

ARCHITETTURA E URBANISTICA

La nuova Parigi parte dalla Défense

Da quartiere destinato quasi solo agli uffici si trasforma con hotel, retail, aree verdi e residenze di lusso

di **Evelina Marchesini**

Si dibatte sul fatto che le città del futuro saranno megalopoli sempre più estese e al passo con ogni innovazione tecnologica, piazze di incontro ma anche esempi da seguire in termini di vivibilità: e fin qui non ci sono molte obiezioni. Ma si tende anche a ubicare queste città del futuro in Cina, India, Russia e, in prospettiva, Africa, lasciando fuori l'Europa in quanto le possibilità di crescita dimensionale e ri-pensamento delle città sono limitate. Parigi, in questo senso, riapre i giochi, con prospettive di crescita e ri-urbanizzazione non solo molto concrete, ma già definite negli schemi principali, dimostrando una capacità di urban planning a lungo termine da cui prendere ispirazione.

LA GRANDE PARIGI

Il concetto di Area metropolitana, che va al di là dei confini delle maggiori città, è ancora in fase embrionale in Italia, ma molto strutturato in Paesi come la Francia. L'hub metropolitano di Parigi è già oggi una grande realtà che conta 131 centri e 7,2 milioni di residenti. Con 489 miliardi di euro di Pil, è anche la prima città in Europa in termini di impiego, con 4,1 milioni di posti di lavoro. Ed è anche la prima de-

Le nuove torri progettate da diverse archistar previste in consegna tra il 2020 e il 2022

stinazione turistica al mondo, con oltre 46,8 milioni di turisti all'anno. Dimensioni che non consentono di sedersi e stare a guardare:

così per il secondo anno si dà avvio ai bandi per "Inventing Greater Paris Metropolis", una call a livello mondiale per presentare e realizzare progetti nella Parigi allargata. La seconda edizione vede la candidatura di 28 città dell'Area metropolitana e i dettagli si possono trovare sul sito www.metropolegrandparis.fr.

LA DÉFENSE

Se Parigi cresce espandendosi, c'è però grande fermento anche in pieno centro, con gli sviluppi presentati al Mipim di Cannes per il complesso de "La Défense de demain", volti a dare un volto e un'immagine completamente nuova a La Défense, oggi vista più come un centro direzionale che un vero e proprio sviluppo urbano. Invece, stanno per arrivare avveniristici building di archistar che, agli uffici, aggiungeranno hotel, spazi retail e, soprattutto, residenze da sogno. Attualmente si tratta del quarto polo direzionale più attraente del mondo, dove circa il 40% delle società sono straniere, con un tasso di sfritto (vacancy rate) inferiore al 6%. Stiamo parlando di 3,6 milioni di metri quadrati di uffici, nell'unica area della città in cui sia consentita una crescita in verticale degli edifici. In un contesto globale in continua crescita la trasformazione è però d'obbligo. «Per accelerare la trasformazione di Paris La Défense dobbiamo fare in modo che la qualità della vita nell'area diventi il centro di tutto, con la creazione di nuove aree verdi pubbliche, edifici più eco-compatibili e attrazioni culturali e grandi eventi di livello internazionale», ha spiegato la Ceo di Paris La Défense al Sole 24 Ore. Se gli investimenti 2017 all'interno de La Défense sono stati pari a 3,27 miliardi di euro, con Roi dal 4% al 5,65%, i numeri sono destinati a moltiplicarsi con i molti progetti in fase di pre-marketing. Di molti di questi si sentirà parlare parecchio nei prossimi mesi.

LANDSCAPE

Il progetto riguarda un edificio di 69.600 metri quadrati di uffici e 355 di retail ed è disegnato da Dominique Perrault Architecture. A investire, Sas Pascal Propco (Altfund, Goldman Sachs). Consegna nel 2020.

HEKLA

Una brillante scheggia verso il cielo multi-faccettata dell'Atelier Jean Nouvel, che viene costruita rispettando le certificazioni energetiche Hq/Leed/Effinergie/Bree-

am/Well. A investire Amundi e Primonial Reim (Francia), per un totale di 80 mila mq. La consegna è prevista per il 2022.

SISTERS

Le torri "sorelle" ideate dall'Atelier Christian de Portzamparc alloggeranno 75 mila mq di uffici e 20 mila mq di hotel. A investire è il gigante quotato del real estate Unibail-Rodamco la data di consegna è prevista nel 2022.

LES GROUES

Con un occhio di più lungo periodo, lo sviluppo più imponente nell'ambito de La Défense sarà Les Groves, ben 65 ettari ai piedi della Grande Arche, che offriranno innanzitutto residenze di alto livello e sviluppo tecnologico, spazi uffici alternativi e una vasta serie di negozi, centri servizi e spazi sociali. L'urban planner dell'area proviene dai Paesi Bassi (Guller et Guller) e a grandi linee prevede 340 mila metri quadrati di residenze, 200 mila mq di uffici prevalentemente dedicati alle start up, al coworking e alle nuove filosofie di spazi lavorativi, 60 mila mq di spazi retail, servizi e così via. L'area sarà interconnessa al livello di trasporti pubblici e i lavori sono previsti in consegna tra il 2015 e il 2030. All'interno di Les Groves sono già previsti alcuni edifici emblematici come Origine, L'Archipel, Jardins de l'Tower, The Link e Saint-Gobain.

ORIGINE

L'edificio, di Moud Coubet Atelier e Quadriflore Architecture, si svilupperà su 81 mila mq, di cui 70 mila a uso uffici e 355 di spazi retail. Alla base della torre sono previsti almeno 10 mila mq di residenze. L'investitore è Icade (Francia). La consegna è prevista nel 2020.

L'ARCHIPEL

Circa 90 mila metri quadrati sviluppati dal colosso del real estate Vinci, con consegna nel 2021, dove la stessa Vinci insedierà il proprio quartier generale, occupando da sola circa 73 mila mq di uffici. Oltre ad altri 10 mila mq di uffici e mille di retail, è previsto un hotel (Okko project) che occuperà circa 6 mila metri quadrati. La consegna è prevista nel 2021.

JARDINS DE TOWER

Un'altra torre modernissima, disegnata da

Jean Mas (Atelier 2/3/4) e sviluppata da Adim Paris Idf e Sogeprom, per ospitare un totale di 65mila mq, di cui 45.500 per uso hotel, con un totale di 730 stanze di IHG, Holiday Inn, Staybridge Suites e Crown Plaza, oltre a 17mila mq di uffici. La consegna è prevista nel 2022.

Sempre nel 2022 dovrebbe essere terminato The Link di Groupama Immobilier (120mila mq), mentre Saint-Gobain, di 49mila mq, il cui investitore è Generali, è previsto per il 2019. A fare da link a questa montagna di sviluppi, la parte di cultura ed entertainment, che già negli anni si è andata affermando e affianca l'immagine di business district de La Défense.

Tra le strutture più conosciute, i servizi turistici della Grande Arche e la U Arena, 40mila posti a sedere prevalentemente dedicati ai concerti. Già oggi il complesso attrae 8,4 milioni di visitatori all'anno, è raggiunta da 5 linee di metropolitana, ospita 45mila studenti e 180mila impiegati (l'80% dei quali si dichiara soddisfatto di lavorare qui). Sono disponibili 10mila mq di spazi per il co-working e i piani di sviluppo ne prevedono altri 20mila; 150mila residenze nell'area e 245mila mq di superfici retail, tra cui Les Quatre Temps, il più grande centro commerciale europeo.

Gli hotel attualmente offrono 2.500 stanze, con un target di altre 1.600 camere entro il 2026. A sostenere il ritmo di sviluppo è il buon andamento del mercato degli uffici di grado A, che sta attraendo investitori da tutto il mondo, rassicurati dai bassi tassi di affitto e dai contratti di pre-affitto che i grandi sviluppatori stanno firmando, con anni di anticipo sulla consegna degli spazi, con i migliori brand internazionali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



1. Origine si svilupperà su 81mila mq, di cui 70mila a uso uffici, 10mila mq di residenze e 355 di spazi retail. **2. Archipel**, 90mila mq sviluppati dal colosso del real estate Vinci, con consegna nel 2021. **3. The Link** di Groupama Immobilier (120mila mq) in consegna nel 2022. **4. Sisters**, nelle torri "sorelle" ideate dall'Atelier Christian de Portzamparc 20mila mq di hotel. **5. Hekla**, 80mila mq con tutte le certificazioni energetiche

