond de dotation territorial**
 - La **société territoriale de portage immobilier** de La Défense en fonds propres ou par apports en nature (voir action associée page 83)
- Financer la rénovation de son bâtiment tertiaire ou la **transformation de son bâtiment tertiaire en d'autres usages** (contribuant aux objectifs de l'esquisse de schéma cadre)

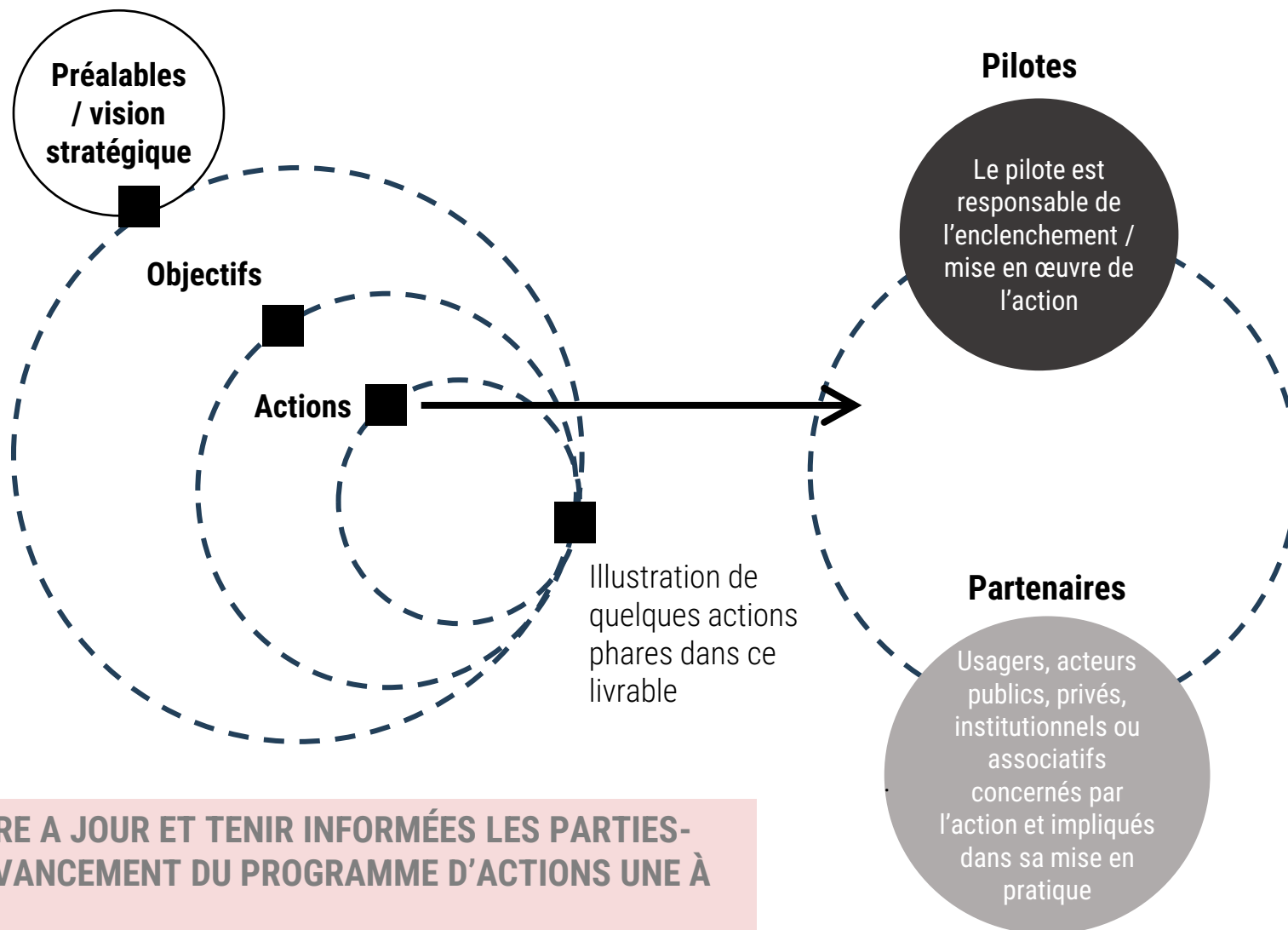
¹ex : student center / tiers lieu avec politique tarifaire accessible

Présentation du programme d'actions

cf livrable complet via le tableau joint

Pour enclencher la transformation > un programme d'actions multithématique > *cf livrable complet via le tableau joint*

**7 AXES STRATÉGIQUES
DE L'ESQUISSE DE
SCHEMA CADRE**
(cf page suivante)



**OBJECTIF DE METTRE A JOUR ET TENIR INFORMÉES LES PARTIES-
PRENANTES DE L'AVANCEMENT DU PROGRAMME D'ACTIONS UNE À
DEUX FOIS PAR AN**

7 axes stratégiques



1. Adapter la Défense aux enjeux de transition par un espace public bioclimatique et fédérateur
2. Reconnecter la dalle au territoire et les quartiers entre eux
3. Amplifier et diversifier l'attractivité économique
4. Structurer le campus de la connaissance et de l'innovation
5. Ménager des quartiers de vie pour une animation permanente
6. Révéler et valoriser les adresses de destination métropolitaines
7. Enclencher la transformation immobilière et urbaine

ACTIONS



En cours



A l'étude



A initier

PARTIE 3 Programme d'actions et proposition de modes opératoires

1. Adapter la Défense aux enjeux de transition

Investissements publics pour **requalifier** et **adapter** les espaces publics de La Défense

Description

Interventions chiffrées et **priorisées** pour **réaménager** les secteurs et espaces publics :

- Pour des espaces publics **confortables** et **fédérateurs**, favorisant les échanges et l'animation des quartiers ;
- Renforçant le **lien à la Seine**, le lien aux villes et la place de la nature (**Chemin des Parcs**) ;
- En soutien de **L'ADAPTATION** du quartier au changement climatique et de son **ATTRACTIVITÉ**

Chiffres clés

135 M€ prévus dans le cadre du prochain plan d'intervention (sous réserve du nouveau modèle économique)

Calendrier

2027-2032

Pilote : Paris La Défense



2. Reconnecter la dalle au territoire et les quartiers entre eux

Poursuivre la réalisation du Schéma Vélo

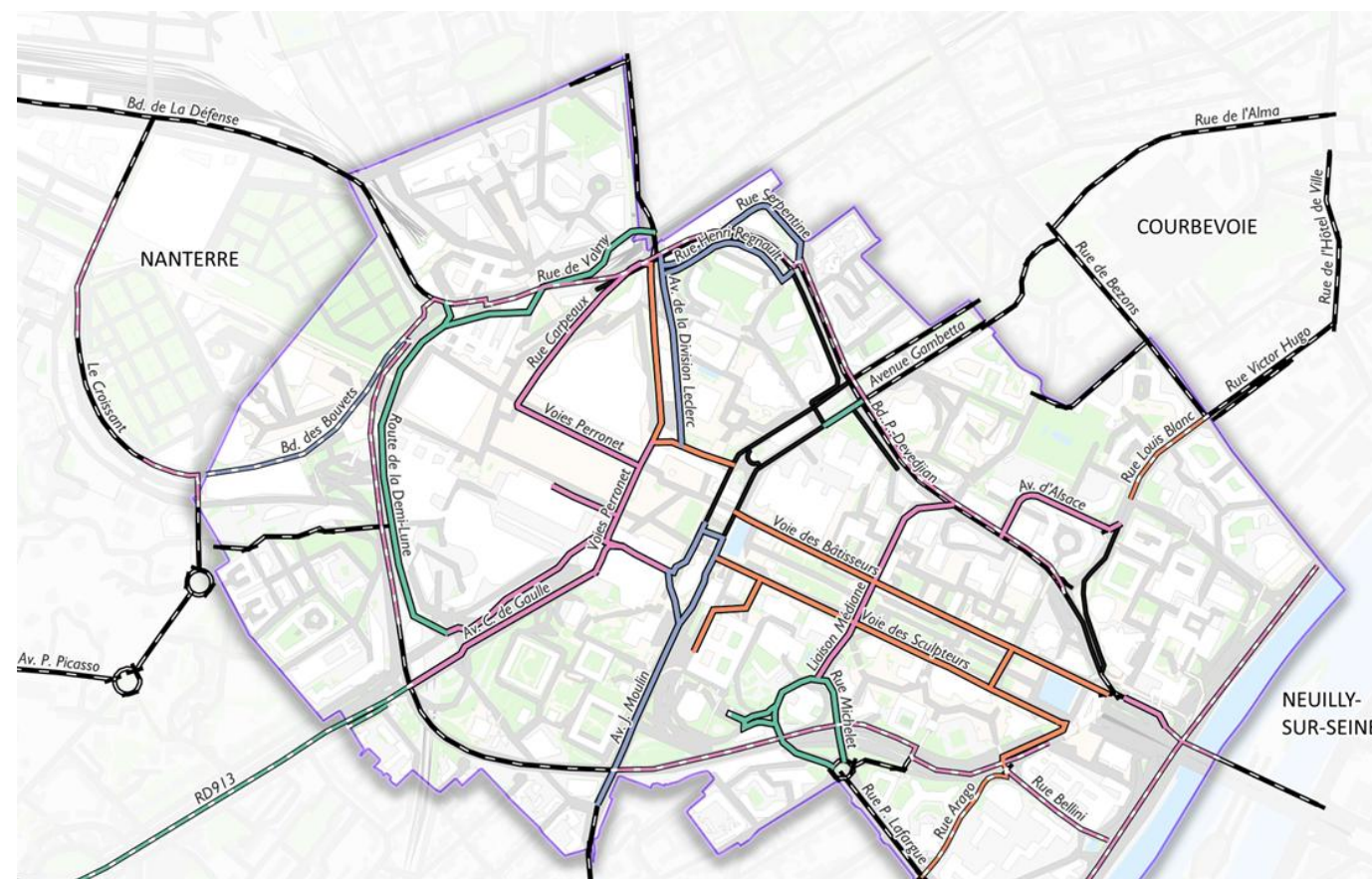
Chiffres clés

+ 20 km d'aménagements cyclables

Calendrier d'ici 2030

Pilotes

Paris La Défense, Conseil Départemental, Communes



2. Reconnecter la dalle au territoire et les quartiers entre eux

Requalification du Boulevard Patrick Devedjian



Alexandre BERNUSSET,
Directeur général
adjoint, Département
des Hauts-de-Seine

Calendrier

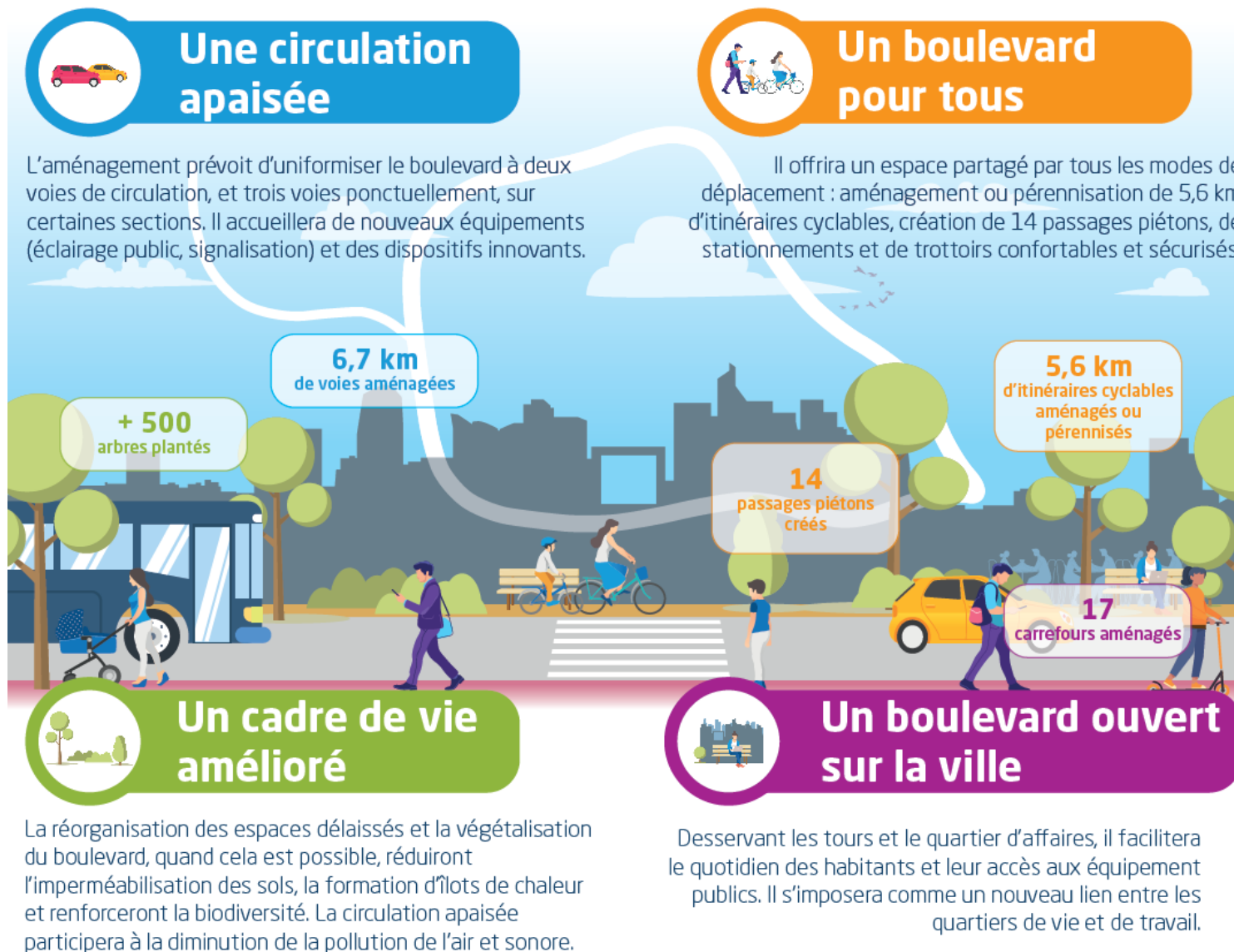
Début travaux : 2027

Chiffres clés

180 M€ pour le Conseil
départemental des
Hauts-de-Seine



Les objectifs généraux



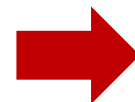
Les études opérationnelles sont en cours – quelques aperçus



Les études opérationnelles sont en cours – quelques aperçus



Les études opérationnelles sont en cours – quelques aperçus



2. Reconnecter la dalle au territoire et les quartiers entre eux

Aménagements prévus sur le Pont de Neuilly



Etienne VAUCHEZ,
Ingénieur général, Ville
de Neuilly-sur-Seine

**Partenaires / Co-
financeurs** > Villes de
Puteaux et Courbevoie,
Métropole du Grand Paris, Etat,
Région Ile-de-France, Sipperec,
Paris La Défense

Calendrier
Livraison 2026





3. Amplifier et diversifier l'attractivité économique

Conforter les leviers d'attractivité de La Défense auprès des entreprises : opportunités de **coopération, écosystème entrepreneurial et engagements sociétaux et environnementaux**



Muriel CORDIER,
Directrice RSE Groupe
OMNES



3. Amplifier et diversifier l'attractivité économique

Favoriser le rapprochement d'acteurs économiques sur des filières clés

Description

Valoriser auprès d'acteurs économiques (de plus en plus diversifiés) mais aussi **organismes d'enseignement / recherche / incubateurs / start-ups** qu'ils peuvent **trouver dans le quartier d'affaires des conditions privilégiées pour innover, coopérer, se développer.**
> A l'image du **Campus Cyber.**

Pilote

Paris La Défense ?
Filières ?



PARTIE 3 Programme d'actions et proposition de modes opératoires

4. Structurer le Campus de la connaissance et de l'innovation

Favoriser l'**animation du Campus** via la mise en lien entre étudiants / écoles et entreprises

Description

CHECK ! > évènement pour offrir aux écoles, étudiants, entreprises et associations du territoire une **occasion unique de se rencontrer, de renforcer leur réseau et générer de nouvelles coopérations.**

Calendrier : Avril 2026

Pilote : Paris La Défense, en lien avec la démarche Campus Paris La Défense et les établissements d'enseignement supérieur



Jean-Philippe CHAMPAGNE, Directeur opérationnel des Campus France, ICN

Anne-Marie DEPRIMOZ, Directrice adjointe IESEG



PARTIE 3 Programme d'actions et proposition de modes opératoires

4. Structurer le Campus de la connaissance et de l'innovation

Potentiel de demande d'établissements d'enseignement supérieur pour nourrir le Campus



DRIEAT, Alain TUFFERY,
Directeur DRIEAT
(UD 92)



5. Ménager des quartiers de vie pour une animation permanente

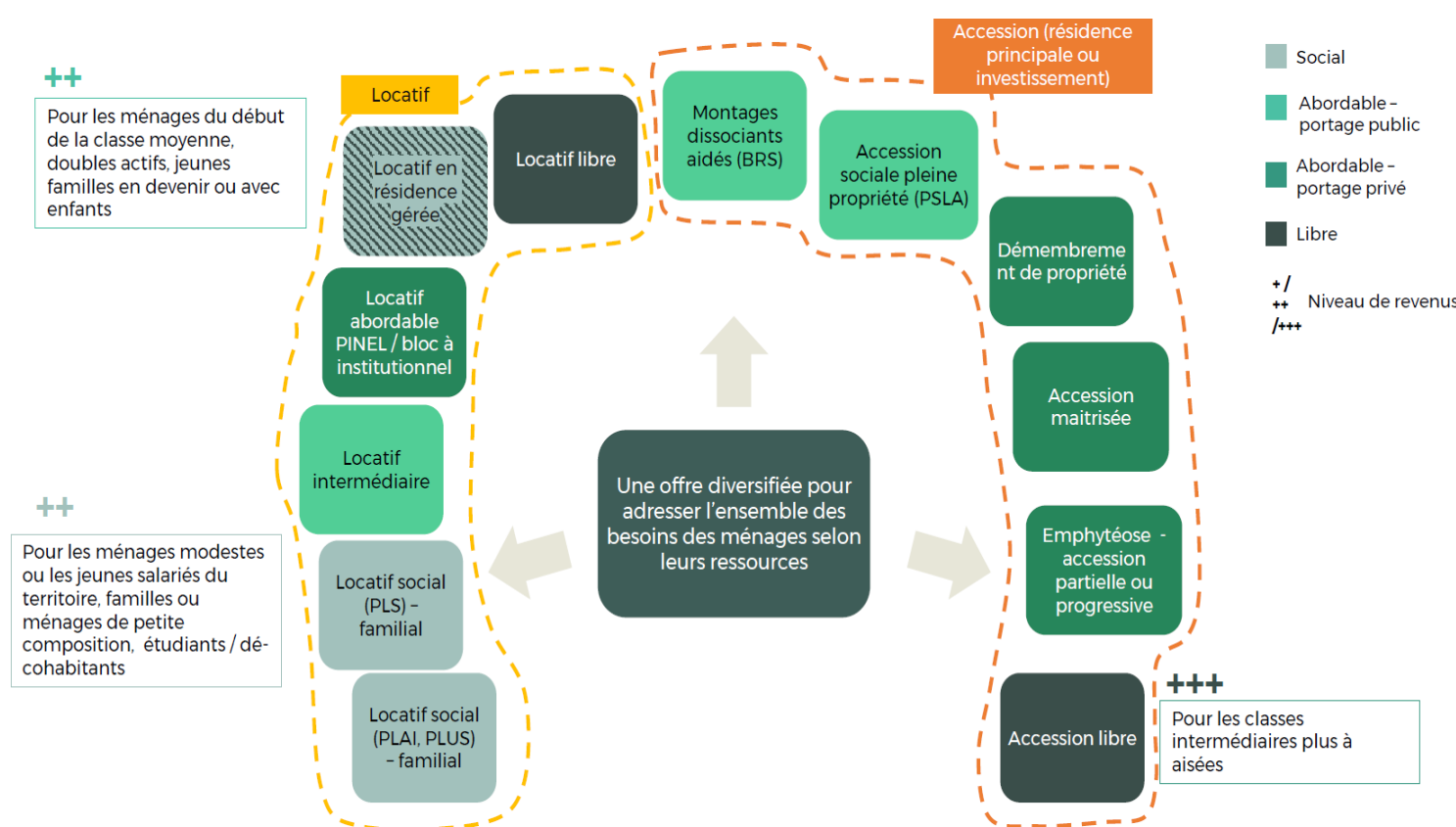
Analyser et calibrer le potentiel résidentiel de La Défense

Description

Etude de marché en cours pour **préciser le potentiel de développement résidentiel** de La Défense dans l'objectif de **calibrer UNE OFFRE DIVERSIFIÉE** et des produits résidentiels adaptés (logements à prix maîtrisés, logements étudiants, logements familiaux...)

Pilote

Paris La Défense **qui partagera les conclusions**, services de l'Etat associés



5. Ménager des quartiers de vie pour une animation permanente

Développer une offre résidentielle diversifiée à La Défense et notamment à prix maîtrisés



Hugues PIAZZA, Directeur de la Stratégie, de la Communication, des Partenariats et de l'Innovation, INLI



Groupe ActionLogement

IN'LI, notre Raison d'Être

**Loger les salariés et les jeunes actifs dans des logements à prix maîtrisé, de qualité et durables.
Des logements innovants, gérés de manière professionnelle et répondant aux besoins des entreprises et des territoires au plus près des bassins d'emplois.**

Paris La Défense et ses environs, une zone de développement pour In'li

5. Ménager des quartiers de vie pour une animation permanente

Favoriser la diversité du tissu commercial et serviciel du quartier



**William PROST, Directeur
général délégué départemental,
CCI**



6. Révéler et valoriser les adresses de destination métropolitaines

Renforcer l'ambition touristique et culturelle de La Défense en créant un opérateur de promotion culturelle, touristique et événementielle ?

Description

- A l'image du « Voyage à Nantes » ou de « Lille 3000 » > Gestion en direct **d'espaces à vocation culturelle, touristique et événementielle**, animation de l'espace public, **production** (ou coproduction) de **manifestations culturelles ou événementielles**, coordination des programmes de manifestations, **promotion du territoire** auprès du grand public sous l'angle culturel et touristique.
- Opérateur qui pourrait être doté d'un **statut public-privé** afin de permettre l'entrée à son capital d'acteurs privés ayant un intérêt économique direct dans ce type d'activités

Pilote

Paris La Défense / Partenaires



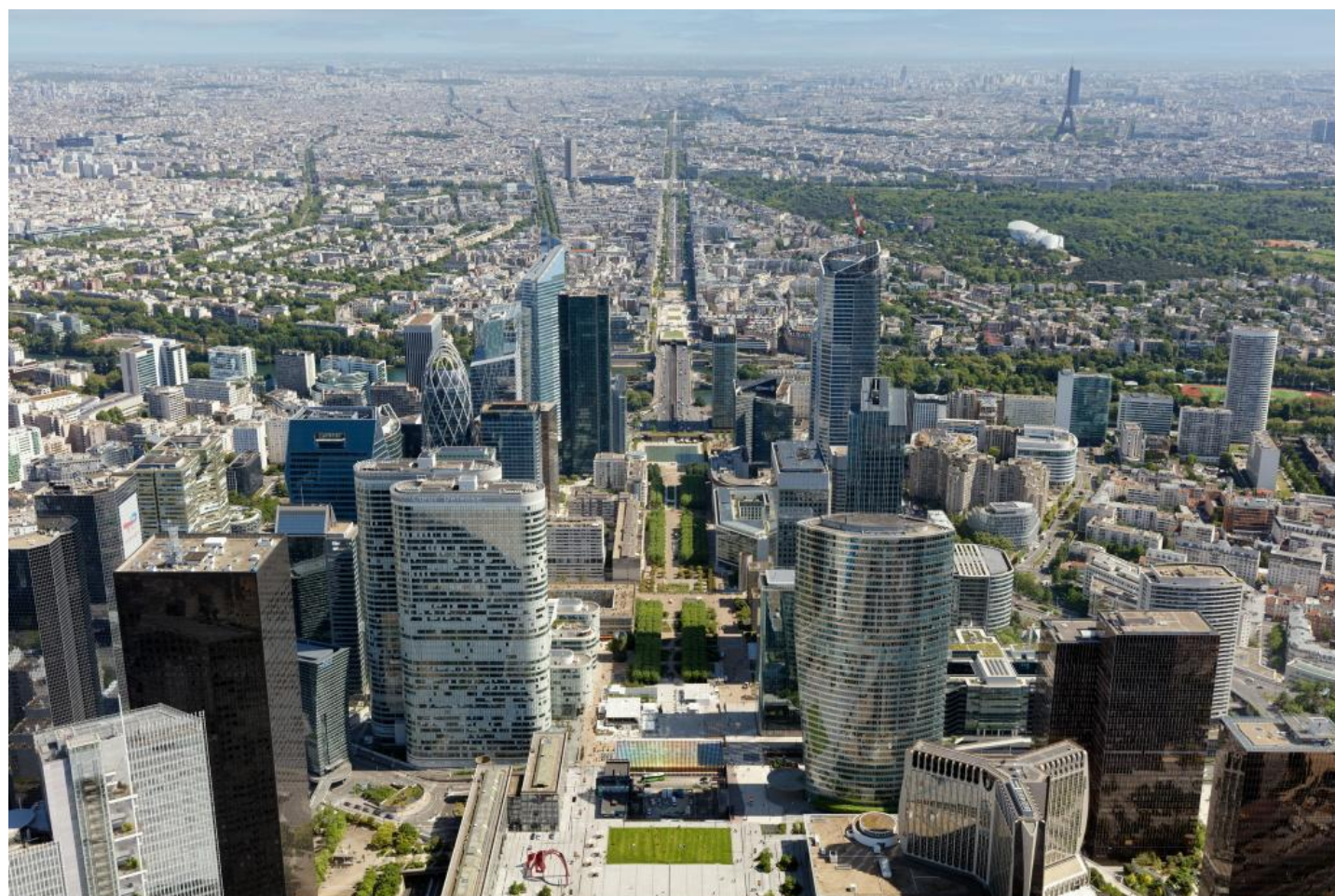
6. Révéler et valoriser les adresses de destination métropolitaines

Valoriser l'axe historique - jusqu'à Nanterre - comme armature de destination touristique à l'échelle du Grand Paris



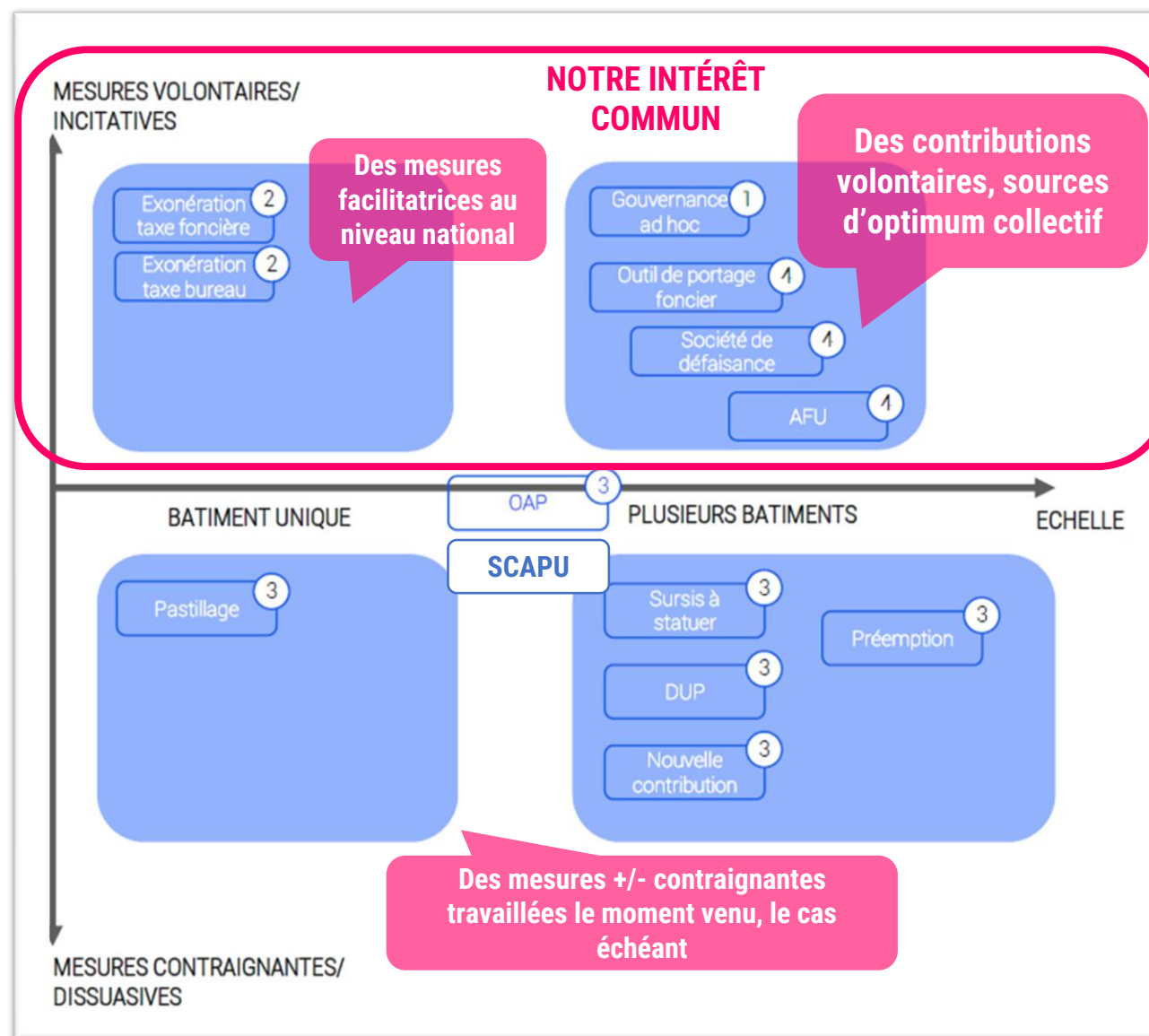
Alexandre LABASSE,
Directeur général,
APUR (*Atelier Parisien
d'Urbanisme*)

Calendrier
2026



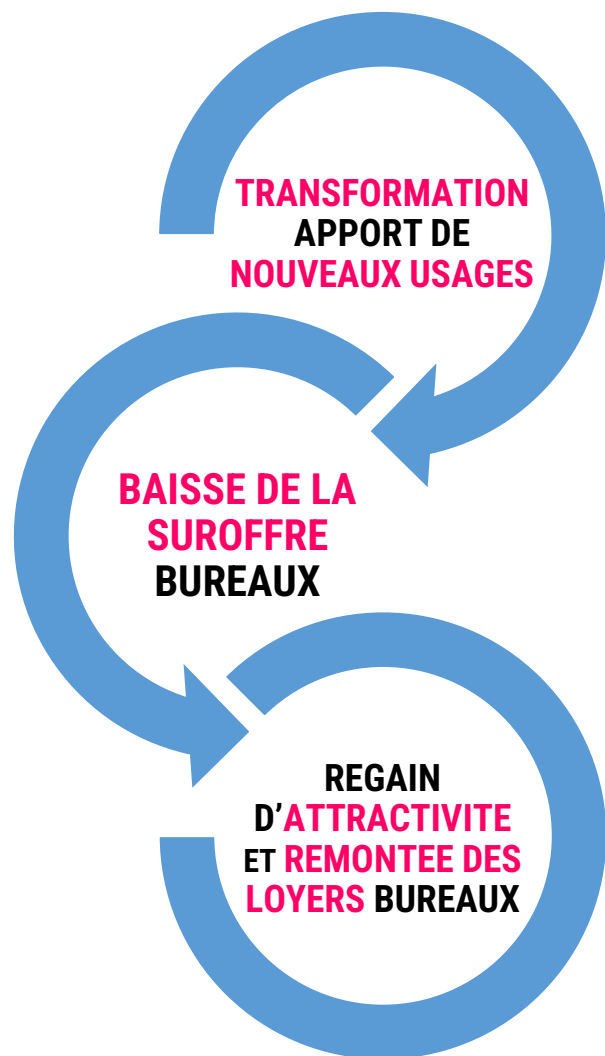


7. Enclencher la transformation immobilière du quartier > entre coopération et approches plus contraignantes





7. Enclencher la transformation immobilière du quartier ...pour atteindre un point d'équilibre



**Ce processus vertueux se vérifie à New York
actuellement**

Pic de 20% de vacance en 2021/22
Incitations publiques à la transformation et la mixité
12 000 logements engagés depuis 2024 issus de conversion

Et ça marche :
La demande de bureau repart
et les loyers augmentent !

NEW YORK POST

REAL ESTATE

**Manhattan continues converting offices
into housing at a record clip**

B6 | Wednesday, December 3, 2025

THE WALL STREET JOURNAL

THE PROPERTY REPORT

New York Offices Become Apartments

7. Enclencher la transformation immobilière du quartier

Avancer sur la constitution d'une **société territoriale de portage immobilier** à La Défense

Description

- Projet de création d'une **SOCIÉTÉ TERRITORIALE DE PORTAGE IMMOBILIER**
- **Associant des partenaires publics et privés** : la filiale Paris La Défense Real Estate, des partenaires financiers, des acteurs du logement et le cas échéant des investisseurs privés
- Dédiée à la **phase études et permis des opérations de transformation immobilière**
- Pour amorcer la transformation par de premiers actifs obsolètes

Chiffres clés

30 M€ fléchés dans le cadre du plan d'intervention 2027-2032 pour des opérations d'investissement immobilier sur le quartier, dont **20M€** fléchés pour la constitution de cet outil

Pilote / Partenaires

Paris La Défense / Investisseurs / Propriétaires / Partenaires financiers / Acteurs du logement

Avancement

Etude de faisabilité et modélisation du plan d'affaires sur 15 ans réalisées

L'implication directe de Paris La Défense au sein d'opérations de transformation constitue une réponse aux difficultés rapportées par les opérateurs

7. Enclencher la transformation immobilière du quartier

- Etudier la transformation d'un actif pour anticiper
- Transformer un immeuble de bureaux en projet mixte



Description

Interventions de **3 investisseurs / propriétaires d'actifs tertiaires** à La Défense annonçant :

- pour certains **le lancement d'études de transformation** à conduire en partenariat avec Paris La Défense
- pour d'autres **leur décision d'engager la transformation** combinant baisse nette des surfaces de bureaux et développement de programmes résidentiels



7. Enclencher la transformation immobilière du quartier

Décliner les mesures issues des groupes de travail nationaux sur la transformation bureaux en logements à La Défense



DRIEAT, Alain TUFFERY,
Directeur DRIEAT
(UD 92)

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

GRUPE DE TRAVAIL MODELE ECONOMIQUE ET FINANCEMENT

RAPPORT REMIS A VALERIE LETARD, MINISTRE CHARGÉE DU
LOGEMENT

Nadia BOUYER & Xavier LÉPINE
Juillet 2025

Rapport Sisyphe

Rapport visant à simplifier le
cadre réglementaire pour la
production d'habitation par le
reconditionnement d'immobilier
d'entreprise

JUILLET 2025

Roland CUBIN
Laurent GIROMETTI
Philippe VEREECKE



Des actions inscrites dans le temps et dans l'espace

Une transformation qui s'engage déjà

Favoriser le rapprochement
d'acteurs économiques sur des
filières clés

Favoriser l'animation du
Campus via la mise en lien
entre étudiants / écoles et
entreprises

Analyser et calibrer le
potentiel résidentiel de La
Défense

Favoriser la diversité du
tissu commercial et
serviciel du quartier

Potentiel de demande
d'établissements
d'enseignement supérieur pour
nourrir le Campus

Conforter les leviers
d'attractivité de La Défense
auprès des entreprises

Aménagements
prévus sur le Pont
de Neuilly

Créer un opérateur de
promotion culturelle,
touristique et événementielle
de La Défense ?

Investissements publics pour
requalifier et adapter les
espaces publics de La Défense

Valoriser l'axe historique - jusqu'à
Nanterre - comme armature de
destination touristique à l'échelle
du Grand Paris

Investissements publics pour
requalifier et adapter les
espaces publics de La Défense

Réaménagement du Bd
Devedjian

Poursuivre la
réalisation du Schéma
Vélo

Engager le développement
d'une offre résidentielle
diversifiée à La Défense et
notamment à prix maîtrisés

Réflexions sur le
Réaménagement
de la D7

Séminaire de clôture : synthèse des échanges

80 participants

L'occasion d'inscrire l'Atelier des Territoires dans une vision globale pour le quartier



Et de rappeler l'objectif de traduire concrètement l'Esquisse de schéma cadre dans le futur SCAPU de La Défense



De nombreuses prises de parole traduisant des actions concrètes, engagements et réflexions des parties prenantes pour contribuer à la transformation du quartier

Temps d'échange avec les élus

Une vision positive, équilibrée et non réductrice pour le quartier d'affaires

L'ensemble des élus s'étant exprimés à l'issue du Séminaire ont souligné la qualité des résultats de la démarche ainsi que la vision positive – et non réductrice – pour la trajectoire du quartier d'affaires. Marie-Pierre Limoge – première adjointe au Maire de Courbevoie – a notamment insisté sur le fait qu'une vision se dégage, faite de continuité, sans remise en cause de l'identité particulière du quartier d'affaires et d'évolution pour développer de nouveaux usages sur le territoire, et que la **mixité d'usages avait bien été traitée dans le cadre de la démarche non pas comme une fin en soi, mais au service de la dynamique**. Elle a également relevé l'importance de prendre en compte le « temps des habitants » appelant à **une réelle impulsion pour les quartiers Coupole et Saisons**, notamment pour les résidents qui sont en attente de projet.

Laurent Dubois, DGS de la Ville de Puteaux a également souligné la « **vraie logique d'ensemble** » qui se dégage de la programmation esquissée, et a rappelé que les différents projets qui en découleront devront se faire en lien étroit avec les habitants. Patrick Jarry – maire honoraire de la Ville de Nanterre – a également souligné la qualité de l'étude mais **a rappelé la nécessité de s'emparer des résultats à l'échelon intercommunal et métropolitain**. L'ensemble des élus ont également tenu à saluer la mobilisation des acteurs tout au long de la démarche, et l'envie collective d'identifier les leviers pour la transformation de La Défense.

Un appel à la concrétisation et à l'action

Le Président du Conseil départemental et de Paris La Défense a tenu à saluer le fait que l'Atelier des Territoires s'était totalement inscrit **en cohérence avec la Raison d'Être de Paris La Défense** engagée depuis 2021 : celle de devenir le premier quartier d'affaires post-carbone de dimension mondiale, et avait permis que cette **vision soit davantage appropriée** par toutes les parties-prenante.

Le cap étant posé avec succès, le Président a insisté sur **l'enjeu de passer à l'action, avec toutes les parties-prenantes**. Il a identifié la nécessité d'une part de **faire avancer les projets et orientations urbaines**, mais a également insisté sur l'enjeu de se doter d'un **outil de transformation immobilière** à l'échelle de La Défense, ainsi que de mettre en place **un cadre facilitant pour la transformation de bureaux en d'autres usages** ainsi que les **outils et textes** qui permettront d'amorcer la transformation de La Défense. Il en appelle à une « **démonstration forte** », de la part de l'ensemble des acteurs mais aussi de l'Etat. Le Secrétaire général de la Préfecture, Pascal Gauci, a affirmé qu'un **processus plus opérationnel se déploiera effectivement dès 2026**, en rappelant que l'Etat sera le garant de la stratégie d'ensemble et mobilisera les **leviers législatifs et réglementaires** lorsque nécessaire, et à commencer par l'élaboration du SCAPU. **Il a rappelé le lien entre l'esquisse produite par l'Atelier et le SCAPU à venir** : pour la première fois, le quartier disposera d'un **cadre clair cohérent et partagé pour orienter les projets**. D'un point de vue opérationnel, il a affirmé que Paris La Défense sera forcément un acteur de premier plan dans la mise en œuvre de cette stratégie, les collectivités locales devront « se positionner sur ces propositions », et des partenariats public-privé devront émerger. Il a confirmé que le Préfet des Hauts-de-Seine, s'est engagé à mobiliser le gouvernement pour mobiliser les outils de simplification à La Défense.

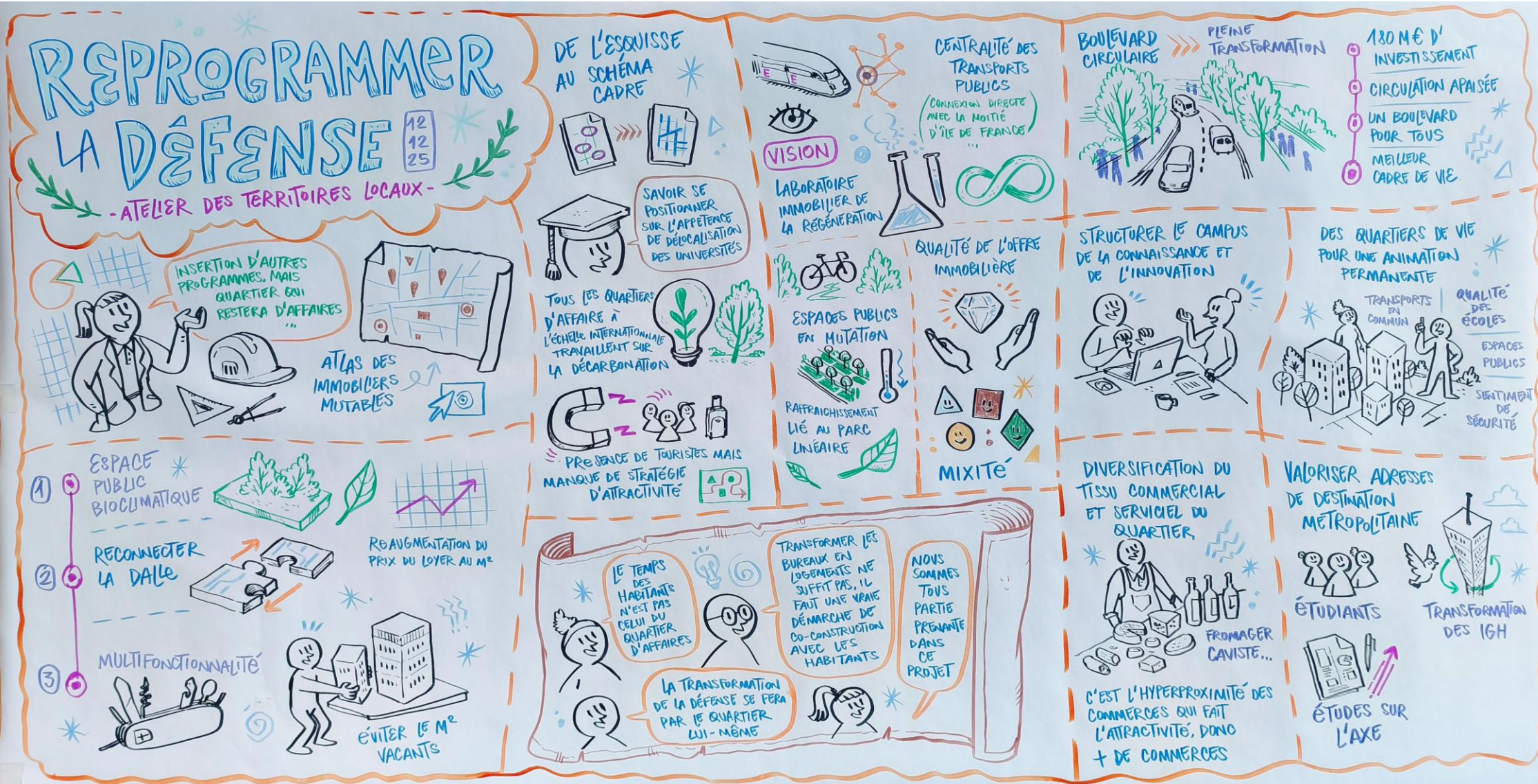
La structuration d'un Campus devant reposer sur 4 leviers

Le Secrétaire général a également rappelé que l'Inspection générale de l'éducation, du sport et de la recherche a validé **l'opportunité de créer un Campus à La Défense, nécessitant 4 leviers déterminants** : disposer d'un ancrage académique solide autour de thématiques distinctives (Santé, ville durable, IA, ..); une gouvernance collaborative (université, entreprises, acteurs publics); des moyens à long terme (ex : structure juridique dédiée capable de porter la stratégie de site) et la nécessaire évolution du parc immobilier pour accueillir davantage d'espaces de recherche et d'innovation.



« On est tous parties prenantes de ce nouveau projet, et cela va faire la force de transformation de La Défense », M. Georges Siffredi, Président du Conseil départemental des Hauts-de-Seine et de Paris La Défense

Facilitation graphique



PARTIE 4

Annexes

ANNEXE 1

Atlas des immobiliers mutables - Méthologie

Objectifs de l'Atlas des Immobiliers mutables

Un outil de compréhension et de repérage des potentiels

Pourquoi un atlas ?

L'atlas a pour objectif de **repérer, classer et rendre lisible le potentiel** de mutation des immeubles de la Défense. L'atlas propose une **lecture systémique** du parc existant, en identifiant les tours qui nécessitent une réhabilitation et peuvent accueillir de **nouvelles programmations**.

Comment l'élaborer ?

Il s'appuie sur une **grille commune de critères** permettant d'évaluer la capacité d'un immeuble à évoluer vers d'autres usages que le bureau. Cette approche permet de **comparer les situations**, de **hiérarchiser** les actifs et **d'identifier des trajectoires d'évolution possibles**, sans entrer dans une analyse fine des projets ou des plans.

A quoi cela doit-il conduire ?

L'ambition : **donner de la visibilité, orienter les trajectoires de transformation et préparer les conditions du changement de destination** au moment des réinvestissements, pour engager dès aujourd'hui la mutation du quartier.

Principes de fonctionnement

En support opérationnel, l'**Atlas des immobiliers** constitue un outil d'aide à la décision et de repérage des potentiels pour hiérarchiser les situations et identifier les marges de transformation du parc immobilier tertiaire de la Défense. Il s'appuie sur **une méthodologie croisant deux critères principaux : le risque d'obsolescence et l'évolutivité**. Le premier permet **d'évaluer la vulnérabilité du bâtiment** face aux évolutions techniques et réglementaires ; le second mesure **sa capacité à être transformé ou à accueillir de nouveaux programmes**.

Le croisement de ces **deux critères fondateurs conduit à distinguer quatre grandes familles**, qui constituent des cadres d'orientation et n'excluent pas, selon les configurations bâties et les contextes locaux, **la mise en œuvre de formes de mixité programmatique à l'échelle de l'immeuble** :

- **Accompagnement à la commercialisation**, pour les immeubles en bon état et non ouverts à d'autres usages ;
- **Adaptation à un changement d'usage**, notamment vers des programmes d'enseignement supérieur, pour ceux offrant des marges de diversification programmatique sans transformation lourde ;
- **Diversification à encourager**, notamment vers des programmes résidentiels, pour les bâtiments présentant un risque d'obsolescence mais capables d'accueillir d'autres usages ;
- **Enjeu de rénovation**, pour les immeubles obsolètes et peu évolutifs, appelant une intervention plus structurelle.

Le **taux de vacance vient ensuite affiner** cette lecture en définissant un horizon temporel d'action : les immeubles présentant de la vacance **relèvent d'interventions à court ou moyen terme**, tandis que ceux encore occupés **s'inscrivent dans une perspective à plus long terme**.

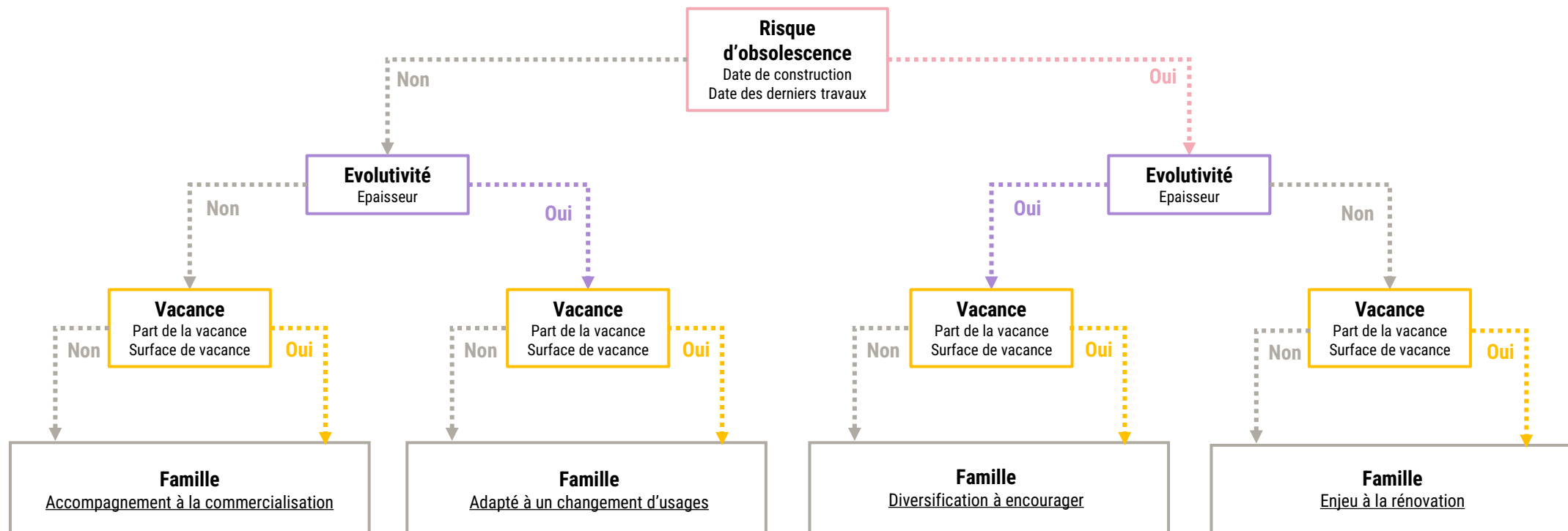
Une première grille de critère pour la classification des immobiliers

RÈGLES APPLIQUÉES :

RISQUE D'OBSOLESCENCE : oui si bâtiment construit avant 2009, sans certification ni travaux réalisés

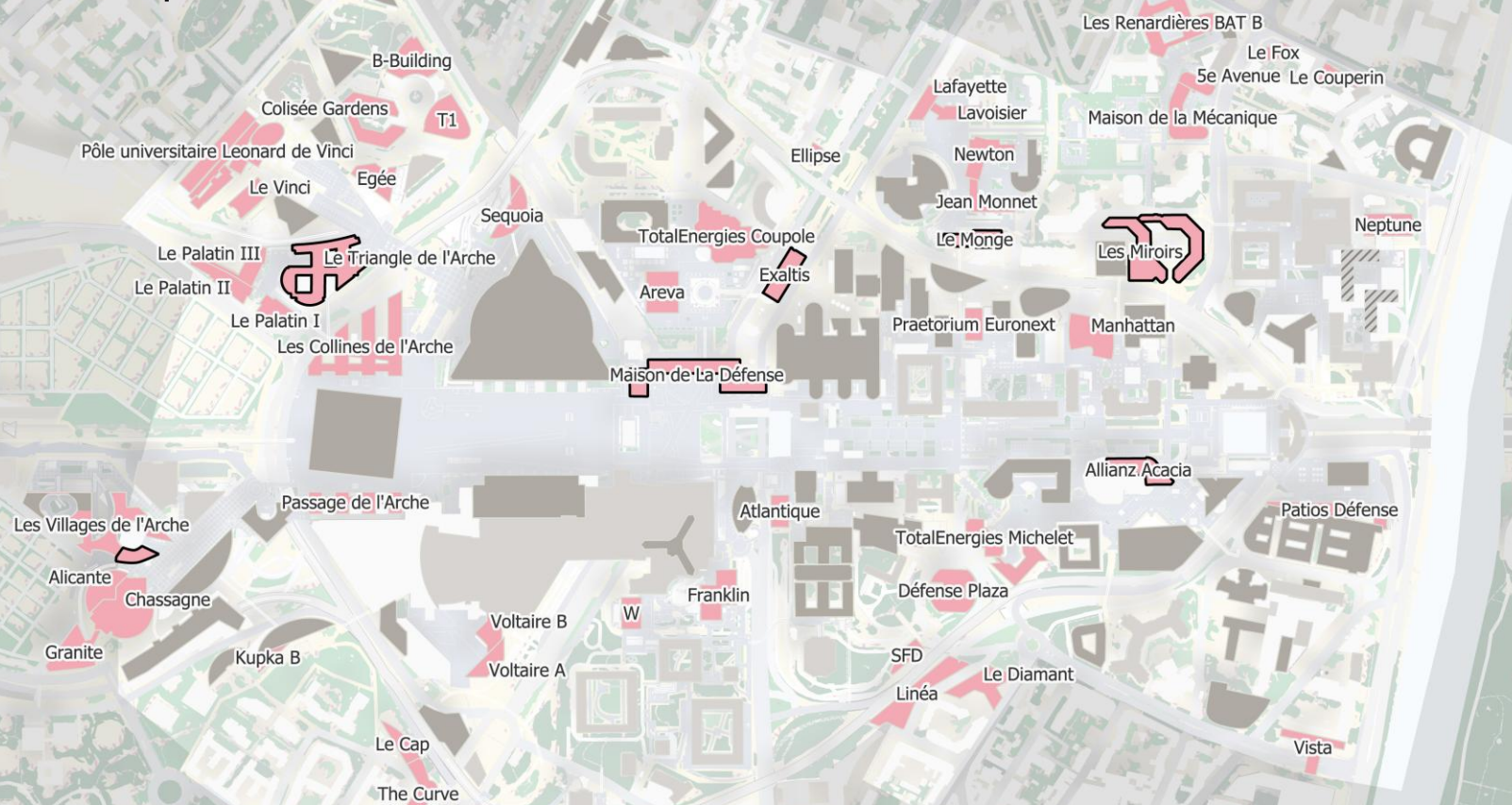
EVOLUTIVITÉ : oui si épaisseur comprise entre 12m et 25m / moyenne si comprise entre 26m et 35m

VACANCE : oui si 15% de surfaces vides par rapport à la surface totale du bâtiment et dans tous les cas, + 9 000m² vide (horizon 2026)



Un atlas des immobiliers mutables

Critère : Risque d'obsolescence

**Légende et méthode :**

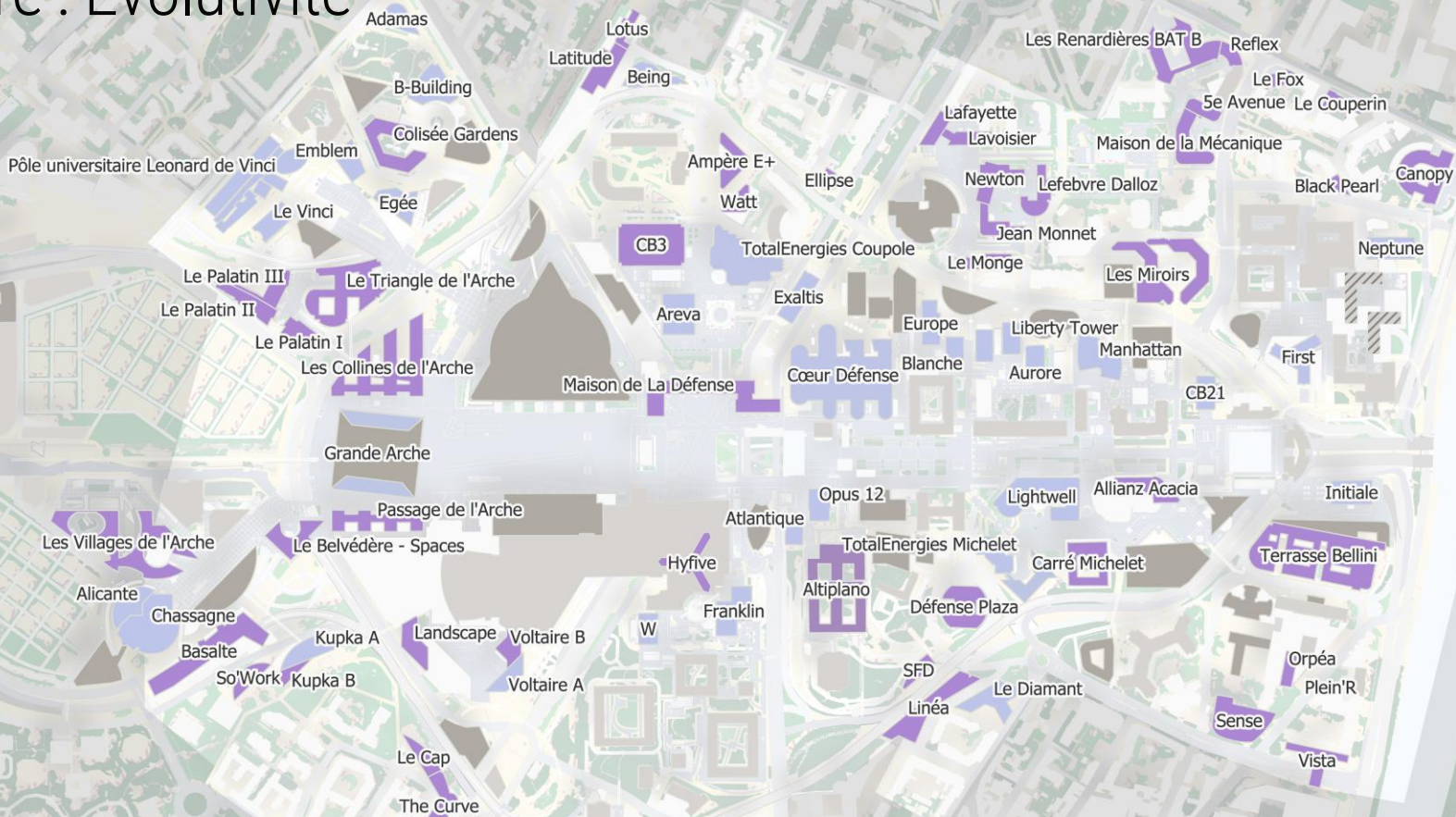
Risque d'obsolescence du bâtiment : oui si bâtiment construit avant 2009, sans certification ni travaux réalisés

OUI  NON 

 Immobiliers faisant l'objet de projets ou de réflexions (liste non exhaustive)

Un atlas des immobiliers mutables

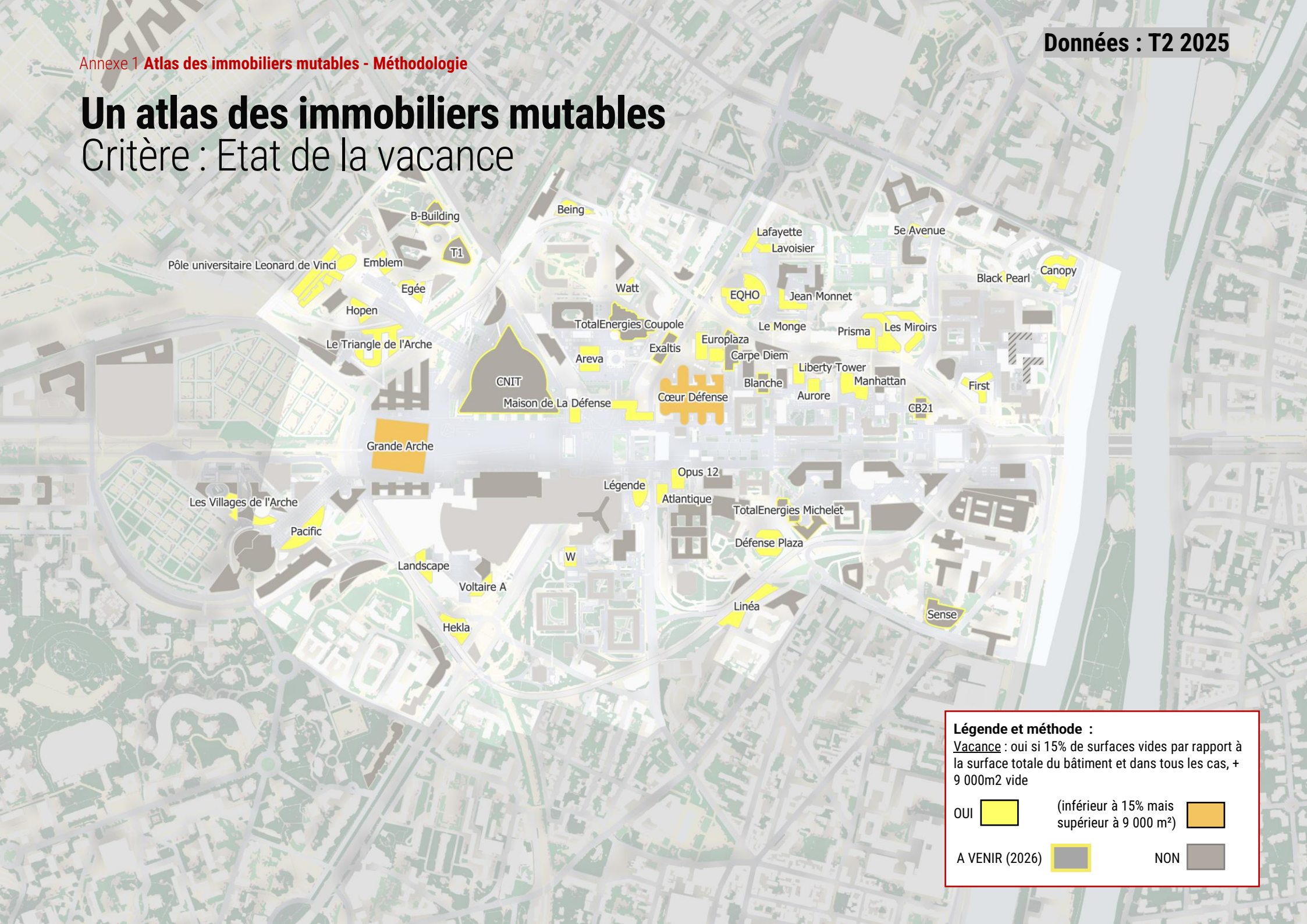
Critère : Evolutivité



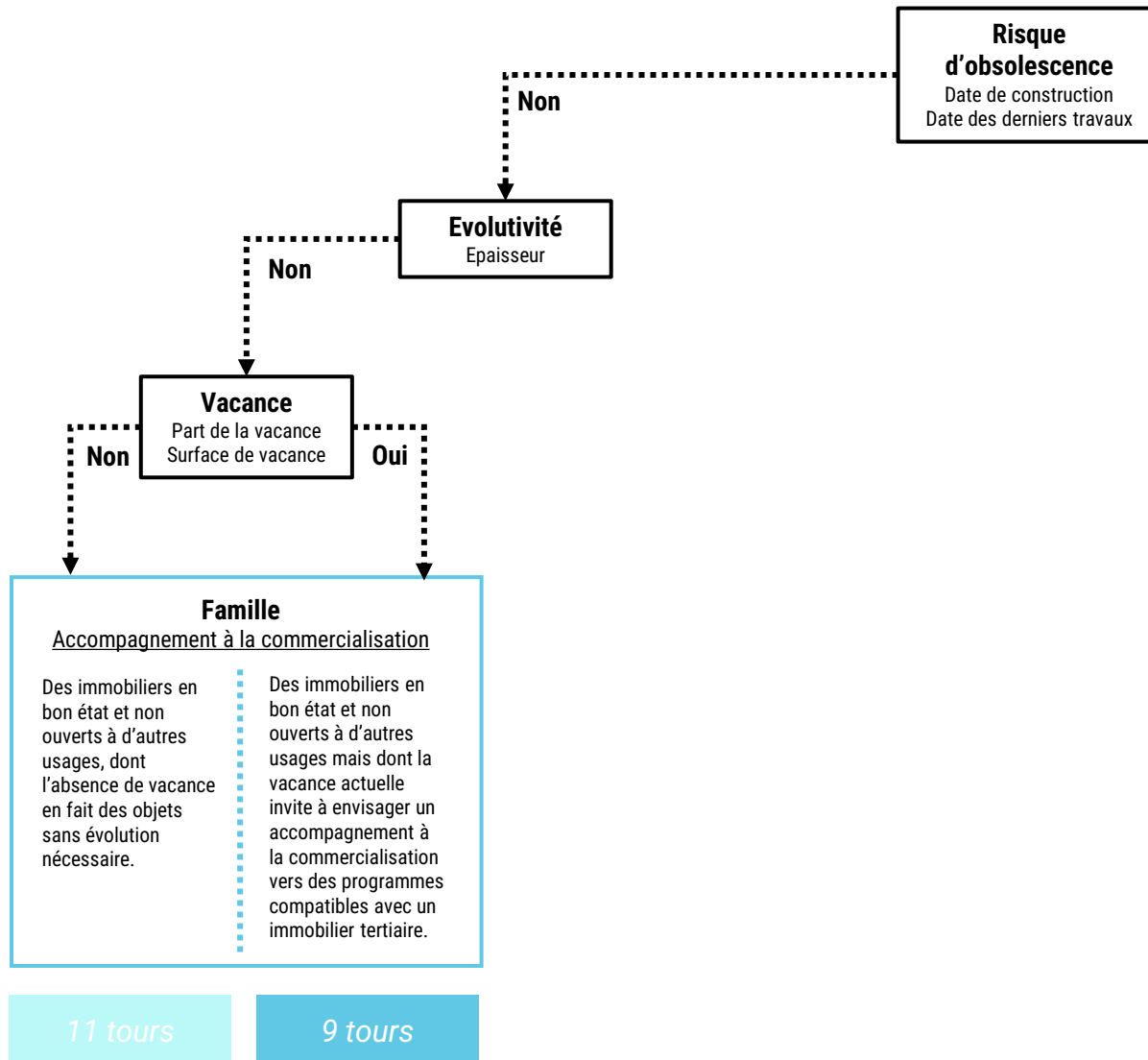
Légende et méthode :
Evolutivité : oui si épaisseur comprise entre 12m et 25m / moyenne si comprise entre 26m et 35m

OUI	MOYENNE	NON
-----	---------	-----

Critère : Etat de la vacance

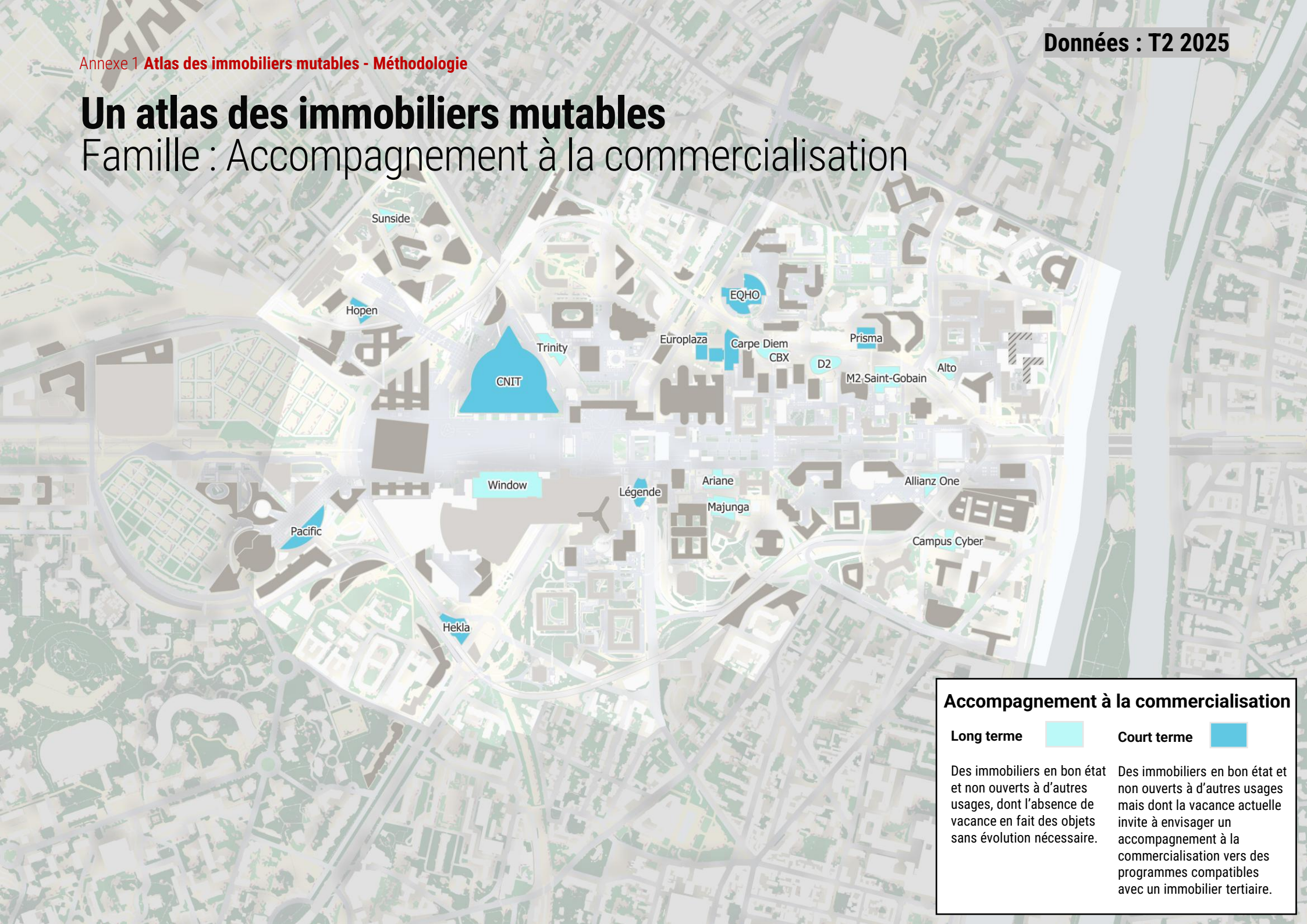


Une première grille de critère pour la classification des immobiliers



Un atlas des immobiliers mutables

Famille : Accompagnement à la commercialisation



Accompagnement à la commercialisation

Long terme



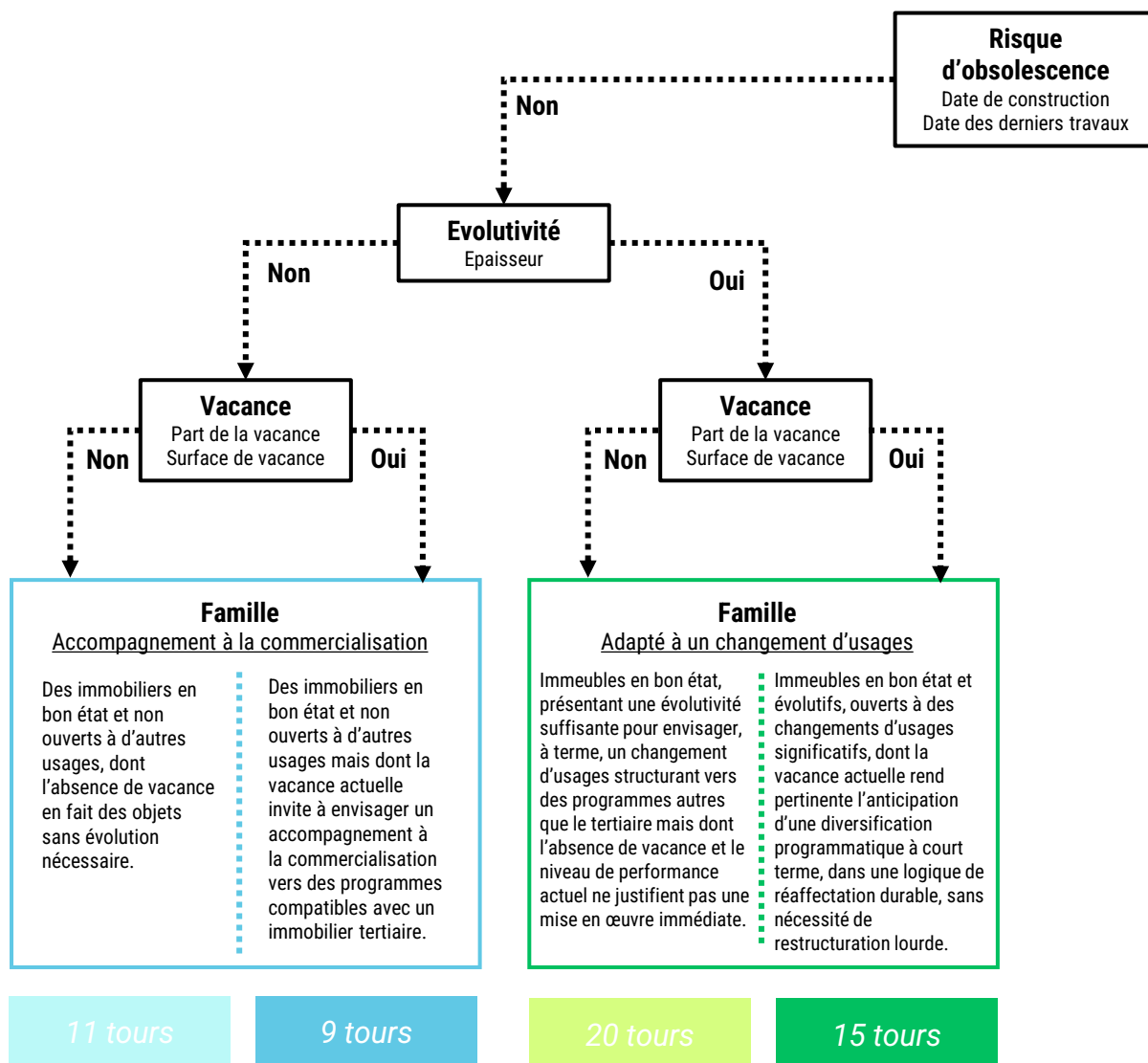
Court terme



Des immobiliers en bon état et non ouverts à d'autres usages, dont l'absence de vacance en fait des objets sans évolution nécessaire.

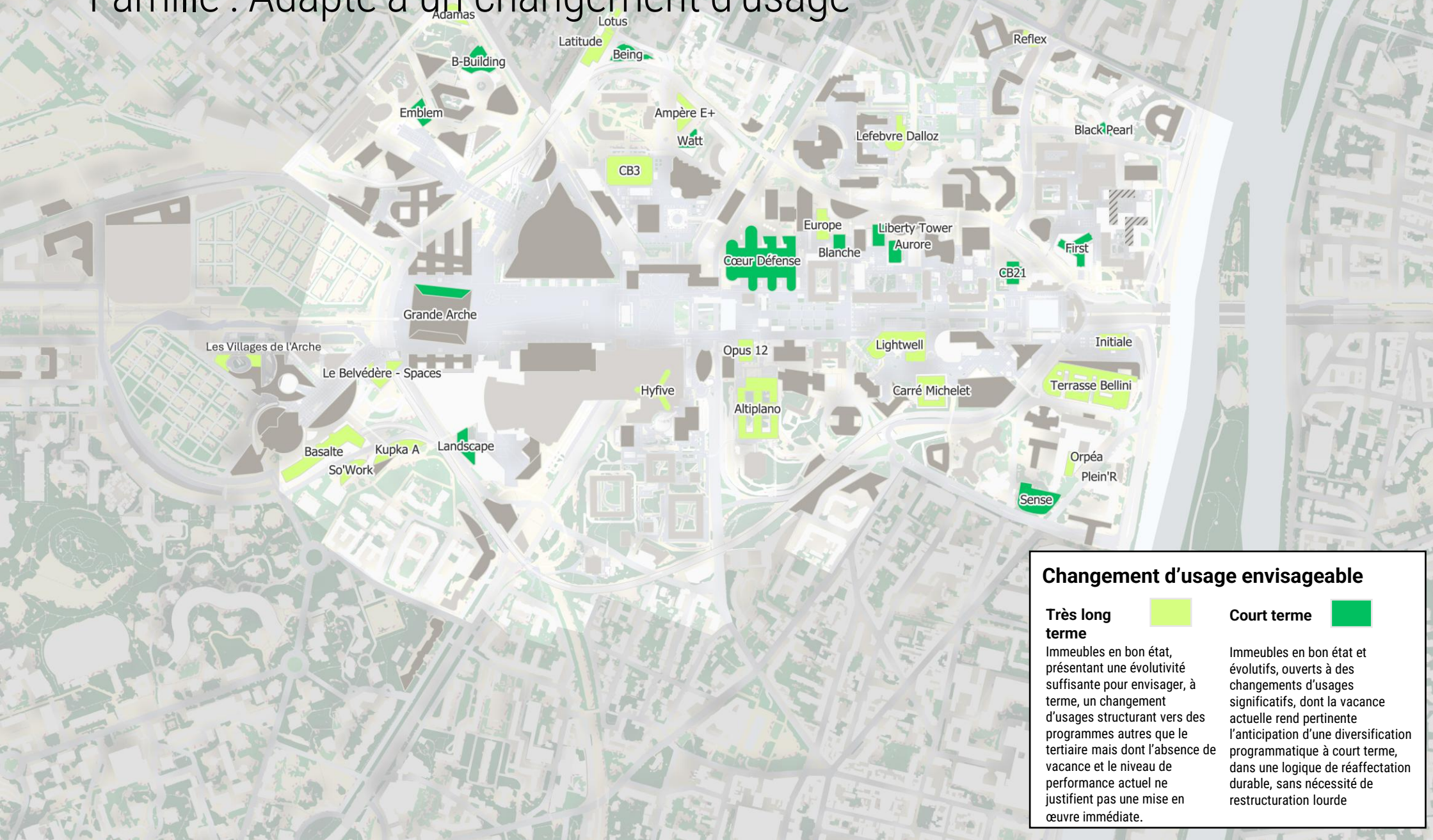
Des immobiliers en bon état et non ouverts à d'autres usages mais dont la vacance actuelle invite à envisager un accompagnement à la commercialisation vers des programmes compatibles avec un immobilier tertiaire.

Une première grille de critère pour la classification des immobiliers

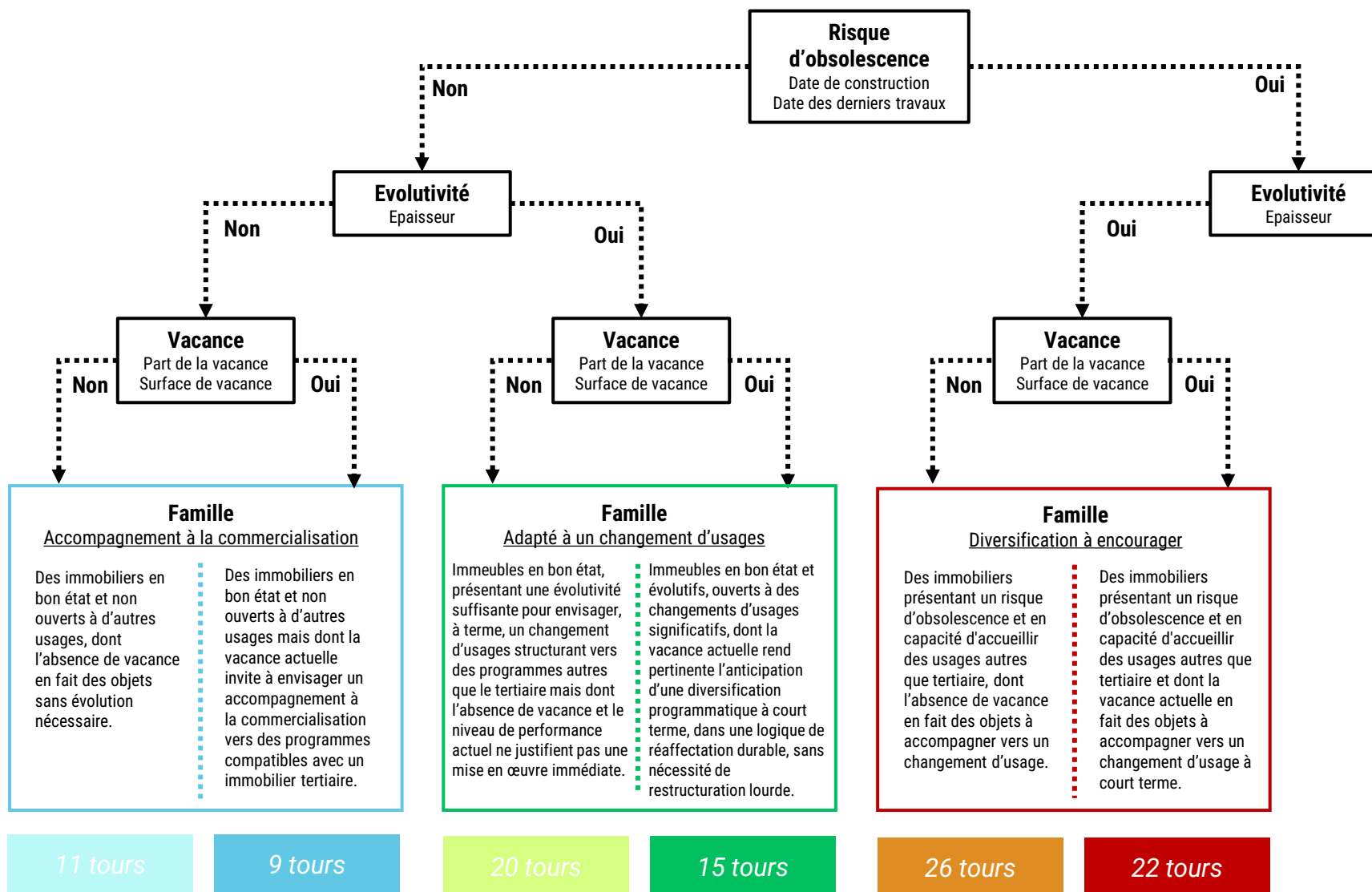


Un atlas des immobiliers mutables

Famille : Adapté à un changement d'usage

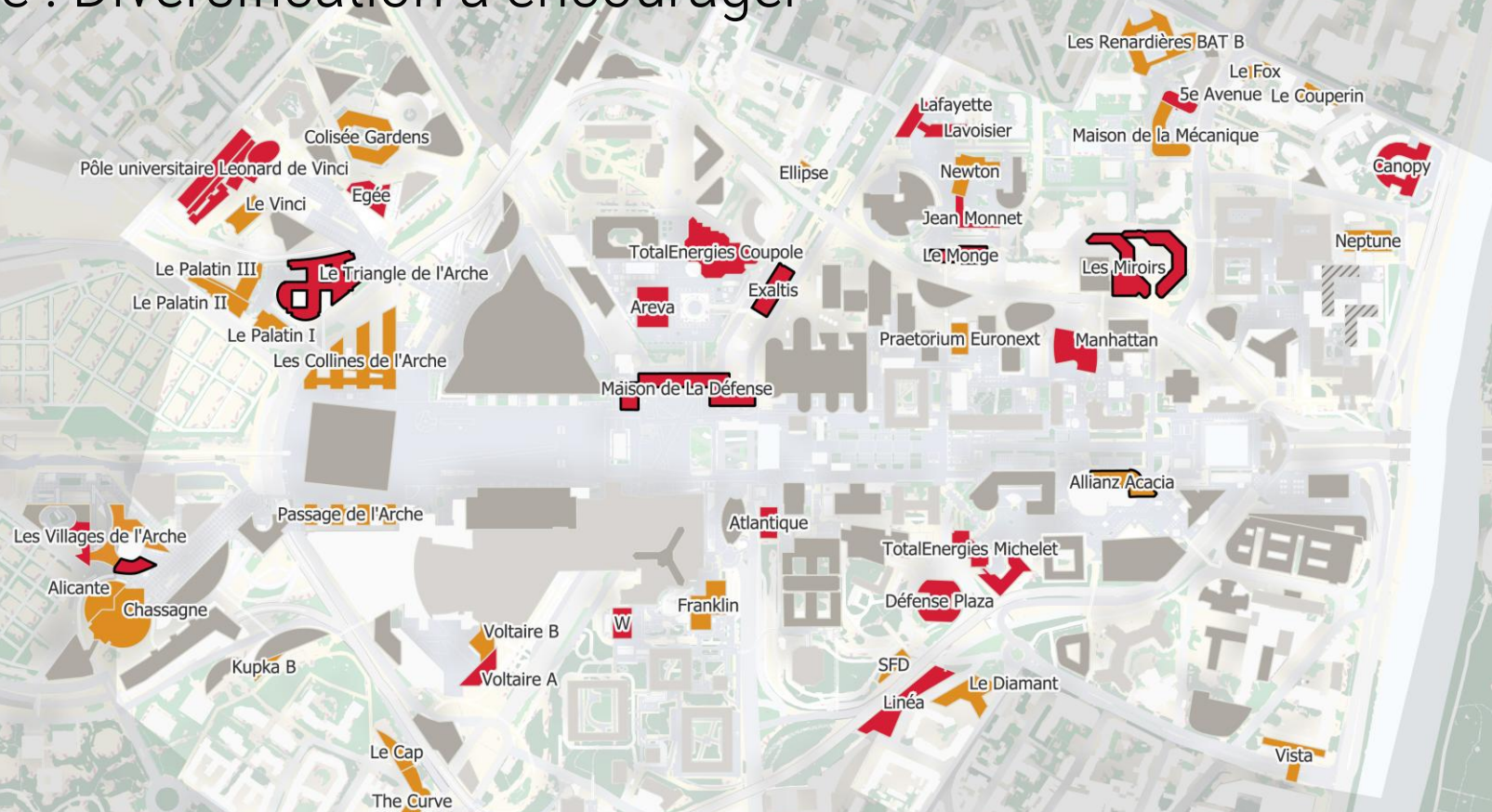


Une première grille de critère pour la classification des immobiliers



Un atlas des immobiliers mutables

Famille : Diversification à encourager



Diversification à encourager

Moyen / Long terme

Des immobiliers présentant un risque d'obsolescence et en capacité d'accueillir des usages autres que tertiaire, dont l'absence de vacance en fait des objets à accompagner vers un changement d'usage.

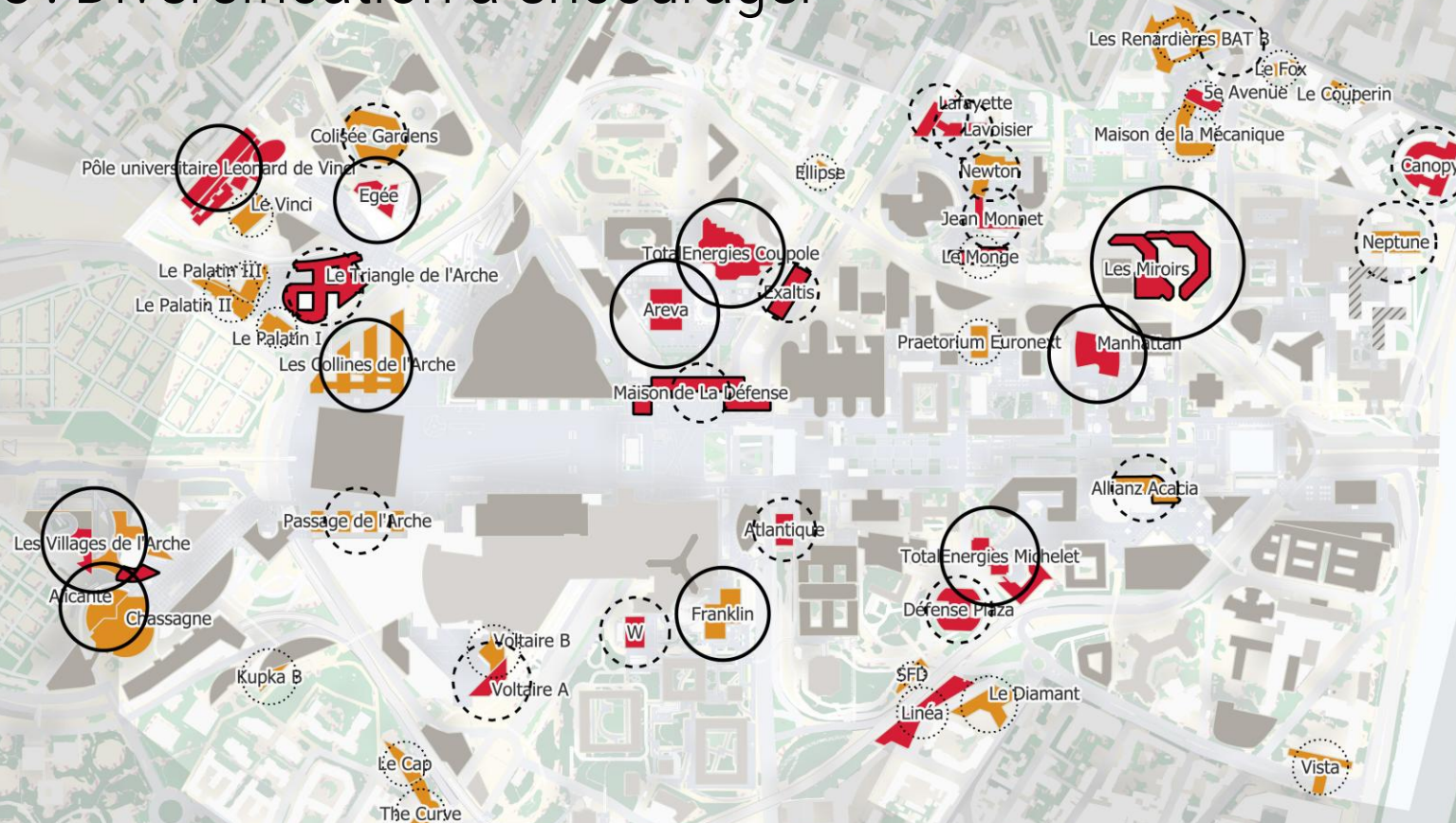
Court terme

Des immobiliers présentant un risque d'obsolescence et en capacité d'accueillir des usages autres que tertiaire et dont la vacance actuelle en fait des objets à accompagner vers un changement d'usage à court terme.

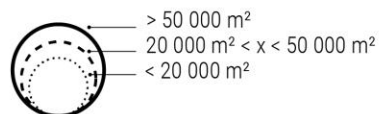
Immobiliers faisant l'objet de projets ou de réflexions

Un atlas des immobiliers mutables

Famille : Diversification à encourager



Surface des immobiliers :



Diversification à encourager

Moyen / Long terme

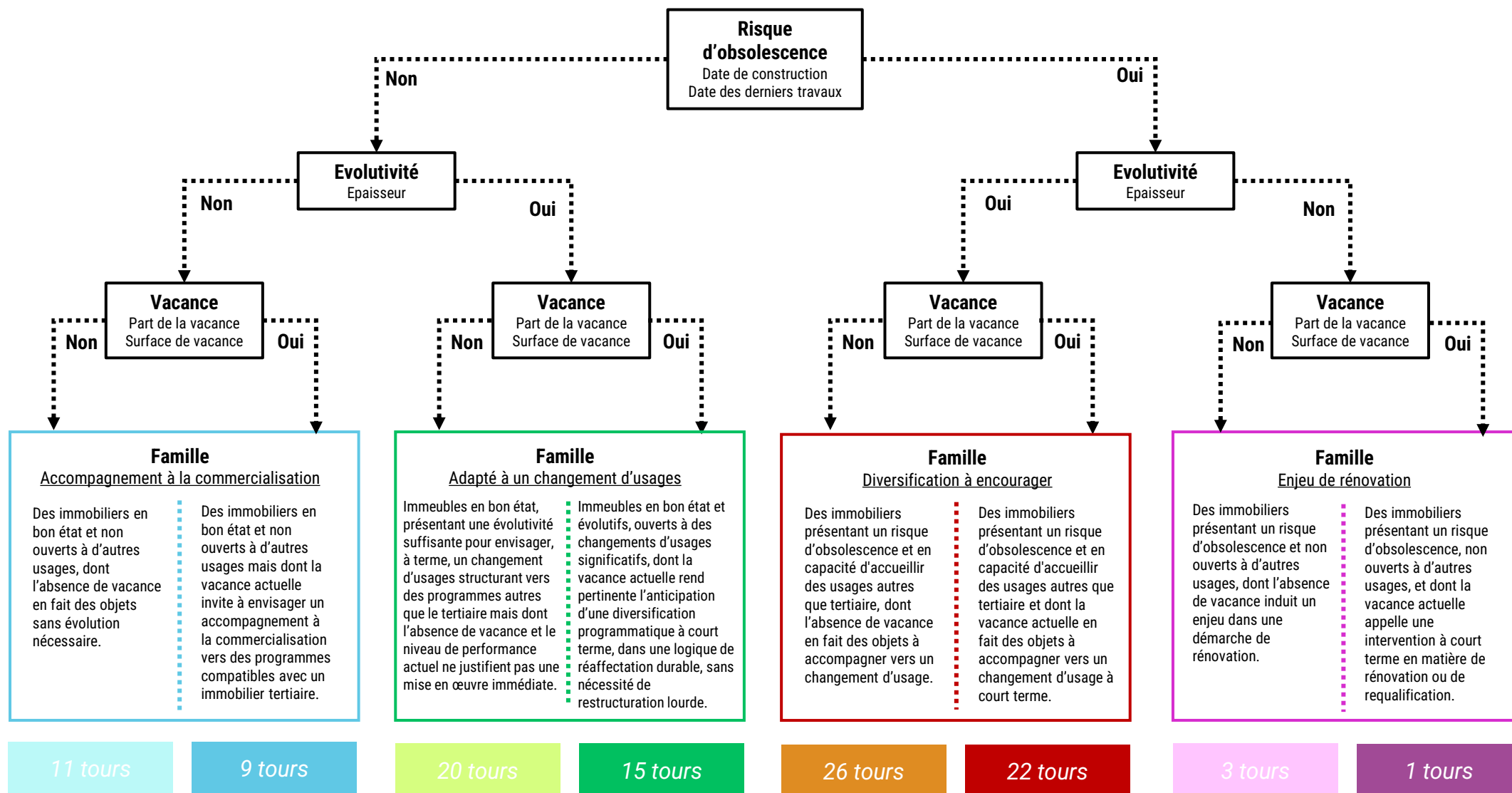
Des immobiliers présentant un risque d'obsolescence et en capacité d'accueillir des usages autres que tertiaire, dont l'absence de vacance en fait des objets à accompagner vers un changement d'usage sur le long terme.

Court terme

Des immobiliers présentant un risque d'obsolescence et en capacité d'accueillir des usages autres que tertiaire, mais dont la vacance actuelle en fait des objets à accompagner vers un changement d'usage à court terme.

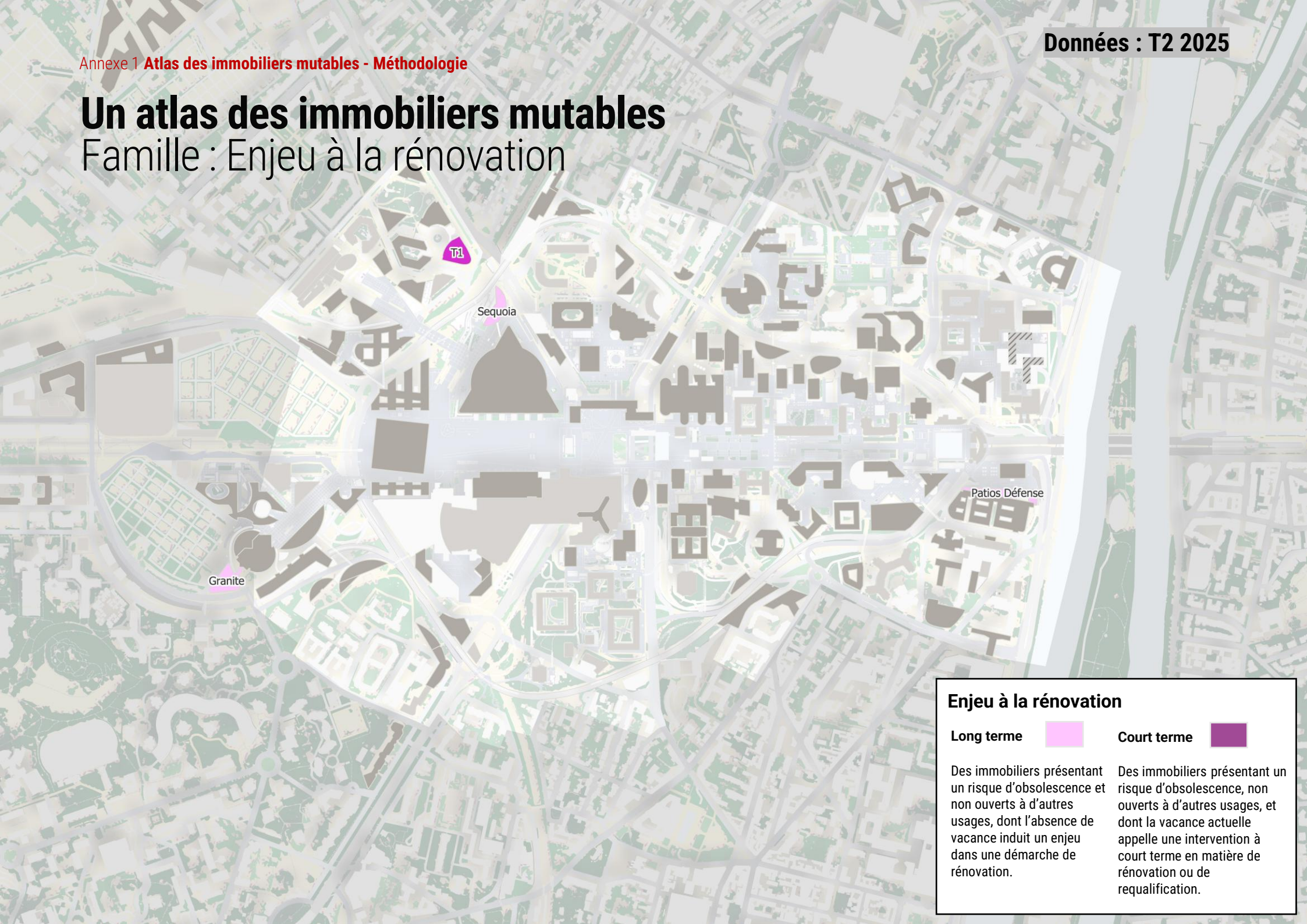
Immobiliers faisant l'objet de projets ou de réflexions

Une première grille de critère pour la classification des immobiliers



Un atlas des immobiliers mutables

Famille : Enjeu à la rénovation



Enjeu à la rénovation

Long terme



Des immobiliers présentant un risque d'obsolescence et non ouverts à d'autres usages, dont l'absence de vacance induit un enjeu dans une démarche de rénovation.

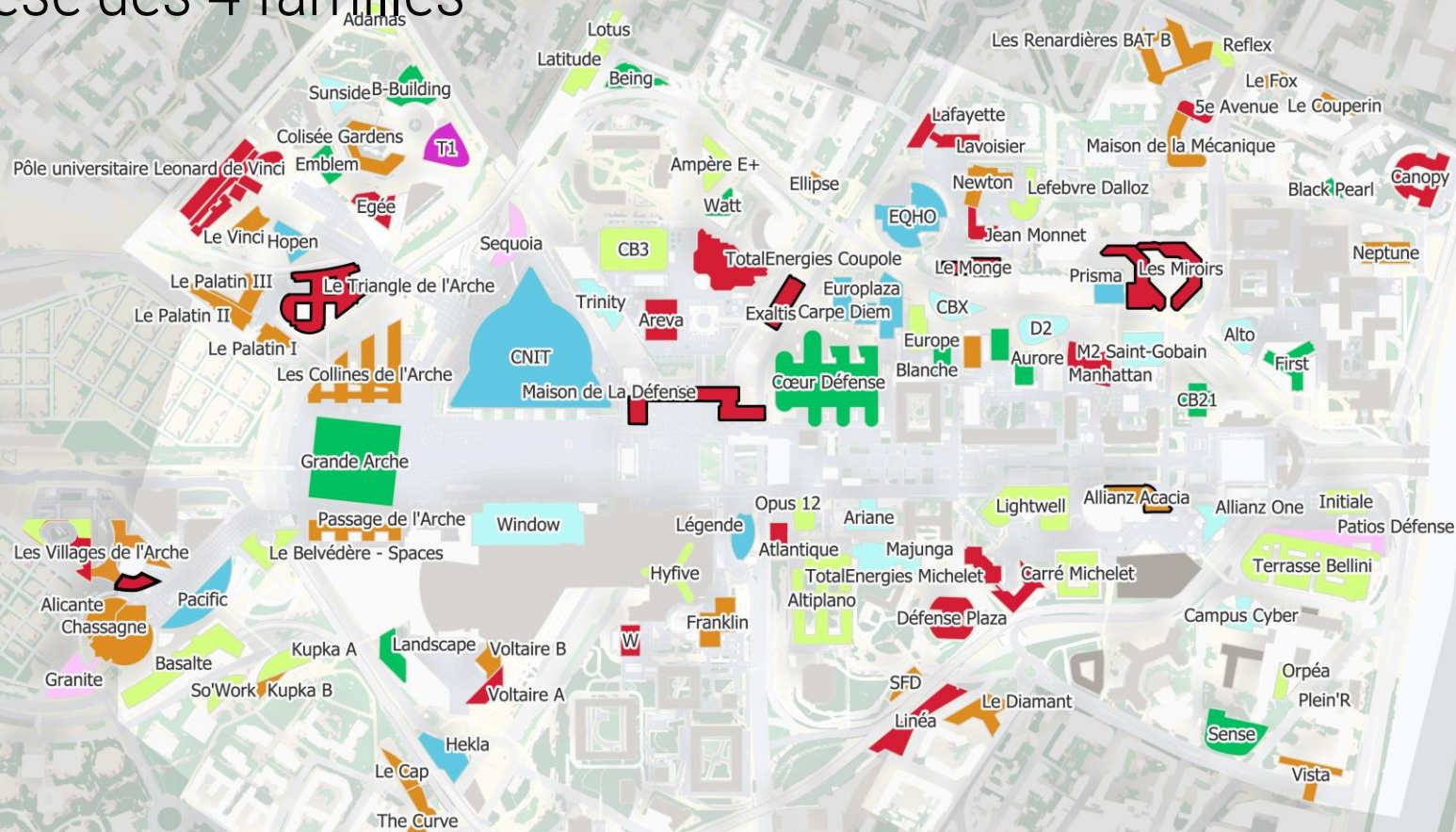
Court terme



Des immobiliers présentant un risque d'obsolescence, non ouverts à d'autres usages, et dont la vacance actuelle appelle une intervention à court terme en matière de rénovation ou de requalification.

Un atlas des immobiliers mutables

Synthèse des 4 familles



Accompagnement à la commercialisation

Court terme

Changement d'usage envisageable

Court terme

Diversification à encourager

Court terme

Enjeu à la rénovation

Court terme

Immobiliers faisant l'objet de projets ou de réflexions

ANNEXE 2

Modes opératoires - Exemples / éléments de benchmark

Diversité programmatique à RdC : un exemple suisse de recherche d'optimum collectif par la coopération

Quai Vernets, Genève : 8 investisseurs coopèrent pour des RdC ESS dans un nouveau quartier.

Premières livraisons dans 6 mois.

La commercialisation des RDC est en cours et assurée par un réseau ESS, sorte de « régie de quartier » qui pilote la programmation, la commercialisation et l'activation du quartier.

Pas de création d'une structure de portage commune (chaque investisseur reste propriétaire de son immeuble et de ses RDC) mais **un mandat de gestion commun via la régie de quartier**. Pas de flux financiers entre eux : **les investisseurs se sont réparti équitablement les activités plus ou moins rentables.**

Concours d'investisseurs

Au moment du concours, le groupement des 8 investisseurs lauréats s'est engagé à dédier **1/3 des locaux en RdC** à des structures de l'**ESS**.

Grille tarifaire

Les loyers suivent une **grille tarifaire harmonisée** entre opérateurs, en fonction du type d'activités accueillies.

Gestionnaire unique

Une régie unique sera en charge de **commercialiser** et de **gérer** les locaux ainsi que les **espaces extérieurs**



ASL et AFUL : s'organiser entre propriétaires

Les associations syndicales libres (ASL) et associations foncières urbaines libres (AFUL) sont des structures juridiques réunissant plusieurs propriétaires pour gérer des biens ou ouvrages communs (voiries internes, dalles, parkings etc.). Elles constituent une personne morale capable de passer des contrats, d'assurer l'entretien, de voter des travaux et de répartir les charges entre membres via des appels de fonds obligatoires. Plus souples qu'une copropriété et adaptées aux ensembles complexes en volumes, elles servent d'outil de gouvernance et de mutualisation, particulièrement pertinent dans les grands projets mêlant acteurs publics et privés. Dans plusieurs grandes opérations urbaines, les ASL ou AFUL ont été mobilisées pour gérer des espaces privés à usage collectif qui échappent aux découpages classiques de copropriété.

Aux **Olympiades**, à **Clichy-Batignolles** ou autour de l'**entrepôt Entrepôt Macdonald**, ces structures portent l'entretien, la maintenance technique et la répartition des charges sur des dalles, esplanades ou réseaux communs relevant de plusieurs propriétaires. Les retours montrent cependant que ce type d'outil n'est pas toujours la bonne solution : lorsque les espaces se comportent comme du quasi-espace public, la gestion peut devenir lourde et conflictuelle. L'efficacité dépend donc d'un périmètre clair, de responsabilités bien définies et d'une articulation étroite avec la puissance publique. Utilisées comme outil de coordination opérationnelle plutôt que comme substitut à l'action publique, ces structures facilitent la mutualisation et la conduite de travaux que chaque propriétaire isolé ne pourrait assumer.



À La Défense, une ASL ou une AFUL offrirait un cadre d'action collective. Elle pourrait par exemple porter la programmation d'usages, la commercialisation et le financement de travaux et partage d'espaces. En agrégeant les intérêts, la structure dépasserait les logiques isolées d'immeuble pour traiter l'échelle du quartier, condition clé pour redonner une attractivité au secteur.

A noter, que si l'AFUL est le fait du consentement unanime de propriétaires; Une Association Foncière Urbaine peut être également le fait d'une autorisation administrative par le préfet (AFU autorisée, dite AFUA) :

- généralement dans des cas d'opposition d'une part des propriétaires concernés,
- mais aussi, par exemple, lorsque le porteur du plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État (dans le cadre d'une opération d'intérêt national – OIN) **entend inciter à les propriétaires à se regrouper en AFU** sur un périmètre de projet qu'il a préalablement défini (**AFU de projet, dite AFUP**).

Pour plus de précisions :

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/lassociation-fonciere-urbaine-afu>

Projet Maine-Montparnasse : une imbrication de plusieurs PUP

Contexte

Le Quartier Maine-Montparnasse correspond à un grand ensemble des années 1960-70 mêlant gare, immeubles tertiaires, centre commercial et dalle piétonne, dont la Tour Montparnasse constitue la figure centrale. Conçu en superposition de niveaux et en copropriétés imbriquées, le site souffre aujourd'hui d'espaces publics peu lisibles, de rez-de-chaussée fermés et d'une forte obsolescence énergétique. La requalification vise donc à rouvrir les parcours, végétaliser, diversifier les usages et moderniser le bâti. Le périmètre n'est toutefois pas homogène : il se compose de trois sous-secteurs distincts – Gaîté, la gare et ses surplombs, l'EITMM (tour, dalle et centre commercial) – chacun doté de propriétaires et de gouvernances spécifiques.

Montage opérationnel

Plutôt qu'une ZAC unique, **la Ville de Paris mobilise une série de PUP successifs**. Chaque convention associe la collectivité au ou aux propriétaires concernés pour financer les aménagements publics induits (parvis, voiries, traversées, plantations). **Les contributions sont calculées au prorata des impacts, en contrepartie d'une exonération de taxe d'aménagement.**

Trois cercles se distinguent : un premier autour de Gaîté (opérateurs privés d'îlot), un deuxième pour la gare et les immeubles au-dessus (PRD/SORAC), un troisième pour l'EITMM, impliquant syndicats et unions de copropriétaires. Ce dispositif "à la carte" permet d'agréger des opérations privées hétérogènes tout en mutualisant la transformation de l'espace public, sans aménageur unique.



Au pied de la tour Montparnasse, la métamorphose du centre commercial signée Renzo Piano attendue pour 2032

Les business improvement district (BID), une inspiration pour la Défense ?

Les Business Improvement Districts (BID) sont des **structures locales de gestion et d'animation de centre-ville, très répandues au Royaume-Uni**. Créés à l'initiative d'acteurs économiques volontaires, ils deviennent ensuite obligatoires pour tous les occupants et propriétaires concernés, qui versent une contribution indexée sur la valeur locative des locaux. En échange, le BID finance des services mutualisés (sécurité, propreté, entretien, marketing territorial et animation). Les projets d'aménagement plus lourds font l'objet de levées de fonds volontaires, au cas par cas, présentées comme des investissements créateurs de valeur. L'organisation distingue juridiquement occupants et propriétaires, favorisant une gouvernance adaptée. Renouvelés par vote tous les cinq ans, les BID constituent ainsi un outil hybride de copilotage public-privé, permettant d'aligner intérêts économiques et qualité d'usage du quartier



A Londres, projet de « Camden Highline », projet de transformation d'une voie ferrée en parc, porté par le BID *Camden Town Unlimited*

Pour La Défense, le modèle BID est intéressant car il offre un cadre de mutualisation financière pour des services "du quotidien" qui pèsent directement sur l'image et la valeur d'usage du quartier (propreté, sécurité, accueil, animation), en complément des compétences institutionnelles et au plus près des besoins des occupants et propriétaires. Il peut aussi créer un lieu de décision où s'alignent intérêts privés et objectifs collectifs, et où l'on passe plus vite de l'intention à l'action. Mais l'outil comporte des écueils : captation par les acteurs les plus puissants, exclusion des acteurs non solvables, privatisation de fait de l'espace public, et tensions d'usages (notamment avec les publics précaires). D'où la nécessité d'un cadrage public clair (périmètre, gouvernance, redevabilité, articulation aux services existants).

Un « PUP augmenté » pour La Défense, sorte de « BID à la française » ? - Réflexions

Face à l'ampleur des mutations engagées à Paris La Défense – diversification des usages, adaptation climatique, requalification des espaces publics, création d'équipements et de services – le financement du projet urbain se heurte à une limite structurelle : les bénéfices sont collectifs, mais les contributions reposent aujourd'hui principalement sur les seules opérations nouvelles. Ce décalage crée un **risque de « passagers clandestins »**, certains propriétaires profitant des améliorations sans y participer faute de déposer un permis. La **proposition de « PUP augmenté »** s'inspire des Business Improvement Districts anglo-saxons tout en restant ancrée dans le droit français. Elle reprend le cadre contractuel du PUP, mais en le rendant systémique à l'échelle du périmètre.

Deux évolutions majeures le distinguent nettement du PUP classique. D'abord, le fait générateur de la contribution ne serait plus une demande d'autorisation d'urbanisme (permis ou PA), mais le simple fait d'être propriétaire dans le périmètre : chacun participe, projet ou non. Ensuite, les modalités de contribution seraient élargies : **au-delà d'un versement financier, elles pourraient prendre la forme d'apports en nature – réalisation ou gestion d'espaces publics, création d'équipements mutualisés, dispositifs environnementaux, mise à disposition de locaux ou services utiles au site.**

Le principe est donc celui d'une obligation collective, mais d'une **négociation au cas par cas** : on ne discute pas de contribuer, seulement de comment. Les contributions seraient affectées à des programmes identifiés, assurant un lien clair entre

effort consenti et bénéfices retirés, au sein d'une gouvernance partenariale associant acteurs publics et propriétaires.

Ce « BID à la française » vise ainsi un financement plus équitable, plus souple et plus acceptable, faisant de la contribution non une taxe abstraite, mais un investissement partagé dans la valeur et la qualité du quartier.

Ce dispositif n'existant pas dans le droit actuel, il ne s'agit-là, à ce stade, que d'un propos prospectif.

FTI (foncière de transformation immobilière) : mobilisation de baux constitutifs de droits réels

La FTI, filiale du groupe Action Logement, est un **opérateur spécialisé dans la reconversion d'actifs tertiaires obsolescents en logements abordables**. Créée en 2020, elle intervient prioritairement dans les zones tendues pour remettre sur le marché des immeubles vacants, en combinant ingénierie foncière, montage opérationnel et partenariats étroits avec les collectivités et les bailleurs. **Sa spécificité tient à l'usage systématique de montages dissociant foncier et bâti. La FTI conserve la propriété du terrain et consent aux bailleurs des baux constitutifs de droits réels, principalement des baux à construction de longue durée (25 à plus de 40 ans).** Les redevances couvrent, sur la durée du bail long, environ 50 à 70% de la valeur du bien, le delta étant assuré par la valeur du bien récupérée in fine. **Ce modèle limite le coût d'entrée foncier, facilite l'équilibre économique des opérations de logements sociaux et intermédiaires.**

70%

En transformation d'usage avec ou sans densification

30%

En déconstruction-reconstruction

72

soit

7 534

Opérations engagées

Logements

14

soit

1 350

Opérations livrées

Logements

15 à 20 opérations engagées par an, soit 1 500 à 2 000 logements pour environ 100M€

70%

En Ile-de-France

30%

Dans les autres régions

64%

De logements familiaux

36%

En résidences gérées



Transformation d'un immeuble de bureaux et commerces en logements locatifs intermédiaires à Suresnes (livré en 2025)

Césure, un ancien campus (Paris 5^e) transformé en tiers-lieu transitoire ouvert aux étudiants et salariés

Césure est **un tiers-lieu universitaire** expérimental installé depuis 2023 dans 25 000 m² d'anciens bâtiments de la Sorbonne-Nouvelle, réinvestis (initialement) pour trois ans comme **un prototype d'université ouverte**. Piloté par Plateau Urbain, Yes We Camp et leurs partenaires, il accueille chaque jour 2 000 étudiant-es et près de 200 structures (associations, artisan-es, jeunes entreprises, ESS). **Salles d'apprentissage, ateliers, cantine solidaire et programmation culturelle créent des espaces de travail, de transmission et de rencontre.** Le site fonctionne comme un « campus-fourmilière » où se croisent **formation, insertion et activités professionnelles**, testant à échelle réelle des interfaces durables entre monde étudiant et monde du travail.

A partir de 2027, l'EPAURIF devrait récupérer les lieux pour un nouvel usage universitaire.



Cité Descartes : mutualisation d'équipements par des contrats bilatéraux

A la Cité Descartes, la mise en commun d'équipements ne repose pas sur un mécanisme collectif obligatoire type taxe ou BID, mais sur une combinaison assez pragmatique de **portage immobilier public et de conventions d'usage**. Les bâtiments et espaces mutualisés (restauration, amphis, salles partagées, incubateurs, fablabs, espaces événementiels) sont généralement financés et détenus par les établissements d'enseignement supérieur, parfois par l'aménageur public – historiquement EPA Marne – ou par une SEM. **Ces acteurs restent propriétaires des actifs et en assurent la maîtrise d'ouvrage.**

L'accès des usagers (écoles, laboratoires, entreprises, start-ups) se fait ensuite via des **outils contractuels classiques**.



Les baux intègrent des charges de services couvrant l'entretien, la sécurité ou l'accueil ; des conventions d'occupation ou de mise à disposition encadrent l'usage ponctuel de salles ou d'ateliers ; certaines structures passent par une adhésion à une entité gestionnaire qui facture des prestations ou des abonnements. Il ne s'agit donc pas d'un droit collectif automatique, mais d'un faisceau de contrats bilatéraux.

L'exploitation quotidienne est souvent confiée à une structure dédiée (association de campus, régie, GIP ou société d'exploitation) qui coordonne les services, contracte avec les prestataires et refacture les coûts. La mutualisation repose ainsi moins sur un outil juridique spécifique que sur un principe simple : un porteur d'actifs clair, une gestion centralisée et une refacturation transparente des usages.

ANNEXE 3

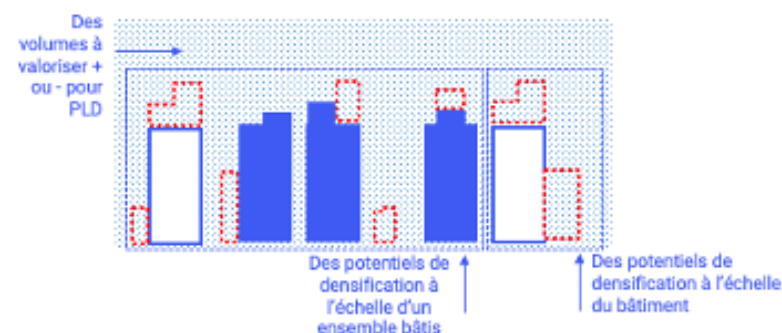
Rappel - Enjeux et leviers de transformation

4 leviers de création de valeurs au service d'une reprogrammation de la Défense ...

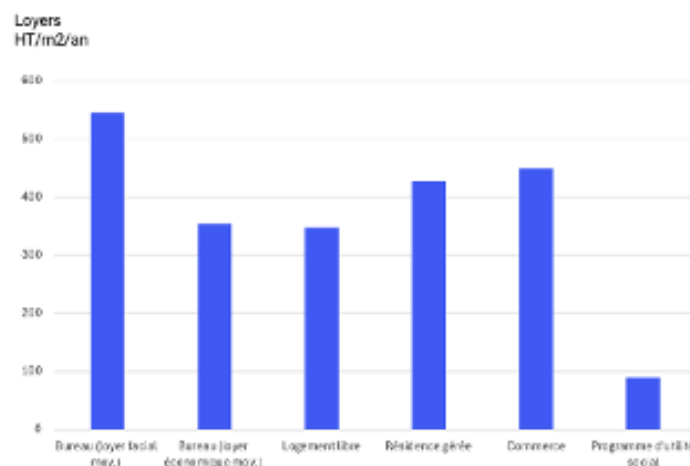
1 La diminution de la vacance



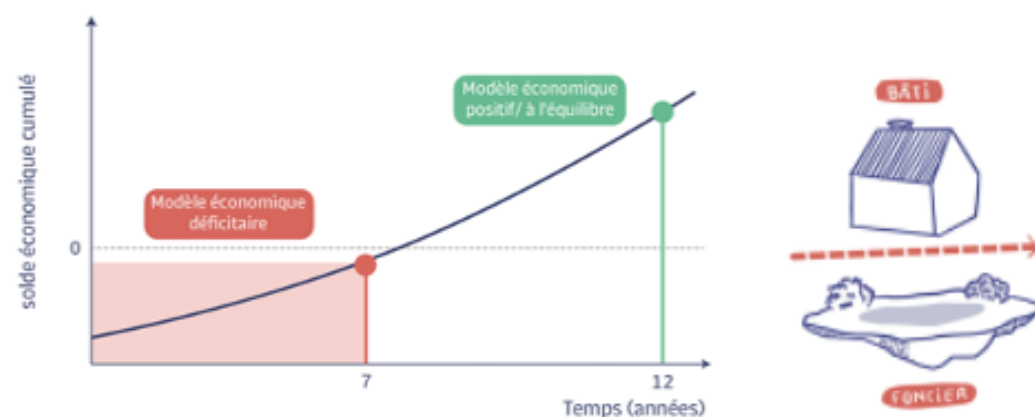
2 Des constructibilités résiduelles



3 La diversification programmatique



4 Des positionnements de plus long terme



... mais qui en bénéficie ?

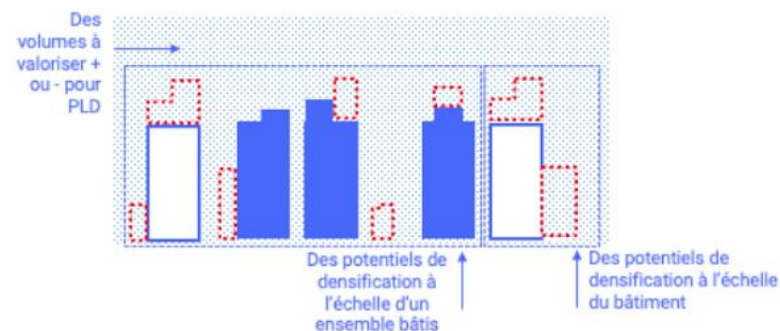
1 La diminution de la vacance

Qui supporte la destruction de valeur, préalable à la transformation des bâtis vacants?



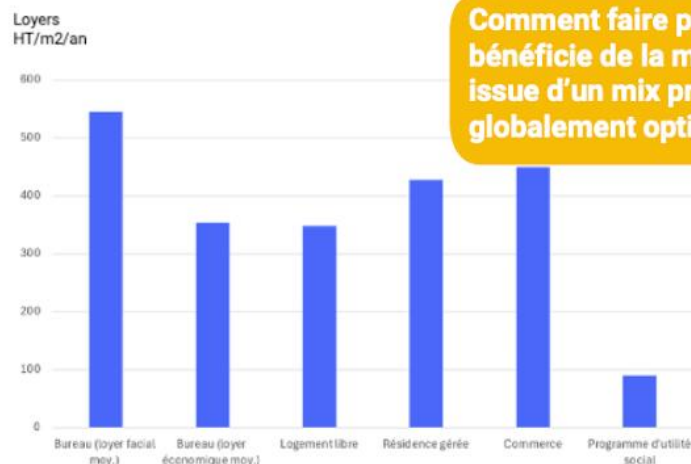
2 Des constructibilités résiduelles

Qui bénéficie des surfaces résiduelles à bâtir?



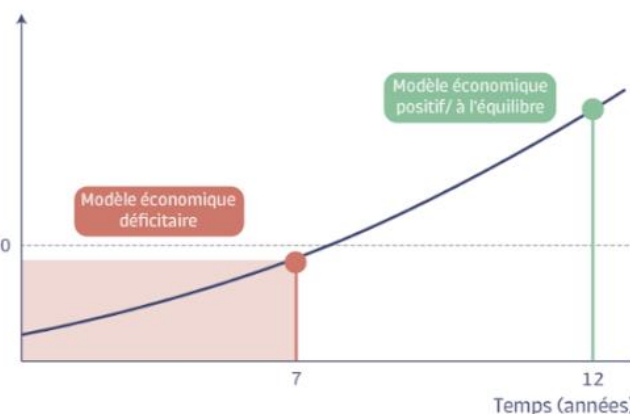
3 La diversification programmatique

Comment faire pour que chacun bénéficie de la même valeur créée, issue d'un mix programmatique globalement optimal?

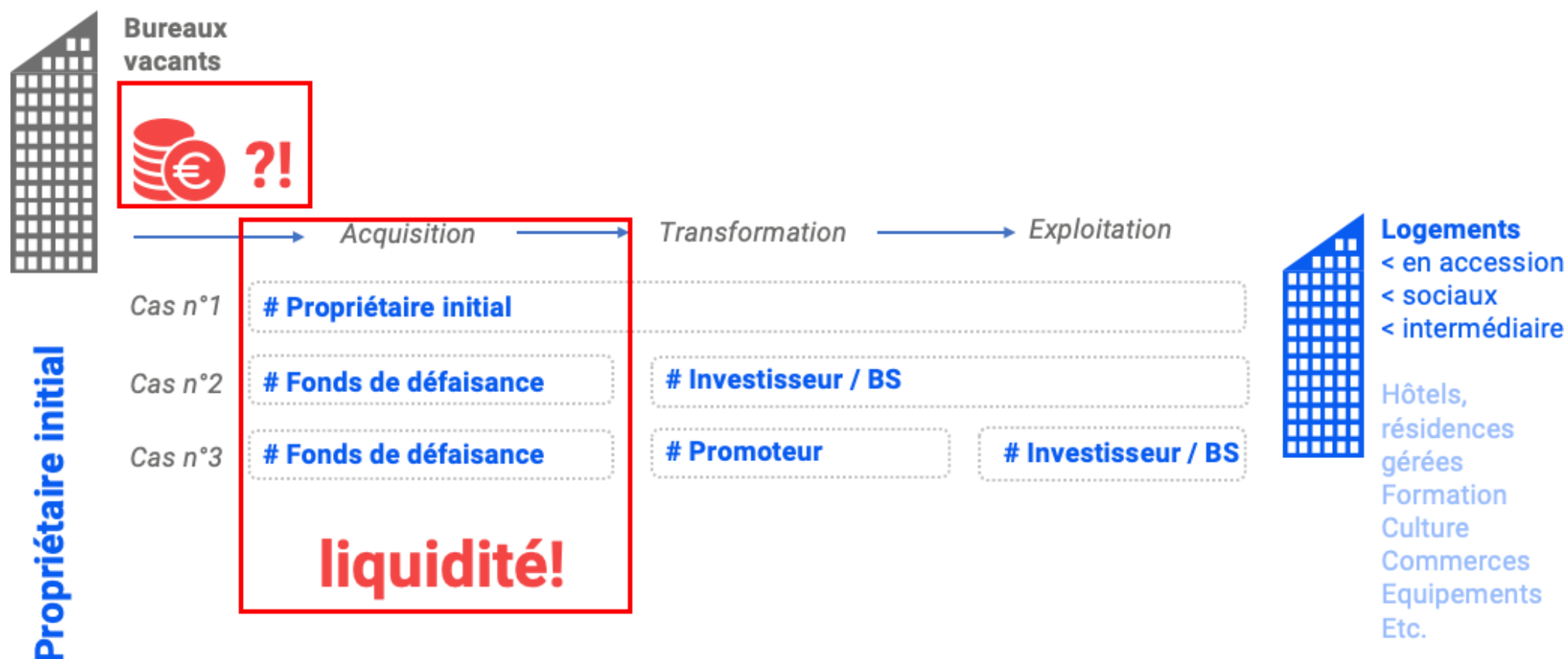


4 Des positionnements de plus long terme

solde économique cumulé



Prix de cession et liquidité : les deux points essentiels pour des transformations



Une vraie diversité de propriétaires au regard de cet enjeu de transformation

8 familles de propriétaire	Capacité à absorber décote	Rendement cible	Compétence technique interne de transfo	Expertise réglementation française	Image territoriale
# Propriétaire occupant (Total, société générale etc.)					
# Propriétaire public (xx)					
# Investisseur institutionnel (AG2R, Amundi, Bnp etc.)					
# Foncière (cotée) (Covivio, Icade, Gecina, etc.)					
# SCPI (Praemia, etc.)					
# Copropriétés					
# Investisseurs étrangers (GIC – Singapour, Kuwait Investment Office etc.)					
# Family offices					

Compatibilité avec une transformation bureaux-programme autre ?

-  correcte
-  moyenne
-  Plutôt faible
-  Variable selon structures

ANNEXE 4

Synthèse des échanges (AT 3)

ATELIER DU 26 SEPTEMBRE - Echanges en plénière – Prise de parole des élus



Des objectifs thématiques et quantifiés à l'échelle de l'OIN

- | | | |
|---|---|--|
| Adaptation la Défense aux enjeux de transition par un langage public accessible et fédérateur | Reconnecter la dalle au territoire et les quartiers entre eux | Renforcer la multifonctionnalité du quartier dans un objectif d'animation et de diversification des usages |
| ↓ | ↓ | ↓ |
| <ul style="list-style-type: none">• Pour une meilleure compréhension et la visibilité des enjeux de la Défense• Accompagner la mise à jour du langage public• Créer des espaces publics fédérateurs et accessibles à tous les habitants du quartier | <ul style="list-style-type: none">• La réhabilitation de la dalle et ses constructions voisines• La réhabilitation de la dalle et ses constructions voisines• La création des zones d'usage• L'implémentation d'espaces à la Défense et à la transition• Les projets de transition en cours | <ul style="list-style-type: none">• Maintenir et diversifier l'attractivité du quartier• Structurer le tissu de la communauté et de l'animation autour du quartier• Mettre en place des projets de vie pour les habitants du quartier• Développer et valoriser les atouts du quartier |

ATELIER DU 26 SEPTEMBRE - Echanges en plénière – Prise de parole des élus

L'État réaffirme son rôle de facilitateur

Le représentant du préfet a ouvert la séquence en saluant la qualité du travail produit, jugé à la fois stratégique et opérationnel. Il a insisté sur la capacité des ateliers à maintenir un haut niveau d'intensité dans les échanges. Pour lui, la place de l'État doit être celle d'un facilitateur, capable de rappeler que La Défense n'est pas seulement un enjeu local mais un sujet d'importance nationale et internationale. Il a rappelé que la mission confiée à M. Bédier arrive à son terme et que ses conclusions seront déterminantes. L'État se tient prêt à porter les propositions issues du terrain, en assumant leur singularité, notamment par l'adoption de textes législatifs spécifiques et par l'adaptation des outils de planification et de financement.

La Défense ne peut se réduire à une mécanique de reconversion

La maire de Puteaux a souligné que La Défense doit rester un quartier d'affaires tout en étant aussi un lieu de vie. Elle a mis en garde contre une vision réductrice qui consisterait à limiter l'avenir du site à une mécanique de reconversion immobilière. Elle a insisté sur la nécessité d'intégrer la nature, les usages quotidiens et les besoins des habitants. Pour elle, la réussite repose sur l'écoute réciproque de tous les partenaires, la sécurisation de l'avenir et la réversibilité des choix. Elle a salué le rôle d'un État facilitateur, garant du cadre, et a jugé l'esquisse de schéma cadre comme une base solide pour construire une ligne directrice partagée.

Pour la simplification des rôles et l'accélération des démarches

Le maire de Courbevoie a insisté sur la nécessité de clarifier et de simplifier la répartition des rôles entre l'État et les collectivités locales dans la gouvernance de La Défense.

Il a rappelé que ce quartier, vitrine de la France, ne peut être géré comme une collectivité locale classique : il appelle des mécanismes fiscaux et réglementaires spécifiques, adaptés à sa dimension nationale et internationale. Il a également souligné que la transformation de bureaux en logements doit rester réversible et ne pas être envisagée de manière automatique. Enfin, il a appelé à agir rapidement : pour que La Défense conserve son rang européen, il est indispensable de saisir les opportunités et d'avancer avec les investisseurs, qui restent prêts à accompagner les projets solides.

La Défense doit être pensée avec son environnement métropolitain

Le maire honoraire de Nanterre a salué un travail de qualité, tout en avertissant qu'il ne faut pas penser La Défense de manière isolée. Il a rappelé l'histoire d'un territoire qui s'est trop souvent pensé « seul » et a regretté que l'échelle intercommunale (POLD) n'ait pas été le point de départ. Selon lui, le succès passe par une intégration à la métropole et par une coopération avec les territoires voisins. Il a aussi alerté sur la dimension politique du financement : la transformation du quartier ne peut pas reposer uniquement sur de l'argent public et mesures (ex : exonération taxes) au bénéfice d'investisseurs privés, sauf à être politiquement contestée. Il a souligné l'importance de prendre en compte les besoins pour ventiler concrètement la programmation résidentielle.

Vers une articulation entre spécificité locale et enjeux macro-territoriaux

Le vice-président de la MGP a insisté sur la nécessité de travailler à deux niveaux : localement pour faire de La Défense un lieu de vie et de développement économique, et globalement, à l'échelle nationale, afin de préserver la spécificité du premier quartier d'affaires européen. Il a qualifié le moment actuel de « plan de la dernière chance », appelant à maintenir la pression pour que les réflexions se traduisent rapidement en actions concrètes. Il a également invité à définir une marque ou une identité claire qui distingue La Défense sur le plan international.

Avancer avec une majorité pour porter une vision commune

Le président de PLD a salué l'implication de toutes les parties prenantes dans l'élaboration de l'esquisse de schéma cadre. Pour lui, PLD doit assumer pleinement sa raison d'être et sa responsabilité d'opérateur. Il a rappelé la diligence avec laquelle l'établissement a engagé un nouveau cap stratégique post-carbone, mobilisé sur la transformation immobilière avec les États généraux et contribué directement à produire avec l'État et toutes les parties prenantes ce schéma cadre et cette vision programmatique. Tout en reconnaissant la nécessité de coopérer avec les communes, la région et la métropole, il a affirmé que la prise de décision ne peut pas être paralysée par la seule recherche de l'unanimité. Il a insisté sur la nécessité d'avancer vite et sur l'importance d'obtenir des textes adaptés de l'État pour lever les blocages techniques. Il estime qu'il faut agir rapidement et se dit prêt à assumer ses responsabilités pour porter une vision claire et partagée de l'avenir du quartier.

ATELIER DU 26 SEPTEMBRE - Synthèse groupe de travail



ATELIER DU 26 SEPTEMBRE - Groupe de travail – Approfondissement de l'esquisse de schéma cadre

Préserver et valoriser le patrimoine vivant

La dimension culturelle et patrimoniale, déjà travaillée lors de l'atelier 2, reste difficile à représenter dans l'atelier 3, notamment sur le plan cartographique. Les participants souhaitent qu'elle soit davantage mise en valeur, par exemple en identifiant les immeubles d'intérêt patrimonial et en la réintégrant dans le discours stratégique du séminaire local.

Les participants ont exprimé leur attachement à certains ensembles emblématiques, comme Vision 80 ou les tours sur pilotis, tout en soulignant les contraintes environnementales que ces bâtiments posent. L'inquiétude porte aussi sur la disparition du cheminement central de l'Esplanade, longtemps utilisé comme espace de circulation et de loisirs. L'introduction d'un projet paysager plus végétalisé suscite des interrogations : certains y voient une rupture de continuité historique et un risque de conflits d'usages entre habitants, salariés et visiteurs.

Repenser l'espace public autour des usages

Le thème de l'espace public apparaît parfois surreprésenté dans les cartes, mais il pourrait être mieux qualifié dans le discours, notamment en mettant en avant la notion d'aménités ou d'usages renforcés : kiosques, fontaines, sanitaires.

La discussion a largement porté sur les parcours : comment hiérarchiser les liaisons, renforcer la continuité piétonne et améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Dans un territoire marqué par les ruptures de dalle et des infrastructures souvent défailtantes, la question de la signalétique est apparue cruciale pour améliorer la lisibilité et relier plus efficacement les séquences urbaines, en particulier au nord du site.

Préserver les perspectives et les ouvertures visuelles

Plusieurs ajustements ont été proposés pour le schéma-cadre, comme le maintien de la vue depuis le parvis vers le Sud et la percée de la D9, ou encore le renforcement des connexions piétonnes entre le secteur Villon et le sol.

Les représentants de Courbevoie ont insisté sur la vigilance à maintenir vis-à-vis du PLU : il s'agit de préserver l'axe historique en évitant des constructions trop massives ou trop hautes, et de renforcer la perméabilité entre l'axe et la ville, grâce notamment aux cheminements piétons prévus pour faciliter circulation et orientation.

Clarifier les cartes et les supports de représentation

Les participants estiment que la cartographie ne met pas suffisamment en valeur les immeubles stratégiques ou les fonciers à potentiel. Ils demandent également que la légende soit clarifiée : expliciter la notion d'immobilier mutable et préciser que les pourcentages des graphiques renvoient à la programmation existante.

Certaines mentions doivent être précisées, comme celle de « logements étudiants », jugée trompeuse dans certains secteurs qui n'en comporte pas. Les cartes devront aussi intégrer les limites de l'OIN et expliciter l'acronyme APUI. Des points restent à éclaircir, comme la prise en compte du projet Miroirs, la différence de traitement entre le nord et le sud de la D7, ou encore les erreurs de calques observées sur certains zooms (Vosges-Europe notamment).

Réaffirmer certaines thématiques

Sur le commerce, il a été rappelé que l'activation des rez-de-chaussée doit prioritairement s'appuyer sur les polarités existantes et les cœurs de quartier, en cohérence avec les dynamiques locales identifiées.

Sur l'habitat existant, l'urgence porte sur l'accompagnement des copropriétés dégradées, à l'image de l'OPAH des Damiers (Dauphiné et Champagne), qui nécessite des financements partagés. Les participants ont également insisté sur la nécessité d'encadrer le logement étudiant, afin d'encourager le développement de logements familiaux.

Se doter d'outils de suivi et d'action collective

Enfin, deux pistes d'action ont été proposées pour la feuille de route : la création d'un observatoire collaboratif des espaces mobilisables dans le patrimoine immobilier privé (salles de réunion, espaces pour les étudiants, équipements sportifs, lieux refuge en cas de fortes chaleurs), et la mise en place d'outils de suivi, articulés à l'atlas des tours, pouvant prendre la forme d'une maquette numérique de type SIM.

ATELIER DU 26 SEPTEMBRE - Groupe de travail – Actifs mutables et modes opérationnels

Quels types de propriétaires pour quels types de produits ?

Les différents types de propriétaires (propriétaires occupants ou investisseurs) doivent être distingués pour bien comprendre leurs logiques immobilières et les pistes qui s'offrent à eux.

Concernant les propriétaires occupants : comment peuvent-ils contribuer à la transformation des locaux vacants ? Alors que certains ont déjà engagé des démarches de reconversion, d'autres restent encore en retrait.

Deux principales voies s'offrent à eux :

- **La vente**, souvent difficile à envisager. Lorsqu'un propriétaire, pour qui l'immobilier n'est pas le cœur de métier, découvre que la valeur de son bien est bien inférieure à ses attentes, voire quasi nulle, la décision de vendre devient complexe.
- **La transformation ou la valorisation alternative portée en direct**, qui peut reposer sur des leviers autres que la seule rentabilité financière. Dans certains cas, la valeur extra-financière (image, responsabilité sociale, ancrage territorial) devient déterminante. L'enjeu de réputation peut ainsi constituer un puissant moteur de décision, notamment lorsqu'il s'agit de l'articulation avec la ou les fondations pouvant exister dans les groupes auxquels appartiennent les propriétaires. La valorisation de l'image (ou extra-financière) peut alors partiellement compenser la faiblesse de la valorisation économique.

Dans plusieurs secteurs notamment parisiens, de plus en plus de propriétaires occupants adoptent aujourd'hui **une posture intermédiaire** : ils engagent des démarches préparatoires (études de faisabilité, études économiques, dépôt de permis de construire) afin de mieux cerner le potentiel et préparer les discussions de valorisation. Cette tendance, qui illustre une stratégie de valorisation progressive, mériterait d'être investiguée à La Défense.

Concernant les investisseurs (foncières, institutionnels, etc.), le choix des produits repose sur deux critères principaux : la liquidité et le rendement. Ces paramètres orientent fortement les stratégies d'investissement et les typologies de produits privilégiées pour les développements futurs.

Les produits plus spécifiques, tels que les équipements sportifs, culturels ou hybrides, ne rencontrent pas d'opposition de principe, mais les investisseurs sont souvent mal outillés pour les porter : manque de compétences internes, d'expérience opérationnelle ou de réseaux adaptés. Dans ces cas, il est nécessaire de mobiliser des **partenariats public-privé** ou des structures mixtes pour permettre l'émergence de tels projets.

Quelles contributions pour quels types de propriétaires ?

La question centrale est désormais celle du **passage à l'action** : comment enclencher concrètement la transformation et quels modes opératoires permettraient aux différents types de propriétaires de s'impliquer ?

Créer les conditions de l'investissement

Pour que les investisseurs s'engagent, il est essentiel qu'ils perçoivent des signaux clairs et forts de la part des pouvoirs publics. Ces marques de confiance doivent attester que la transformation du quartier est réellement engagée : interventions sur l'espace public, création d'équipements, démarches réglementaires et législatives déjà amorcées. Sans cette visibilité, les investisseurs peinent à se projeter et à mobiliser des capitaux sur le long terme.

Explorer des modes opératoires collectifs

Afin de dépasser les questions de conditions préalables, plusieurs dispositifs peuvent être envisagés pour favoriser une action coordonnée et mutualisée :

- La mise en place d'un fonds de transformation ou d'un outil de portage

- La création d'une structure ad hoc, inspirée des Business Improvement Districts (BID) développés dans certaines métropoles anglo-saxonnes, permettant de fédérer acteurs publics et privés autour d'objectifs communs.
- Des montages de type AFU (Association Foncière Urbaine), facilitant la mise en œuvre d'actions concertées entre propriétaires d'un même périmètre.
- Des joint-ventures ou partenariats entre acteurs privés pour mutualiser risques et investissements.
- La mutualisation de l'occupation ou la recomposition de la vacance entre immeubles appartenant à un même propriétaire ou à plusieurs partenaires.

Ces approches ne sont pas exclusives les unes des autres : elles peuvent être complémentaires et s'adapter selon les échelles ou les types d'actifs concernés.

Le rôle moteur de la puissance publique

L'agrégation d'investisseurs privés n'est envisageable que si une coordination publique forte donne l'impulsion initiale. Les acteurs privés reconnaissent leur difficulté à s'organiser spontanément sans un cadre ou un pilotage partagé. La mise en mouvement du territoire suppose donc un rôle d'entraînement de la part des institutions publiques, garantissant cohérence et continuité des actions engagées.

Une question d'échelles

La transformation peut se jouer à deux niveaux complémentaires :

- à grande échelle, celle du quartier dans son ensemble, pour donner une cohérence d'ensemble et une dynamique visible ;
- à petite échelle, celle des micro-quartiers, où des regroupements d'acteurs peuvent amorcer des initiatives concrètes et visibles.

Cette articulation entre vision globale et expérimentations locales pourrait constituer un levier d'amorçage particulièrement efficace.

ATELIER DU 26 SEPTEMBRE - Groupe de travail – Actifs mutables et modes opérationnels

Les actions ponctuelles et solidaires

Parallèlement à ces démarches structurelles, des actions plus ponctuelles et rapides peuvent également contribuer à la dynamique de transformation. Le secteur de l'économie sociale et solidaire (ESS), en particulier, présente un fort potentiel d'occupation de locaux vacants. Ces acteurs disposent souvent d'une capacité à payer un loyer et à activer rapidement des espaces.

Il serait pertinent d'encourager la mise en réseau de ces acteurs et de regrouper leurs besoins pour atteindre des surfaces compatibles avec les plateaux. Ce type d'initiative pourrait constituer une première étape concrète vers une transformation progressive, inclusive et partagée du territoire.





62 rue Planchat 75020

contact@alphaville.fr
www.alphaville.fr