

LE QUARTIER D'AFFAIRES : PARTIE INTEGRANTE DE LA VILLE OU ENTITE AUTONOME ?

COMMENT CARACTERISE UN QUARTIER D'AFFAIRES ?

Les quartiers d'affaires, souvent considérés comme le poumon économique de la ville, varient en ancienneté, en taille, en localisation et en mode de gestion.

- **Ancienneté**

La Défense est incontestablement le plus ancien. Il fut créé il y a cinquante ans, à une époque où personne en Europe n'envisageait l'aménagement d'un nouveau quartier d'affaires. Son exemple fit des adeptes. Ainsi, Canary Wharf fut lancé il y a une vingtaine d'années et Pékin il y a quinze ans.

- **Taille**

Lors de sa création, Canary Wharf était le plus grand projet de redéveloppement urbain en Europe. La Défense, en revanche, ne s'étend que sur 160 hectares et Pékin seulement 4 km².

- **Mode de gestion**

Il n'y a pas de modèle unique de réussite. A Canary Wharf, par exemple, un consortium privé, sous l'égide de Morgan Stanley, gère l'ensemble des opérations : des plans d'urbanisme, du financement et de la construction jusqu'à la location et à l'entretien des bâtiments. Il agit donc à la fois comme un investisseur et comme un aménageur.

A Pékin, Montréal et Curitiba, en revanche, les quartiers d'affaires sont pleinement intégrés dans la ville et gérés par les municipalités.

Le quartier d'affaire de La Défense, quant à lui, est situé à 6 kilomètres du centre de Paris et aménagé par l'EPAD, une entreprise publique.

ENJEUX ET PROBLEMATIQUES COMMUNS

Malgré la diversité de leurs situations, les quartiers d'affaires font face ont des enjeux comparables et à des problématiques similaires.

- **Transport**

Que ça soit à Pékin, Londres, Paris ou Montréal, le trafic routier pose problème. Certains ont trouvé la solution en implantant le quartier d'affaire en dehors de la ville. C'est le cas à

Le quartier d'affaires: une partie intégrante de la ville ou entité autonome?

Canary Wharf ou à La Défense. D'autres, tels que Pékin, Curitiba et Montréal sont situés en plein centre ville.

La mise en place de moyens d'accès variés et peu polluants apparaît donc nécessaire. L'exemple de la France, qui a fait du vélo un moyen de transport en commun, est, à cet égard, intéressant. Exemple que Montréal, où 80% des trajets s'effectuent déjà en transport collectif, aimerait répliquer.

Le transport en commun public reste néanmoins une des clefs du succès des quartiers d'affaires. Outre le fait qu'il contribue à réduire les embouteillages et la pollution, il peut jouer un rôle de redistribution sociale, grâce à une politique de prix adaptée.

- **Qualité du bâti, de l'environnement et des infrastructures**

Afin d'attirer les investisseurs, il est important d'une part que les infrastructures soient de bon niveau et d'autre part, que l'environnement soit sain.

Ainsi, lorsque Morgan Stanley se lança dans la construction de Canary Wharf, ils partirent du constat que 95% du bâti à Londres était obsolète. Soucieux de respecter l'environnement et d'améliorer l'efficacité énergétique, ils optèrent pour des immeubles de grande hauteur. En effet, il est démontré que ces derniers ont une consommation par tête plus basse que celle d'autres bâtiments. En outre, tous ont été certifiés BREEAM Excellence et LEED Platinum et sont évalués deux fois par an.

Par conséquent, la densité apparaît comme une des conditions du développement durable dans les zones urbaines, sous réserve de l'adapter aux spécificités culturelles. C'est la raison pour laquelle des immeubles de grande hauteur sont construits à La Défense, non pas dans un esprit de compétition, mais afin de favoriser l'épanouissement de chacun et de maîtriser les coûts énergétiques.

La protection du patrimoine, la gestion des ressources et la réduction de la pollution et des déchets sont également essentiels. Evidemment, il serait préférable d'en tenir compte dès la phase de construction, ce que s'efforce de faire le quartier d'affaires de Pékin. Mais les quartiers d'affaires plus anciens sont également soucieux d'y parvenir. Ainsi, la ville de Montréal a considérablement amélioré les infrastructures de son centre d'affaires au cours de ces 25 dernières années.

- **Gouvernance**

La durabilité du quartier d'affaires repose également sur la mobilisation de toutes les parties prenantes. Ainsi, à Canary Wharf, Morgan Stanley développe des projets à destination des communautés avoisinantes : ouverture d'école et de centres sportifs et création d'emplois. Aujourd'hui 25% des salariés sont issus de ces communautés. Par ailleurs, ils associent investisseurs, constructeurs et locataires aux programmes de maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments.

De même, à Montréal, les propriétaires des immeubles de grande hauteur participent à la mise en œuvre des programmes de recyclage et les habitants interviennent au sein d'associations responsables de la gestion des ressources et des déchets.

Le quartier d'affaires: une partie intégrante de la ville ou entité autonome?

- **Mixité**

La mixité est un critère de succès essentiel pour les quartiers d'affaires.

A Canary Wharf, les activités culturelles, commerciales et de loisirs cohabitent avec les sociétés et les services financiers. A Curitiba, à La Défense, à Montréal, mixité sociale et mixité d'usage sont également considérées indispensables. Elles permettent de rendre le quartier vivant le soir et le weekend et d'attirer et de retenir une population variée.

Canary Wharf, par exemple, abrite 90 000 salariés et accueille 500 000 visiteurs chaque semaine. La Défense compte 150 000 salariés et 20 000 habitants. 400 000 personnes résident dans le centre d'affaires de Montréal (sans compter les visiteurs et les étudiants inscrits aux 3 universités qui y sont situées) et 1,8 million à Curitiba.

La mixité garantit donc que l'Homme reste au cœur de l'Economie et que le quartier d'affaires ne soit pas séparé de la ville, mais qu'il y soit, au contraire, intégré.

Ainsi, un quartier d'affaires créé ex nihilo, entité autonome devenant un no man's land en dehors des heures de bureau, apparaîtra moins attractif les investisseurs.

L'établissement et la consolidation des liens avec la ville suscitera l'émergence d'un véritable esprit de quartier, améliorera les conditions de vie et de travail, stimulera le dynamisme des activités et renforcera la sécurité des biens et des personnes.