

Hors-série

n° **54** 20 €

www.urbanisme.fr

LA REVUE

urbanisme

Grand Paris#Climat
Démonstrations territoriales

Économie circulaire territoriale, territoire 1, l'Est

L'équipe TVK propose une intervention sur les formes urbaines de la robustesse économique de la métropole parisienne, en l'appliquant à l'espace intermédiaire à l'Est de Paris. L'objectif est d'inventer une économie circulaire territoriale porteuse de développement durable.

TVK/ACADIE/CGAU

La robustesse d'une ville globale européenne

« Une métropole européenne du XXI^e siècle est une métropole capable de penser et de contribuer à la question de la transition vers la société durable. C'est aussi une métropole qui participe à la mondialisation horizontale par opposition à la mondialisation en poupées russes que nous offre aujourd'hui la communauté mondiale. C'est en étant partie prenante de l'invention de nouvelles règles (règles du commerce international, règles monétaires...) et en s'alliant à d'autres grandes métropoles pour porter ensemble l'idée d'une citoyenneté mondiale et de la conduite d'une transition que nous mériterons le nom de métropole. Sinon, nous serons des gens qui cherchent à créer un îlot de prospérité dans un océan de désolation. »¹

L'ÉCONOMIE, RESSORT DE L'AMÉNAGEMENT

Comme nous le disait Pierre Calame en revenant au terme « économie », l'économie, étymologiquement, ce sont les règles d'organisation (*nomos*) de notre maison commune. Ainsi, la ville, c'est de l'économie. De l'économie au sens le plus noble du terme. Et, au-delà des performances énergétiques de nos bâtiments ou des émissions de nos véhicules, la robustesse du Grand Paris dépend de la robustesse de son économie. L'enjeu économique a toujours été le point névralgique de la planification en Ile-de-France. Le culte du siècle dernier étant celui de la croissance, différentes planifications ont été partiellement réalisées en ce sens : les cités-jardins des années 1930, les villes nouvelles des années 1960, les clusters en 2008. Cette progression de la planification pousse encore plus vers la spécialisation et la focalisation sur le bureau, le neuf, l'innovant, des lectures

partielles du système économique. Or, le Grand Paris est une économie complexe et diversifiée : première destination touristique mondiale, ville de culture et de patrimoine, première ville universitaire du monde, etc., sans oublier la production et la distribution qui recouvrent des champs économiques très variés. Le système existant, qui innervait déjà le territoire, en fait le premier PIB d'Europe devant Londres. Ce système doit être reconnu et placé au centre des réflexions du Grand Paris.

Dans un contexte de mutations et d'incertitudes émerge la question de la robustesse du Grand Paris. Ce terme désigne une capacité de certaines organisations, structures ou de certains matériaux à s'adapter à l'aléa, au choc ou à l'incertain. Alors que la résilience vise à retrouver l'état originel, la robustesse permet de dépasser cet état originel et de trouver un nouvel équilibre ainsi qu'une capacité à se réinventer. Cette notion est au croisement d'enjeux multiples : climat, inégalités socio-économiques croissantes, paramètres liés au vieillissement, développement de l'industrie, crise du tertiaire et de l'immobilier, obsolescence, friches et transformation. Penser la transition métropolitaine nécessite dès lors de s'intéresser aux qualités nécessaires pour viser la robustesse, à savoir : la diversité (la multitude des économies qui infusent le territoire); l'interaction (l'écosystème unifiant ces différentes économies); l'équilibre (la taille, entre massification et dé-massification); l'adaptation (la capacité à penser dans le temps); le réemploi (l'utilisation des ressources). ■

¹ Pierre Calame, président honoraire de la Fondation Charles Léopold Mayer pour le progrès de l'Homme (FPH). Extrait de son intervention lors du Séminaire AIGP « Nouvelle économie », avril 2015.

Vers une économie circulaire territoriale

Scénariser les dynamiques complexes des territoires.

Une lecture rapide de la carte de produits urbains et des activités économiques de l'Île-de-France permet de reconnaître des figures urbaines et des activités économiques récurrentes et archétypales (ZAE, secteurs logistiques, commerces de masse, polarités touristiques, grands et petits quartiers d'affaires, campus...). L'héritage du développement urbain « de secteur » nous livre ces formes urbaines enfermées dans leur périmètre, visant l'efficacité dans une illusoire autonomie, et distribuées avec un optimisme fonctionnaliste, sur des territoires très variés.

On continue de penser l'économie territoriale, non comme les règles de gestion de la maison commune, mais par le filtre des activités ou filières économiques prises comme des entités autonomes et spécialisées. Malgré leur obsolescence prévisible, on reproduit les modèles (du pôle d'affaire à la zone productive), alors que chaque territoire économique existant prend son sens dans une constellation de relations avec les autres lieux économiques (complémentaires et/ou concurrents).

Pour imaginer le futur des dynamiques en cours, il s'agit donc de sortir de la notion de périmètre et de « zone économique » pour regarder davantage comment la métropolisation reconfigure les relations proches et lointaines des archétypes urbains de l'économie Grand-Parisienne. Les dynamiques de l'emploi, entre sièges sociaux et *back-offices*, la relation entre production lourde et économie de la connaissance, l'évolution du rapport entre lieux de travail et nouvelles formes d'organisation du travail, l'influence mutuelle entre les nouveaux secteurs tertiaires et la vétusté accélérée du parc existant, la relation entre les mobilités physique et virtuelle sont autant de variables que la métropolisation augmente et met en exergue.

Prendre en compte cette nouvelle condition suppose de passer d'une lecture et d'une ambition économique sectorisées en filières à l'optimisation et l'utilisation circulaire des multiples facettes et archétypes qui structurent l'économie : de la sectorisation d'activités économiques en poches fonctionnelles à une « économie » circulaire du territoire, une meilleure organisation et mise en tension circulaire des forces en présence.

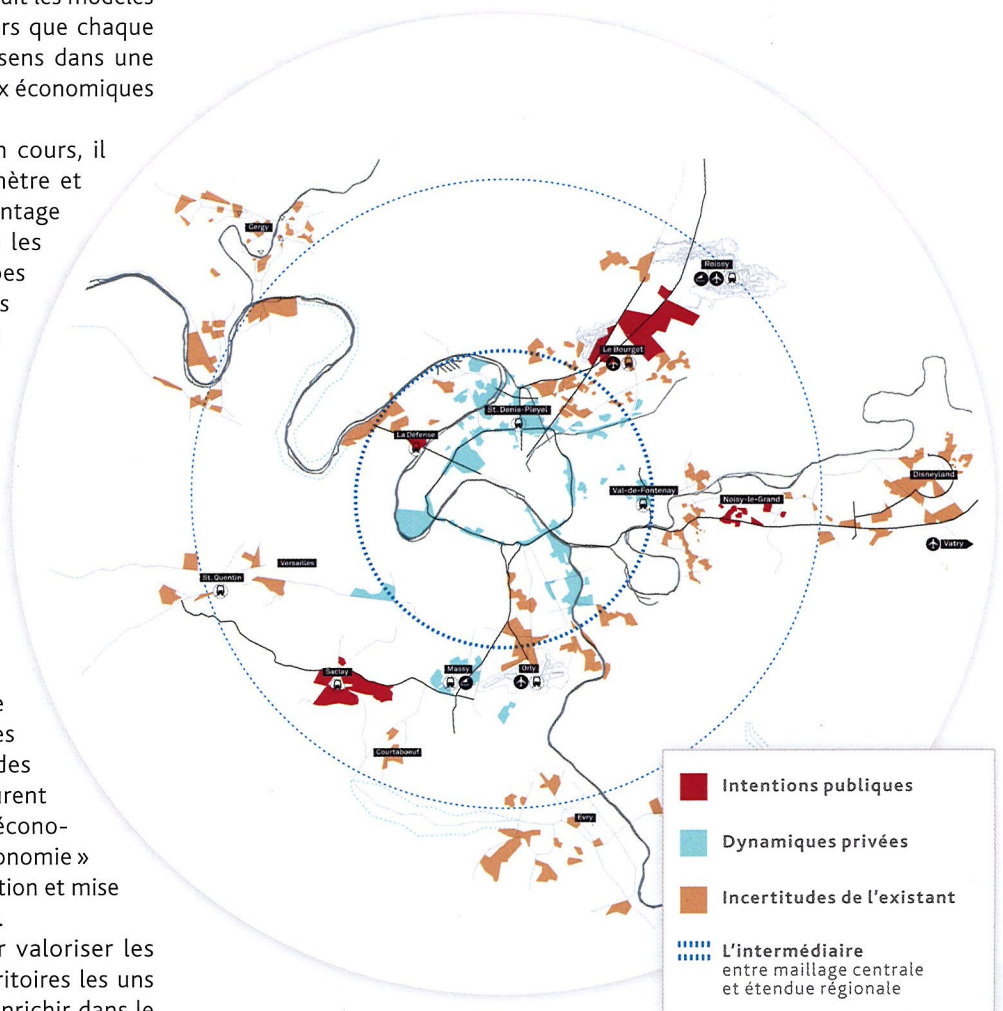
Il s'agit donc de changer de regard, pour valoriser les dynamiques collaboratives qui lient les territoires les uns aux autres. Cette mise en relation devra s'enrichir dans le

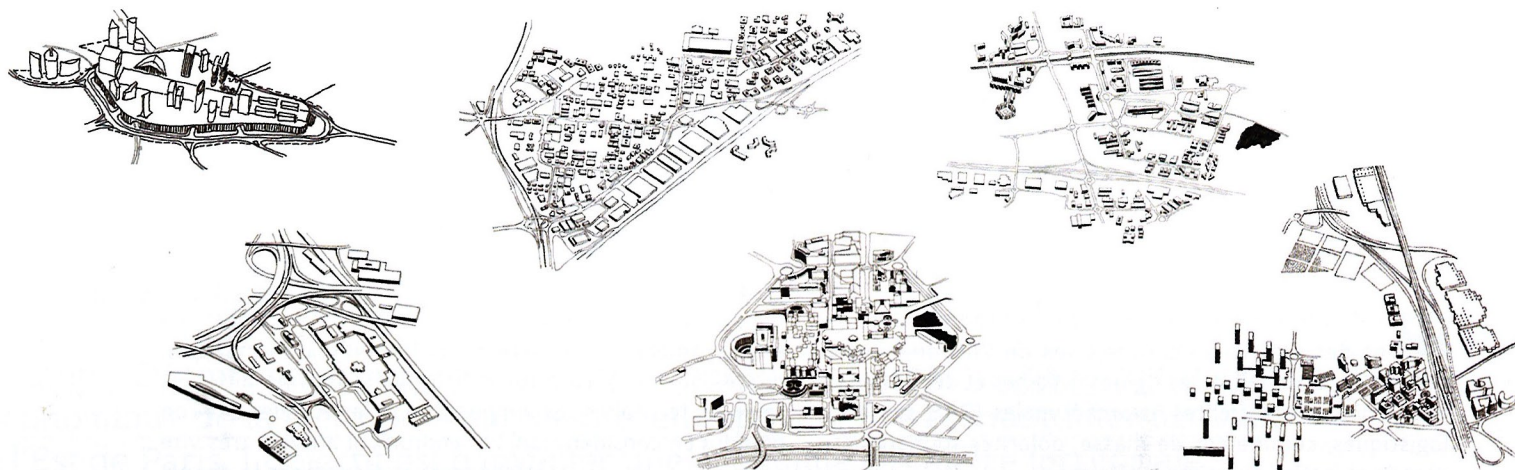
Chaque territoire économique existant prend son sens dans une constellation de relations

temps, portée dès maintenant par les phénomènes émergents et les innovations progressives (mobilités, numérique, modes de vie...). Le futur métro jouera un rôle différent selon les territoires, les temporalités et les échelles que l'on prendra en considération. Par endroits, il arrivera très vite

et changera radicalement la donne, ailleurs il se fera attendre et restera un but à atteindre, qui ne manquera pas de stimuler une préparation des territoires. Il nous appartient d'imaginer comment l'orienter pour permettre l'émergence de systèmes métropolitains plus robustes. Chaque saison de la métropolisation portera en

soi des conditions urbaines et des perspectives de mutation renouvelées. ■





Archétypes économiques et formes urbaines

L'Est, territoire démonstrateur

L'intermédiaire comme scène d'action des dynamiques à l'œuvre.

On a longtemps parlé de Paris centre comme moteur économique de la nation. Si on se demande quel sera le terrain de jeu de la métropolisation à l'âge de ladite « nouvelle économie », on sera à nouveau obligé de changer de regard. Le *statu quo* nous parle d'un intérieur métropolitain caractérisé par un réseau de mobilités au maillage très serré et diversifié (bien connecté avec les multiples synapses proches et lointaines de la métropole) et un extérieur étendu et fluide, organisé par les lignes de mobilité et par les vides paysagers et agricoles qui à la fois séparent et structurent le grand territoire. L'intérieur mixte présente une palette diversifiée d'activités économiques juxtaposées. L'extérieur se présente comme le lieu de l'éloignement perpétuel des fonctions économiques les moins nobles. Le cas de la logistique et des activités qui passent progressivement des portes de Paris aux marges de la zone dense est emblématique.

Aujourd'hui, il s'agit de penser une recomposition du rapport entre intérieur et extérieur, qui parte de la compréhension des potentiels latents du secteur intermédiaire et qui le mette en relation. Ce secteur de basculement est le terrain de jeu dans lequel les effets induits de la métropolisation et ses nouvelles économies vont être le plus évidents. Là où le Grand Paris Express va recharger les RER, là où les produits

oubliés de la productivité métropolitaine s'affolent et où commence le système de rayons qui connectent Paris au reste de l'Europe, il y a de multiples interfaces à réinventer. C'est dans ce terrain d'enquête que nous sommes partis à la recherche des épisodes d'une scénarisation possible.

DES ARCHÉTYPES ÉCONOMIQUES ACTUELS AUX FORMES URBAINES DE LA ROBUSTESSE

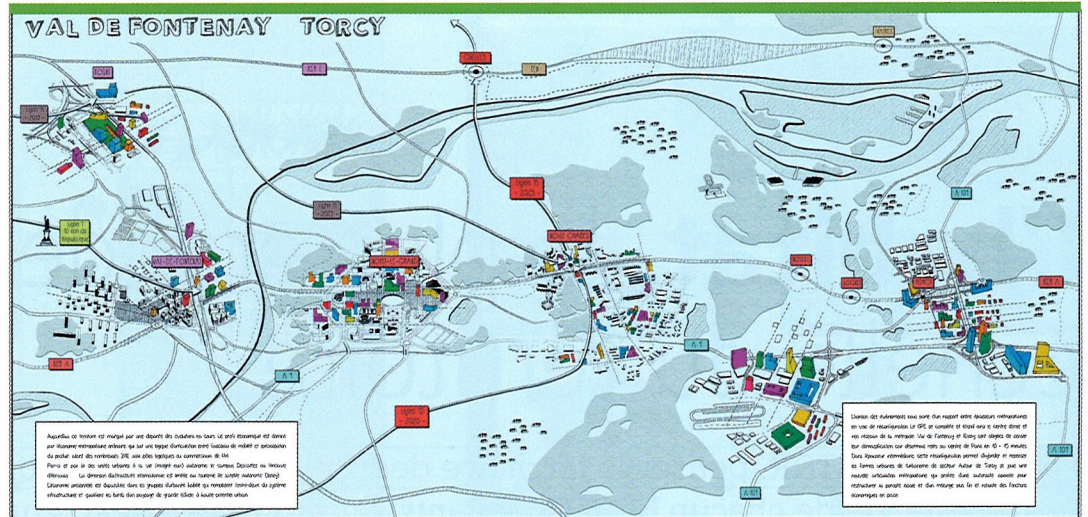
L'épaisseur intermédiaire de la métropole a longtemps été la frontière d'accumulation de l'urbanisme de secteur, où à chaque activité économique correspondait un archétype formel et foncier. L'urbanisme de secteur, souvent critiqué et négligé, présente une série de potentiels que notre scénarisation révèle et valorise. Ces potentiels constituent la base « déjà-là » des nouvelles formes urbaines de la robustesse. L'hybridation, l'ouverture et surtout la mise en interaction des archétypes « de secteur » pourraient changer notre référentiel de la qualité urbaine. La générosité des espaces ouverts qui accompagnent les grandes zones commerciales donne une nouvelle échelle à notre idée d'espace public. Les relations que les zones d'activités entretiennent avec l'infrastructure et les secteurs habités parlent davantage de proximité que des référentiels de la centralité classique; ces secteurs servent également de réserves foncières, prêtes à une évolution agile qui passe par la reconfiguration des secteurs productifs comme par la restructuration progressive des friches tertiaires.

Les protagonistes discrets de notre scénarisation sont issus de cet univers « de secteur ». On imagine ici l'évolution de leurs faiblesses et potentiels vers des organisations spatiales et économiques plus robustes.

Le territoire qui va de la zone dense (Val-de-Fontenay, Rosny) à Marne-la-Vallée (campus Descartes, Mont d'Est, Torcy...) présente des problématiques importantes de dé-massification

L'ÉQUIPE TVK (MANDATAIRE)

TVK Trévelo & Viger-Kohler architectes urbanistes
Güller Güller architecture urbanism (GGAU)/Acadie/Bas-Smets/
Franck Boutté, Simon Grand, Jordi Julia, Joachim Lepastier,
Sébastien Marot, Pierre Musso, Soline Nivet, Michel Schuppisser,
Ville Ouverte.



et de recyclage urbain qui se résoudront par de nouvelles interactions « circulaires » entre les archétypes urbains et économiques locaux ainsi que par une utilisation stratégique de l'arrivée progressive du futur métro. Si on suit l'axe du RER A, la petite « Défense » de Val de Fontenay connaît un développement fragile et nécessite une intégration à son contexte habité. Plus loin, la vétusté du parc tertiaire de Mont d'Est laisse imaginer une mutation résidentielle. Le profil économique du secteur est dominé par l'économie métropolitaine ordinaire, des nombreuses ZAE aux pôles logistiques ou commerciaux de l'A4. L'unité urbaine très autonome du campus Descartes peut jouer un rôle de convergence par l'excellence et la formation. La dimension d'attractivité internationale est limitée au tourisme et au satellite Disney. L'économie présentielle est dispatchée

dans les grappes habitées qui remplissent l'entre-deux du système infrastructurel et qualifient les bords d'un paysage de grande échelle à haut potentiel urbain.

Au fil des saisons, le rapport entre épaisseurs métropolitaines en voie de reconfiguration mute. Le Grand Paris Express se complète et étend ainsi le centre dense et « en réseau » de la métropole. Val de Fontenay et Rosny sont obligés de penser leur dé-massification car désormais reliés au centre de Paris en 10 à 15 minutes. Dans l'épaisseur intermédiaire, cette reconfiguration permet d'hybrider et de repenser les formes urbaines de l'urbanisme de secteur. Autour de Torcy se joue une nouvelle articulation métropolitaine qui profite d'une autoroute apaisée pour restructurer la porosité locale et d'un mélange plus fin et robuste des fonctions économiques en place. ■

« LEARNING FROM NEDERLANDS »

En 2005, les acteurs publics de la région métropolitaine d'Amsterdam se réunissent, avant la crise et en pleine croissance de l'emploi, parce que le taux de vacance dans le parc tertiaire passe de 6-7% (ce qui est le taux actuel en Ile-de-France) à 10%. Si tous les programmes de bureaux prévus se réalisent, il faudra que chaque emploi créé jusqu'en 2030 soit un emploi tertiaire et occupe une surface de 24 m². Face à cette immense sur-offre, les communes décident d'éliminer 75% des projets tertiaires et d'accepter des pertes énormes dans leurs bilans prévisionnels. Malgré cette réduction de l'offre, les taux de vacance continuent de monter pour atteindre 19%. Aujourd'hui, les investisseurs préconisent de réduire encore de 30% le parc tertiaire existant, le reste redevenant stable ou répondant à la demande. La métropole

d'Amsterdam découvre ainsi la notion de friches tertiaires. Constatant que le discours public du Grand Paris et les prospectives sur l'opportunité du Grand Paris Express se focalisent surtout sur la production de bureaux, se pose la question de la robustesse de ce modèle économique pour la métropole parisienne. Aux Pays-Bas, malgré la croissance de l'emploi, le taux de vacance continue de progresser, matérialisant une certaine déconnexion entre la dynamique économique et la robustesse du marché tertiaire. Il n'est ainsi plus certain que la croissance se traduise par une demande supplémentaire de bureaux. Vu la réduction des besoins de surface par emploi, le meilleur scénario de croissance économique se traduira selon le bureau national de la planification par un besoin global en surface

de bureau/poste de travail équivalent au stock de 2003.

Même si les contextes de l'Ile-de-France et d'Amsterdam ne sont pas comparables, le stock actuel de 53 millions de m² de bureaux en Ile-de-France pourrait probablement être le « stock maximal », le « peak bureaux ». La poursuite de construction du neuf va obliger à soustraire des surfaces en quantité équivalente.

Il faut donc s'attendre à des mutations structurelles du parc tertiaire sans précédent et à des recompositions géographiques importantes, avec des lieux « à fortes opportunités » et des lieux « faibles ». Ce qui implique de déplacer le focus vers des lieux qui portent les qualités urbaines aptes à être productives et à permettre la dynamique de nouvelles économies qu'on ne sait pas encore appréhender.