

# ATELIER INTERNATIONAL DE MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE

Du 24 au 28 Janvier 2025

La Défense, France

## Quartier Saisons, moteur de la régénération de la Défense

### CAHIER DE SESSION

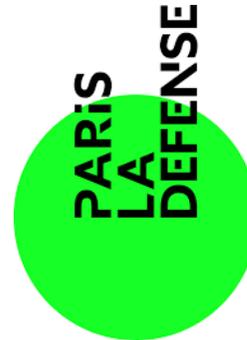
1ère version - 28/01/2025

les Ateliers  
maîtrise d'œuvre urbaine



---

**les Ateliers**  
maîtrise d'œuvre urbaine



## Quartier Saisons, moteur de la régénération de la Défense

### **ATELIER INTERNATIONAL DE MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE**

Format Flash - du 24 au 28 Janvier 2025

La Défense, France

Les Ateliers remercient ses partenaires structurels qui soutiennent l'association et ses activités.

Plus d'informations : [www.ateliers.org](http://www.ateliers.org)  
Contact : [ladefense@ateliers.org](mailto:ladefense@ateliers.org)





# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS ..... 5

**01**  
**LE SUJET** ..... 6

**02**  
**PROCESSUS DE**  
**L'ATELIER** ..... 10

Une plateforme de dialogue ..... 11  
La préparation ..... 12  
L'atelier ..... 14

**03**  
**LES**  
**PROPOSITIONS** ..... 16

le mont SAISONS ..... 17  
Fenêtres sur scènes ..... 31  
Open nest ..... 45  
Saisons culturelles ..... 57

**04**  
**LE PANEL DE**  
**DISCUSSION** ..... 72

**05**  
**ANNEXES** ..... 74

Trombinoscope ..... 75  
L'atelier en images ..... 82

## Les Ateliers Internationaux de Cergy-Pontoise

Les Ateliers, association à but non lucratif créée en 1982 par les urbanistes de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise, organise en France et à l'étranger des ateliers de production collective au service du projet territorial, permettant de porter un regard nouveau, varier les échelles, oublier les frontières administratives, revisiter les territoires.

Ces ateliers réunissent des étudiants ou professionnels de toutes nationalités sélectionnés avec une grande exigence, qui prennent part pendant plusieurs semaines à une réflexion en équipe au croisement de la planification et de l'architecture, en intégrant d'autres disciplines : géographie, économie, paysage, sociologie, art, ingénierie, environnement...

Au fil des ans, un réseau international s'est constitué autour des deux mille personnes qui ont déjà participé à l'un de nos ateliers : professionnels, universitaires et décideurs en matière d'aménagement urbain

### Nos convictions

La fabrique de la ville est par nature collective. Autant l'architecture ou un ouvrage d'art sont des objets qui font appel à une conception individualisée et personnelle, autant le travail sur la ville ne peut pas être attribué à une personnalité qui dominerait tous les aspects d'une fabrique urbaine : celle-ci est par nature collective. La maîtrise d'oeuvre urbaine intègre dans une logique de laboratoire les différents métiers qui interviennent sur la ville et ses interfaces. Ainsi chaque atelier est un lieu de proposition libre, où l'émulation d'un travail collectif et bénévole permet de faire émerger des conceptions, des représentations et des projets innovants pour le devenir des espaces urbains en transition permanente.

### L'équipe des Ateliers

**Simon Brochard**, géographe et historien, directeur des projets

**Véronique Valenzuela**, géographe, directrice

**Louis Moutard**, architecte-urbaniste, co-pilote

**Tifawt Loudaoui**, architecte, coordinatrice

**Réana Tahéraly**, urbaniste, co-pilote

**Victoire Bayle**, responsable gestion et communication

et **Lhakey Tenzin**, assistante logistique

Illustrations et photos: Les Ateliers / Paris La Défense sauf mentions contraires



# Avant-propos

L'atelier international de maîtrise d'oeuvre urbaine "**Quartier Saisons, moteur de la régénération de la Défense**" est organisé du 24 au 28 janvier 2025 par l'association Les Ateliers Internationaux de maîtrise d'oeuvre urbaine de Cergy-Pontoise à la demande de l'Établissement Public Paris La Défense, en partenariat avec la Ville de Courbevoie, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine et les partenaires privés du quartier.

Cet atelier "flash" s'inscrit dans une démarche prospective et collective lancée en 2024, qui réunit les acteurs du territoire de Paris La Défense et du quartier Saisons depuis Juillet 2024.

Après le lancement de l'appel à candidatures à l'automne 2024, plus de 120 professionnels du monde entier ont partagé leur enthousiasme en soumettant leurs candidatures. L'atelier réunit finalement 20 professionnels bénévoles du monde entier et de disciplines variées, sélectionnés pour leurs compétences, motivations et complémentarités pour travailler de façon collaborative pendant cinq jours, et proposer des pistes et des réflexions pour préfigurer l'avenir du quartier Saisons.

Ce cahier de session, produit pendant la session de travail de l'atelier, présente les productions des quatre équipes internationales de l'atelier, introduites par un résumé du sujet et du processus de l'atelier.



# 01

## LE SUJET DE L'ATELIER



## La Défense : un quartier d'affaires international

Paris La Défense, plus grand quartier d'affaires en Europe, est situé en Île-de-France, dans le département des Hauts-de-Seine, sur une partie des territoires de Courbevoie, Puteaux, Nanterre et La Garennes-Colombes. Créé après 1958 pour répondre aux besoins croissants en bureaux, il s'inscrit dans l'axe historique de Paris, offrant une continuité visuelle et symbolique unique.

Organisé autour d'une dalle artificielle surélevée, le quartier sépare les flux piétons et motorisés, avec 65 tours majeures abritant 500 entreprises, dont 41 % d'origine étrangère, 15 du Fortune 500. Outre son rôle économique, La Défense s'est diversifiée en proposant des infrastructures culturelles (Paris La Défense Arena), commerciales (centre Westfield les Quatre Temps), touristiques (3 000 chambres d'hôtels et d'hébergement touristiques) et éducatives (70 000 étudiants dans plus de 50 établissements).

Aujourd'hui, le pôle d'affaires est confronté à de multiples crises :

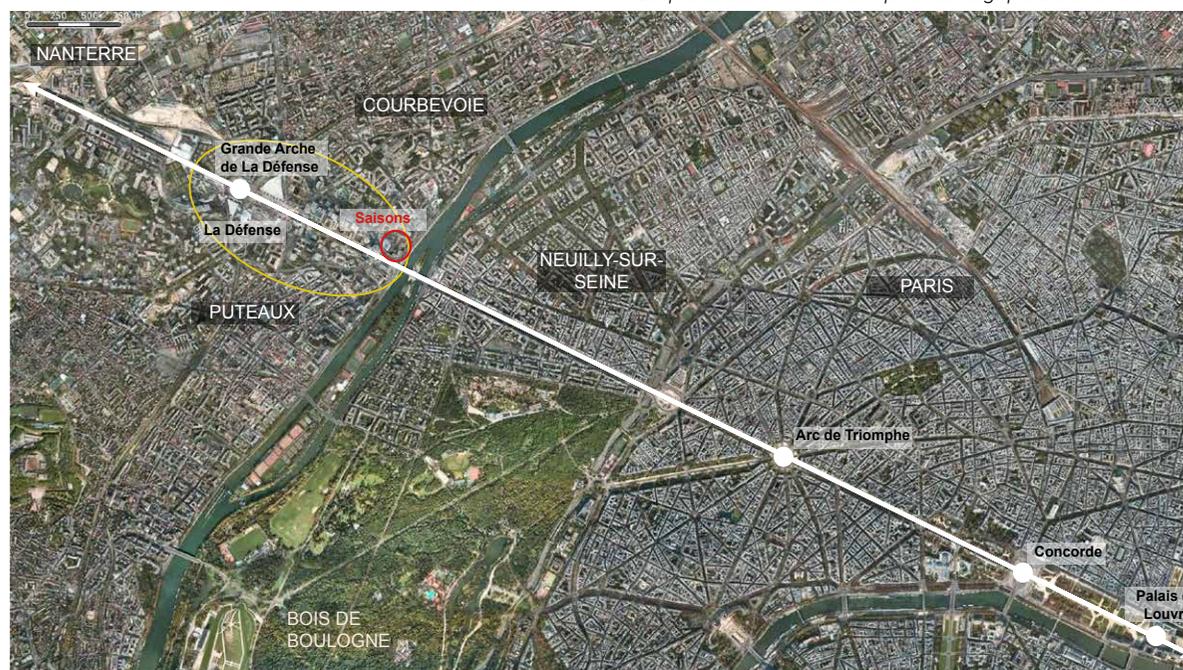
- Crise écologique et adaptation au changement climatique : Objectif de réduire les émissions de 50 % d'ici 2030 pour devenir le premier quartier post-carbone.
- Obsolescence du bâti : 37 % des bâtiments datent d'avant 2000 et nécessitent une rénovation coûteuse.
- Effets de la pandémie mondiale et essor du télétravail: Transformation durable des modes de travail (ex. télétravail) et reconsidération des espaces actifs.
- Crise immobilière et remise en question de l'immobilier de bureaux : Avec un taux de vacance de 14 %, une adaptation aux nouveaux usages est urgente.
- 

Depuis quelques années, des mutations ont été engagées : transformations d'usage, de développement des mobilités douces, décarbonation des immeubles, reconsidération des surfaces de travail, renaturation des espaces naturels, renaturation d'espaces minéralisés. Par ailleurs, d'autres polarités urbaines se constituent à l'échelle de la Métropole du Grand Paris depuis la mise en place du réseau du Grand Paris Express. De fait, pour faire face à ces multiples crises et à cette concurrence, la régénération de ce territoire d'exception national et international a été amorcée dans une logique de résilience, de sobriété et de réparation. La mutation de ce haut lieu d'affaires, très spécialisé dans l'activité tertiaire engagée dans la deuxième partie du 20ème siècle, s'oriente vers un plus grand mélange des fonctions et d'usages avec les territoires habités environnants.

## Saisons : une porte d'entrée isolée et stratégiquement cruciale

Le quartier Saisons, situé à l'entrée de La Défense depuis Paris et le Pont de Neuilly, est un lieu stratégique, mais il est situé sur une dalle périphérique à la dalle principale de La Défense et constitue un îlot enclavé et mal connecté avec le sol de la ville de Courbevoie.

*L'axe historique relie le Louvre et les Champs Elysées à La Défense. Le quartier Saisons tient une place stratégique dans cet axe.*

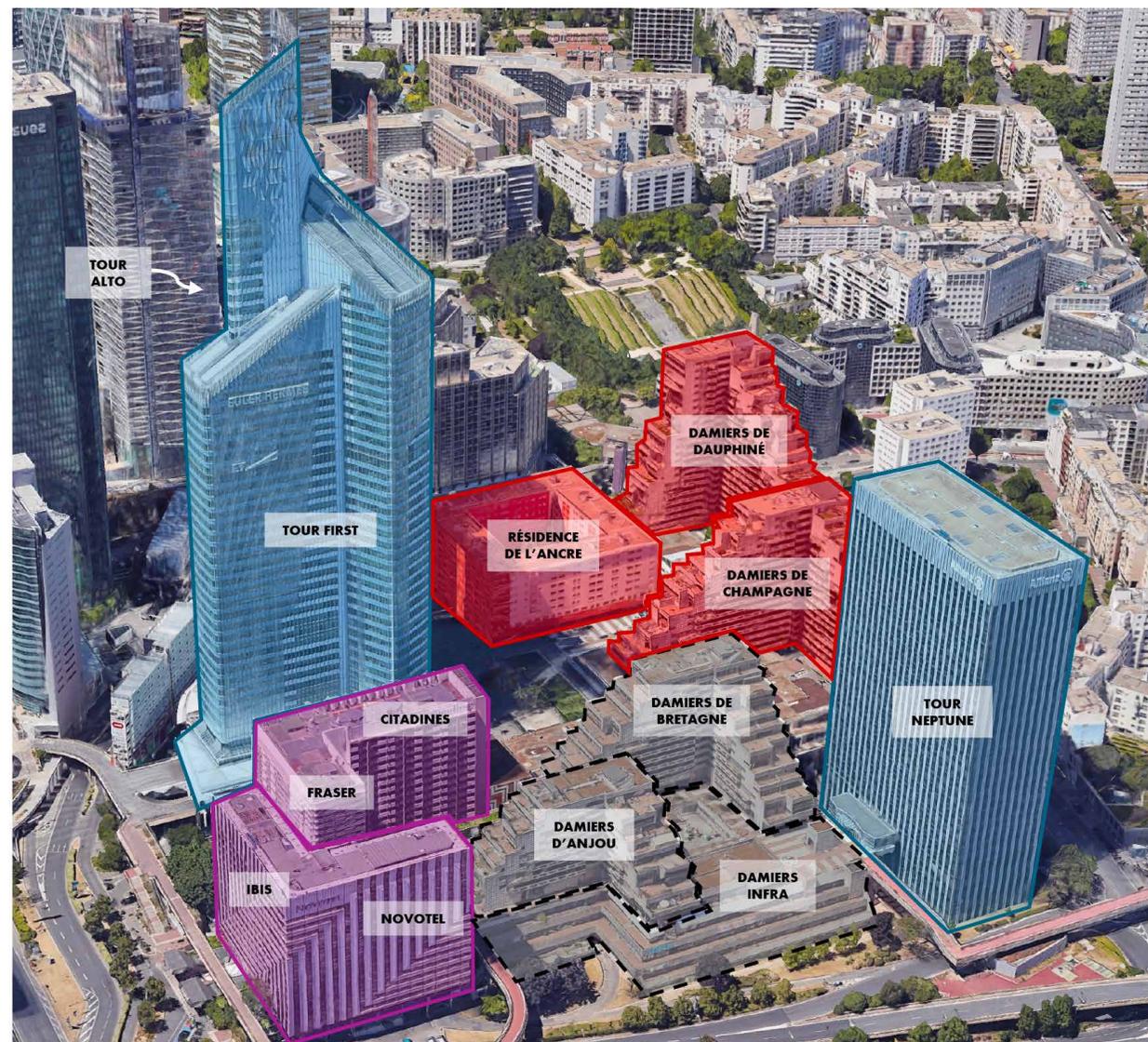


Impliqué depuis les années 2010 dans un projet pharaonique d'immobilier de très grande hauteur, ce quartier se trouve aujourd'hui délaissé et en partie abandonné, du fait des différentes crises immobilières et géopolitiques qui ont conduit à l'abandon du projet Hermitage. Aujourd'hui, la situation pour ses habitants et pour ses actifs est très délicate du fait d'un espace public et commun très dégradé, très déconnecté et très isolé des services de proximité, excepté la proximité des infrastructures de transport public (métro 1, RER, Bus etc). Des sujets de sureté, de sécurisation de l'espace public, de surcoûts de charges pour les habitants... nécessite une intervention urgente de régénération de ce travail.

### Un Quartier Mixte et Habité

Le site accueille 1 600 habitants dans des immeubles des années 1970. Ils sont composés de deux immeubles en copropriété, les Damiers de Champagne et Damiers de Dauphiné, et la Résidence de l'Ancre, affecté à de l'habitat social. Concernant les habitants des Damiers d'Anjou, de Bretagne et d'Infra situé en front de Seine et appartenant à RATP Habitat, ils ont dû être relogés suite au projet des tours Hermitage qui devaient s'implanter en lieu et place de ces immeubles. Ces bâtiments sont aujourd'hui vides et contribuent à créer une atmosphère désolante pour les habitants et les actifs du quartier. Le départ des habitants de ces 250 logements et des commerces de proximité a renforcé un sentiment d'abandon, laissant le quartier sans supérette, ni services de proximité.

Le site accueille par ailleurs plusieurs tours tertiaires représentant 188.000 m<sup>2</sup> de bureaux, la tour Alto (Abu Dhabi Investment Authority), la tour First (Axa) et la tour Neptune (Allianz), ainsi qu'une offre hôtelière attractive, avec les hôtels Ibis et Novotel et les résidences Citadines et Fraser, propriétés d'Axa.



Les différents volumes du quartier Saisons et leurs fonctions. Crédits : Paris La Défense

### Déconnexion et Enclavement

L'accès au quartier est complexe et très hétérogène, depuis les rues de Courbevoie, les quais, le Pont de Neuilly et la dalle principale de La Défense. Il est marqué par des ruptures de niveaux pouvant atteindre 10 à 13 mètres. L'accès piéton se réalise par des superstructures de type passerelles, ascenseurs et escaliers. L'accessibilité PMR et modes doux est pratiquement inexistante. Bien qu'il soit situé en bord de Seine, le quartier Saisons ne bénéficie pas d'une accessibilité facile et agréable au fleuve, en raison de la forte présence d'infrastructures routières et d'échangeurs complexes.



Des espaces publics aujourd'hui empreints de solitude

## Enjeux stratégiques et vision pour le futur

Saisons représente un potentiel important de transformation pour dépasser le modèle traditionnel de quartier d'affaires et pour imaginer un avenir où le quartier devient un lieu emblématique alliant attractivité économique, durabilité et bien-être. Son caractère mixte, car accueillant des fonctions résidentielles, de bureaux, hôtelières et de services, est un atout sur lequel s'appuyer pour l'avenir. En se reconnectant à la Seine, aux territoires voisins et au sol, il pourra redevenir un espace vivant et attractif, tout en répondant aux défis environnementaux et économiques de La Défense.

### Retrouver le vrai sol

- Redonner au quartier une véritable connexion avec le sol naturel.
- Révéler le potentiel de pleine terre sur site et l'amplifier.
- Renforcer la présence de nature et créer des continuités paysagères avec les parcs voisins (Diderot, Ile de la Pointe...).

### Reconnecter la presqu'île aux territoires

- Faciliter les connexions et la covisibilité avec les espaces publics environnants.
- Promouvoir des accessibilités faciles, PMR et durables en évitant les mécanisations des escaliers.
- Promouvoir les continuités de parcours avec les voiries existantes.
- Faciliter la place du piéton et du cycle.
- Qualifier le lieu comme une entrée de ville depuis les bords de Seine.

### Privilégier l'accessibilité à la Seine et les vues sur Seine

- Apaiser les bords de Seine par des aménagements

partagés voiture, vélo, piétons...

- Faciliter la traversée piétonne depuis le quartier Saisons jusqu'aux bords de Seine
- Repenser à l'échelle du piéton les visions lointaines sur le grand paysage.
- Requalifier l'entrée en ville par une forte renaturation du paysage

### Imaginer un Espace Commun pour le bien-vivre en ville

- Repenser l'espace public comme un facteur nouveau de lien entre le sol et les sur-sols.
- Imaginer une programmation ouverte depuis le vrai sol (rez-de-chaussée, espaces sous dalle...) pour retrouver une convivialité de quartier et rassurer ses habitants.
- Faire de cet espace un lieu référent, identitaire et marqueur de la régénération de la Défense et de la ville de Courbevoie.
- Imaginer dans cette reprogrammation un lieu de destination qui puisse promouvoir en même temps la vie de quartier et le rayonnement du quartier métropolitain, nationale, voire internationale.



Les rives de Seine sont occupées par des infrastructures routières.

# 02

## LE PROCESSUS DE L'ATELIER



# Une plateforme de dialogue collectif

Un atelier est une plateforme de dialogue qui se construit en plusieurs étapes. Ce n'est pas seulement un événement de quelques jours réunissant des participants d'horizons variés sur un site spécifique, durant un temps déterminé. Il comprend également une préparation longue, faite d'étapes clés qui garantissent l'appropriation par les acteurs locaux de la production de l'atelier, et la qualité de l'atelier par une préparation scientifique associant divers experts.

Six grands rendez-vous émaillent ainsi le processus de cet atelier "flash", permettant de réunir les acteurs du territoire autour de la démarche et d'explorer collectivement les questions liées à l'avenir du quartier Saisons.

Plusieurs documents sont produits tout au long de la démarche. Le "Document sujet" partage les grandes questions de l'atelier et est utilisé comme appel à candidatures international.

Le "Dossier de contexte" est un recueil de cartes et de fiches thématiques qui renseigne sur les principales informations sur le territoire.

Le "Livret de session" est le présent document qui compile toute la matière produite : les conférences, les propositions et illustration des équipes, la composition du jury et le trombinoscope.

Enfin, la "Synthèse" est un court document préparé après l'atelier, qui propose une analyse transversale des propositions des équipes de l'atelier.



Frise temporelle schématique des grandes étapes de l'atelier

# L'atelier de lancement

**Mercredi 10 Juillet 2024**

Lieu : Tour Neptune, Allianz

## Objectifs de l'atelier :

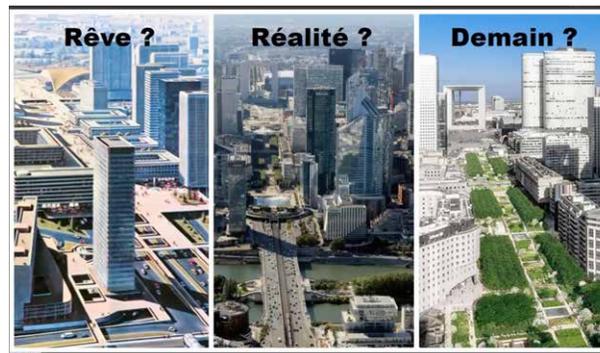
1. Première rencontre collective pour créer une dynamique collaborative entre des différents partenaires et des représentants stratégiques: Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, Ville de Courbevoie, RATP Habitat, Axa, Allianz et autres acteurs locaux...
2. Assimilation des fondamentaux et introduction de la méthodologie et du calendrier de l'Atelier.
3. Identification des premiers attentes et enjeux spécifiques de chaque acteur autour du site.
4. Fixation des repères stratégiques, des invariants et variables nécessaires pour constituer le sujet.

Participants clés : Pierre-Yves Guice, Directeur Général de Paris La Défense ; Olivier Schoentjes, Directeur Exécutif des Opérations ; Pierre-André Perissol, Président des Ateliers ; Delphine Baldé, Vice-Présidente des Ateliers ; Éric Cesari, Adjoint au Maire, délégué au quartier Gambetta et aux coopérations intercommunales

Acteurs et partenaires représentés : Conseil Départemental des Hauts-de-Seine (Lionel Lecoœur, Charles Chemama, Alice Tudal), RATP Habitat (Benôit Garabedian), AXA (Germain Aunidas, Laurent Emonide), Allianz / PIMCO (Guillaume Collet, Laetitia Archambault, Grigor Hadjiev, Bruno Cardoso Da-Costa, Hassene Aksil), Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, le CAUE 92 et des experts associés.



*Mot d'ouverture lors de l'atelier de lancement*



*Visions de La Défense partagées lors de la première table ronde en ligne*

# Table ronde #1

## Réimplanter la dalle de La Défense dans son environnement naturel

**Jedi 26 septembre 2024, en visio-conférence**

Intervenants : Antoine Guibourgé, paysagiste et écologue, Studio M, Djamel Klouche, architecte-urbaniste, co-fondateur de l'agence l'AUC, Madeleine Masse, architecte-urbaniste et fondatrice d'Atelier Soil

Le Quartier Saisons, situé à l'entrée du quartier d'affaires de La Défense et en bordure de Seine, occupe une position stratégique mais souffre d'un isolement marqué. Lors d'une table ronde, plusieurs experts ont exploré des solutions pour reconnecter ce territoire de dalle à son environnement naturel et urbain tout en répondant aux défis écologiques, sociaux et économiques. Antoine Guibourgé a plaidé pour une réintégration des écosystèmes en milieu urbain, où le paysage deviendrait un levier de résilience écologique et de bien-être grâce à des interventions respectueuses de la biodiversité, comme la reconquête des sols vivants. Djamel Klouche a souligné l'importance d'une approche pragmatique, conciliant héritage et transformation, en proposant de rétablir les connexions avec les quartiers voisins et la Seine à travers des dispositifs légers, tout en considérant les contraintes d'interventions plus radicales. Madeleine Masse a mis en avant la renaturation progressive des espaces, notamment en valorisant les franges du quartier et en introduisant des infrastructures vertes pour mieux gérer la chaleur urbaine et les eaux pluviales, imaginant ainsi un modèle de cohabitation harmonieuse entre nature et urbanité.

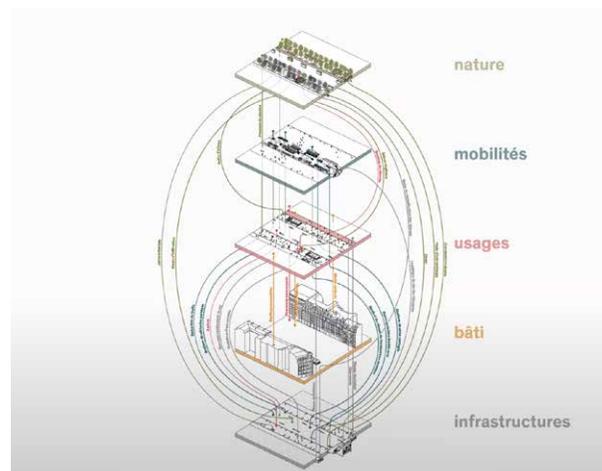
## Table ronde #2

### Les quartiers d'affaires au 21ème siècle : vers un nouveau modèle

**Mercredi 16 octobre 2024, en visio-conférence**

Intervenants : Xavier Lépine, Président de Paris Ile-de-France Capitale Economique, Vincent Gollain, économiste, Etienne Riot, chercheur en urbanisme, Franck Boutté, Ingénieur et Architecte, Grand Prix de l'Urbanisme 2022

Avec une approche centrée sur les usagers et les dynamiques sociales, Étienne Riot a souligné que l'urbanité des quartiers d'affaires repose sur une meilleure interconnexion des strates urbaines (mobilité, nature, infrastructures) et sur des espaces publics inclusifs adaptés aux usages et aux rythmes de vie des usagers. Franck Boutté a abordé l'urbanité à travers le prisme environnemental et post-carbone, insistant sur une approche durable. Il a appelé à transformer les infrastructures existantes en valorisant les « vides urbains » (chemins d'ombre, végétalisation) pour en faire des espaces climatiques intégrant les enjeux liés à la transition écologique. Xavier Lépine a mis l'accent sur les enjeux de qualité de vie dans les quartiers d'affaires, soulignant que l'urbanité doit dépasser l'anonymat et le stress associés à ces lieux. La Défense devrait offrir un équilibre entre attractivité économique et vie urbaine apaisée, tout en répondant aux nouveaux usages induits par les mutations économiques et sociales (comme le télétravail). Enfin, Vincent Gollain a plaidé pour un modèle hybride des quartiers d'affaires, intégrant des fonctions diversifiées (logements, commerces, loisirs), privilégiant des écosystèmes mixtes et collaboratif pour attirer et retenir les talents.



Les différentes strates urbaines de La Défense, seconde table ronde



Présentation lors du comité des élus et des partenaires

## Le comité des élus et des partenaires

**Mercredi 13 Novembre 2024**

Lieu : Coeur Défense, Paris La Défense

**Objectifs de l'atelier :**

1. Présentation du sujet de l'atelier flash international : Introduction des co-pilotes au cadre stratégique et aux thématiques prioritaires de l'Atelier avec des enjeux alimentés par les tables rondes préparatoires
2. Recueil des enjeux et attentes : Identifier les problématiques spécifiques des différents acteurs du territoire.
3. Favoriser les échanges : Construire une vision partagée entre les institutions publiques, les partenaires privés et les experts en vue de préparer efficacement l'atelier prévu pour fin janvier 2025.

Participants clés : Georges Siffredi, Président de Paris La Défense, Jacques Kossowski, Maire de Courbevoie, Pierre-Yves Guice, Directeur Général de Paris La Défense ; Pierre-André Perissol, Président des Ateliers

Acteurs et partenaires représentés : Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, Ville de Courbevoie, Préfecture des Hauts-de-Seine, RATP Habitat, Axa, Allianz/Pimco, Ministère de la Transition Écologique, Région Île-de-France, Établissement Public Foncier d'Île-de-France, Institut Paris Région, ESSEC, Institut CDC pour la Recherche, experts des tables rondes préparatoires

# Journée d'immersion

## 24 janvier 2025

Les participants ont été accueillis à 8h par l'équipe projet de Paris la Défense, les partenaires publics (Mairie de Courbevoie et Conseil Départemental des Hauts-de-Seine) et privés (AXA, Allianz et RATP Habitat) sur la passerelle de l'Aigle, au milieu des flux de travailleurs qui sortaient du métro pour rejoindre leurs tours.

L'atelier a commencé par une visite du secteur Saisons, objet de l'atelier menée par les co-pilotes scientifiques de l'atelier. Ils ont présenté les caractéristiques du quartier Saisons et commenté les enjeux du territoire à différentes échelles. Après un tour des environs puis dans les entrailles de la voie de l'Ancre, le groupe est remonté sur le sol artificiel de la dalle pour y découvrir cet urbanisme complexe. La matinée s'est ensuite poursuivie par une visite avec Myriam Diguët, directrice de l'Atelier Urbain de Paris La Défense, présentant l'histoire du quartier d'affaires et les ambitions de l'établissement, notamment en matière de couture urbaine et de ville post-carbone. La matinée s'est poursuivie à Cœur Défense dans les bureaux de l'établissement public pour une session d'ouverture. Pierre-Yves Guice, Directeur Général de Paris La Défense a accueilli les participants, qui ont pu écouter les présentations des partenaires, évoquant leurs enjeux et leurs attentes concernant le devenir du quartier Saisons.

Après un repas convivial au centre commercial des Quatre Temps, le groupe est reparti en direction du centre-ville de Courbevoie, à travers le Parc Diderot et les ensembles résidentiels faisant couture avec le

quartier d'affaires. La ville a partagé ses projets tels que celui de la coulée verte Gambetta et les enjeux du centre-commercial de la dalle Charras.

A 16h30, deux micro-conférences (La ville régénératrice par Eduardo Blanco, Energy Cities, et la Raison d'être économique de La Défense par Edouard Dequeker, ESSEC) se sont tenus à Cœur Défense, avant la présentation du sujet par les pilotes de l'atelier. A 19h, Les Ateliers ont annoncé la tant attendue composition des quatre équipes internationales de l'atelier.





## Travail en équipes 25, 26 et 27 janvier 2025

Les participants répartis en quatre équipes ont travaillé au sein des bureaux de Paris La Défense samedi, dimanche et lundi, avec la capacité de retourner sur le terrain et de consulter une documentation très riche.



## Le micro-forum 26 janvier 2025

Le micro-forum est un moment privilégié et important lors duquel les 4 équipes internationales et pluridisciplinaires de l'atelier présentent leurs idées et pistes de projets et échangent entre équipes et avec les partenaires.

# 03

## LES PROPOSITIONS



# Equipe 1 : "le mont SAISONS"



**Etienne Riot**

**B er n ce Vidal Castelan**

**Christophe Bayle**

**Pedro Camara**

**Magdalena Andrzejewski**

# Diagnostic

## 1/ Un quartier qui connaît les limites de l'urbanisme de dalle

- Un développement par le centre de la dalle, qui tourne le dos à son environnement urbain et paysager
- Une faiblesse aux franges, avec des connexions difficiles, peu lisibles, et une rupture marquée avec le reste de la ville
- Un accès aux abords très difficile pour les piétons et les vélos du fait du contexte routier omniprésent dans le voisinage immédiat
- Une gouvernance faible entre acteurs publics et privées

## 2/ Une longue et profonde perturbation de la valeur sur le site

- D'un actif unique à un morcellement des propriétaires au début des années 2000
- L'appauvrissement des résidences privées et l'explosion du coût des charges d'entretien
- L'opération Hermitage et la stratégie de démolition de RATP Habitat
- En conséquence une vie urbaine limitée et des problèmes de gestion de l'espace public

## 3/ Un climat propice au renouveau

- Un renouveau territorial à Courbevoie
- Une situation de vitrine pour le renouveau de la Défense
- Un changement dans les politiques et pratiques de mobilité

## 4/ Une situation singulière, forte d'aspérités encore mal révélées

- Un joyau brutaliste avec de réelles qualités architecturales
- une proximité à la Seine qui offre des vues spectaculaires qui n'existent pas assez aujourd'hui
- Une porte d'entrée de la Défense et de l'Ouest francilien
- Une structure des bâtiments qui facilite une nouvelle programmation
- Une offre hôtelière dynamique et vertueuse





## NOTRE CONCEPT

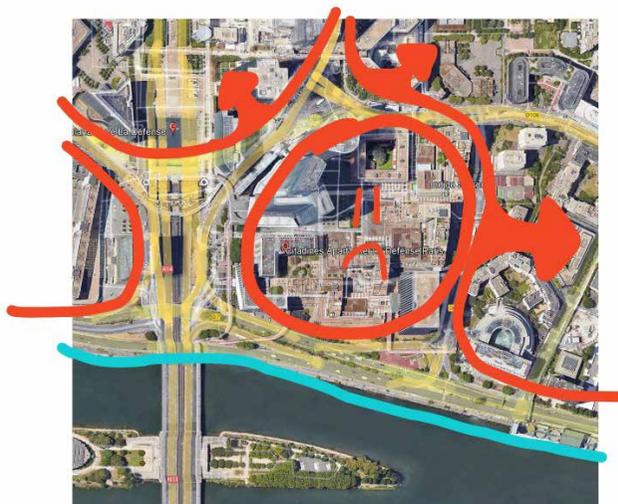
# LE MONT SAISONS

Nous sommes convaincus qu'une ville vivable dialogue avec la rue, l'espace public par excellence.

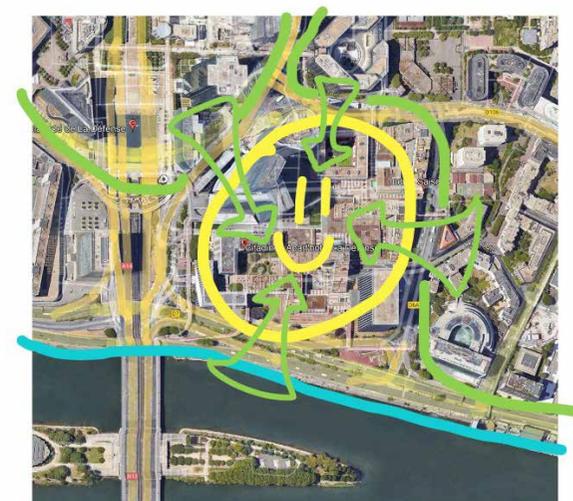
Le quartier Saisons, est actuellement confronté à une fragmentation complète entre la Seine, la dalle surélevée au niveau 42 et les réseaux de rues qui fonctionnent comme des îlots isolés.

Notre concept propose d'abaisser le quai du niveau 42 au niveau 38, créant ainsi une connexion continue entre le sol et les espaces surélevés.

En retrouvant la réalité du sol dans toute sa diversité (topographique, géologique, artificielle), le Mont Saisons offre une renaissance au plus ancien quartier de la Défense, comme une invitation à sa transformation globale.



## ACTUEL



## FUTUR

# RÉ INVENTION



Le Mont Saisons.  
Préconisation illustrée, production de l'équipe



Actuel



Scénario A



Scénario B



# UNE RECONNEXION TOTALE DE LA VILLE À LA SEINE JUSQU'AU COEUR DU QUARTIER

La reconnexion totale du quartier à son environnement repose sur trois principes :

1. **l'abaissement de la dalle** du niveau 42 m. NGF au niveau 38 m. NGF
2. **le travail de curage des nouveaux RDC des Damiers** Bretagne, Anjou et Infra, via un évidement favorisant la transparence des vues
3. **le développement côté Seine d'un coteau paysager praticable**, formant un trompe l'oeil sur la dalle et restituant la topographie originelle de la colline.

Il en résulte un espace très facile à pratiquer depuis la ville et depuis la Seine.

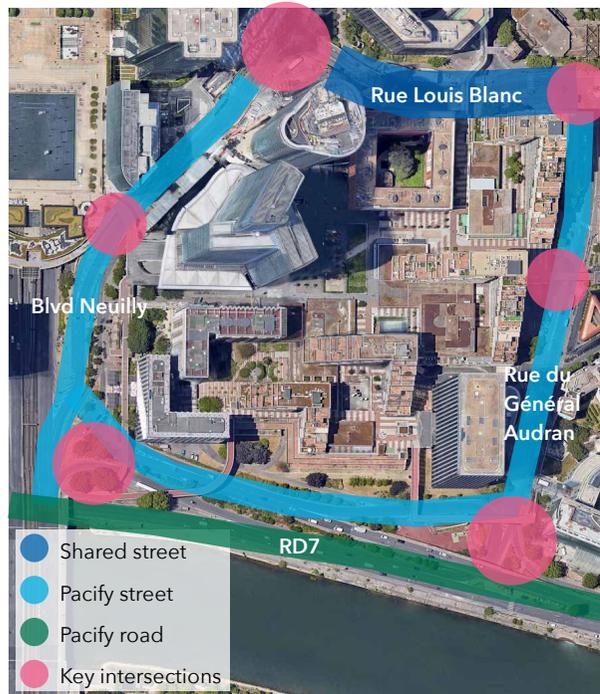
**Côté ville :** la porosité est totale, accessible très simplement, sans effort, depuis le niveau de la rue grâce à des franchissements apaisés et lisibles.

**Côté Seine :** la vue est reconquise. Visible depuis la dalle, et depuis la RD7 requalifiée, le bon sol rejoint le sur-sol par un effet de colline. Cette colline s'appuie et masque la structure du Damier Infra et s'installe au sol sur l'emprise de la bretelle du tourne-à-droite.

## SCHÉMA DE PRINCIPE

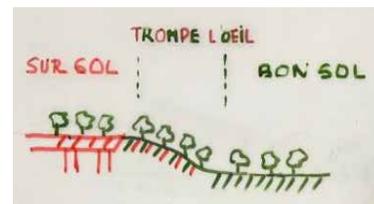
Organisation des mobilités à proximité du quartier  
 Pour se reconnecter à la vie urbaine et embrasser les nouvelles stratégies de transport

Strategie mobilité, production de l'équipe



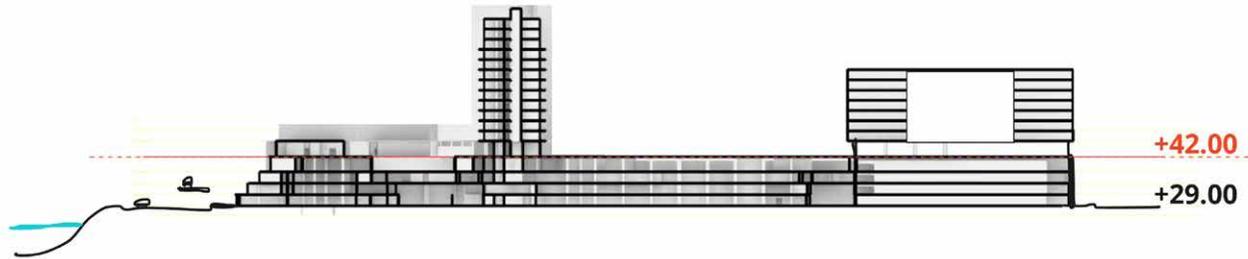
plan d'aménagement et d'accessibilité à la dalle, production de l'équipe

Coupe de principe : le coteau gradiné depuis la Seine qui active la transformation de la dalle en une colline facile d'accès, production de l'équipe



# UNIR LA DALLE À LA VILLE PAR UN NOUVEAU SOL

## ACTUEL



Coupe transversale du quartier Saisons, production de l'équipe

## FUTUR



Coupe transversale du quartier Le Mont Saisons, production de l'équipe

Nous montrons sur cette coupe verticale comment nous passons d'une dalle à niveau de 42 mètres NGF en moyenne, à une dalle à niveau de 38 mètres NGF.

Nous abaissons de la dalle pour :

- **Unifier l'espace public** et le transformer en profondeur à partir des réalités structurelles de la dalle.
- **Faciliter l'accès** depuis les rues adjacentes.
- **Développer une innervation de la vie urbaine** sur la dalle du fait de cette porosité accrue entre le niveau 29/32 mètres NGF et le haut-de-dalle.

A partir de cet abaissement, nous améliorons l'espace public en engageant les actions suivantes :

- **Déplacer les bâtiments de l'école de commerce, de l'église évangélique, de la bibliothèque municipale, des commerces.** Ces différentes fonctions seront intégralement reconstituées dans des espaces de grande qualité, sur le site même du quartier, mais avec un adressage plus adapté, leur permettant de dialoguer avec le tissu urbain de Courbevoie.
- **Développer un nouveau sol continu depuis la rive de la Seine jusqu'au sursol de la dalle.** Ce sol assure une continuité biologique entre la pleine terre et le sol artificiel, il vient se structurer sur différents dispositifs propices au développement racinaires d'espèces adaptées à ce quartier et aux évolutions climatiques projetées.
- **Changer ainsi la perception du quartier, du principe de la dalle,** qui jusqu'à maintenant opposait le sol et les sur-sols. Étant donné sa situation dans le grand paysage, cette transformation préfigure une nouvelle perception du quartier de la Défense dans son ensemble.
- **Offrir une nouvelle perspective visuelle vers et depuis la Seine,** appréciable à différentes échelles.

# UNIR LA DALLE À LA VILLE PAR L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Nous intégrons des solutions de végétation multifonctionnelles pour les défis portés par le changement climatique. Nous incitons fortement au déploiement de la méthode de planification décentralisée de BlueGreenStreets développée par les scientifiques de Hamburg City University. Cette méthode projette une nouvelle multifonctionnalité des aménagements naturels pour développer une haute qualité d'espace public. Elle repose sur un principe de linéarité continue et systématique du couplage des trames vertes et bleues au niveau viaire. En combinaison avec la ventilation naturelle et l'évaporation, les trames bleues-vertes hyperlocales sont plus efficaces. La valorisation de la biodiversité et l'intégration de dispositifs favorables à la reproduction du vivant, la nidification/conception pour les animaux sont également des axes prioritaires. De plus, ces principes de planification urbaine peuvent être facilement appliqués aux zones en fonction de leur potentiel - c'est adaptable.



Principe de ville éponge, Blue Green Streets Tool Box A

## Déployer l'évidence du post-carbone dans le projet urbain

- Privilégier l'intensification architecturale (faire avec) à la destruction systématique du bâti.
- Raccorder le quartier à un réseau de chaleur urbain fondé sur une énergie décarbonée.
- Appliquer des principes de recyclage des matériaux dans les opérations d'agencement et de rénovation des bâtiments.
- Développer la pleine terre, y compris sur les sols artificialisés pour augmenter le potentiel de séquestration carbone.

## Prévenir et réduire les effets d'îlot de chaleur

- Préservation à grande échelle des couloirs d'alimentation naturelle en air frais.
- Stratégie de sécurisation des espaces ouverts. Tous les espaces ne peuvent pas être utilisés pour l'étanchéité et tous les interstices du bâtiment ne peuvent pas être utilisés pour l'installation de nouveaux bâtiments car ils bloquent un important apport d'air frais dans des zones entières et contribuent aux effets d'îlot de chaleur.
- Adaptation des revêtements des surfaces : augmentation de l'albédo et descelllement
- Renforcement de l'ombre dans les espaces publics.
- Choix d'espèces de flore respectueux du climat (résistant à la sécheresse et à l'exposition au soleil et prenant soin d'eux-mêmes (réduction des coûts d'entretien
- Planification des espaces de stationnement respectueux du climat (perméables à l'infiltration, ombragés).
- Verdissage des toitures, façades des cours

intérieures.

- Toits verts et énergie solaire en combinaison.
- Zones aquatiques baignables - dans la mesure du possible - pour les épisodes de grande canicule.
- Refroidissement à partir d'espèces végétales contribuant à une ventilation naturelle et au refroidissement par évapotranspiration.
- Implantation de fontaines d'eau potable.
- Établissement d'un plan directeur de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur.

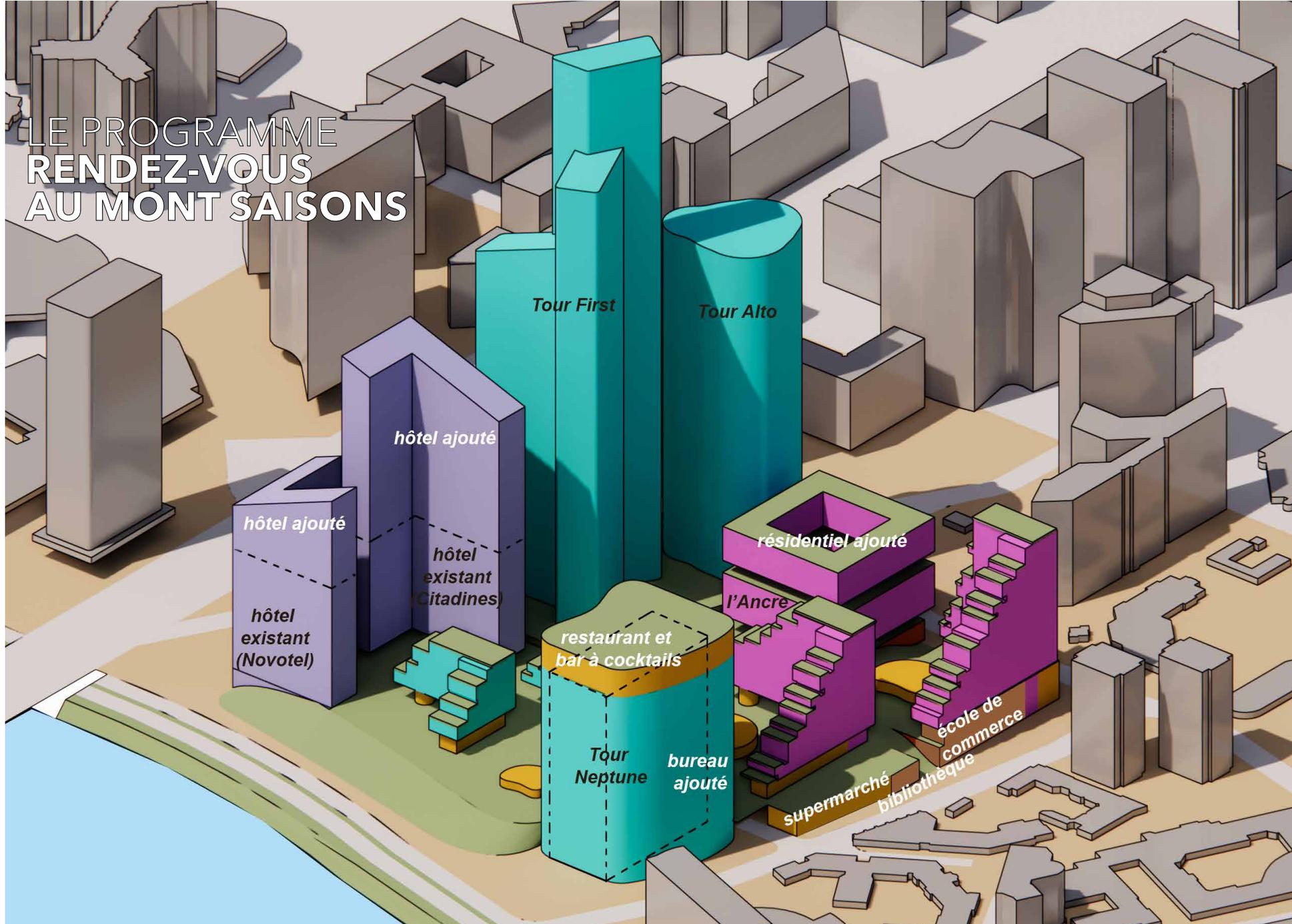
## Développer une stratégie de Sponge City : un projet urbain qui ménage la ressource en eau

- Développement de zones de rétention ouvertes
- Conception de rues sensibles à l'eau (approche Blue Green Streets)
- Développement de fosses aux eaux pluviales
- Rétention temporaire et déroutement d'urgence
- Rétention de pluie sur les bâtiments
- Systèmes de rétention souterrains
- Protection des biens
- Raccordement des évacuation des eaux de pluie des bâtiments à un réseau dédié à l'arrosage de la végétation environnante
- Utilisation des eaux grises des bâtiments pour les usages non potables



Principe d'évaporation avant infiltration, Blue Green Streets Tool Box A

# LE PROGRAMME RENDEZ-VOUS AU MONT SAISONS



# UNE NOUVELLE VIE ÉCONOMIQUE GÉNÉREUSE ET AMBITIEUSE

## UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE, AMÉLIORÉE ET AMPLIFIÉE

**Le logement social est préservé dans l'immeuble de l'Ancre, mais une nouvelle offre résidentielle, privée, y est ajoutée.** Quatre nouveaux étages en surélévation apportent 40% d'appartements en plus, en accession à la propriété en BRS. Une autre part est prévue pour être gérée par une société de coopérative d'habitants facilitant la formation d'un capital personnel foncier.

**Pour les Damiers en copropriété privée, une nouvelle division en volume pour sortir de la classification IGH.**

**Pour les Damiers RATP, l'insertion de nouvelles formes résidentielles innovantes et de référence.**

Développement d'offres de coliving pour différentes cibles socio-démographiques dans les damiers réhabilités (cette offre reste marginale à l'échelle du quartier et ne formera pas l'intégralité du programme des damiers Anjou, Bretagne et Infra revisités).

Pour conduire les opérations de BRS et de division en volume, la société de gestion du quartier VIVALDI (voir page suivante) sera l'interlocuteur unique.

## L'intensification de l'offre hôtelière : +50% à +200%

Dans la zone des hôtels, deux options de densification ambitieuses qui vont redessiner la vie du quartier et l'entrée de la Défense. Une surélévation de l'ensemble IBIS/NOVOTEL portera sa capacité globale à environ 430 clefs.

En option A : (voir page 5)

Pour l'ensemble Citadines/Fraser, nous proposons une surélévation ou une réintégration dans une nouvelle

tour, en maintenant une offre d'appartements hôteliers, faisant passer sa capacité pour Citadines de 234 à 468 appartements et celle du Fraser de 134 à 268 appartements.

En option B : (voir page 5)

Cette option, plus dense avec la création d'une tour englobant l'immeuble Citadines/Frasers, porte la capacité à 585 appartements Citadines et 469 appartements Frasers.

## UNE OFFRE TERTIAIRE RÉACTIVÉE

**L'intensification de l'offre tertiaire sur la tour Neptune et la création d'un nouvel espace public en toiture : +80%**

La surface de la tour Neptune augmente de 80%. Cette augmentation passe par la vente de droits à construire de la part de PLD. La forme obtenue ouvre des possibilités ambitieuses : Les plateaux de bureau passent de 1900 m<sup>2</sup> à 3500 m<sup>2</sup>.

En étage supérieur, deux nouveaux étages sont dédiés à l'espace public de toiture. Cet espace comprend un bar/restaurant avec des vues exceptionnelles et un belvédère aménagé en rooftop, de domanialité publique.

**Le développement d'une offre créative et d'économie d'amorce de PME**

Les étages supérieurs des Damiers Anjou, Bretagne et Infra accueilleront une offre nouvelle à destination :

- des publics créatifs : artistes, chercheurs, programmeurs
- des TPE et PME en phase d'amorce
- et une offre marginale d'immobilier opéré en lien avec ces populations
- de salles de réunions de petites à moyennes capacités
- L'ensemble des Damiers, en lien avec l'équipement public, seront gérés par VIVALDI (voir pages suivantes)

**DES COMMERCES VIVANTS ET AT-**

## TRACTIFS SUR LA DALLE ET EN FAÇADE

*Rendez-vous à l'angle Rue Blanc / Rue du Général*

*Audran*

Sur la rue Louis Blanc, à l'angle de la rue du Général Audran, un commerce avec une hauteur sous plafond de 7 mètres. Cet angle de façade commerciale activera la polarité très vibrante, familiale, quotidienne de la jonction entre le quartier du Mont Saisons et le nouveau quartier Seine Europe.

*Un nouveau linéaire commercial sur la dalle, intégré dans les Damiers*

Dans les bâtiments des Damiers Anjou, Bretagne et Infra, nous prévoyons une reconfiguration des rez-de-chaussée sur dalle, gagnés sur le niveau 42 mètres NGF, abaissé à 38. Ces linéaires offriront une hauteur sous plafond très confortable de 5 à 7 mètres, pour une polyvalence extrême de l'offre pouvant y être déployée. L'insertion dans les Damiers se traduira par une grande continuité des linéaires des façades.





**ACTUEL**



**FUTUR**

**DES ÉQUIPEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS QUI VIVIFIENT LE QUARTIER**

**Une locomotive extraordinaire : The Hill**

Nous projetons l'insertion d'un ensemble de salles dédiées aux pratiques artistiques et culturelles, offrant une variété d'équipements, insérés dans les surfaces actuelles des parkings. Ces différentes surfaces formeront, à l'image de Barbican à Londres, une offre complète et inédite pour réinventer la destination du quartier. L'entrée principale de the Hill sera située sur

la rue Louis Blanc. Elle formera le signal de réactivation du quartier du Mont Saisons en ancrant son nouveau dialogue avec la ville. Sur la dalle, The Hill disposera d'une entrée sur l'un des Damiers Bretagne ou Anjou, qui aura un rôle secondaire, mais facilitera notamment la connexion avec les clients de la zone hôtelière et les utilisateurs des tours tertiaires.

**Une réinvention totale des équipements publics en façade sur les rues de Courbevoie**

*Rendez-vous à la bibliothèque rue du Général Audran*  
Elle s'insérera au niveau d'un des croisements de la rue de l'Ancre avec la rue du Général Audran. Cette nouvelle entrée, au niveau 29 mètres NGF, formera un acte important de couture entre le quartier du Mont Saisons et le quartier Seine Europe. Par ailleurs, l'église évangélique et l'école de commerce, seront elles aussi repositionnées au niveau de la rue du Général Audran.

**Un nouvel espace public sur la dalle, confortable et adapté pour le futur, avec une nouvelle vue sur la Seine**

Le verdissement de la dalle avec l'amenée d'un nouveau sol assurant la continuité avec la colline gradinée côté Seine, a des fonctions de résilience environnementale. Le sol, unifié au niveau 38 mètres NGF garantit une accessibilité universelle et un usage pour tous les âges et toutes les conditions de mobilité. Enfin, la porosité des vues est amenée par le travail de transparence porté sur les rez de chaussée anciens et nouveaux des Damiers, sur la perspective Est-Ouest. Concrètement, elle va redonner la vue à la Seine à tout Courbevoie.



Ce sera un véhicule inédit, pour porter l'ambition des différents acteurs de ce quartier, publics et privés. Le BID du Mont Saisons aura deux rôles de moyen et de long terme.

A moyen terme : la maîtrise d'ouvrage de toutes les transformations nécessaires de l'espace public autant que des espaces privés.

A long terme : l'exploitation et la gestion de l'ensemble du quartier autant pour les parties publiques que privées.

**La forme juridique possible :**

une SEMOP+AFU sous stéroïdes qui intégrerait tous les métiers de la chaîne de valeur de la production urbaine.

**Le capital du BID du Mont Saisons :**

selon la forme décidée, le capital du BID sera détenu par

- les propriétaires privés du quartier (AXA, Allianz, ASL)
- les opérateurs publics au sens large (PLD, opérateurs du conseil départemental, IDFM, agence de l'eau)

**Un levier mutualisé de dette et d'innovation économique et sociale :**

- green bonds avec ancrage la Défense
- support par la CDC
- régulation d'une stratégie potentielle de BRS
- péréquation sur site du développement économique

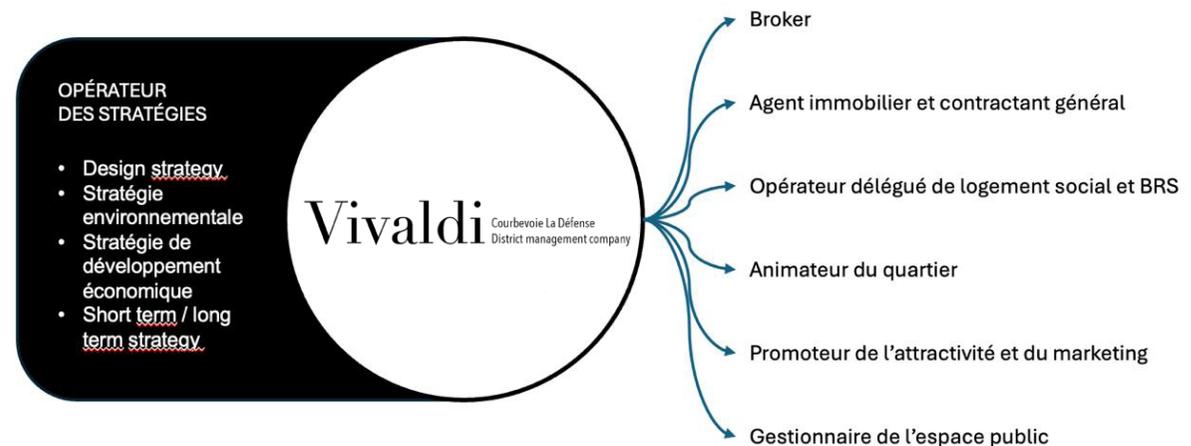
**Les revenus du BID :**

- contributions annuelles des propriétaires
- part variable sur les CA des commerces
- captation de la rente foncière dans les grands projets immobiliers

**La société opérationnelle s'appellera VIVALDI et aura pour fonctions :**

VIVALDI sera l'intégrateur de l'ensemble de la chaîne de valeur urbaine et immobilière du quartier. Ses fonctions s'articuleront autour des stratégies ont il aura la charge de la mise en oeuvre et du monitoring.

VIVALDI, intégrateur des fonctions **opérationnelles :**





# Equipe 2 : "Fenêtres sur scènes"



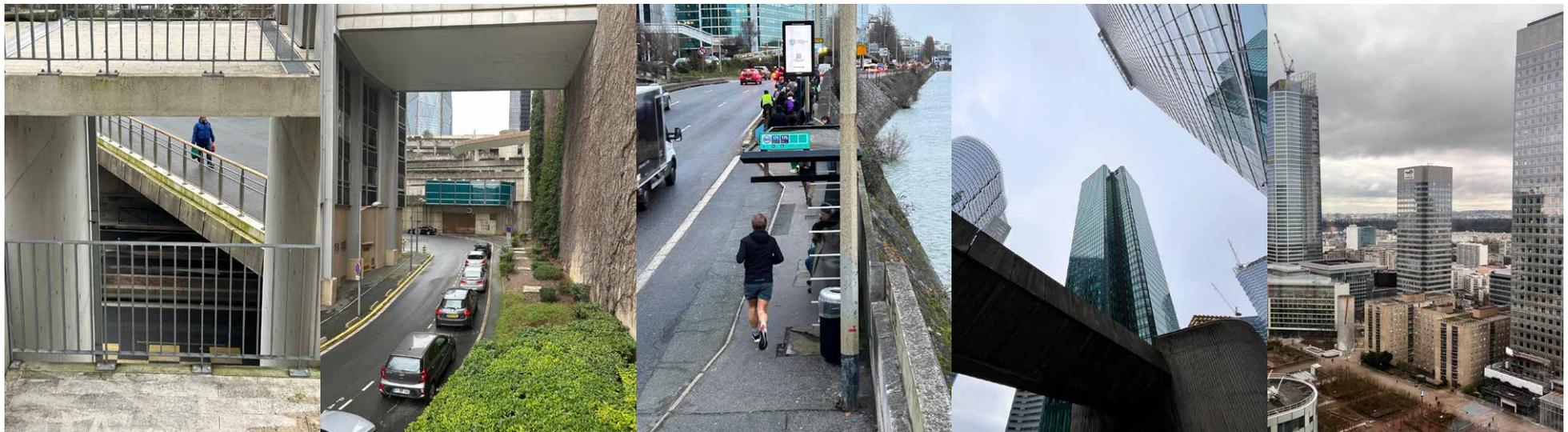
Natalya Yankovska

Jean-Claude Rouledes

Sofia Vega

Anuj Kale

Loïc Hilzenkopp



Contrastes a la défense

# FENÊTRES SUR SCÈNES

## CONTRASTES VÉCUS ET RESENTIS

Equilibrer et faire cohabiter

Par sa nature, le quartier de La Défense présente des sauts d'échelles à différents niveaux.

Mosaïque culturelle et professionnelle: chocs des cultures; spécialistes internationaux; multiples compétences, métiers innovants, etc.

Disparités humaines et sociales: différences rémunérations; statuts ; parcours professionnels; histoires personnelles; etc.

Diversités typologiques et des hauteurs

Pluralité architecturale: styles architecturaux ; matérialités; modes constructifs

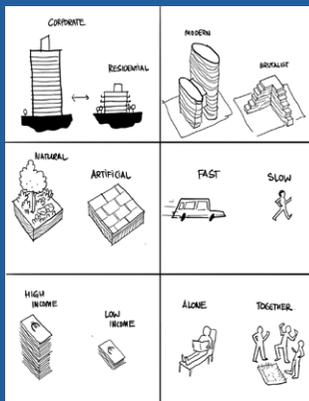
Milieu paysager austère et ultra paysager

Constata vis-à-vis aux formes urbaines historiques de Paris; de Courbevoie; Puteaux; Nanterre; etc.

Contrastes topographiques et 'altitude: hauteurs; volumes; décrochées: altimétries.

Dénivelé du sols naturel et les différents niveaux habités / exploités de la dalle.

Contrastes à la Défense



## POURQUOI?

Limites du territoire

### La Défense

Le modèle de la principauté tertiaire de la Défense est épuisé:

- Les salariés désirent une urbanité plus large et plus profonde. (EY parti avenue Hoche à Paris, Mazars à Levallois.)
- Cette urbanité nouvelle passera par une densification des flux et des usages de ce territoire, singulièrement le soir, la nuit, le week-end et pendant les vacances scolaires.
- La justification de notre dette carbone sur ce quartier d'affaire passera d'abord par son attractivité retrouvée pour ses salariés, ses habitants et ses visiteurs; et par suite pour son rang et sa réputation internationale.

### Les Saisons

- Cet îlot béton perché infranchissable est pourtant l'entrée principale depuis Paris de la Défense et de Courbevoie en bord de Seine.
- 16 ans de suspension du temps au droit du projet Hermitage (280 000 m<sup>2</sup> ; 2 tours à 320m) n'ont pas empêché et ont même accéléré la dégradation des logements de ce quartier comme son activité commerciale.
- Il s'agira ici de promouvoir des liens, territoriaux et sociaux au soutien d'un nouveau désir de ce quartier et plus largement d'une nouvelle image de la Défense.

## QUOI?

Quelles ambitions ?

### La Défense.

- Devient le 1er pôle métropolitain d'hébergement hôtelier désiré par les étrangers et les provinciaux qui ne sont pas en transit aéroports ou amateurs de Disneyland.
- Devient le 1er pôle national de logements étudiants internationaux après Paris.
- Se recompose en véritables quartiers des villes avec, pour chacun, une population sédentaire à proportion suffisante pour activer du commerce de proximité pérenne - boulangerie.

### Les Saisons

- Réinitialiser son devenir pour ses habitants et les propriétaires - publics-privés - des actifs immobiliers qui composent le quartier.
- Réussir cette entrée de ville ; physique, symbolique et connectée.
- Jouer en bord de seine et à juste proportion (doublement de l'existant ?) sa contribution aux enjeux nouveaux du quartier d'affaire.
- Traiter les espaces publics et ouverts au publics dans les volumes bâtis à 2 échelles, celle du quartier et de ses résidents, celle du regard et de la pratique des saisons par la communauté internationale

## Pour qui? Ceux qui y habitent; travaillent; passent; S'Y ARRÊTENT; CONSOMMENT

Tous sont attendus et bienvenus dans ce lieu - milieu dont nul n'est exclu. Chacun dispose d'un droit de cité à La Défense

### Riveraines : Courbevoie; Puteaux et Nanterre

Un quartier représentatif de l'architecture Moderniste, Postmoderniste et contemporaine du XX siècle et après  
Un territoire urbanisé qui se base sur un model d'un urbanisme négocié et renouvelé

Un laboratoire professionnel innovant qui offre sa chance aux gens: enseignement; stages, stratégique up, entreprises, emploi, etc.

Un marqueur sociétal des model keynésien qui se donne les moyens de transiter et d'être abordable dans les faits  
Un lieu pour favoriser un imaginaire collectif  
Un sol urbain et un socle fonctionnel et servant agréable  
Un lieu aimés par les enfants et les personnes âgées

Le quartier des 4 Saison est l'opportunité pour La Défense d'avoir une vie de quartier dans le sens des fonction; aménités; des opportunités, des ambiances et des souvenirs qu'il apporte à ces habitants; usagers; employés; passants et curieux.

### Personnes, profils et usagers recensées / observés

- Employés des métiers des services (cols bleus)
- Jeun professionnel
- Etudiants
- Enfants
- Visiteur / touristes français et étrangers
- Cadres supérieurs (cols blancs)
- Les IT / les Tech français et étrangers
- Habitants du quartier des 4 Saisons / La Défense
- Riverains des autres quartiers
- Parisiens intra-muros
- Familles et enfants
- Sans abris
- Personnes âgées retraités
- Ravers
- Perforer / Artistes
- Skateurs
- 

### Fonctions potentielles à introduire :

- Espaces communs et capables : espace et fiction non programmés; libres et évolutifs
- Lieux abrités et chauffés gratuits / accessibles à tous et ouverts sur la ville et la Seine
- Offre alimentaire variée : supermarché; vente à l'étable; boulangerie; coopérative; banque alimentaire; AMAP, etc.
- Antenne / Laboratoire de biodiversité en ville
- Antenne de collections publique ou privées: Centre Georges Pompidou
- Offre de restauration variée et en circuit court à différents prix, etc.
- Services de proximité : poste, presse, banque, etc.
- Siege social de RATP Habitat
- Services sociaux de quartier: CCAS, planning familial, maison des jeunes (MJC), Mission Lical, France Travail
- Offre de logement inclusive qui correspondent au PLH et aux parcours résidentiels de habitants locataires: logements familiaux en accession libre et sociale
- Hébergements de moyennes durée
- Hébergement / Logements d'urgence et très sociaux
- Coopératives de logements
- Co living intergénérationnel
- Etc.



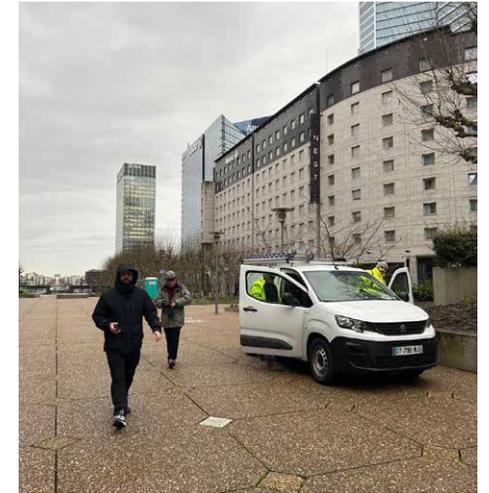
*Des cols blancs*



*Des riverains*



*Des cyclistes*



*Des cols bleus*



*Une familles*



*Des personnes âgées*



*Des promeneurs*



*Circulations envisagées*

## COMMENT?

### Les connexions nouvelles du Quartier Saisons

Suppression des excédents issus de la culture pro routière qui a prévalu depuis les années 60 suppression de l'autoponts, passerelles piétonnes inutiles au droit du Novotel, remise à plat du schéma viaire. A ce titre le tourne à droite depuis le pont de Neuilly, nouvellement créé revient dans sa position d'origine, reste assorti d'un feu tricolore pour permettre la continuité de la circulations douces actives depuis Neuilly. Les voies sur Berges sont ramenées à 2x2 voies dès après l'impact des connexions sud du tronçon concerné. La réduction de voiries finales permet d'opérer 2 dégagements de trottoirs vélos conséquents en rive de Seine et à l'ouest de la RD7. L'espace nouvellement libéré à l'ouest permet la création d'un parc pleine terre à travers lequel peut cheminer une sente PMR raccordant les quais de Seine à la dalle basse du quartier Saisons (36/37 NGF).

Au sud, cette dalle basse peut libérer après déconstruction des Citadines, une circulation piétons + taxis et desservir l'ensemble des hôtels existants et projetés. En effet, cette disposition permet de promouvoir le développement d'un programme hôtelier de 1 100 clés, non IGTH, à proximité du Novotel.

A l'ouest de cet hôtel, et avec vue sur Seine, un programme de logements peut être développé à une hauteur intermédiaire entre celle de l'hôtel et la tour Neptune.

### Les fenêtres urbaines

La déconstruction des Citadines permet par ailleurs, en raison de la conservation proposée des damiers Bretagne, d'une grande ouverture de plus de 50m à l'est sur la Seine depuis la passerelle de l'aigle. Cette ouverture se divise en deux fenêtres urbaines sur la

Seine dont une en belvédère de part et d'autre de l'hôtel.

L'ensemble de la dalle haute des Saisons est remis à la côte de 42 NGF - celle de l'accès à la tour Neptune.

### Des fenêtres horizontales qui viennent connecter au sol

Sur cette dalle sont créés des îlots de fraîcheurs, dont un descendant à une côte très inférieure pour innover de lumière du jour les surfaces sous dalle. Cela permet également de créer des fenêtres horizontales sur le sol.

### Aménités et services pour un quartier vivant

Les hauteurs disponibles sous cette dalle permettent d'envisager l'implantation de volumes d'aménités de grands formats que nous pensons pertinents de dédier au bien-être, à la restauration, au e-sport, à l'événementiel et à la culture, etc.

Au droit de la passerelle de l'aigle se développerait un objet urbain (en pierre naturelle et bois d'une hauteur de 10m) qui constituerait un élément de paysage et de bien commun concentrant une offre de service de commerce et d'aménités - dont une boulangerie- sous verrière et en mezzanine se prêterait à des espaces communs.

A l'angle des rues Louis Blanc et général Audran, la chaufferie collective est démolie au profit d'un nouveau raccordement des copropriétés existantes au réseau collectif de chaleur innervant déjà le quartier des saisons. Les résidents des Damiers retrouvent un régime commun de solutions non insulaire de traitement de leur chauffage.

Par suite considérant le volume d'angle rue Louis Blanc et général Audran inexploité à date, ce volume de grand gabarit s'ouvre sur le quartier et sa destination sera concertée.



Situation actuelle



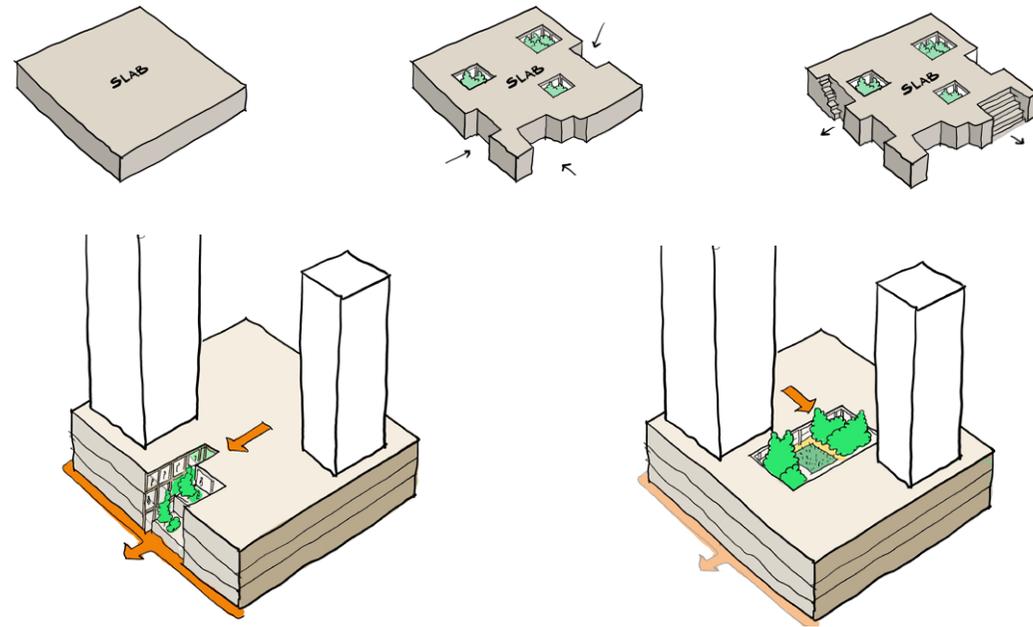
Circulations envisagées



Renaturalisation de la dalle



Vues sur la Seine



Ouvertures dans la dalle

Ainsi, quatre enjeux stratégiques pour le quartier des Saisons seraient atteints

#### Retrouver le vrai sol

- Création d'îlots de fraîcheur et de fenêtres sur le sol
- Espaces ouverts au public avec des vue sur le sol naturel planté
- Création d'un parc pleine terre à travers lequel peut cheminer une sente PMR de la dalle haute des saisons jusqu'à la Seine

#### Reconnecter la presqu'île au territoire

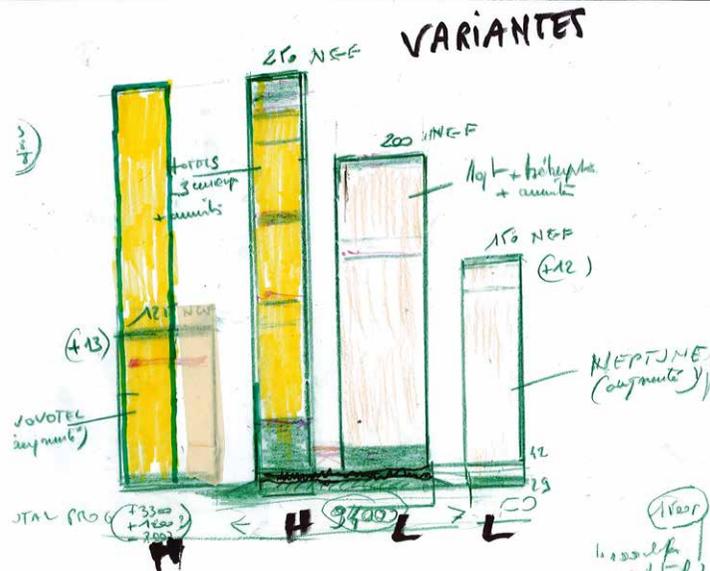
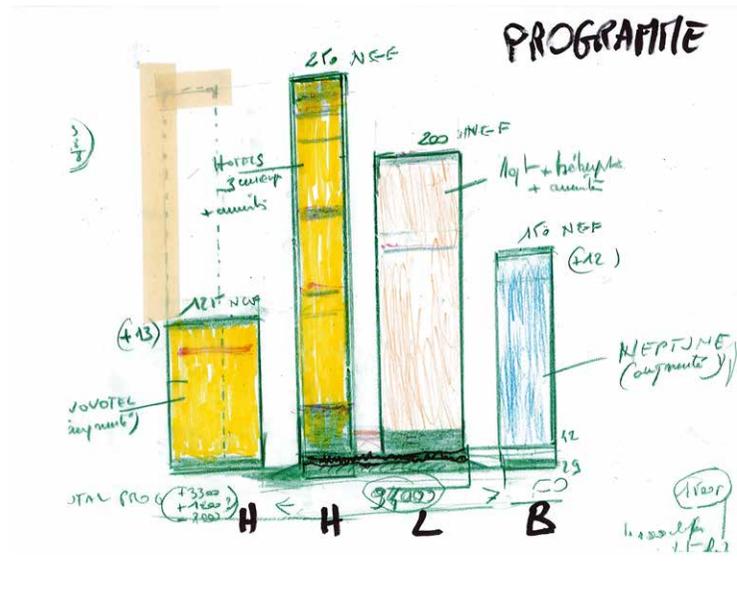
- De nouvelles connexions pour les mobilités actives depuis le pont de Neuilly et depuis la Seine
- Une connexion au réseau de chaleur urbain de la Défense et deconstruction de la chaufferie

#### Privilégier l'accessibilité à la Seine et les vues sur Seine

- Une grande ouverture de plus de 50m à l'est sur la Seine depuis la passerelle de l'aigle
- Trois fenêtres urbaines sur Seine de 20, 15 et 20m ouvertes depuis les parvis haut et bas du secteur

#### Promouvoir des "communs" pour le bien-vivre collectif

- Des nouveaux espaces communs ouverts et amenant des aménités - boulangerie, supermarché, pavillon, lieu dédié au bien-être, et lieux événementiels et culturels.
- Ces espaces seront pérennisés par la présence de plus de 6 000 personnes dans ce quartier, dont la moitié de résidents permanents, mettant en perspective la réalité d'un centre-bourg



Programmation potentielle

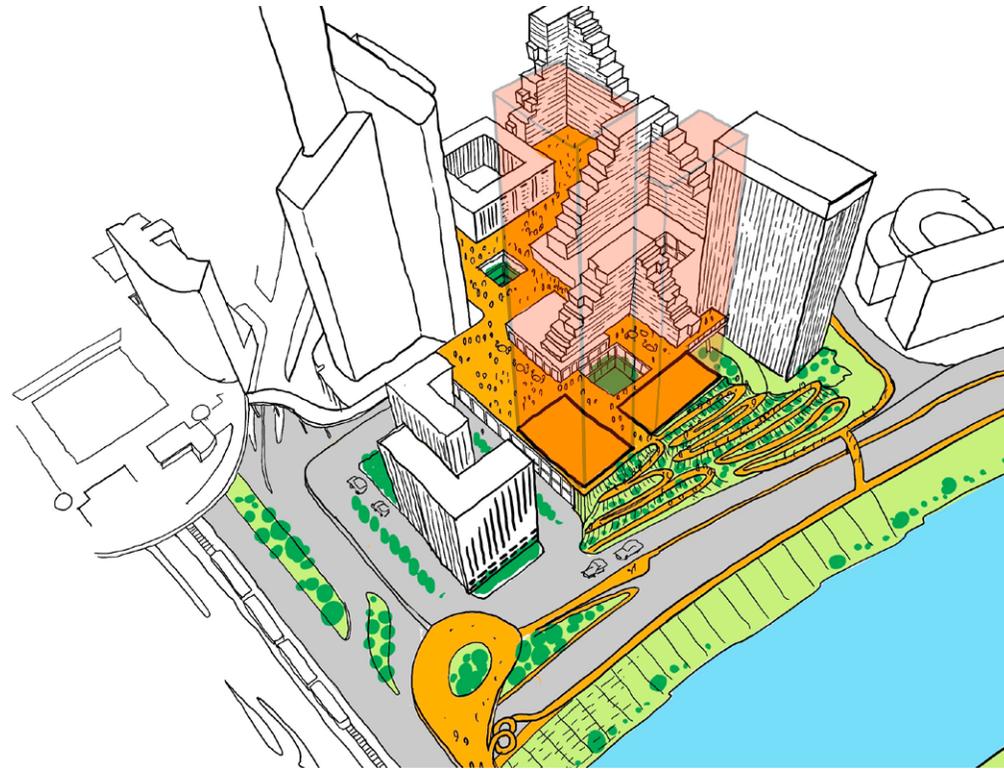
## Programme et variantes

**Approche programmatique :** Densification des usages

- Une offre hôtelière qui positionne La Défense comme une destination et en fait un lieu de centralité: 49 000 m<sup>2</sup>
- Une offre de logement inclusive permettant de répondre à la diversité des besoins de logement de La Défense. (hôtellerie, résidence étudiante/coliving, accession libre, logement intermédiaire, logements d'urgences, Community Land Trust): 36 000 m<sup>2</sup>
- Aménités - services de proximité au sein d'un pavillon : 2 000 m<sup>2</sup>
- Un espace dynamique et intégré qui favorisera les interactions et renforcera la cohésion sociale et environnementale. (bains/ soins/offre sportive), espace culturel (musée, bibliothèque) et événementiel : 9 500 m<sup>2</sup>

**Avec :**

- Déconstruction des damiers Anjou et damiers infra
- Conservation des damiers Bretagne
- Déconstruction des hôtels Fraser et Citadines (AXA)
- Extensions potentielles :
- Hôtels Ibis et Novotel (AXA) - surélévation de 3 niveaux
- Tour Neptune (Allianz) - surélévation de 3 niveaux et conversion potentielle en résidence étudiante avec communs à chaque étage.
- nescips animetudae pres elluptatisit vellora tationent omnitionse dis eum quat.



*The Canyon*  
MVRDV  
San Francisco



*Haut Amsterdam*  
Team V Architecture  
Amsterdam



*Eco-Wave Tower*  
UNStudio  
Amsterdam



*CLT Residential Tower*  
Perkins&Will  
Vancouver

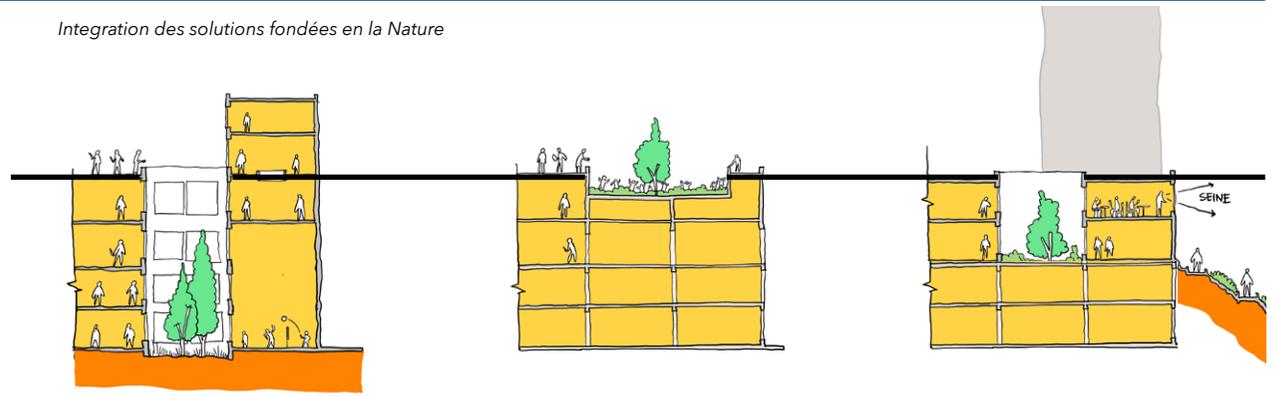


*Tour Elithis Danube*  
Architecte Agence X-TU  
Claude TRUONG-NGOC, Strasbourg



*Atlassian Central*  
SHoP Architects et BVN Architecture  
Sydney

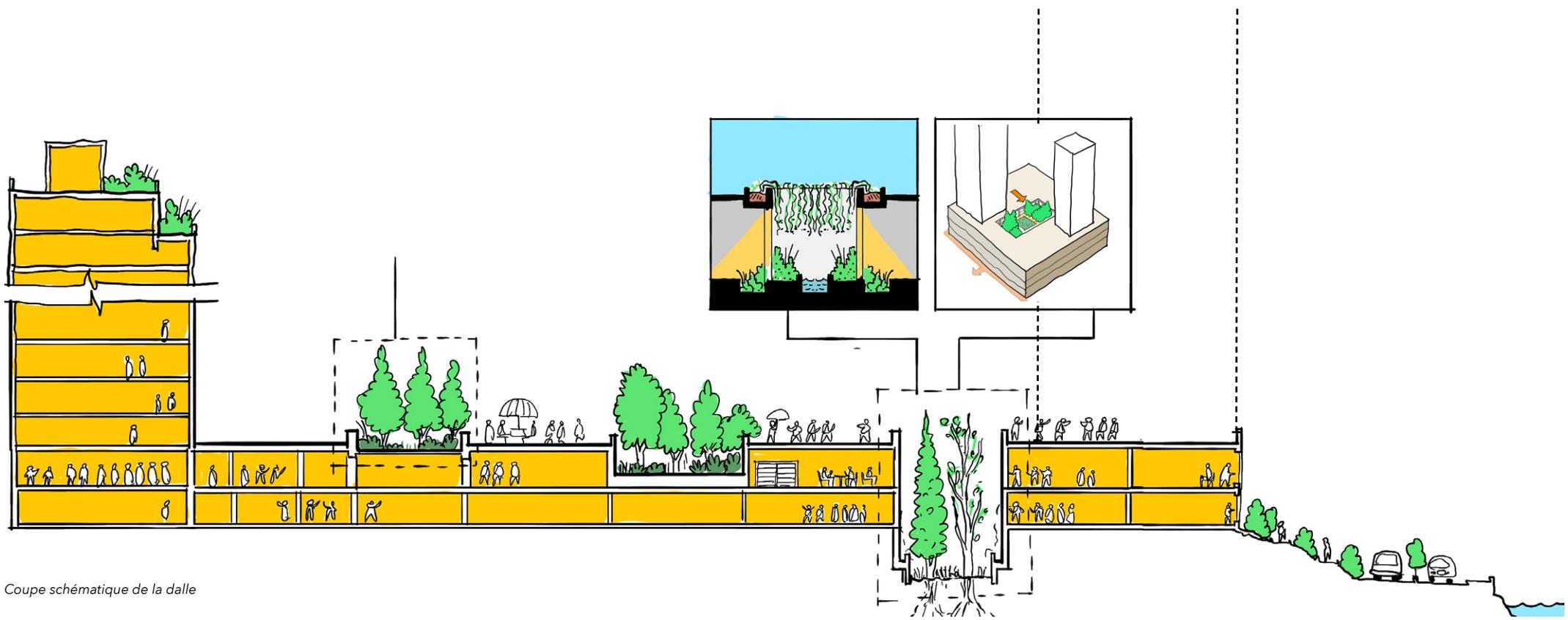
Integration des solutions fondées en la Nature



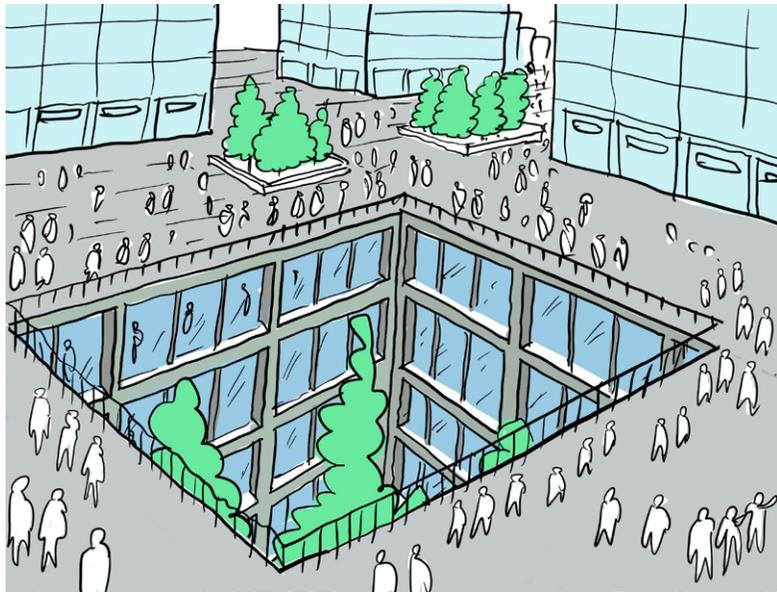
Permeabilite du sol

Ilots de fresheur

Biotop Urbain



Coupe schématique de la dalle



Fenêtre horizontale



Fenêtres verticales



Fenêtre horizontale



Fenêtres verticales

## Lieux de vie - ESPACES COMMUNS



Kultural Sauna. Helsinki



Tremolino. Nantes



Centre d'architecture a Městského Plánování. Prague



Halle Biltoki. Nantes

## Matériaux durables et méthodes constructives innovantes

Les projets se devront d'intégrer des matériaux durables et innovants, en favorisant la filière sèche, le réemploi et la construction hors-site. L'utilisation de matériaux géosourcés et biosourcés, qu'ils soient régionaux, nationaux ou européens, comme la pierre naturelle, le bois ou le béton fibré haute performance, devra être privilégiée, tout en valorisant le réemploi d'éléments existants in situ, tels que les dalles des damiers, et ex situ via des centres techniques du réemploi comme Rotor et Syneo. La construction des tours en modulaire hors-site se devra également d'optimiser les délais, la qualité et de réduire l'impact environnemental.



Mosaïques



Module de façade brutaliste



## Recommandations / montage

### Donner des leviers d'actions aux usagers.

#### Quel modèle de poursuite de ces développements ?

Il relève de la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage publique au vu des éléments d'études et de prospective délivrés de prendre une décision programmatique suffisamment explicite pour pouvoir être relayé, dans une communication publique et cela en terme d'attendus des équipes et prestataires nouvellement mobilisables pour sa mise en oeuvre. Des incertitudes pensant encore significativement sur le marché immobilier, l'économie générale des ces projets, le parachèvement de sa maîtrise foncière comme acceptation définitive par le service instructeur et les populations concernées ne permettrons sans doute pas de recourir au process habituel d'un aménageur public.

En ce qui concerne les futurs logements IGH plusieurs modes d'habitats devront permettre d'exprimer sans recourir à la constitution de ce process. Ils pourront être familiaux locatifs intermédiaires pour des beaux d'habitations standards ou bien être associés aux occupations de courts ou moyens séjours, 3 à 12 mois, être de plus petits formats et associés à des services partagés, relever de grands logements « brandés » (exemples: résidence Hyatt). Les investisseurs et exploitants concernées dans ce profil seront à interroger. En ce qui concerne les hôtels, il est vraisemblable que ce niveau d'offre que l'offre devra être splité en trois ou quatre exploitants mondiaux de façon à être interrogé et saisi à la définition du programme hôtelier et d'aménités de services prévus dans cet ERP. Ce process devra être conduit avec une étude de permis de construire par Paris La Défense, qui devra permettre sous trois ans avoir l'obtention des autorisations à caractères définitif; des engagements formalisés des exploitants pressentis et des engagements d'entreprises du BTP. A cet échéance des investisseurs long-terme (foncières privées et publiques; assureurs; fonds d'investissement européens / asiatiques) pourront être interrogés puis mobilisés pour porter ces investissements jusqu'à l'achèvement des travaux du bâtiment et l'engagement de son exploitation. Il va de soit que le département de Hauts-de-Seine et l'Etat devront alors avoir marqués que l'émergence de ce projet et sans les effacer sur toutes les faisabilités qui pourrait à l'échec ou l'abandon du projet.



# Equipe 3 : "The Nesters"

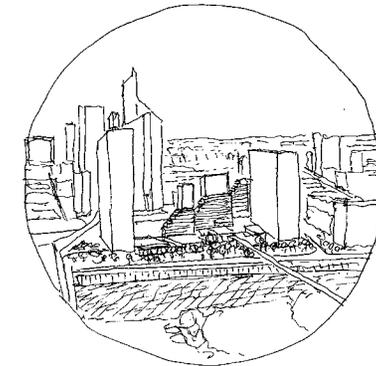
Jasmina Mallak

Elodie Bitsindou

Laurent Goudchaux

Craig Kensley

Alessandro Elli



## Our concept

# OPEN NEST

Le quartier Saisons comme un organisme vivant—un habitat urbain où la nature, les habitants, les usagers et les services/équipements cohabitent au sein d'une trame flexible.

Autour de la reconquête de ce noyau résidentiel, La Défense démontre ses capacités à se réapproprier une mixité d'usages, tout en renforçant ses ambitions à devenir un exemple mondial de l'époque post-carbone, invitant innovateurs, décideurs politiques et communautés locales à co-créer.

La reconversion des espaces existants, complétée par des opérations de constructions neuves ciblées, s'insère dans le cadre d'une gouvernance décentralisée et adaptative.

Cette démarche intégrée dans un Special Purpose Vehicle - SPV - garantit une prise de décision flexible et la contribution d'acteurs variés (publics et privés), permettant au quartier d'évoluer continuellement en réponse aux besoins émergents et aux évolutions mondiales.

Le renouveau du quartier Saisons intègre les énergies vertes, des espaces de verdure partagés et des poches de biodiversité locale—se positionnant ainsi comme un exemple phare de résilience urbaine dans le monde.

### **Morphologie inspirée de la nature**

Des « nids » interconnectés tirent parti des toits, des terrasses, des parcelles et des nappes de parkings souterrains inutilisés—insufflant une nouvelle vie à des

espaces en sommeil. Ces ensembles accueillent des lieux de biodiversité, de petits lieux de rassemblement et des programmes adaptatifs, assurant le lien entre activité humaine et équilibre écologique.

### **Une palette post-carbone**

Des matériaux à faible empreinte carbone et des finitions biosourcées revalorisent les actifs anciens, soulignant l'engagement de La Défense à réduire son impact environnemental tout en renforçant son leadership mondial en matière de redéveloppement durable.

### **Symbiose verticale**

Les tours deviennent de véritables écosystèmes verticaux, intégrant végétalisation et mesures d'efficacité énergétique. Les surfaces de bureaux inoccupées et les façades trouvent de nouvelles fonctions.

## The Five Pillars of Transformation

### OPENING / OUVERTURE

ACCESS

LATENT SPACES

MEMORY

INNOVATION PATHWAYS

*Libérer le potentiel, démultiplier les connexions*

1

### NESTING / NIDIFICATION

LAYERED SPACES

USER-DEFINED ADAPTATION

ECOLOGICAL INTEGRATION

*Superposition de trames et d'espaces pour la libre appropriation et la résilience*

2

### POST-CARBON/ POST-CARBONE

ESG DRIVEN ENVIRONMENT

SUSTAINABLE INFRASTRUCTURE

CLIMATE RESILIENCE

*Vers la durabilité*

3

### INNOVATION

LIVING LABORATORIES

HYBRID SPACES

ADAPTATIVE GOVERNANCE

*Vivre le futur*

4

### SEASONS / SAISONS

RESPONSIVE ENVIRONMENT

RESPONSIVE RYTHMS OF ACTIVITY

*Concevoir selon les cycles naturels, sociaux, économiques*

5



Développer le maillage et la continuité des espaces verts

# OPENING

« Ouverture » signifie lever les contraintes physiques et infrastructurelles, et revisiter la mémoire collective—célébrant l'héritage culturel du quartier qui constitue un atout précieux pour le design urbain, la programmation du quartier et l'insertion métropolitaine.

Cette double approche engage un renouveau du tissu urbain existant et valorise le caractère historique du site.

## Opening Access

Les accès existants doivent être reconnectés par de nouvelles connections permettant une transition douce avec les avoisinants, les transports publics et les espaces verts.

## Opening Latent Spaces

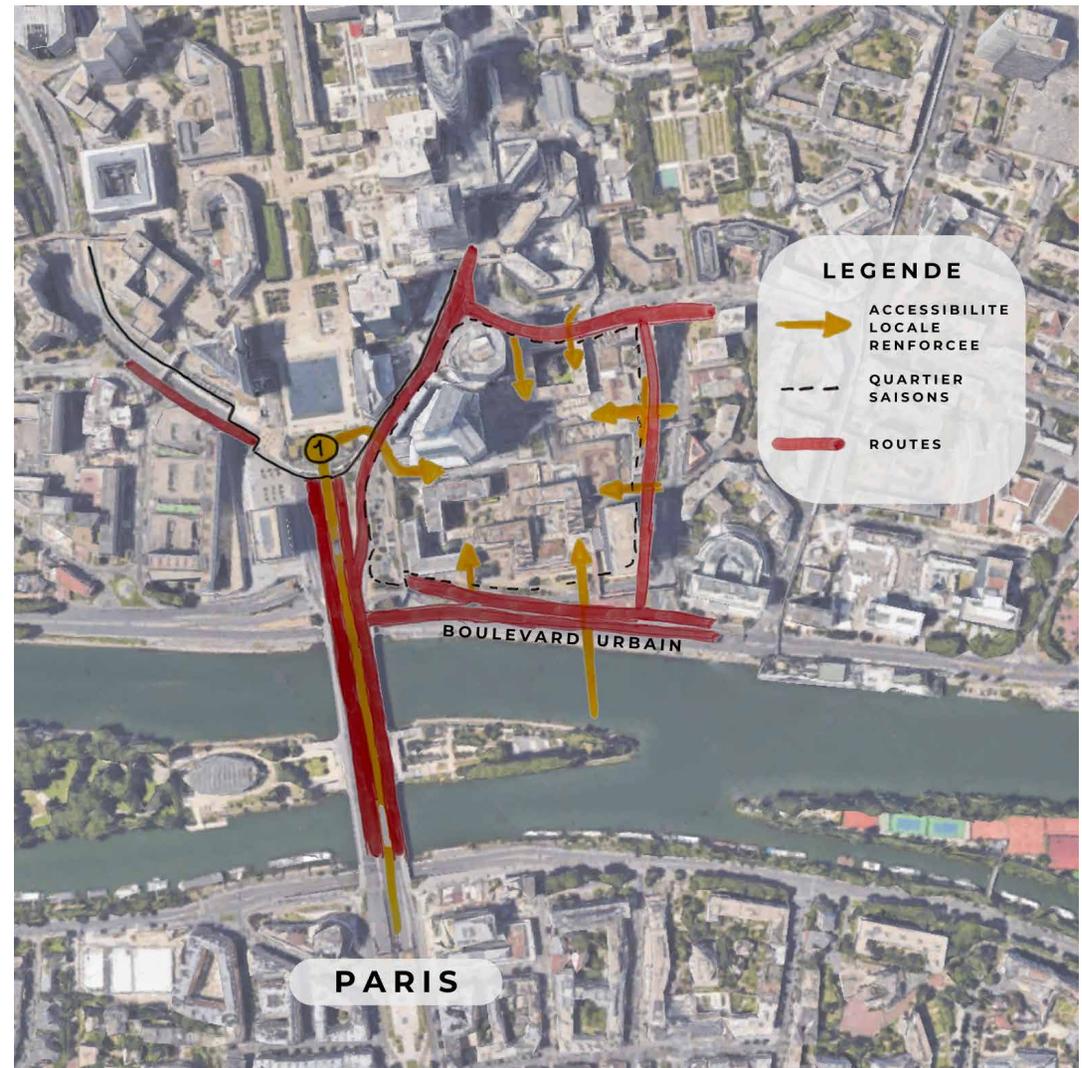
Des halls, pieds d'immeubles invasifs, passages souterrains et espaces oubliés sont à reconquérir.

## Opening Memory

La reconnexion au territoire doit s'engager dans une démarche de reconquête historique.

## Opening Innovation

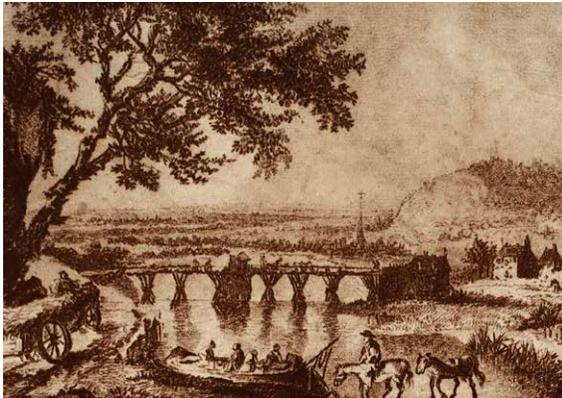
Inventer un modèle urbain et sociétal innovant nécessite de passer par une démarche de travail collaborative.



Améliorer l'accessibilité locale et le rattachement au territoire

## BUILDING FROM HISTORY

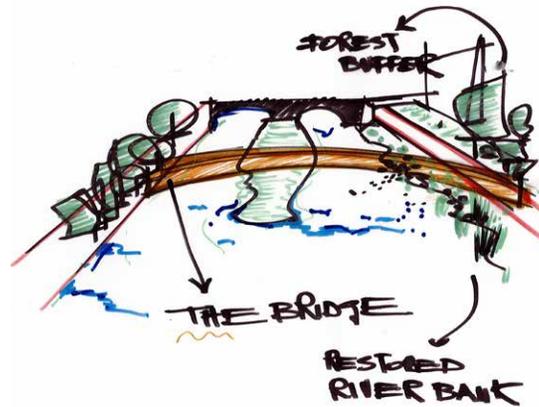
Malgré l'urbanisme de rupture pratiqué par les premiers aménageurs de La Défense, Courbevoie, ville palimpseste, révèle une typologie historique, issue de la "via curva" romaine reliant Montmartre au Mont Valérien.



Les berges de la Seine et l'ancien pont de bois de Neuilly à Courbevoie.  
© Ville de Neuilly-sur-Seine.

Ce rapport à l'histoire est à redévelopper en complément des réseaux complexes, permettant de faire du quartier Saisons la porte d'entrée de Courbevoie et de la Défense pour les mobilités douces.

À partir de solutions historiques, il convient de faire renaître le rôle stratégique des voies anciennes et du pont en bois historique, précurseur du Pont de Neuilly.



Croquis pour un ouvrage d'art en bois connectant Courbevoie à Neuilly

## BUILDING ON RECENT PAST

Honorer la mémoire du projet d'origine, en transformant ses « défauts de conception » en atouts majeurs :

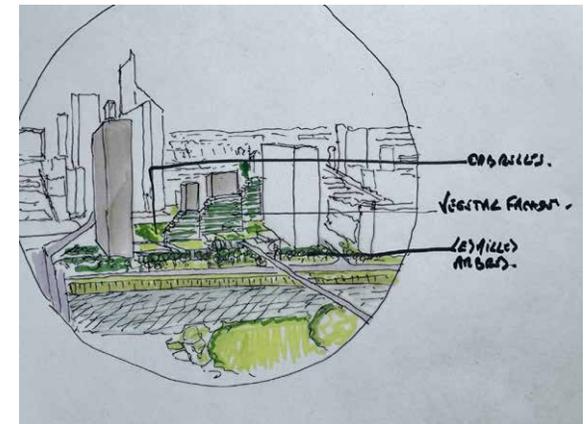


J. Binoux, M. Folliasson, A. et H. Kandjian, Îlot Louis Blanc, 1972. © Arch. Mun. Courbevoie.

l'intensité des vents induits par les couloirs entre les IGH offre une opportunité pour la production locale d'EnR (éolien).

L'architecture des Damiers semble incarner une époque révolue, célébrant une esthétique brutaliste et monumentale. La vision initiale des architectes, qui intégrait une forte présence végétale, s'est perdue au fil du temps. Aujourd'hui, la réhabilitation des Damiers offre une opportunité de redonner vie à cette ambition inachevée, en réintroduisant la verdure dans une vision de ville post-carbone.

En accompagnement des démolitions ciblées, permettant d'ouvrir l'espace et les vues, un travail d'inventaire devra être mené pour préserver la mémoire du site (patrimoine bâti, histoire sociale).



Croquis de végétalisation du futur Front de Seine

# NESTING

L'équilibre entre connectivité et intimité est au cœur du concept d'Open Nest. Il s'agit de façonner des environnements flexibles et polyvalents au cœur du quartier.

Le concept d'Open Nest, convoque l'image du nid : un assemblage d'éléments en réseau, laissant des espaces structurés et organisés afin d'accueillir des usages multiples.

## Retrouver une structure

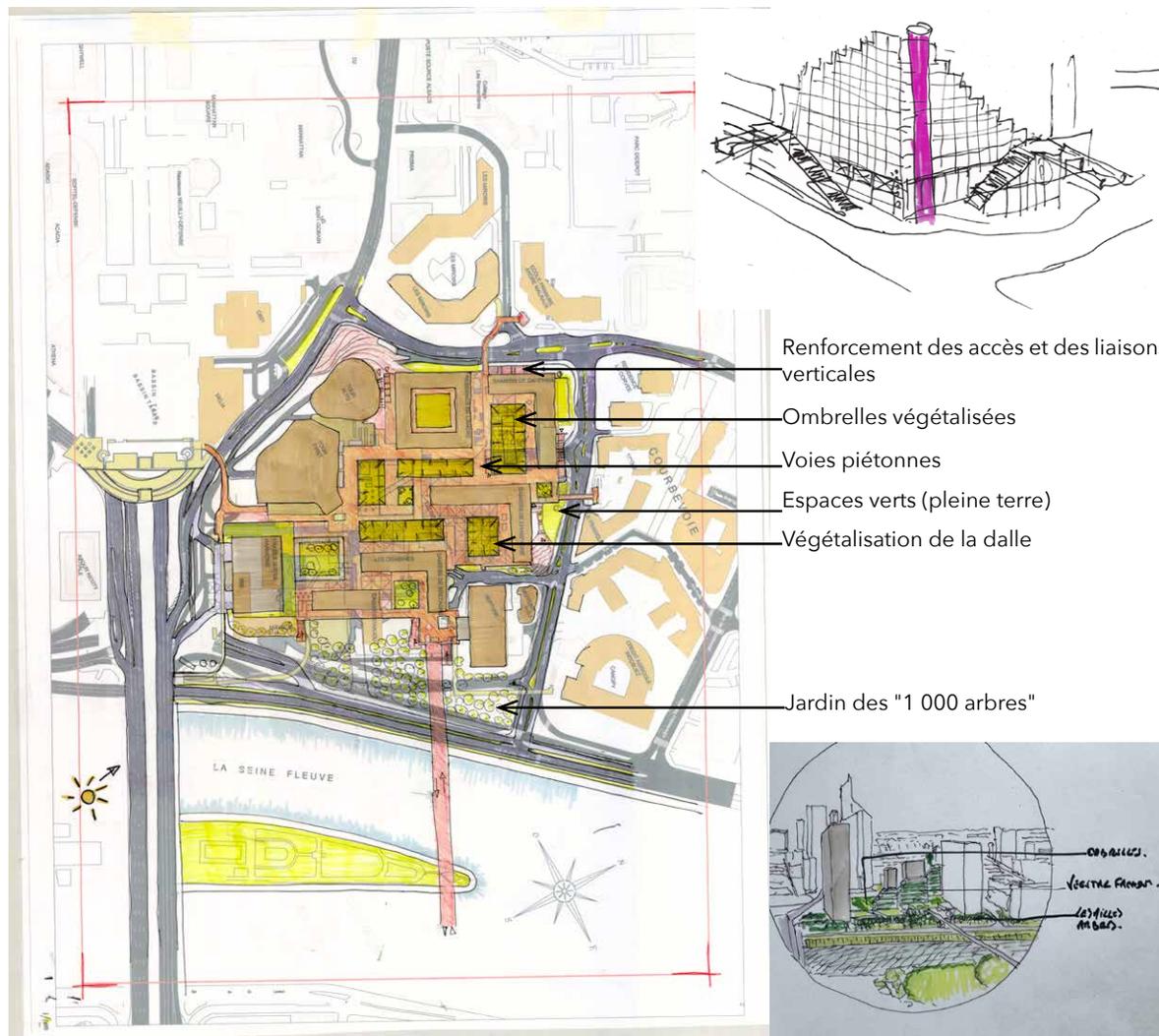
Une recomposition urbaine des voies et du bâti engage une simplicité de lecture et une fluidité d'usages. Alignements, justifications, perspectives, façonnent d'un nouvel environnement à l'échelle humaine.

Ces espaces, conçus pour stimuler les usages, sont structurés par une mise en réseau. Cette clarification des espaces privilégie une esthétique de transparence.

## Apaiser l'îlot urbain

Un ensemble de pavillons, dotés de toits végétalisés, constituent "Les Ombrelles", un véritable écosystème urbain, offrant ombre et fraîcheur, permettant d'atténuer les îlots de chaleur tout en améliorant les vues depuis les logements.

Ce réaménagement sobre et durable contribue à apaiser l'îlot urbain tout en renforçant les liens entre les habitants, leur lieu de vie et les services/équipements inhérents au fonctionnement quotidien du quartier.



# POST CARBON

Le quartier Saisons, précurseur en matière de décarbonation et valorisation de son parc immobilier existant, en préférant la restructuration et la reconversion.

## Favoriser la mixité

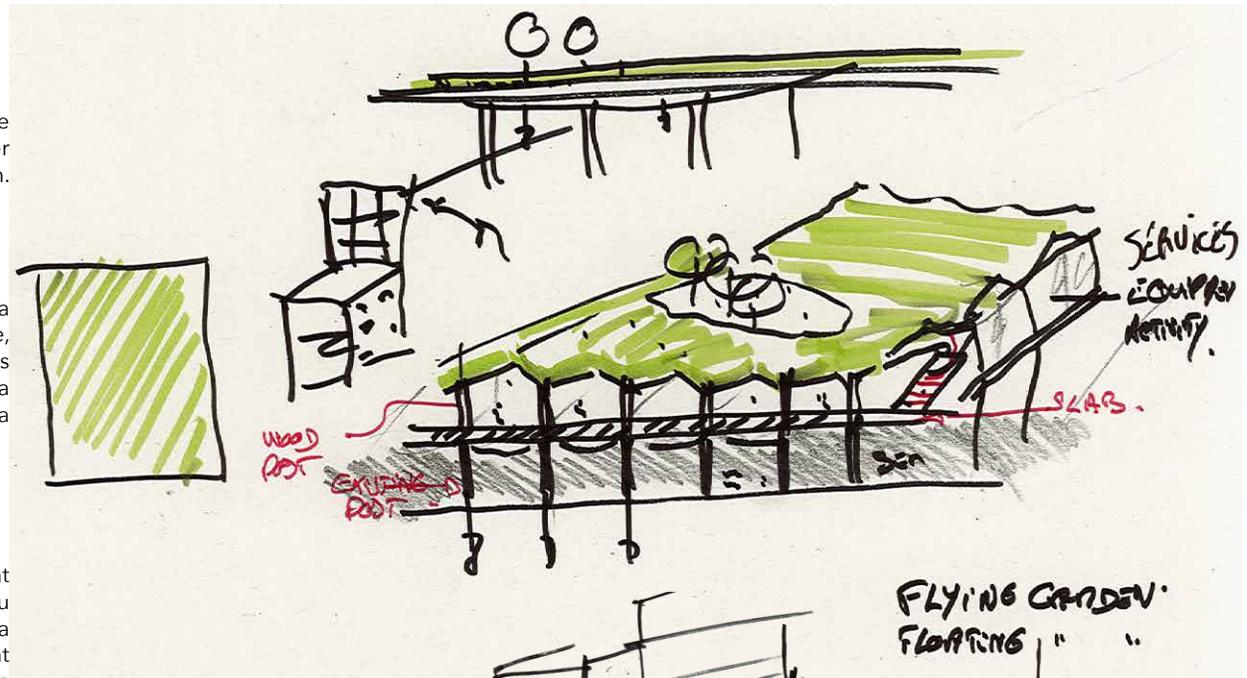
La structure plurielle du quartier engage à la préservation de la mixité programmatique (tertiaire, logements, loisirs, services). Des normes RSE exigeantes et des technologies performantes associées à la réorganisation des espaces publics, garantissent la possible reconversion des surfaces existantes.

## Végétaliser

Sur la dalle, les efforts de végétalisation se focalisent principalement sur les toitures de la canopée. Au niveau du sol artificiel, un espace central et public sera aménagé pour relier les flux des passants, qu'ils soient résidents ou travailleurs. Ce lieu, conçu pour favoriser la rencontre et la détente, deviendra un point d'ancrage pour la vie du quartier.

## Retrouver le sol naturel

Par souci de sobriété, la dalle, avec sa superstructure complexe de réseaux et d'équipements, restera inchangée. Plutôt que d'abaisser le sol artificiel, le sol naturel sera rehaussé, recréant une connexion fluide entre le quartier et la Seine.



Esquisses pour "Les Ombrelles"



Section de l'îlot Saisons, de la dalle à la Seine.

Le futur parc urbain, baptisé "Les 1000 arbres", proposera une pente douce en pleine terre, ponctuée de quelques escaliers. Ce véritable poumon vert deviendra une entrée magnifiée pour le quartier, alliant nature et accessibilité.

Pour compléter cette transformation, l'actuelle RN7 sera réaménagée en un boulevard urbain arboré, apaisé par un terre-plein central végétalisé, offrant un passage fluide et agréable vers les rives du fleuve.

## Renouer avec l'écosystème du fleuve

L'espace minéral de la dalle n'est pas l'unique sol artificiel du périmètre. Les berges de la Seine, constituent des digues solides et fiables pour protéger contre les intempéries, mais limitent cependant l'émergence d'une biodiversité.

L'ajout de zones en pleine terre permettra de recréer un écosystème fluvial naturel, encourageant le développement de la faune et de la flore locales. Ces aménagements offriront également la perméabilité et la porosité nécessaires pour renforcer la résilience face aux inondations.

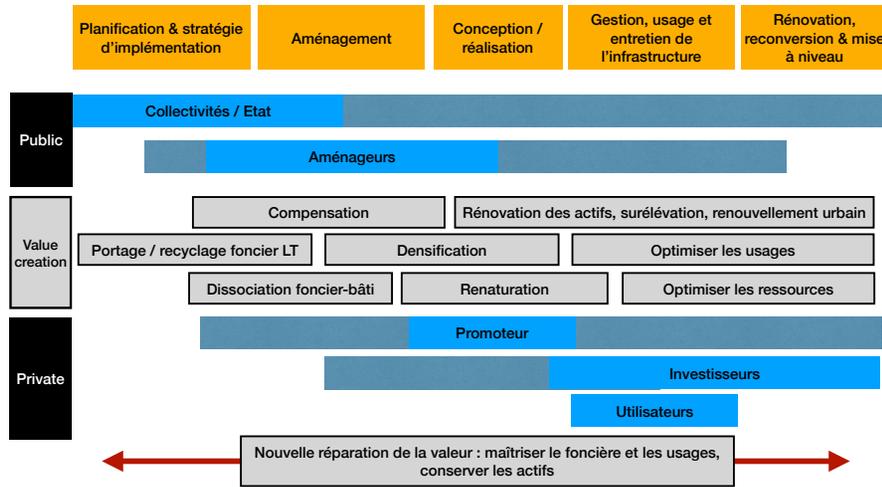
## Favoriser les mobilités douces

L'ancien pont en bois reliant Courbevoie à Neuilly, précurseur du Pont de Neuilly actuel, est une figure historique emblématique, ayant fait l'objet de nombreuses tentatives de renaissance. Grâce à l'insertion métropolitaine du projet et à un montage financier favorisant la collaboration public-privé (voir page 10), ce rêve porté par plusieurs générations d'aménageurs peut enfin devenir réalité.

La redécouverte de ce pont historique prend forme à travers une passerelle en bois, conçue selon une architecture contemporaine et écoresponsable. Celle-ci deviendra l'élément central pour affirmer le nouveau statut du quartier des Saisons comme la porte de la mobilité bas carbone vers La Défense.

Positionnée stratégiquement, en complément du pont situé sur l'axe historique dédié aux flux automobiles et aux transports en commun, cette passerelle consacre les mobilités douces comme solution de déplacement métropolitain.

Dans le prolongement de la rue du Pont, elle offrira un passage privilégié reliant les rues commerçantes et le centre-ville de Neuilly au quartier des Saisons. En s'inscrivant dans le tracé de la ligne V4 du réseau Vélo Île-de-France, reliant Cergy-Pontoise à Marne-la-Vallée Chessy.



Chaîne de valeur

### A Special Purpose Vehicle to transform the district

STAKEHOLDERS	Assemblée Générale	Convention de gestion	Convention de trésorerie	Comité de pilotage	
<b>OPERATORS</b>					
RATP HABITAT	■	■	■	■	
Allianz	■	■	■	■	
Investment Managers	■	■	■	■	
RSB	■	■	■	■	
<b>LOCAL AUTHORITIES</b>					
hauts-de-seine	■			■	
COURBEVOIE	■			■	

Fonctionnement du véhicule (SPV)

## INNOVATION

Depuis plusieurs années déjà, nous observons une transformation profonde du positionnement des acteurs publics et privés tout au long de la chaîne de valeur de la fabrique de la ville.

Les multiples contraintes (environnementales, sociales, économiques, technologiques, réglementaires) nécessitent d'identifier et saisir les nouvelles opportunités. Les acteurs de la fabrique de la ville ont entrepris un changement de paradigme les amenant à développer tant des nouveaux savoir et savoir-faire, que des nouvelles modalités d'action et stratégies partenariales.

Dans ce contexte, les défis posés par la transformation et la régénération du quartier Saisons impose de se poser la question de comment mobiliser les ressources et les acteurs en place, en favorisant l'innovation organisationnelle et opérationnelle à travers la création d'un modèle économique verticalement plus intégré.

### Creating a Special Purpose Vehicle

La régénération du quartier Saisons nécessite une innovation organisationnelle et opérationnelle. Cela passe par la création d'un modèle économique verticalement intégré, mobilisant les ressources et acteurs en place.

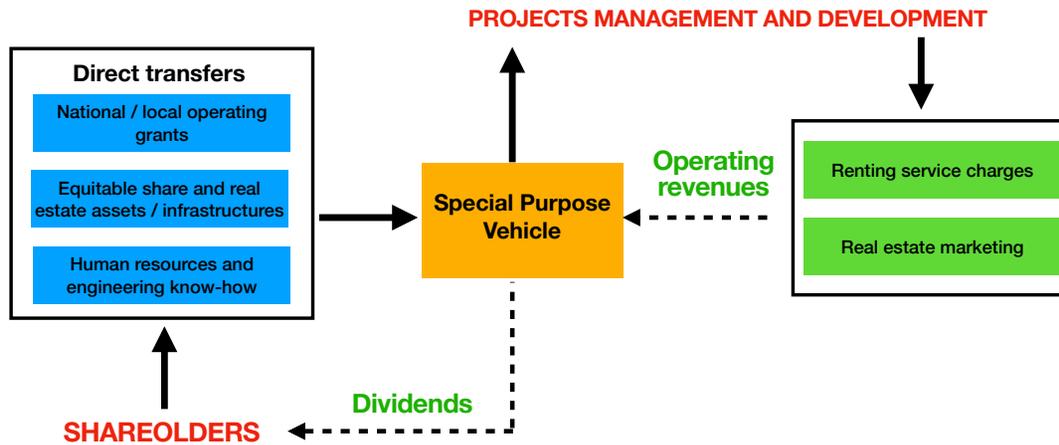
Pour traduire le concept d'Open Nest en actions concrètes, la mise en place d'un Special Purpose Vehicle (SPV) est envisagée. Cette structure juridique et économique associerait acteurs publics (Paris La Défense, Ville de Courbevoie, Département des Hauts-de-Seine) et privés (RATP Habitat, Allianz, Axa Investment Managers) autour d'un projet commun.

### Un modèle de gouvernance partenariale

Le SPV favoriserait une gouvernance publique-privée structurée autour de quatre piliers :

## A Special Purpose Vehicle to transform the district

FUNDING MECHANISMS : implementing mid and long term projects and initiatives



**Assemblée Générale** : Décisions stratégiques prises par l'ensemble des associés.  
**Convention de trésorerie** : Gestion des engagements financiers du projet.  
**Convention de gestion** : Répartition des tâches pour le suivi des missions.  
**Comité de pilotage** : Suivi des décisions opérationnelles au quotidien.

## Coordination des projets

La structure commune garantirait l'organisation et la gestion des projets clés, notamment :

**Dépenses** :

- Création d'une passerelle reliant les deux berges de la Seine et l'île de la Grande Jatte.
- Réaménagement du Quai du Président Paul Doumer en boulevard urbain.
- Développement d'une trame verte : espaces verts en pleine terre, végétalisation de la dalle.
- Création de liaisons verticales douces, reconnectant le quartier avec ses environs.

**Recettes** :

- Développement de nouveaux locaux immobiliers pour commerces et services de proximité.
- Création de volumes immobiliers pour répondre aux besoins résidentiels (locatif intermédiaire, accession abordable, résidences gérées) et hôteliers.

Modèle opérationnel

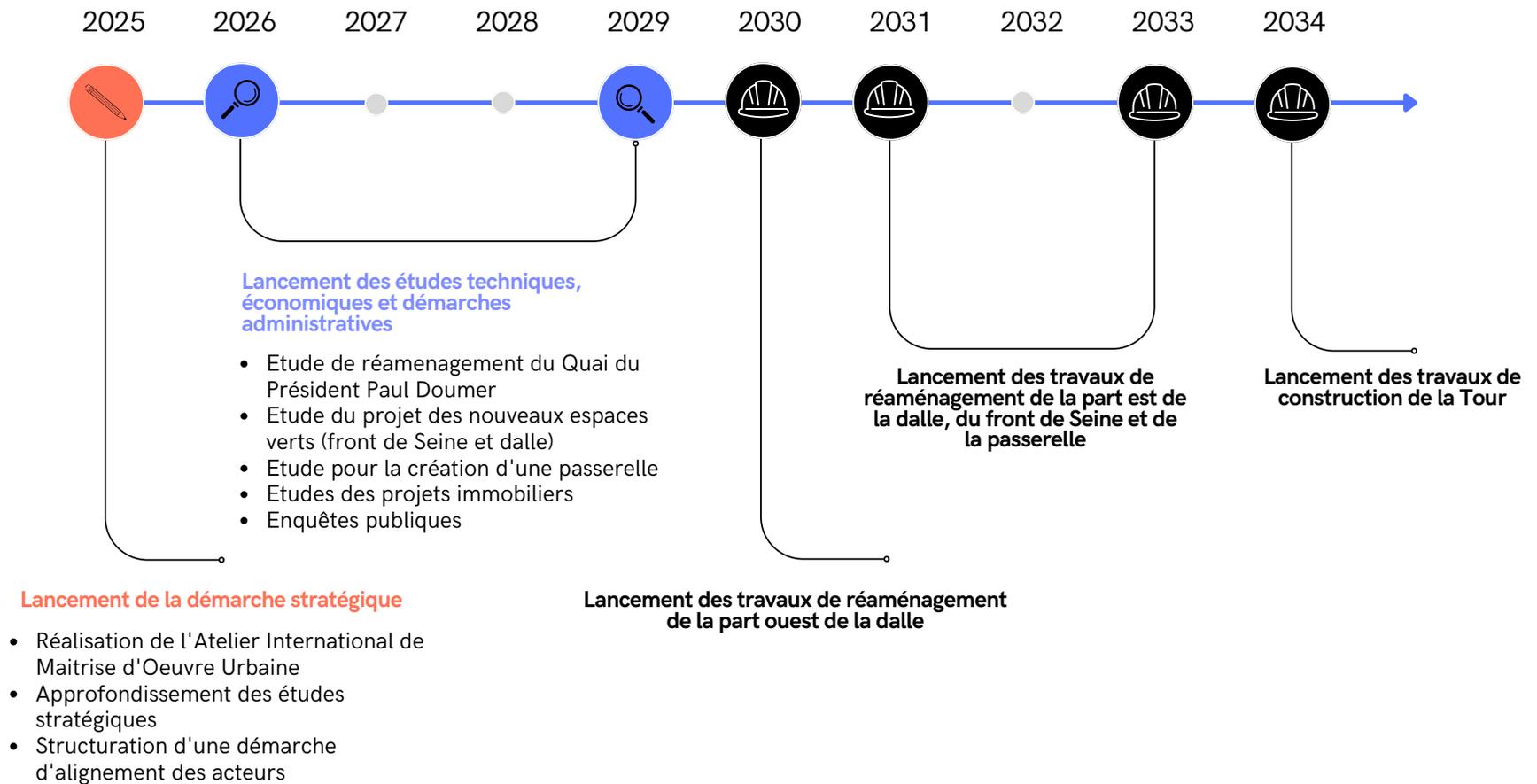
## Economic Model

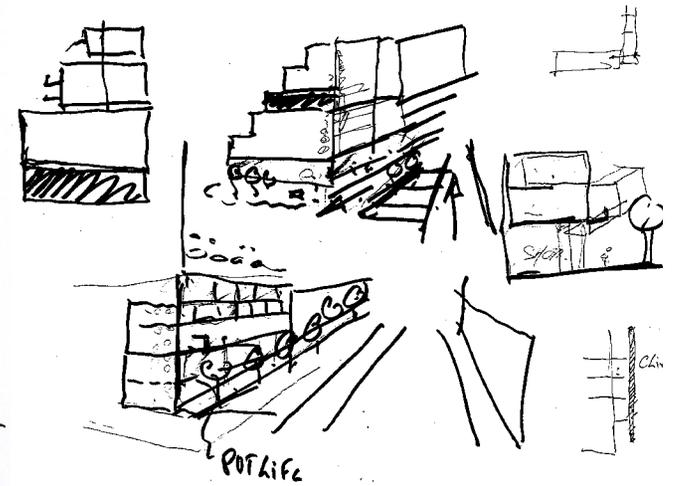
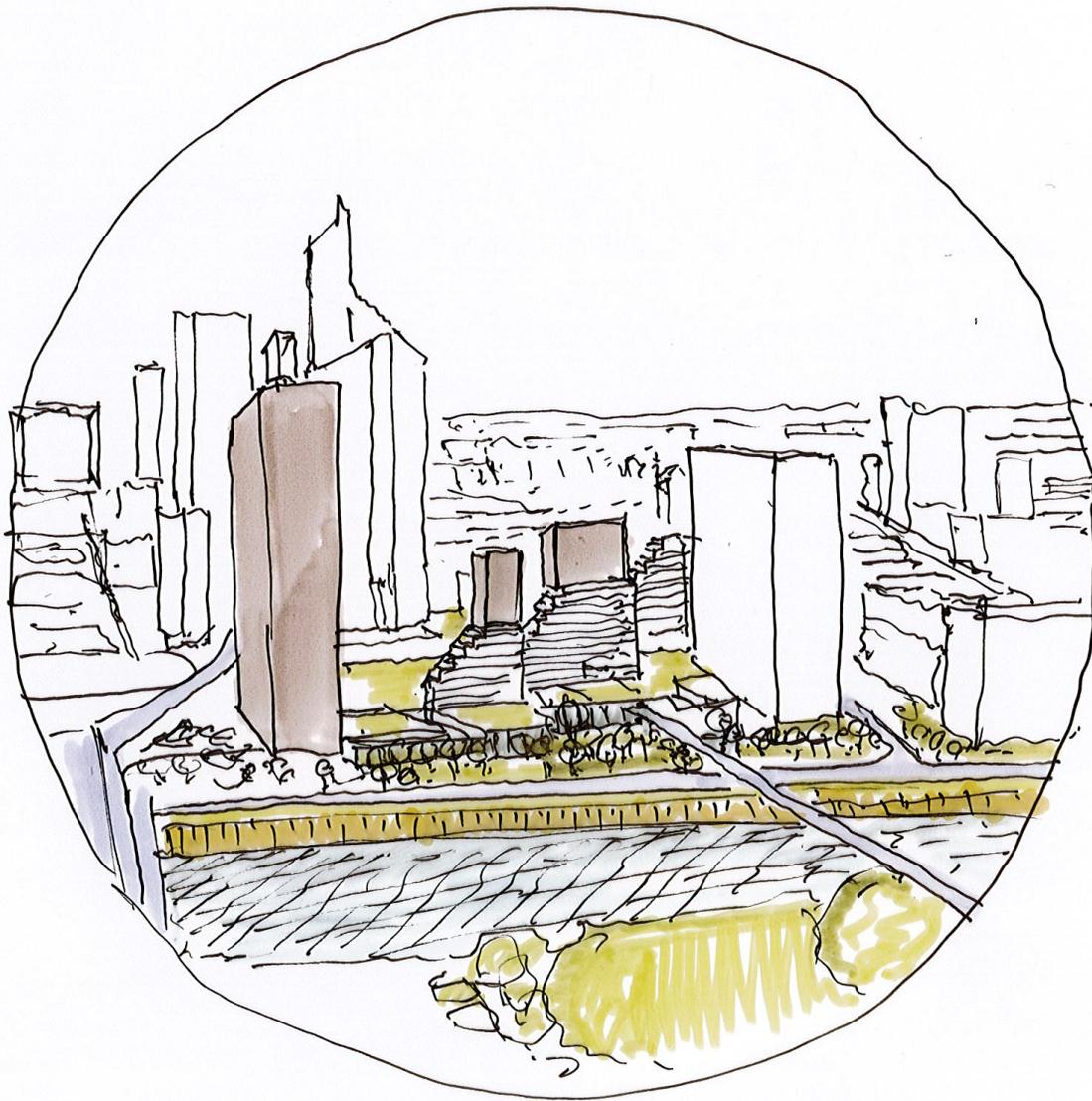
Le SPV soutient la stratégie de La Défense grâce à un financement mixte et une gouvernance flexible : **Financement diversifié** : Fonds ESG, investissements à impact, subventions publiques et microfinancement citoyen. **Revenus durables** : Baux immobiliers verts, licences pour innovations réussies et programmes de compensation carbone.

Ci-dessous un aperçu de la manière dont chaque groupe de parties prenantes contribue et en retire des bénéfices, reflétant à la fois un engagement local et mondial :

Groupe de parties prenantes	Apports	Lien avec les piliers	Sources de financement	ROI
<b>Décideurs politiques &amp; Pouvoirs publics</b>	- Cadres politiques, incitations - Investissements d'infrastructures	<b>Post-Carbone</b> (définir des normes résilientes) <b>Innovation</b> (soutenir les laboratoires vivants)	- Subventions nationales & internationales - Fonds de partenariats public-privé	- Décarbonation rapide - Augmentation des recettes fiscales - Leadership en gouvernance urbaine mondiale
<b>Communautés locales &amp; PME</b>	- Contributions de proximité - Expertise culturelle - Propositions pour la programmation saisonnière	<b>Saisons</b> (engagement tout au long de l'année) <b>Nidification</b> (espaces partagés inclusifs)	- Subventions de développement communautaire - Programmes de microfinancement	- Amélioration de la qualité de vie - Entrepreneurat local - Renforcement du tissu social
<b>Acteurs d'entreprise</b>	- Investissements orientés ESG - Collaborations R&D - Rénovations immobilières	<b>Nidification</b> (environnements d'affaires dynamiques) <b>Innovation</b> (technologies urbaines)	- Véhicules d'investissement à impact - Fonds ESG d'entreprise	- Renforcement de l'image internationale - Efficacité opérationnelle - Accès à des projets pilotes de pointe
<b>Innovateurs en durabilité &amp; Recherche</b>	- R&D avancée - Cadres d'économie circulaire - Plateformes de collaboration	<b>Post-Carbone</b> (solutions de décarbonation) <b>Innovation</b> (prototypage)	- Capital-risque vert - Subventions de recherche à l'échelle mondiale	- Avancées évolutives à grande échelle - Site pilote de premier plan - Contribution à la connaissance mondiale

# SEASONS





**THE END ?**

# Equipe 4 : "Saisons culturelles"



Mariana Saraiva

Louis Comte

Hung Ngo Minh

Matthew Won Piker

Ashleigh Florence-Brander

## « LES SAISONS CULTURELLES » : un projet activant le Quartier Saisons par la démonstration du « soft power »

### Trois principes

Notre proposition « Les Saisons Culturelles » s'inscrit dans une ambition écologique forte. Le projet acte trois principes :

- Conserver le patrimoine
- Activer le site
- Faire rayonner la Défense

### Une vitrine productive

Le projet crée un levier pour Paris La Défense d'attirer de nouveaux utilisateurs. La programmation du site envisage la réhabilitation des Damiers Anjou et Bretagne en nouveaux locaux mixtes accueillant des secteurs TPE (art, artisanat, design, tech).

### PLD en activateur pionnier

Le projet propose à Paris La Défense d'appliquer à lui-même son ambition est vient s'installer sur le Quartier Saisons. Il devient le démonstrateur de sa démarche pour régénérer le quartier.

### Des Saisons culturelles !

« Les Saisons Culturelles » est avant tout un lever de « soft power ». Les programmes et les aménagements du site permettent d'organiser des événements divers pour faire rayonner le quartier et le territoire à l'échelle locale, régionale, nationale et internationale.

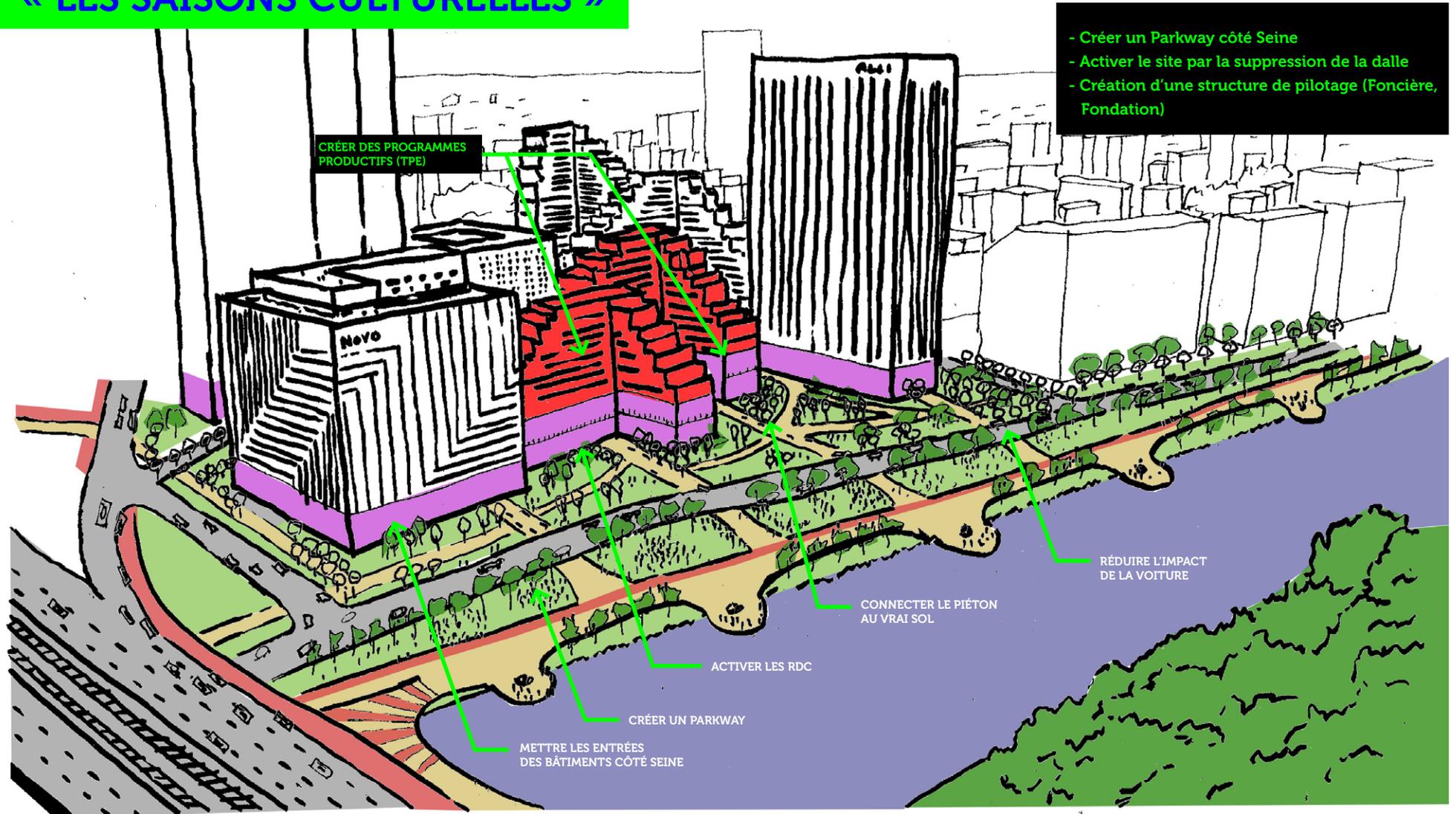
**Nous avons créé des personnages pour faciliter la compréhension de l'usage du site**



**JULIEN, 27 ANS,  
ASSISTANT DE PROJET**

« J'avais de gros a priori sur le quartier d'affaires de la Défense. Mais en fait, c'est un endroit très vivant et culturel. Ce ne me dérange pas de rester le soir pour profiter des Saisons Culturelles. »

« LES SAISONS CULTURELLES »



CRÉER DES PROGRAMMES PRODUCTIFS (TPE)

- Créer un Parkway côté Seine
- Activer le site par la suppression de la dalle
- Création d'une structure de pilotage (Foncière, Fondation)

RÉDUIRE L'IMPACT DE LA VOITURE

CONNECTER LE PIÉTON AU VRAI SOL

ACTIVER LES RDC

CRÉER UN PARKWAY

METTRE LES ENTRÉES DES BÂTIMENTS CÔTÉ SEINE

# « LES SAISONS CULTURELLES » : un projet qui révèle la géographie et prend en compte les multiples acteurs

## Une histoire des Axes

Axe Majeur vs Axe Naturel

La Seine relie Paris au vaste monde. Elle serpente depuis la métropole jusqu'au port du Havre. Là où elle passe, la vie s'est installée grâce au commerce fluvial.

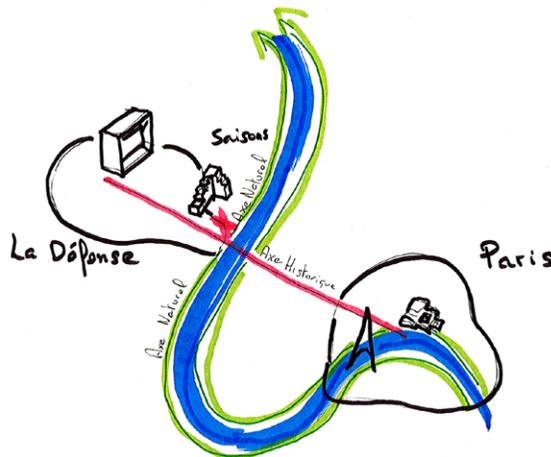
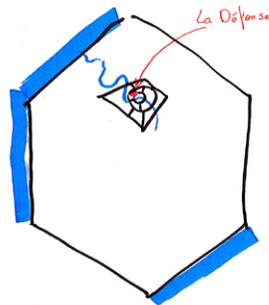
L'histoire de la Défense s'est construite autour de la légende de l'Axe Majeur qui relie le Louvre à la Grande Arche, en passant par l'Arc de Triomphe.

Cependant, l'Axe Naturel de la Seine reste présent dans ce grand territoire. Il n'a pas été utilisé pour la construction de la Défense.

La jonction entre les deux axes est aujourd'hui inexistante.

La Seine pourrait devenir le support d'un Axe Naturel.

Le site du Quartier Saisons est au croisement de ces deux axes. Notre proposition valorise cette rencontre.



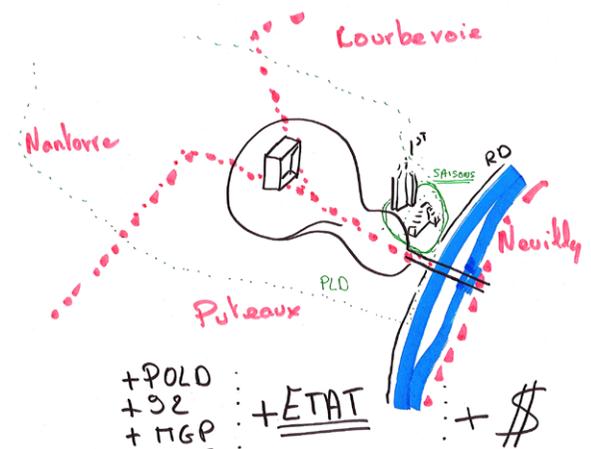
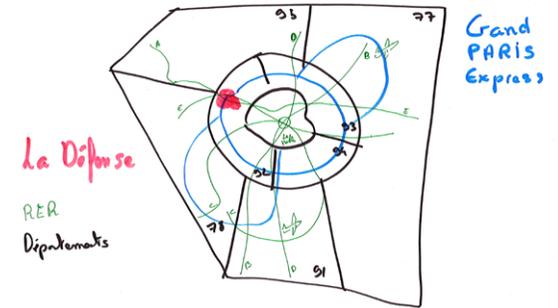
## Un réseau d'acteurs complexe

Situation de Paris La Défense dans le Grand Paris

Située dans les Hauts-de-Seine, La Défense est un nœud métropolitain majeur. L'arrivée du Grand Paris Express ainsi que du RER E renforce sa position stratégique au sein du maillage du Grand Paris.

Au niveau local, la Défense subit une situation administrative complexe. A cheval sur trois communes (Courbevoie, Puteaux, Nanterre), d'autres acteurs institutionnels (POLD, 92, MGP) essaient d'avoir un impact fort sur ce territoire.

L'État, à l'origine du projet de la Défense, reste un acteur majeur dans le jeu des acteurs. Aujourd'hui, la position des acteurs privés se renforce quant aux décisions d'aménagement du territoire.



**CONTEXTE**

## Une image actuelle dégradée de la Défense

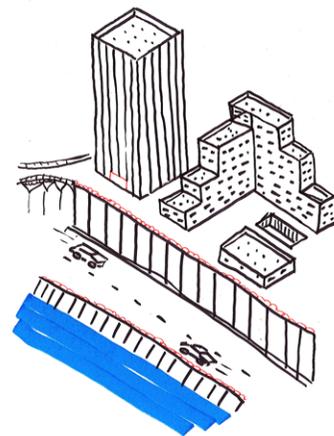
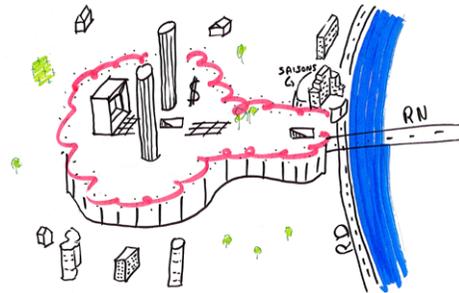
### La forteresse déconnectée du sol

Quartier Saisons, îlot isolé

Territoire souvent considéré comme « hors sol », la Défense souffre d'une image de quartier sans âme dédié à l'argent. Elle apparaît comme une forteresse financière qui domine son environnement proche. Souvent, elle écrase ses voisins.

En analysant les formes urbaines de la Défense, nous apercevons une forte violence symbolique aux choix urbains. Les voies rapides privent l'accès à l'environnement naturel tandis que la grande dalle apparaît comme un mur infranchissable.

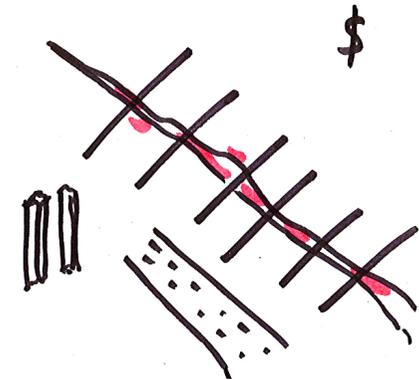
Les ponts qui connectent la dalle sont très utiles mais souffrent d'une complexité de compréhension qui les rendent illisibles. La dalle n'est pas une unité. Le quartier Saison en est détaché comme une île à la dérive.



### Un quartier blessé

Un avenir en suspens

Blessé par les évictions brutales pour laissé place au projet de Hermitage Plaza, les Damiers Anjou, Bretagne et Infra sont laissés à l'état de friche, qui balafrent le territoire.



# « LES SAISONS CULTURELLES » : un projet qui donne un nouveau souffle au territoire

## Ouvrir pour reconnecter et réparer

Transformer le Quartier Saisons en un quartier vivant rattaché au sol

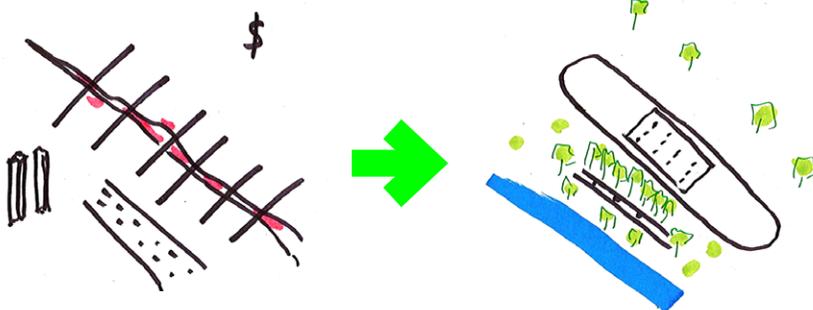
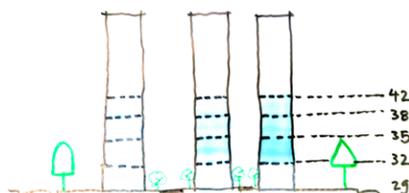
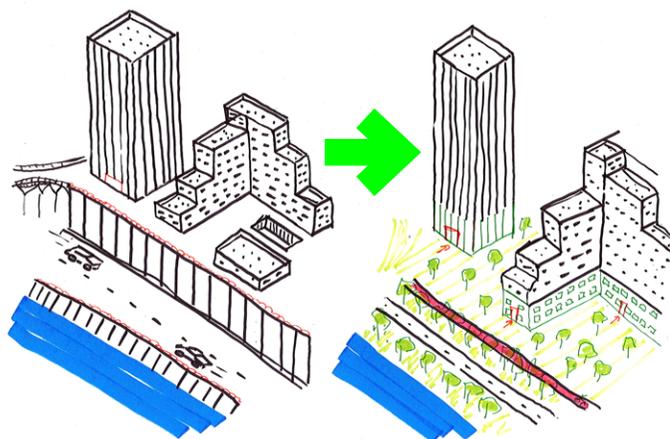
Nous souhaitons transformer ce quartier « hors sol » en un quartier connecté au sol, à la terre, au fleuve et à la nature. Par la suppression de la dalle, nous souhaitons retrouver des rez-de-chaussées mixtes et actifs sur un seul niveau, celui du vrai sol.

## Piliers stratégiques

INTÉGRATION

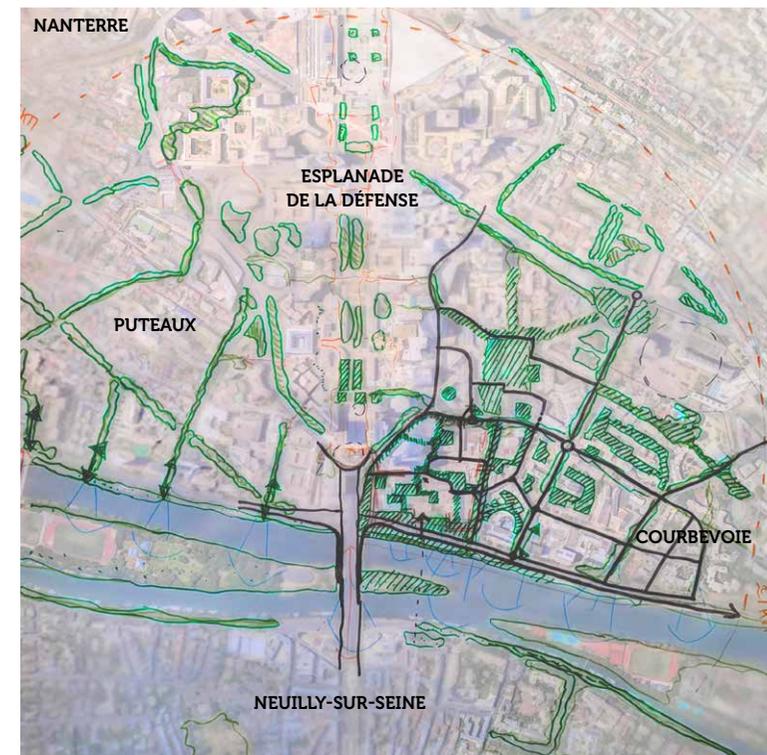
ACTIVATION

RENATURATION

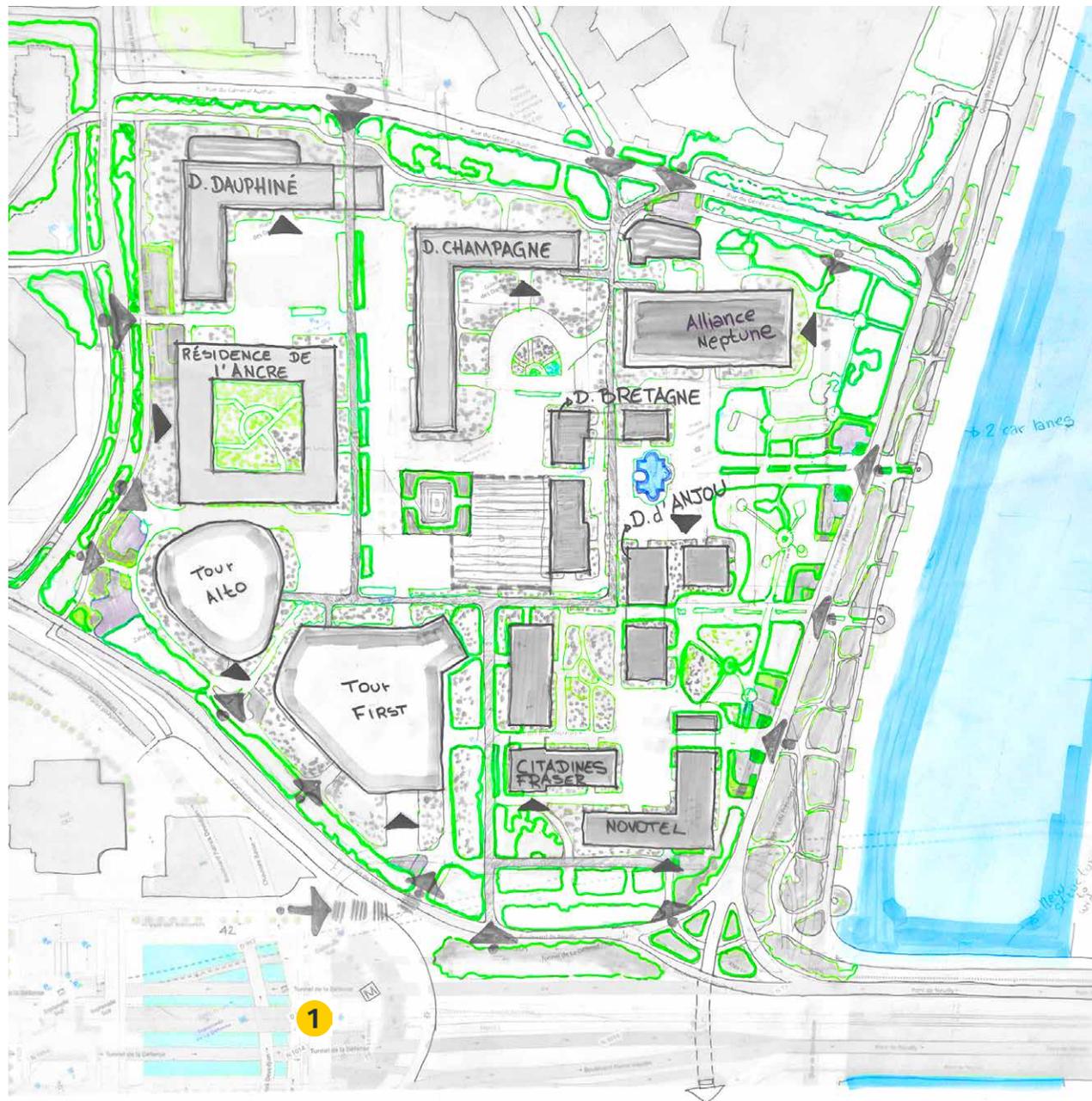


**JULIETTE, 32 ANS,  
HÔTESSE NOVOTEL**

« J’habite à Nanterre. La Défense me paraît tellement loin est tellement proche en même temps. C’est une séparation mentale qui a été inscrite dans le territoire. »



Le réseau vert de notre proposition, à l'échelle de la Défense et de ses communes limitrophes : à étendre !



Le Parkway le long des berges de la Seine

**PATRICIA, 52 ANS,  
DIRECTRICE DES RH**

« J'habite au Vésinet. Je prends ma voiture pour aller au travail. Pour autant, j'apprécie circuler sur une voie apaisée et partager la route avec les vélos et les piétons. Ma fille va à la fac en vélo. »



## Création d'un réseau vert

Renaturer les berges de la Seine, les rues intérieures de la Défense et le Quartier Saisons

Rendre l'accès à la Seine se fera en diminuant drastiquement la place de la voiture, grâce à la création d'un Parkway le long des rives de la Seine. A l'intérieur du Quartier Saisons, la dalle laissera place à un réseau d'espaces verts. Les routes seront à l'air libre et plantées.



## Les voiries et les accès du quartier

Créer une porosité au sein du quartier qui permet des liaisons nouvelles tout en maintenant les accès existants

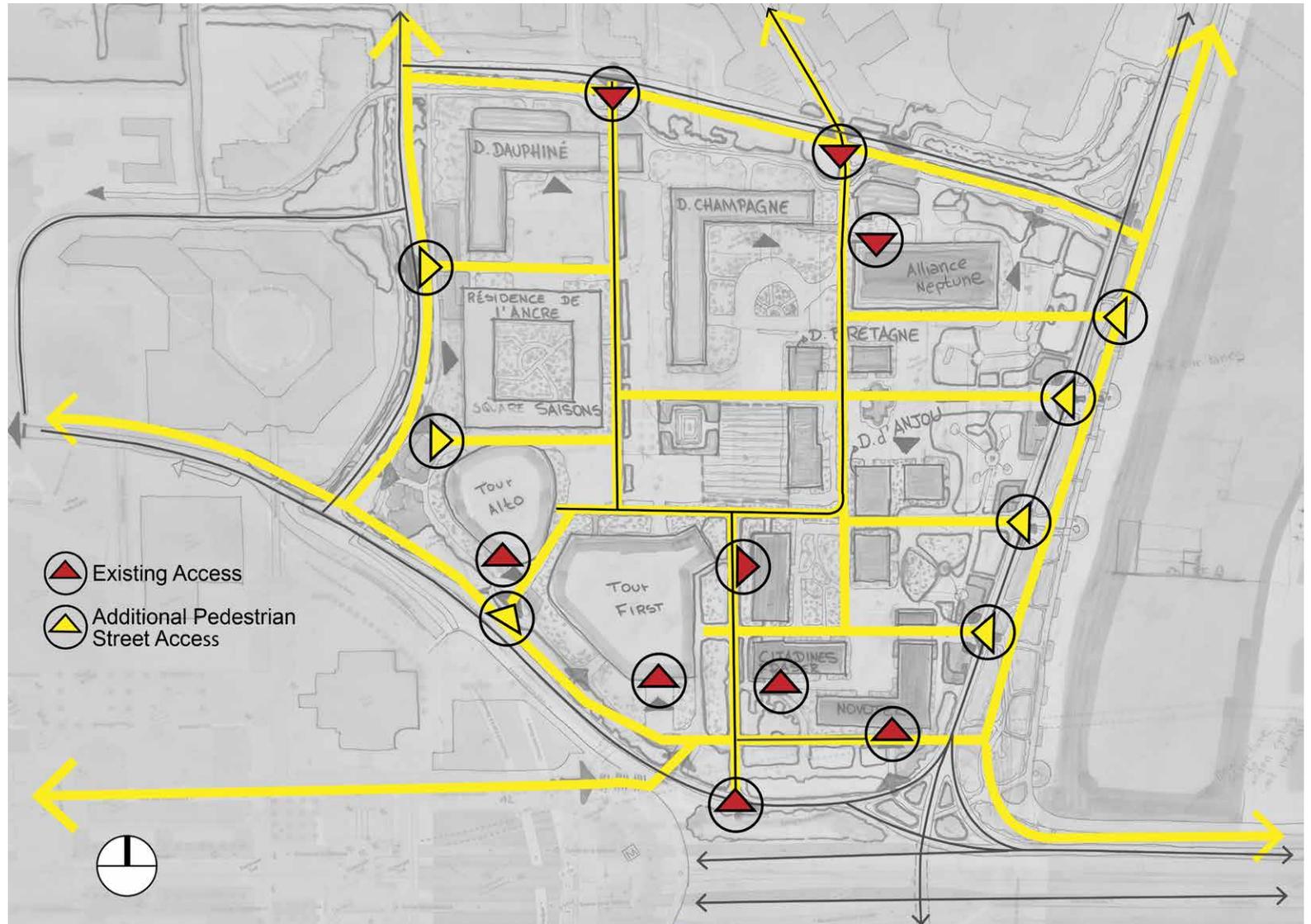
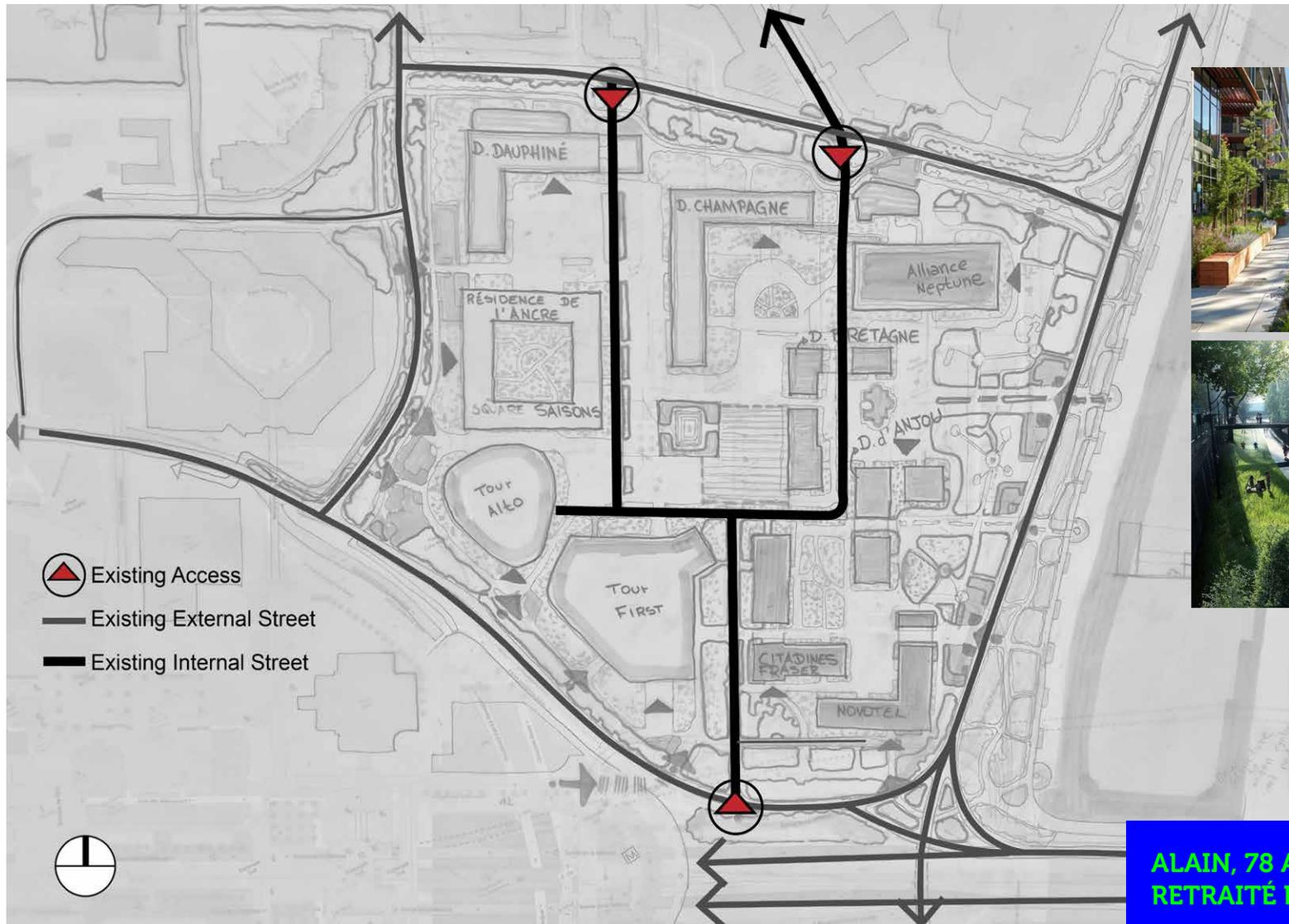


Schéma des accès au Quartier Saisons : une nouvelle porosité et des accès existants maintenus



Un chemin d'accès et de circulation plus lisible qui permet l'apaisement des circulations multimodales à l'intérieur du site



**ALAIN, 78 ANS,  
RETRAITE RATP**

« J'habite le quartier depuis 1992. Depuis que mes enfants sont partis, j'ai besoin de me reconnecter pour ne pas rester seul. Je sors tous les jours me promener. »



SCULPTURE DE L'ANCIENNE DALLE

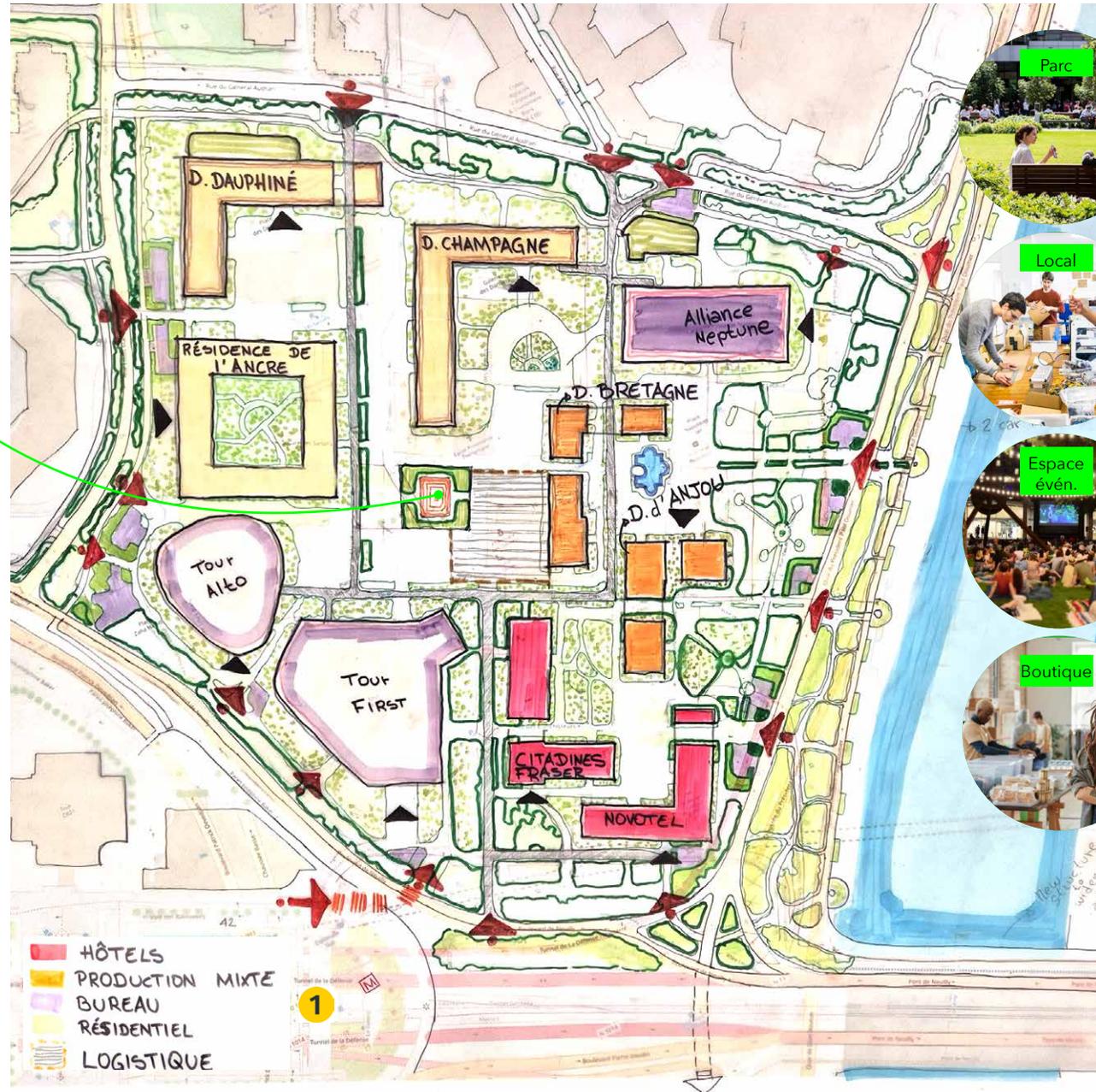
Slab Building © Fujimoto

## « LES SAISONS CULTURELLES » : des espaces dédiés à l'accueil des TPE

### Activer les RDC du site

Creuser et supprimer la dalle, créer de nouveaux programmes à la place des parkings fermés

Le Quartier Saisons doit retrouver son sol. La dalle sera intégralement supprimée et le quartier aura de nouveaux pieds dans la terre. Les Damiers Anjou et Bretagne sont réhabilités. Ils accueilleront des programmes dédiés à l'aménagement, à la culture, à la tech et à l'artisanat.

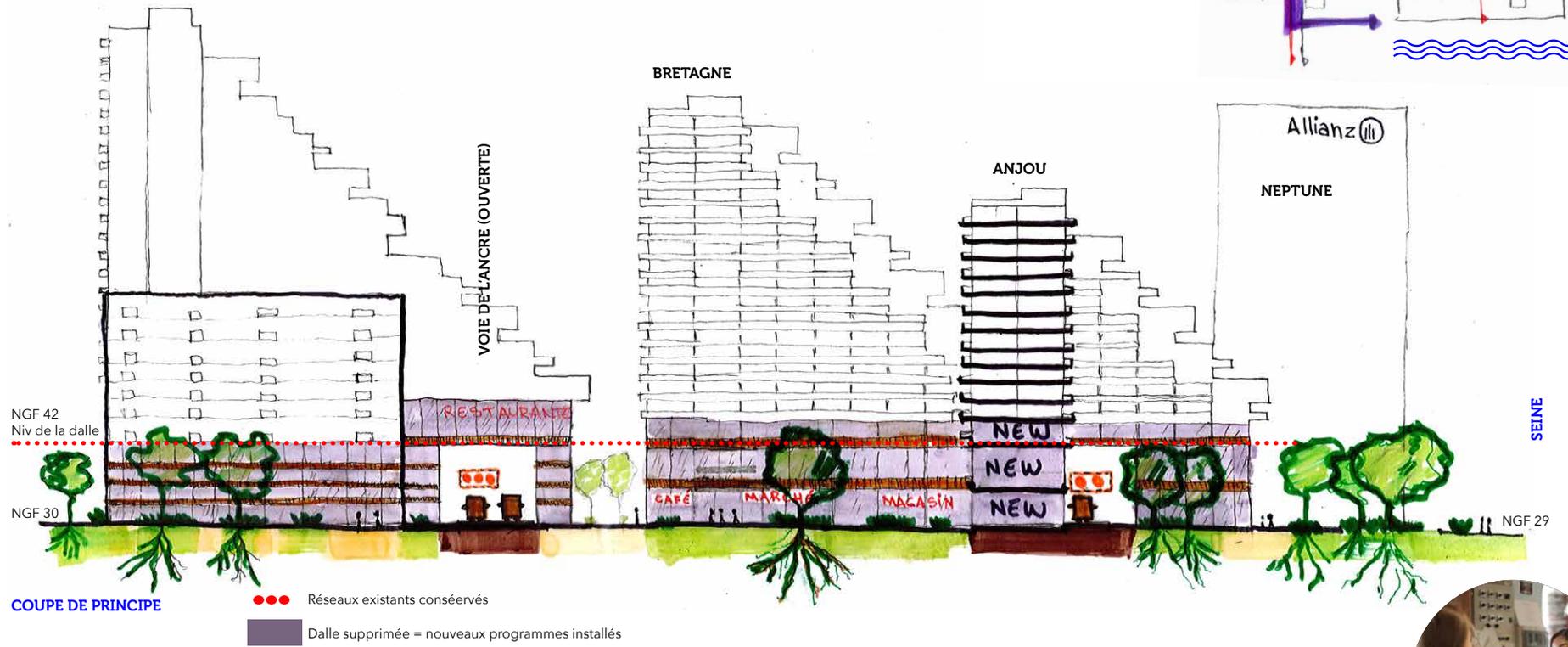
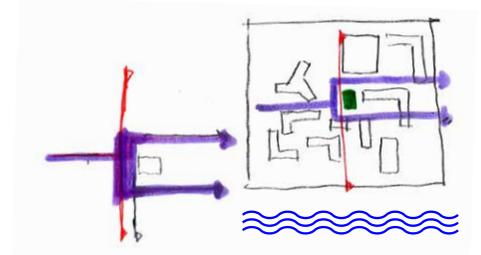


- 01. LILA
- 02. Lampere
- 03. Thrillist
- 04-05. Pexel
- 06. ArchDaily
- 07. Philip Vile
- 08. NCSW

Quartier Saisons transformé

CONCEPT

# SUPPRESSION DE LA DALLE : CRÉATION DE NOUVEAUX PROGRAMMES PRODUCTIFS



**MARIANNE, 46 ANS, PATRONNE D'UNE START-UP TPE**

« Je ne trouvais pas d'endroit de locaux satisfaisants dans Paris donc j'ai répondu à l'appel à projets PLD. Je suis ici depuis le début et tous mes employés adorent ce cadre de travail. »



FENIX I à Rotterdam © Mei Architects



**NOÉMIE, 31 ANS, HEAD BARISTA**

« Après une carrière dans les assurances, j'ai décidé de tout plaquer pour ouvrir un coffee shop. J'accueille tous les jours mes anciens collègues et je suis devenue leur confidente. »

# « LES SAISONS CULTURELLES » : une référence exemplaire en projets publics-privés

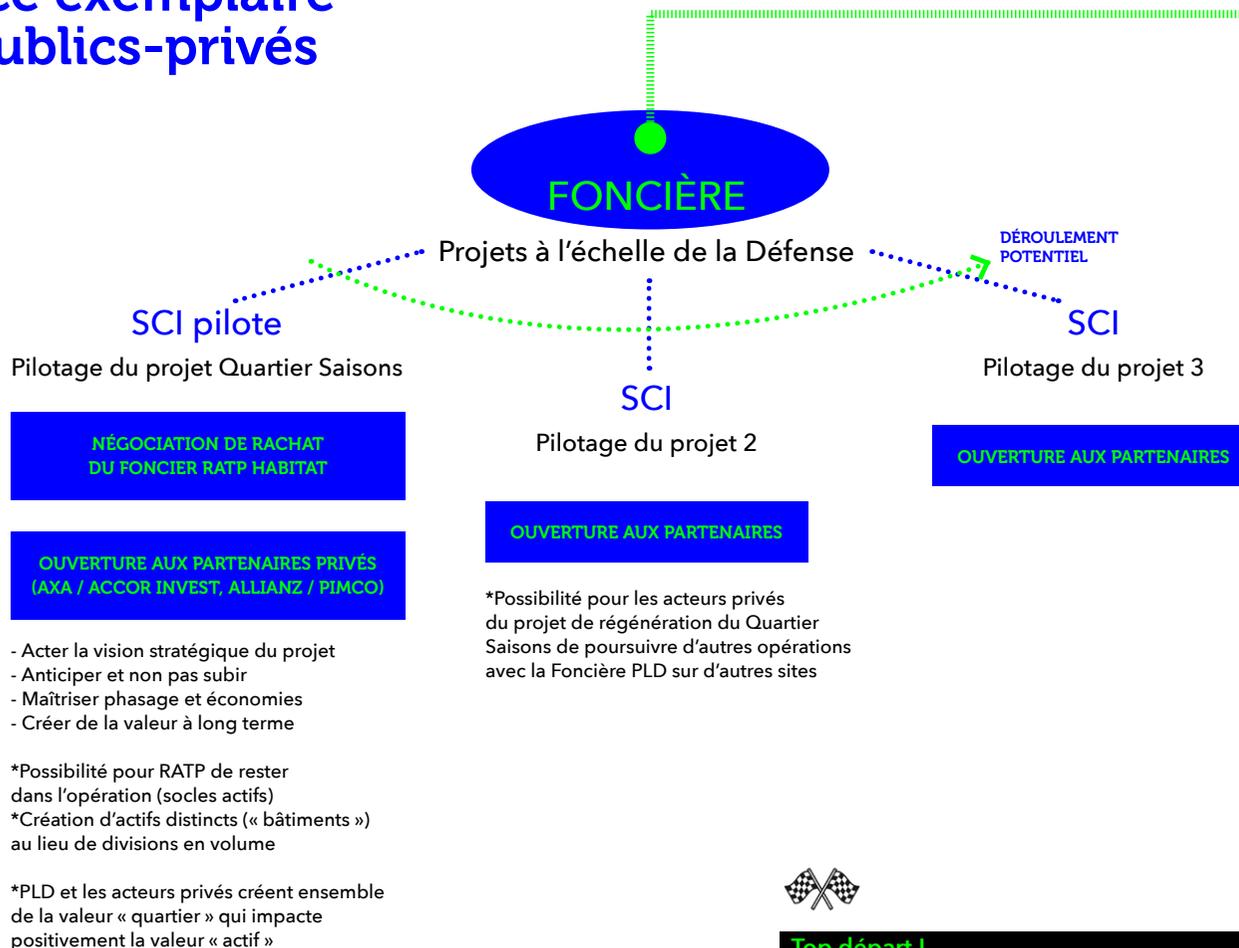


## Pilotage, contrôle, contreponds

Un cadre opérationnel coopératif

Nous souhaitons proposer à Paris La Défense d'instaurer un cadre opérationnel coopératif pour piloter, sécuriser et réaliser ses projets. Cela se fera à travers la création d'une foncière et d'une fondation.

Le projet devient le démonstrateur d'un nouveau cadre de projets, issus de partenariats publics privés.



**SYSTÈME DE PILOTAGE PROJET**

- Modèle hybride s'inspirant de :
- Community Land Trust
  - REIT
  - BRS
  - SAFER
  - Crowdfunding solidaire

- Pistes de financement complémentaires :
- État (Banque des Territoires), Département, Région, Ville, Communes
  - European Regional Development Fund (ERDF), Horizon Europe, European Investment Bank, Urban Innovative Actions (UIA) Initiative

- Acter la vision stratégique du projet
  - Anticiper et non pas subir
  - Maîtriser phasage et économies
  - Créer de la valeur à long terme
- \*Possibilité pour RATP de rester dans l'opération (socles actifs)  
\*Création d'actifs distincts (« bâtiments ») au lieu de divisions en volume
- \*PLD et les acteurs privés créent ensemble de la valeur « quartier » qui impacte positivement la valeur « actif »



**Top départ !**  
 1 > ouverture pop-up Fondation PLD et pavillon projet  
 2 > appel à projets programmes productifs  
 3 > installation siège PLD, ouverture Fondation

**SYSTÈME DE CONTRÔLE / CONTREPOIDS**

- Maîtriser le renouvellement du Business Model des programmes (anticiper, résister crises marché)

**FONDATION PLD FRUP**

Levier usages et « soft power »

**Damiers Anjou / Bretagne**  
 Valoriser le patrimoine architectural à travers des programmes « production »

**Bâtiment « Ancienne Dalle »**  
 D'une dalle à un bâtiment service

**Frontalité Seine**  
 Activer le Parkway

**LAB « NOUVEAUX LOCAUX »**

- Profiter des coques vides des Damiers Anjou, Bretagne, Infra pour expérimenter les usages TPE

**LOGISTIQUE URBAINE / RELAIS CENTRALISÉ LIVRAISON DERNIER KM**

D'autres idées :  
 - Locaux dédiés aux entreprises travaillant dans la mobilité  
 Parking / location vélos  
 - Stockage « cave » TPE

**PETIT RETAIL / SERVICES DE QUARTIER / SUPERMARCHÉ / SALLES POLYVALENTES**

**FONDATION PARIS LA DÉFENSE I MUSÉE ET ARCHIVES**

**VENTURE CAPITAL CRÉATIF ET SOLIDAIRE**

- La Fondation gère la pool « VC » pour les start-up tech / métiers créatifs dont les structures s'installent dans les Damiers  
 - Locaux des structures incubées / accélérées

- Devenir la vitrine publique  
 - Valoriser l'histoire de l'OIN La Défense  
 - Valoriser les archives de Paris La Défense  
 - Programmer des événements ludiques et éducatifs (visites guidées, escape game, Biennale / Triennale)

**SIÈGE DE PARIS LA DÉFENSE**

- Devenir le démonstrateur de leur démarche  
 - Mettre en valeur la mixité économique  
 - Enjeux de recrutement

**METTRE DE L'ART PARTOUT !**



Hudson River Park à New York City



Chicago Architecture Center



Cloud Gate (« The Bean ») à Chicago, Anish Kapoor



Brent Cross Town Substation, Londres © IF\_DO



FENIX I à Rotterdam © Mei Architects



ARoS Aarhus Art Museum © Olafur Eliasson

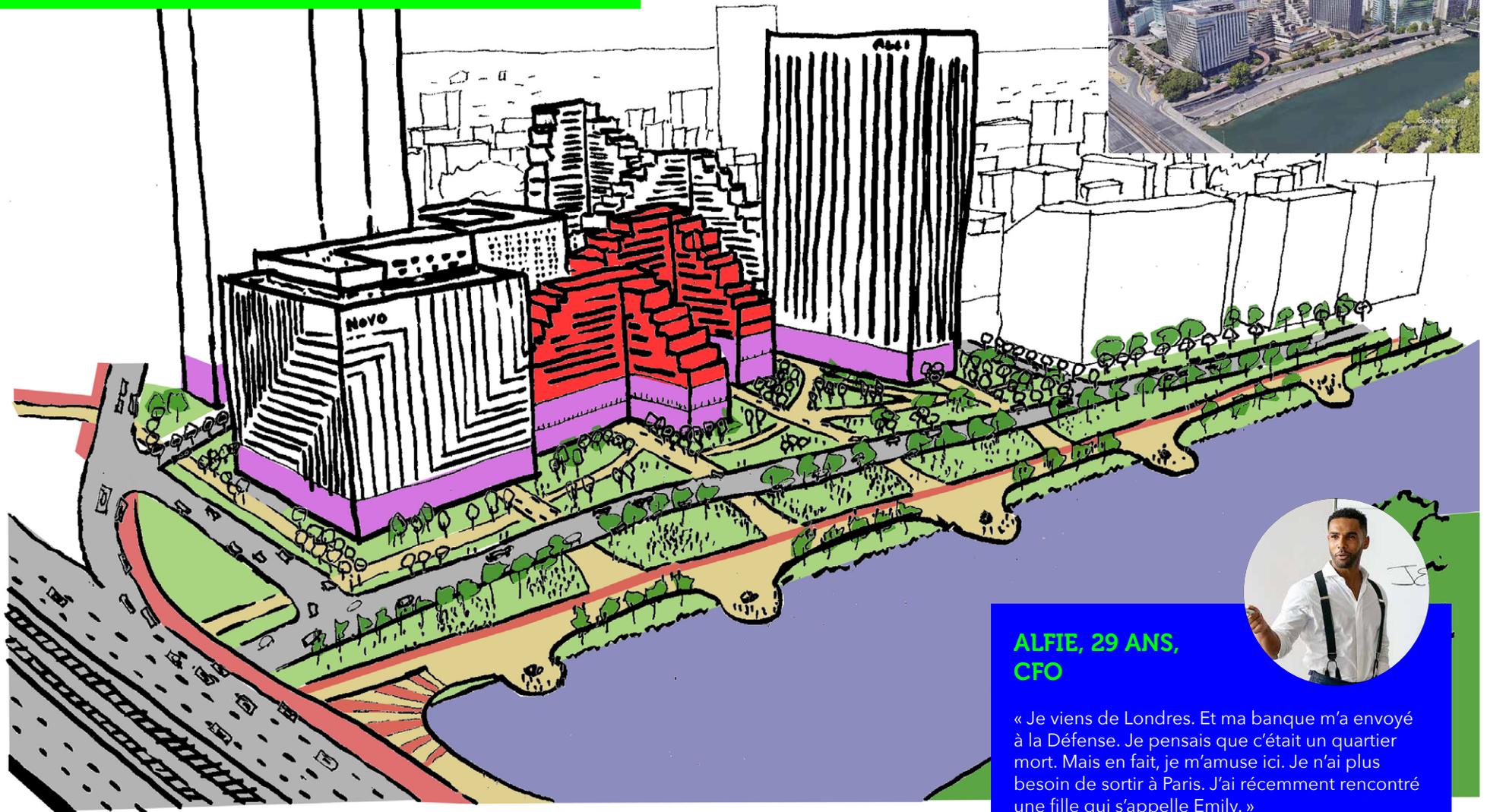
# « LES SAISONS CULTURELLES » : potentiel phasage de réalisation



**Top départ !**  
 1 > démo front de Seine, activation Damiers Anjou et Bretagne  
 2 > démo dalle, activation Voie de l'Ancre, jonctions quartier  
 3 > relier réseau vert ailleurs, création bâtiment logistique



« LES SAISONS CULTURELLES »

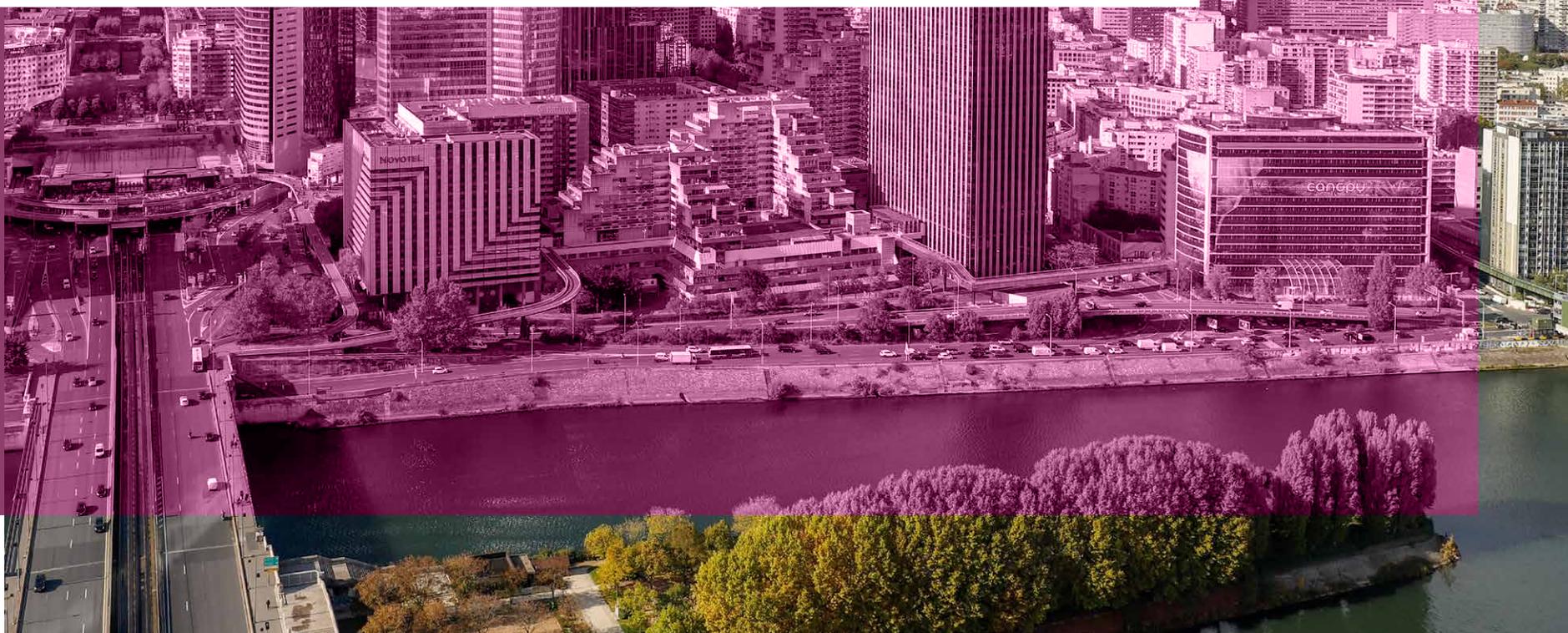


**ALFIE, 29 ANS, CFO**

« Je viens de Londres. Et ma banque m'a envoyé à la Défense. Je pensais que c'était un quartier mort. Mais en fait, je m'amuse ici. Je n'ai plus besoin de sortir à Paris. J'ai récemment rencontré une fille qui s'appelle Emily. »

**04**

**FORUM DE RESTITUTION  
ET D'ÉCHANGES  
UN DIALOGUE COLLECTIF  
POUR L'AVENIR DU QUARTIER SAISONS**



# Le forum d'échanges

## 28 janvier 2025

Le Forum d'échanges est l'événement final de l'atelier flash. Les quatre équipes internationales de participants présentent leurs propositions et stratégies aux membres du panel composé d'élus, des partenaires et d'experts des Ateliers et des territoires. Un échange s'installe entre les participants bénévoles et les acteurs locaux. Le panel est invité à identifier les idées qui se distinguent par leur créativité, leur innovation et leur pertinence, pouvant ainsi servir de pistes pour le développement des territoires.

## Co-présidence du panel

### **Pierre-André PERISSOL**

Président des Ateliers Internationaux de Cergy-Pontoise, Maire de Moulins et co-président de la CC de Moulins, ancien ministre

### **Georges SIFFREDI**

Président de l'Établissement Public Paris La Défense, Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

### **Jacques KOSSOWSKI**

Maire de Courbevoie

## Territoires et partenaires de l'atelier

### **Marie-Pierre LIMOGÉ**

1ère adjointe au Maire, Ville de Courbevoie

### **Pierre-Yves GUICE**

Directeur Général de l'Établissement Public Paris La Défense

### **Alain TUFFERY**

Directeur de l'Unité Départementale, Préfecture des Hauts-de-Seine

### **Bernard VIDEAU**

Adjoint à la sous directrice stratégie, partenariats et affaires générales - Direction de l'action européenne et internationale, Ministères de l'Aménagement du Territoire et de la Transition Ecologique

### **Stéphanie SOARES**

Conseillère cohésion territoriale et logement, cabinet de la Présidente, Région Île-de-France

### **Olivier SCHOENTJES**

Directeur exécutif des opérations de l'Établissement Public Paris La Défense

### **Delphine BALDE**

Vice-Présidente des Ateliers de Cergy

### **Michel JAOUËN**

Vice-Président des Ateliers de Cergy

### **Germain AUNIDAS**

Directeur Général Délégué, AXA Investment Managers

### **Claire GOUDINEAU**

Directrice Générale de RATP Habitat

### **Guillaume COLLET**

Responsable de la stratégie d'Investissements Immobiliers, Allianz / PIMCO

### **Jérôme THEUNISSEN**

Chef de projet Agence opérationnelle, Etablissement Public Foncier 92

## Experts invités

### **Odile SOULARD**

Economiste-Urbaniste, Institut Paris Région (IPR)

### **Bertrand BURGALAT**

Artiste, producteur, musicien, Label Tricatel

### **Alexandre LABASSE**

Directeur Général de l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR)

### **Nadia HERBRETEAU**

Paysagiste et urbaniste, Ilex Paysagisme et Urbanisme

### **Nataly TELLO**

Architecte, Maud Caubet Architectes

### **Jean-Pierre BUFFI**

Architecte, Buffi Associés

# 05

## ANNEXES :

### TROMBINOSCOPE

### ET PHOTOS DE L'ATELIER



## Equipe 1 : le mont SAISONS



### Magdalena Andrzejewski

Allemagne  
Urbanisme

[magopolis@gmx.net](mailto:magopolis@gmx.net)

J'ai étudié l'urbanisme à l'Université HafenCity de Hambourg après un début dans une agence de publicité. J'ai travaillé comme stagiaire à Nairobi, au Kenya, avec la section environnementale de l'ONU-Habitat et avec l'ONG Pamoja Trust sur des sujets liés au renouvellement urbain. Actuellement, je travaille à la ville de Hambourg dans le quartier central, département d'Aménagement, Economie et Environnement. Le développement des infrastructures vertes et bleues et la gestion des espaces vacants dans les bâtiments existants nous mettent en contact avec de nouvelles parties prenantes combinées à de nouveaux types d'accords, et donc à de nouveaux fonds collaboratifs.



### Christophe Bayle

France  
Urbanisme

[xtofbayle@gmail.com](mailto:xtofbayle@gmail.com)

Après avoir obtenu mon diplôme d'architecture, j'ai choisi l'urbanisme comme spécialisation à Sciences Po Paris. Lauréat du prix PAN 6, j'ai travaillé comme urbaniste indépendant et conseiller technique. Durant la décentralisation, j'ai été rédacteur en chef du journal Urbanisme pendant 10 ans. J'ai combiné cette expérience avec un projet de 25 ans en tant que concepteur de stratégie opérationnelle. J'apprécie la créativité dans la gestion de projets urbains et j'ai toujours travaillé sur la représentation et la construction urbaines, remettant en question la discipline, inspiré par les vues de Pierre Merlin.



### Pedro Camara

Brésil  
Urban design et  
développement des  
infrastructures

[pedrocamaracf@gmail.com](mailto:pedrocamaracf@gmail.com)

Je suis un architecte brésilien avec 15 ans d'expérience dans des projets urbains en Amérique du Sud et du Nord, en Europe, en Asie et au Moyen-Orient. J'ai commencé ma carrière en travaillant sur des projets de design urbain et de développements infrastructurels dans des villes brésiliennes. Au cours des dix dernières années à New York, j'ai été impliqué dans des projets internationaux culturels, éducatifs, de bureaux et à usage mixte. Auparavant, j'ai vécu à Fortaleza, Porto, Paris, Lucerne et São Paulo. J'apporte un regard enthousiaste et ma bonne humeur partout où je vais.



### Etienne Riot

France  
Recherche en urbanisme

[etienne@rock.paris](mailto:etienne@rock.paris)

Je suis chercheur en urbanisme, formé aux enjeux sociotechniques et socioéconomiques, je travaille depuis dix ans dans des cabinets d'architecture spécialisés dans les grands projets complexes.



### Bérénice Vidal Castelan

Mexique  
Architecture et urbanisme

[berenice.vidal.castelan@gmail.com](mailto:berenice.vidal.castelan@gmail.com)

Architecte avec un master en urbanisme, développement et transport, ainsi qu'une formation en politique culturelle et gestion. J'ai plus de 15 ans d'expérience dans la planification et la gestion de politiques publiques visant à construire des villes plus inclusives et durables tout en valorisant leurs valeurs culturelles. Je privilégie l'intelligence collective et le travail d'équipe. Partager mon approche, apprendre des autres et avoir des expériences internationales renforcent mon action sur les questions urbaines, en particulier dans les espaces publics.

# PARTICIPANTS

## Equipe 2 : Open nest



**Elodie Bitsindou**

France  
Histoire de l'architecture contemporaine

[bitsindou\\_elodie@yahoo.fr](mailto:bitsindou_elodie@yahoo.fr)

Doctorante en histoire de l'architecture contemporaine à l'Université Sorbonne. Ma recherche porte sur la création des "nouveaux villages" français entre les années 1960 et 1980. À travers une étude comparative des développements de Levitt & Sons, j'explore l'évolution des pratiques de construction, de l'urbanisme et de la culture suburbaine en France et aux États-Unis.

Auparavant, j'ai étudié les contributions de Ricardo Bofill aux nouvelles villes françaises, en mettant l'accent sur les aspirations utopiques du logement social dans des contextes urbains innovants.



**Alessandro Elli**

Italie  
Développement économique

[ales.elli@hotmail.it](mailto:ales.elli@hotmail.it)

Urbaniste et économiste de renommée internationale, j'ai travaillé pour des cabinets de conseil et des bureaux d'ingénierie ainsi que pour des agences d'urbanisme françaises (EpaMarne/EpaFrance et SEM Parisienne). En tant que spécialiste de l'aménagement urbain et territorial, mon rôle est de créer les conditions politiques, économiques et techniques essentielles à la mise en œuvre de projets innovants de développement urbain et immobilier. Mon rôle implique de collaborer avec des équipes pluridisciplinaires et de maintenir une ambiance conviviale.. Formation dans les domaines des géosciences, de l'urbanisme, de l'architecture et de l'économie du développement.



**Laurent Goudchaux**

France  
Architecture

[laurent@goudchaux.com](http://laurent@goudchaux.com)

Curieux, expressif et engagé, je réfléchis continuellement à travers ma pratique en tant qu'architecte et mon engagement personnel. Je suis motivé par la quête d'une meilleure qualité de vie, visant l'épanouissement individuel et collectif. Je m'efforce d'améliorer le confort d'utilisation dans notre monde moderne en intégrant des dimensions sociétales telles que l'environnement, la culture, les avancées technologiques et les innovations techniques. J'accorde également une importance particulière aux relations entre les individus et leur environnement pour une harmonie durable et respectueuse.



**Craig Kensley**

Afrique du Sud  
Investissement social et développement économique local

[craig@growza.co.za](mailto:craig@growza.co.za)

Craig Kensley est directeur exécutif de GrowZA Social Investment Agency, un think tank sud-africain visant à connecter les ressources de développement aux opportunités de croissance par le développement économique communautaire et l'innovation sociale. GrowZA mène des initiatives en énergie renouvelable, développement de la main-d'œuvre et croissance économique locale en Afrique, en utilisant des politiques adaptatives et l'engagement inclusif des parties prenantes. Craig contribue également à la recherche sur le développement, mettant l'accent sur l'innovation pratique et la capacité d'adaptation pour des solutions durables.



**Jasmina Mallak**

Croatie  
Paysage

[jasmina@studiomallak.com](mailto:jasmina@studiomallak.com)

Paysagiste basée à Split, en Croatie, profondément influencée par la Méditerranée dans sa vie personnelle et professionnelle. Avec une expérience internationale au Qatar, aux Émirats arabes unis, en Inde et en Europe, elle a développé une perspective large, intégrant des idées culturelles et environnementales diverses dans ses conceptions. Passionnée par la durabilité et l'harmonie, elle se concentre sur la création de paysages qui mêlent tradition et innovation, s'efforçant de concevoir des espaces à la fois fonctionnels et visuellement captivants.

## Equipe 3 : Fenêtres sur scènes



### Loïc Hilzenkopp

Luxembourg

Développement immobilier

[loic.hilzenkopp1@gmail.com](mailto:loic.hilzenkopp1@gmail.com)

Diplômé d'un Master en Finance de Neoma BS en 2022 et avec 3 ans d'expérience dans l'immobilier à Paris et Berlin, je suis actuellement Analyste en Développement chez LSRE, un promoteur immobilier écologique certifié B Corp. J'ai travaillé sur des projets allant de la restructuration de bâtiments au développement de quartiers à usage mixte. Je m'intéresse particulièrement à la régénération des tissus urbains existants en relevant les défis environnementaux, sociaux et économiques de la transformation urbaine pour créer des espaces résilients et centrés sur l'utilisateur.



### Anuj Kale

India

Storyboarding, architecture, urban design

[aj.anuj@gmail.com](mailto:aj.anuj@gmail.com)

Architecte et urbaniste, je mêle bandes dessinées et récits pour communiquer sur l'environnement bâti. Fasciné par les récits, j'ai cofondé Leewardists avec Shreya Khandekar, où nous utilisons les bandes dessinées pour rendre l'architecture et l'urbanisme accessibles. Notre travail s'étend sur les réseaux sociaux, auprès des organisations gouvernementales, des urbanistes, des ONG et des concepteurs urbains, en créant des récits percutants pour divers publics. Avec une expertise en recherche, en storyboard et en narration, je vise à rendre des idées complexes engageantes et compréhensibles, favorisant une meilleure compréhension au sein des communautés.



### Jean-Claude Roulendes

France

Gestion de projets, grands projets immobiliers

[jcroulendes@ideve.fr](mailto:jcroulendes@ideve.fr)

Historiquement promoteur, puis investisseur/développeur, Jean Claude Roulendes s'est spécialisé dans le développement et la gestion de grands projets parisiens. Indépendant depuis 2006, il met à profit son expérience en immobilier commercial et résidentiel avec une parfaite maîtrise des attentes des investisseurs finaux et des développeurs à risque, une connaissance approfondie du marché locatif B2B et de ses acteurs, une réelle motivation pour les opérations alliant ambition et complexité, et un goût pour l'innovation urbaine et utile.



### Sofia Vega

Equateur

Architecture et urbanisme durables

[sofivega95@gmail.com](mailto:sofivega95@gmail.com)

Je suis Sofia, exploratrice urbaine et amoureuse de la nature. Née et élevée en Équateur, j'ai eu l'opportunité de vivre, étudier et travailler dans différents pays, m'immergeant dans diverses cultures, langues et modes de vie. Curieuse de nature et rêveuse créative, j'aime regarder le passé pour penser à l'avenir. J'apprécie les discussions provocantes et les jeux sérieux. Je suis également architecte et designer urbain.



### Natalya Yankovska

France

Architecture and urban planning

[n.yankovska@outlook.com](mailto:n.yankovska@outlook.com)

En tant qu'architecte et urbaniste, j'ai construit ma carrière à l'intersection de la recherche et de la gestion de projets publics. Travaillant avec des organisations comme SAMOA Île de Nantes et LAD-Sela, j'ai abordé des projets urbains complexes, tels que la réhabilitation du centre-ville classé à l'UNESCO de Le Havre et la planification urbaine sur l'Île de Nantes. J'ai également contribué au programme "Petites Villes de Demain", axé sur le développement des projets ruraux. Mon travail explore les besoins liés au logement, allant de l'habitat individuel et collectif aux modèles spécialisés comme le co-habitat et les communautés de seniors. Je suis autonome et j'excelle dans les équipes multidisciplinaires.

## Equipe 4 : Saisons culturelles



**Louis Comte**

France  
Urbanisme et architecture

[lclouiscomte@gmail.com](mailto:lclouiscomte@gmail.com)

Louis Comte est un urbaniste et architecte spécialisé dans le développement durable et la transformation urbaine. Diplômé de Sciences Po Paris et de l'ENSA Paris-Est, il a dirigé des projets de régénération urbaine, de conservation du patrimoine et d'adaptation climatique au cours de ses expériences. Il est actuellement conseiller en urbanisme auprès du maire de Paris Centre. En tant que créateur de contenu, il partage des informations éducatives sur l'urbanisme avec une large audience sur les réseaux sociaux. Il a cofondé Graines Populaires, une ONG dédiée aux enjeux écologiques.



**Ashleigh Florence-Brander**

Afrique du Sud  
Urban design

[ashleighbrander@hotmail.com](mailto:ashleighbrander@hotmail.com)

Ashleigh est designer urbaine basée au Cap avec plus de 16 ans d'expérience dans la création de lieux, mettant l'accent sur la transformation des environnements urbains et les communautés défavorisées. Elle se spécialise dans la régénération urbaine et la création de lieux durables et humains. Son travail inclut des projets pour le secteur privé et les autorités publiques, axés sur le logement abordable et la conception des espaces publics. Compétente en conception et gestion de projets complexes, elle a contribué localement et internationalement à revitaliser les environnements urbains et à améliorer la qualité de vie.



**Hung Ngo Minh**

Vietnam  
Aménagement régional,  
résilience urbaine

[hungnm\\_vn@yahoo.com](mailto:hungnm_vn@yahoo.com)

Dr Ngo Minh Hung a plus de 27 ans d'expérience dans des projets d'aménagement régional, de planification générale, de développement de townships et de résilience urbaine au Vietnam. Il a mené des recherches sur les modèles de villes neutres en carbone et les environnements patrimoniaux. Il a également reçu le premier prix pour les projets du nouveau CBD de West Lake décerné par Cergy-Pontoise (France) en 1997, AIT Gradnit (Thaïlande) en 2001, le troisième prix pour le projet de township de New Thu Thiem (Vietnam) en 2003, ainsi que d'autres récompenses.



**Mariana Saraiva**

Brésil  
Régénération urbaine

[mariana.saraivademelopinho@un.org](mailto:mariana.saraivademelopinho@un.org)

Architecte et urbaniste au Brésil avec plus de sept ans d'expérience dans le secteur privé, le gouvernement municipal et les organisations internationales, y compris les Nations Unies. Spécialisée dans le développement équitable et durable avec un fort accent sur l'inclusion spatiale, la régénération urbaine et la résilience climatique dans les pays en développement d'Afrique et d'Amérique latine.



**Matthew Won Piker**

USA  
Programmation,  
investissement immobilier,  
architecture, projets  
complexes

[matthew@biencordialement.eu](mailto:matthew@biencordialement.eu)

Matthew Won Piker est le fondateur de bien cordialement, un curateur de projets architecturaux basé à Paris. Originaire de Corée du Sud et des États-Unis, Matthew est diplômé en architecture de l'Université de l'Illinois à Urbana-Champaign et de l'Université de Cincinnati. Il a plus de quinze ans d'expérience en architecture et en développement immobilier, ayant dirigé des projets importants tels que la station de métro Pont de Bondy près de Paris et le consulat des États-Unis à Casablanca



## Louis Moutard

France

Co-pilote - Urbanisme et architecture

[louismoutard1@gmail.com](mailto:louismoutard1@gmail.com)

Engagé depuis 1991 dans la création et transformation des villes françaises, j'ai contribué à l'urbanisme de Projets, à la planification de grands territoires (Roissy, Sénart, Seine Amont, Seine Aval) et à la conception d'espaces publics. Responsable de l'Atelier d'Urbanisme de l'AFT (région parisienne), j'ai mis en œuvre diverses politiques foncières. Depuis 1999, chez AREP, j'ai géré des projets urbains nationaux et internationaux. Depuis 2018, je collabore avec Silvio d'Ascia sur des projets de régénération urbaine. J'enseigne et préside des associations impliquées dans l'amélioration du cadre de vie.



## Réana Tahéraly

France

Co-pilote - Urbanisme

[reana.taheraly@gmail.com](mailto:reana.taheraly@gmail.com)

Urbaniste indépendante et engagée, je soutiens les acteurs urbains à impact social et environnemental dans leur structuration et développement. Diplômée de l'École d'Urbanisme de Paris, j'ai travaillé à Grand Paris Aménagement, REI Habitat, et Réalités, occupant des postes stratégiques et d'innovation. Lauréate du prix "100 qui font la ville" en 2022, j'ai aussi contribué à un rapport de stratégie d'innovation urbaine pour le Grand Paris, commandé par Emmanuel Macron et dirigé par Roland Castro.



## Véronique Valenzuela

France / Chili

Directrice - Géographe

[veronique.valenzuela@ateliers.org](mailto:veronique.valenzuela@ateliers.org)

Je suis géographe avec une spécialisation en environnement et un master en urbanisme. J'ai étudié à Valparaíso, Lyon et Paris, puis suivi en 2013 une formation en coopération internationale. En tant que directrice des projets au sein du réseau des Ateliers Internationaux de Maîtrise d'œuvre urbaine de Cergy-Pontoise, j'ai travaillé au quotidien dans des contextes multiculturels complexes pour bâtir des coopérations autour des enjeux des territoires et aux côtés des acteurs locaux et internationaux. J'accompagne et j'anime des ateliers, groupes de travail et recherches au sein du réseau des Ateliers dans le monde entier ayant parcouru plus de 15 pays. Je suis Directrice de l'association depuis Juin 2024



## Simon Brochard

France

Directeur des projets - Géographe

[simon.brochard@ateliers.org](mailto:simon.brochard@ateliers.org)

Géographe, urbaniste et historien, je m'intéresse aux représentations des villes et à l'évolution de nos modes de vie. J'ai travaillé dans un collège en tant qu'assistant professeur d'histoire et de géographie, mais j'ai passé plus de temps à organiser et animer des ateliers urbains internationaux ces dernières années, impliquant des acteurs locaux et internationaux autour de questions urbaines et territoriales complexes. J'aime également faire de la musique et du vélo.



## Tifawt Loudaoui

Maroc

Coordinatrice - Histoire de l'architecture

[tifawt.loudaoui@ateliers.org](mailto:tifawt.loudaoui@ateliers.org)

Tifawt, architecte amazighe-marocaine, passionnée par la manière dont l'architecture reflète les cultures et les traditions. Actuellement doctorante en histoire de l'architecture, j'étudie l'architecture vernaculaire et les villages de vacances des années 60 et 70 autour de la Méditerranée occidentale. J'ai déjà été assistante pilote pour l'Atelier Francilien en 2023, et les Ateliers de Cergy m'inspirent beaucoup dans leur manière de valoriser l'existant tout en accompagnant l'évolution des territoires. Je suis ravie de rejoindre à nouveau l'équipe de La Défense en 2025 pour continuer à façonner des espaces empreints de bon sens !

# L'EQUIPE DES ATELIERS

---



**Victoire Bayle**

France

Chargée de Communication & management

[victoire.bayle@ateliers.org](mailto:victoire.bayle@ateliers.org)

De formation marketing, j'ai voulu allier mon intérêt pour l'Economie Social et Solidaire, l'écologie, les modes de vie durables et les voyages avec mon parcours professionnel.

Au sein des Ateliers depuis cinq ans, j'en apprend énormément dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, en réponse aux défis environnementaux actuels. J'y côtoie des profils de disciplines et d'origines diverses, tous passionnants. En dehors du travail, j'apprécie passer du temps dans la nature, partir à l'aventure et découvrir le monde.



**Lhakey Tenzin**

France / Tibet

Assistante logistique

[lhakey.tenzin@ateliers.org](mailto:lhakey.tenzin@ateliers.org)



## Myriam Diguët

France  
Directrice, Atelier Urbain  
[mdiguët@parisladefense.com](mailto:mdiguët@parisladefense.com)

Myriam Diguët, ingénieur INSA de formation, a commencé sa carrière à Montpellier au sein de différentes sociétés d'aménagement. Fin 2016, elle rejoint l'Établissement Public d'Aménagement de La Défense Seine Arche devenu Paris La Défense depuis 2018.

Myriam occupe actuellement la Direction de l'Atelier Urbain de PLD, membre du COMEX, elle pilote le développement immobilier et urbain des OIN de La Défense et de Nanterre La Garenne Colombes.



## Adrien Larcarde

France  
Directeur de projets La Défense Est  
Direction de l'Atelier Urbain

[alarcade@parisladefense.com](mailto:alarcade@parisladefense.com)  
Urbaniste et aménageur depuis 15 ans, j'ai travaillé sur des projets de renouvellement urbain, le développement d'un écoquartier résidentiel et le principal quartier d'affaires français, de la petite à la grande couronne francilienne.

Mon expertise porte sur le montage d'opérations, de l'élaboration des premières idées à la mise en place des cadres financiers et juridiques, en parallèle aux études.

Originaire de Saint-Étienne, ville frappée par la désindustrialisation, j'ai été marqué très tôt par l'importance de l'action publique en urbanisme



## Margaux Jacquemin

France  
Cheffe de projets La Défense Est  
Direction de l'Atelier Urbain

[mjacquemin@parisladefense.com](mailto:mjacquemin@parisladefense.com)

Cheffe de projet en urbanisme depuis près de 9 ans, je suis passionnée par la transformation de la ville sur la ville. Précédemment, j'ai eu l'occasion de travailler sur la reconversion en EcoQuartier du Fort d'Aubervilliers, patrimoine militaire, devenu friche urbaine au fil des années.

Mon intérêt pour la gestion de projets urbains vient très certainement de mes nombreuses heures passées sur des jeux vidéo tel que SimCity ! Le défi de la régénération du quartier Saisons est un challenge passionnant !



## Julien Doumène

France  
Assistant chef de projet  
Direction de l'Atelier Urbain  
[jdoumene@parisladefense.com](mailto:jdoumene@parisladefense.com)

Architecte avec une formation en maîtrise d'ouvrage, je travaille sur des projets de réhabilitation architecturale et urbaine en phase amont : de l'idée au permis de construire. Motivé par le montage de projets innovants et la résolution de problèmes complexes, j'ai un intérêt particulier pour le patrimoine du XXème siècle, l'architecture commerciale, la conception bioclimatique/passive et les aspects structurels des projets. A mon temps perdu, je pratique également le théâtre, la musique et la voile.

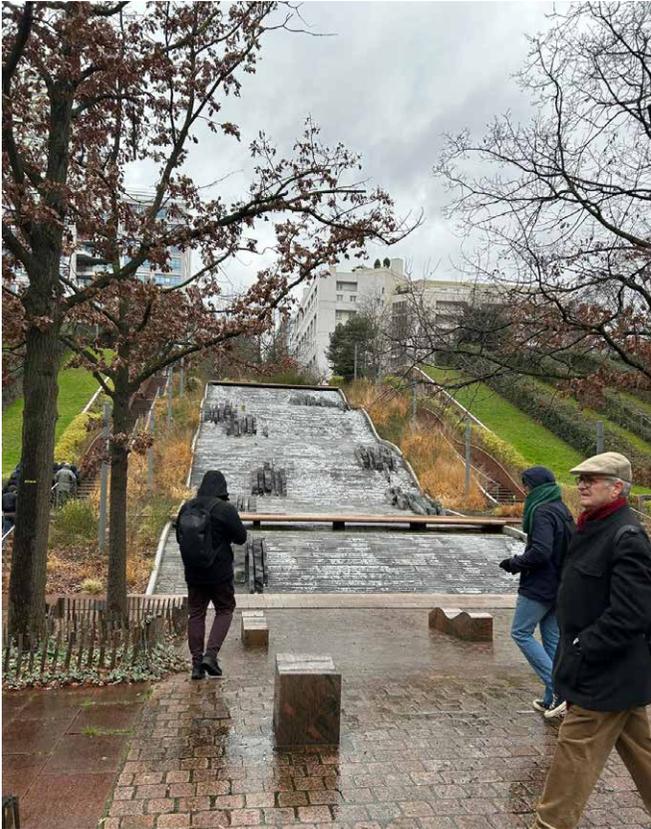


## Massinissa Hamiche

France  
Ingénieur d'études  
[mhamiche@parisladefense.com](mailto:mhamiche@parisladefense.com)

Ingénieur d'études au sein de l'établissement public Paris La Défense, je travaille sur des projets d'aménagement urbain alliant innovation et durabilité. Je suis passionné par l'urbanisme, la transformation des territoires et la création d'espaces publics fonctionnels et inclusifs. Mon expertise couvre la gestion de projets complexes, l'analyse technique, la coordination entre les parties prenantes et l'accompagnement des maîtres d'ouvrage. J'accorde une attention particulière à l'intégration des enjeux environnementaux et sociétaux dans chaque projet. Curieux et rigoureux, j'aime relever des défis pour améliorer la qualité de vie urbaine.

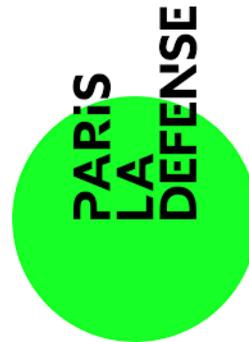
# L'ATELIER EN IMAGES





---

**les Ateliers**  
maîtrise d'œuvre urbaine



Les Ateliers de Cergy et Paris La Défense remercient les partenaires du territoire pour leur participation active aux différentes étapes de l'atelier "Quartier Saisons, moteur de la régénération de la Défense".

