

Концентрация мировой экономической, финансовой и политической деятельности в нескольких метрополиях все еще продолжается. Города, которые составляют часть этой сети, в целом испытывают экономический рост. Но те города, которые не вошли в состав метрополий, изо всех сил стараются сохранить свою привлекательность для инвесторов, работодателей и обычных людей. Особенно это касается малых и средних городов, не имеющих какой-либо особенной исторической, экономической или природной среды, которая бы выделяла их среди других. Но и внутри крупнейших метрополий преимущества принадлежности к мировой сети распределены неравномерно. Центр метрополии становится еще привлекательнее и, в то же время, недоступнее для большинства населения. Пока обеспеченные жители остаются в центре, население с меньшим доходом вынуждено перебираться в периферийные города. В таких городах наблюдается риск концентрации экономически и социально незащищенного населения, не имеющего достаточных средств для поддержания своих семей. На уровне метрополии и даже государства возникает задача установить нужный баланс между городами и территориями. В статье описывается ситуация, сложившаяся в трех городах парижской метрополии. Ключевые слова: Париж; Жювизи-сюр-Орж; Курбевуа; Иври-сюр-Сен; метрополизация; городской центр; ревитализация

The concentration of the worldwide economic, financial and political activities in a few international metropolitan areas seems to continue. Cities that manage to be part of these networks experience generally an economic growth. But cities that fall out of these connections struggle to stay attractive for investments, jobs and people. This applies especially to medium and small size cities without a particular historic, economic or natural environment, that let them stand out. But also inside international metropolitan areas the advantages of being part of the worldwide network are not distributed equally. The metropolitan centre becomes more attractive and at the same time financially inaccessible for the majority of the population. While the high-income population stays, the low-income population is pushed out in the peripheral cities. These cities risk to concentrate an economic and social fragile population, without possessing the necessary financial means to support these households. A metropolitan and even national adjustment between the cities and territories becomes necessary. The following text describes the situation of three cities in the Paris metropolitan area. Keywords: Paris; Juvisy-sur-Orge; Courbevoie; Ivry-sur-Seine; metropolisation; city centre; revitalisation

Городские центры на территории парижской метрополии / City Centres in the Paris Metropolitan Area

текст
Кристиан Хорн /
text
Christian Horn

Вступление

Метрополизация в сочетании с растущей ролью финансового сектора в мировой экономике привела к концентрации мировой экономической деятельности лишь в нескольких метрополиях. В результате эти территории стали более привлекательными, богатыми и в то же время недоступными для большинства населения. Служащие с невысоким доходом вынуждены перебираться на периферию и тратить несколько часов в день на проезд до работы и обратно, в то время как население с высоким достатком проживает в центре метрополии. Несмотря на эти негативные перемены, касающиеся большей части населения, центры метрополий все еще продолжают привлекать новых людей, экономическую деятельность и капитал за счет малых и средних городов и сельской местности (Florida, 2016).

Малые и средние города Франции

Подобный кризис наблюдается и в городах Франции: лишь некоторым из них удастся поддерживать экономическое развитие. Кроме парижской метрополии, в которой сконцентрирована одна треть всего ВВП Франции, экономический рост наблюдается в таких городах, как Ренн, Нант, Бордо, Тулуза, Монпелье и Лион. Во многих других городах сокращается количество рабочих мест, и населения.

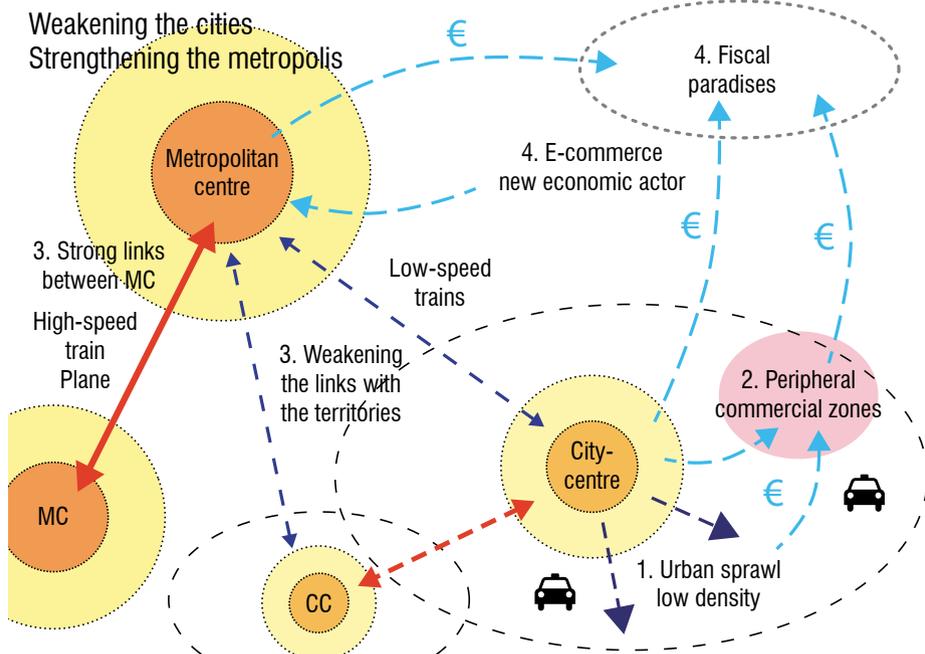
С 1970-х разрастание городов, которому способствовал рост числа автовладельцев, привело к увеличению размеров городов и малой плотности населения. Строительство торговых центров на периферийных территориях переманило население из центра города. Магазины стали закрываться, оставляя после себя пустующие и непривлекательные пространства. Периферийные зоны стали походить друг на друга: им не хватало культурного разнообразия, и молодое поколение устремилось в оживленные столичные районы. Государственные власти подкрепили этот процесс недальновидными экономическими мерами, стимулирующими развитие периферийных зон: ипотечным кредитованием и отведением земли под строительство монофункциональных жилых районов, чтобы удовлетворить желания тех, кто хотел обзавестись домом на одну семью.

С началом нового века эффект этой недальновидной политики в сочетании с глобальными изменениями стал проявляться в разных городах Франции. В некоторых городских центрах до 20% всех торговых площадей остаются пустыми. Поскольку потерявшая свою привлекательность недвижимость падает в цене, многие здания содержатся ненадлежащим образом, их трудно сдать в аренду или продать (Razemon, 2016). Кроме того, периферийные торговые центры также испытывают определенные экономические трудности. Эта модель потребления стала менее привлекательной для нового поколения, и растущая интернет-коммерция сокращает ее долю на рынке. Основная выгода от интернет-коммерции остается на территории «налогового рая», а не идет в виде налогов на развитие территорий.

Позднее, медленно и нехотя, французские власти при-
няли во внимание состояние этих городов и территорий,

Ослабление городов и усиление метрополии.
Автор: Office Rethink,
2018 г. / Weakening the cities, strengthening the metropolis. Author: Office Rethink 2018

Weakening the cities Strengthening the metropolis



Introduction

The combination of metropolisation and increasing financialization of the global economy leads to a concentration of the worldwide economic activities in a few international metropolitan areas. In consequence these metropolitan centres become more attractive, wealthier and financially inaccessible for the majority of the population. Low-income employees have to move in the periphery and to commute daily, while the high-income population settle in the metropolitan centre. Despite these negative changes for the average population, these metropolitan areas still attract new people, economic activities and capital at the expense of the medium and small-size cities and the rural areas (Florida, 2016).

The medium and small-size cities in France

This urban crisis is also visible in France, where only a few cities manage to develop their economy. Besides the Paris metropolitan area, that concentrate one third of the French GDP, cities like Rennes, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Montpellier et Lyon experience economic growth. Many of the other cities are losing jobs and inhabitants.

близких к упадку. В прошлом году началась программа ревитализации городских центров. Главным образом она касается исследовательских и экспериментальных работ, поскольку еще не сложилось ясное представление о способе решения этой проблемы.

Территория парижской метрополии

Центр парижской метрополии, куда входит город Париж с его 2,2 млн жителей, туристы, а также представители бизнеса и политики, представляет собой точку пересечения глобальных информационных потоков. Здесь вряд ли можно найти пустующие офисы, торговые площади или жилье. Их предложение непрерывно стремится к высочайшей ценовой категории – цены на недвижимость здесь растут гораздо быстрее, чем средняя заработная плата. Как следствие, население со средним достатком обосновывается в городах, находящихся на первом кольце вокруг центра метрополии, что ускоряет развитие этих городов. Долгое время в большинстве прилегающих к центру городов размещались промышленные объекты и жилье для рабочих. В 1960-х и 1970-х годах эти города испытали значительное влияние процесса деиндустриализации. Однако вновь возрастающий интерес среднего класса и сопутствующие инвестиции дают им новые возможности и перспективы.

В то время как соседние города соединяются с центром метрополии при помощи различных видов транспорта (можно пойти пешком, доехать на велосипеде, автобусе, трамвае, метро или машине...), города второго ряда в основном имеют лишь систему пригородных поездов и автомобильного транспорта. Поскольку транспортная связь играет важнейшую роль, эти города имеют лишь два варианта развития: либо они обладают особой исторической, экономической или природной средой, которая позволяет им выделяться среди других городов, либо они рискуют стать оторванными от развития метрополии и превратиться в пристанище незащищенных слоев населения.

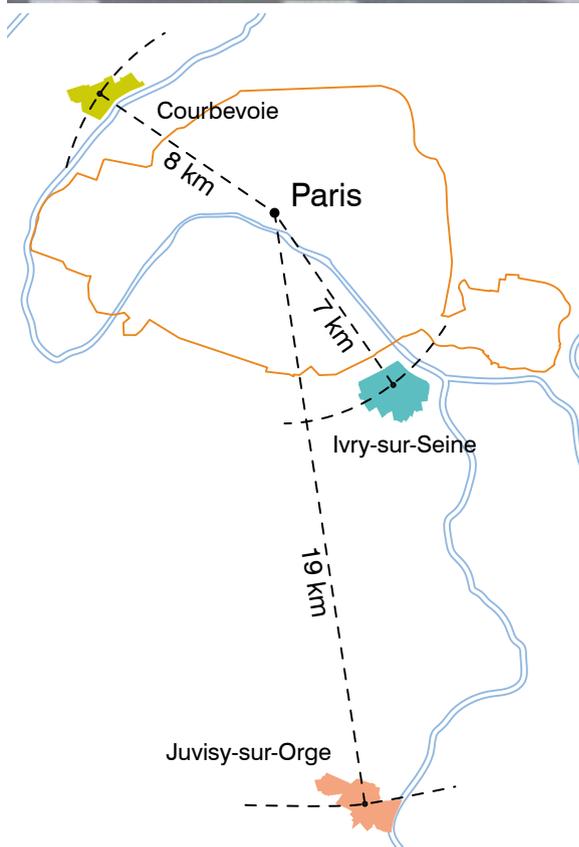
Ниже пойдет речь о трех разных городах парижской метрополии, план развития которых разрабатывался в офисе Rethink последние несколько лет.

Since the 1970s the urban sprawl, enabled by the generalization of the car ownership, increased the size of the cities on a low density. The development of shopping centres in the peripheral areas lured away the customers from the city centres. Shops closed, leaving vacant and unattractive spaces. The peripheral zones began to resemble each other, lacking cultural diversity, which lead to the departure of the young population into the vibrant metropolitan areas. The public authorities sustained this desertification with a short-sighted approach on urban economy and encouraged the development of peripheral zones. They stimulated by real-estate loans and allotting of building land to the construction of mono-functional residential areas to satisfy the wish of the single-family house.

Since the turn of the century the impact of these short-sighted public policies in combination with the global developments become visible in different cities in France. In some city centres up to 20% of all retail surfaces are vacant. As the properties lose value due to the missing attractiveness, many buildings lack maintenance and are difficult to rent or to sell (Razemon, 2016). In addition the peripheral shopping centres are now also facing economic difficul-



< Пустующий магазин в Бельфоре. Автор: Office Rethink, 2018 г. / Vacant shop in Belfort. Author: Office Rethink 2018



< Расположение трех городов парижской метрополии. Автор: Office Rethink, 2018 г. / Location of the three cities in the Paris metropolis. Author: Office Rethink 2018

ties. Their model of consumption has become less attractive for the new generations and the growing e-commerce reduces their market share. And the benefits of the e-commerce go mainly in fiscal paradises without contributing by taxes to revitalize the territories.

Later, slowly and half-heartedly the French government takes into account the decline of these cities and territories. A national program for the revitalisation of the city centres started last year. Mainly for research and experimental interventions, as a clear understanding of how to face this problem is missing.

The Paris metropolitan area

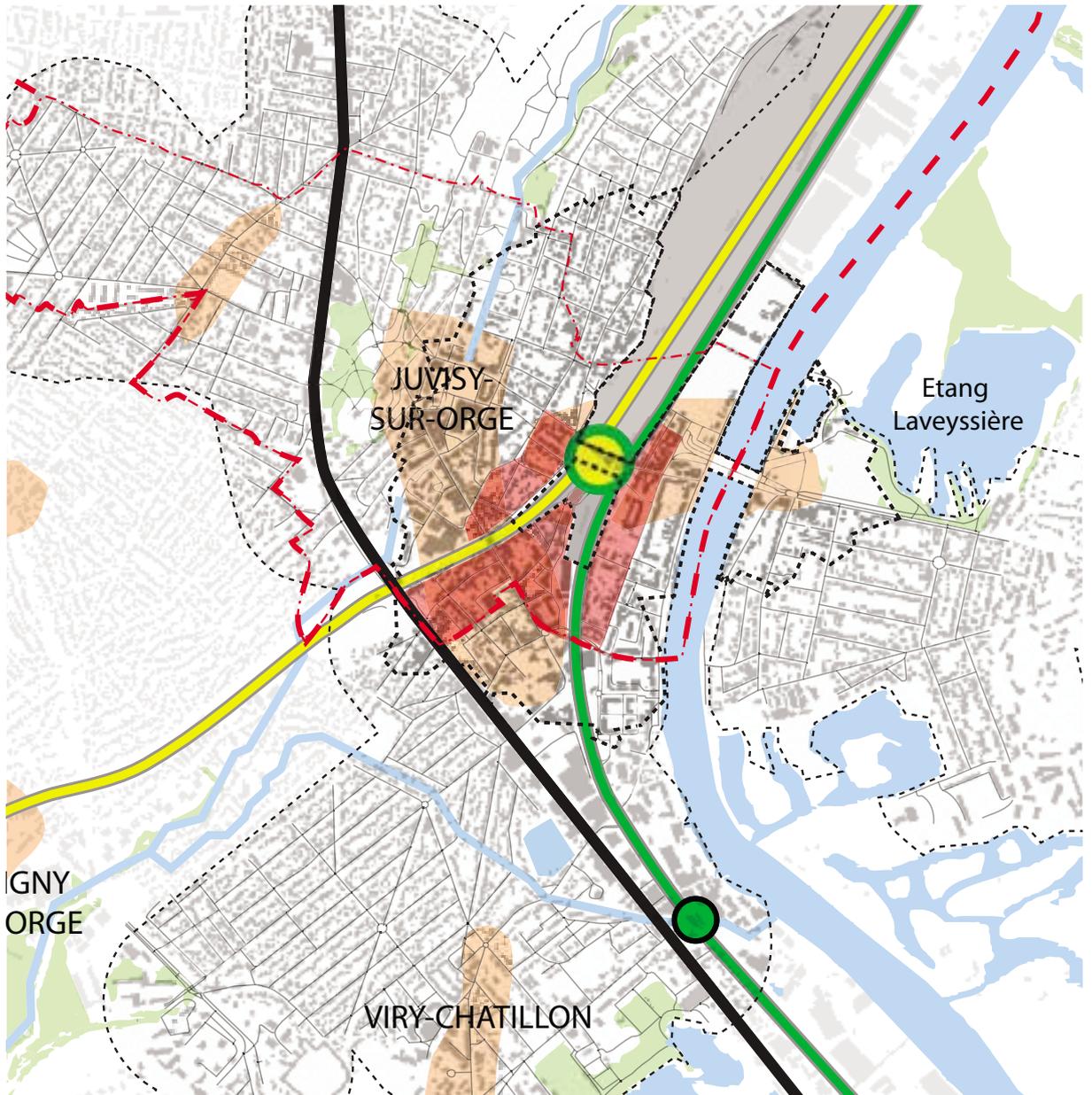
The centre of the Paris metropolitan area, constituted by the city of Paris with its 2.2 million inhabitants, its tourists, business and political centres, represents the intersection of the global exchanges. Vacancy of offices, retail or housing space is rare and the offer is upgraded continuously towards the high-end. Real estate prices are increasing faster than the average salary. In consequence middle-income households are moving in the first ring of cities around the metropolitan centre and accelerate their urban development. For a long period most of these adjacent cities accommodated

industrial facilities and workers housing and had been strongly impacted by the deindustrialisation in 1960s and 1970s. The new and growing interest of the middle class and the including investments offer them new opportunities and challenges.

While the adjacent cities are connected with the metropolitan centre by different transport modes (walking, biking, bus, tramway, metro, car...), the second row cities have mostly only the suburban train system and the car. But as the transport links are essential, either the cities possess a particular historic, economic or natural environment, that let them stand out, or they risk to become disconnected from the metropolitan development and a refuge for the fragile populations of the metropolis.

In the following the article describes three different city centres in the Paris metropolitan area on which the office Rethink had been working in the last years.

> План-руководство по трансформации промышленной территории Люго. Автор: Office Rethink, 2014 г. / Guide plan for the transformation of the industrial area Lugo. Author: Office Rethink 2014



The former city centre of Juvisy-sur-Orge

Juvisy-sur-Orge is a city with 16000 inhabitants and located 19 km south of Paris on the confluence of the small Orge river with the Seine river. One of its characteristics is its important train station, that developed from 1843 onwards into an important railway junction. First orientated towards freight transport, the passenger transport took over after 1945 and is today predominant. Despite the good train connections with the metropolitan area the city of Juvisy is not identified for commerce or business and the residential functions predominate.

The different rail tracks cut through the urban fabric, separating the quarters and bringing noise and disturbance along the tracks. Over time the city centre moved from the train station in the river plain to the more agreeable higher parts of the city, while the Pasteur quarter behind the train station got out of sight. The Pasteur quarter is situated in a triangle between two rail tracks converging at the station and a national road in the south. Cut off in all directions and impacted by the noise and pollution of the train and car traffic, it is unattractive for residential use. In consequence the maintenance of its buildings declined. But a part of the population

in metropolitan areas cannot afford the rent in the centre or its first periphery. As they work irregular hours and in changing locations, they are obliged to stay close to the transport nodes. So they stay in areas like the Pasteur quarter despite the partly unhealthy housing conditions.

The overcrowding of some apartments, the frequent change of the tenants and the lack of maintenance accelerate the degradation of the buildings and have a negative impact on the whole quarter. Shops close or lower the quality of their offer, the social mixture in the schools is reduced, activities and public services partly retreat.

In 2012 the city commissioned our office to develop proposals for the improvement of the Pasteur quarter. The sudden interest in this quarter developed as an important modernization of the train station was planned by the national railway.

Our first step was to gather information and to evaluate the situation, especially concerning the population and the housing stock. We needed to identify the buildings with the most technical and social problems and their landlords, accusable for the non respect of certain housing regulations. Knowing the scale of this main problem gave us first hints about the necessary budget for the

Бывший центр Жювизи-сюр-Орж / The former city centre of Juvisy-sur-Orge

Бывший центр Жювизи-сюр-Орж

Жювизи-сюр-Орж – город с населением 16000 жителей, расположенный в 19 км к югу от Парижа на месте впадения маленькой реки Орж в реку Сена. Достопримечательность города – железнодорожный вокзал, основанный в 1843 году и ставший теперь одним из важнейших транспортных узлов. Поначалу перевозки были в основном грузовыми, но с 1945 года доминирующую роль стал играть пассажирский транспорт. Несмотря на хорошую железнодорожную связь с территорией метрополии, в городе Жювизи сфера торговли и предпринимательства развита слабо, здесь главным образом располагается жилье.

Городскую ткань пронизывают железнодорожные пути, разделяя кварталы и причиняя неудобство местным жителям из-за шума поездов. С течением времени центр города переместился от вокзала в пойме реки к более подходящим возвышенным частям города, а квартал Пастер, который находился за вокзалом, перестал быть центральным. Этот квартал расположен в треугольнике, который образован двумя железнодорожными путями, сходящимися на станции, и автомагистралью на юге. Квартал, отрезанный со всех сторон и страдающий от шума и выбросов железнодорожного и автомобильного транспорта, стал непривлекательным для проживания. Поэтому содержание зданий пошло на спад. Но не все население метрополии может себе позволить снимать дома в самом центре или на первой периферии. Имея ненормированный рабочий день и работа в разных местах, они вынуждены обосновываться вблизи транспортных узлов. Поэтому, несмотря на неблагоприятные жилищные условия, жители выбирают такие районы, как Пастер. Перенаселенность квартир, частая смена жильцов и ненадлежащее содержание зданий усиливают износ домов и негативно сказываются на квартале в целом. Магазины закрываются, снижается качество обслуживания, смешение социальных слоев в школах становится не столь заметным, общественные мероприятия проводятся все реже.

В 2012 году в нашу фирму поступил заказ от города разработать предложение по улучшению квартала Пастер. Неожиданно интерес к кварталу как к части



плана по модернизации вокзала проявило национальное железнодорожное управление.

Сначала нужно было собрать информацию и оценить ситуацию, особенно касающуюся населения и жилого фонда. Мы хотели определить, какие здания имеют больше всего технических и социальных проблем и какие собственники жилья нарушают правила содержания и ремонта жилых домов. Определение масштаба главной проблемы дало нам начальное представление о бюджете, необходимом для ревитализации квартала. Одновременно мы встретились с теми, кто осуществляет хозяйственную деятельность на территории (в частности, с владельцами магазинов), посетили общественные объекты и проанализировали качество городских пространств и пространственные связи с окружающими кварталами. На основе этого анализа мы разработали стратегию и план мероприятий для квартала Пастер. Ниже приведены основные пункты этого плана.

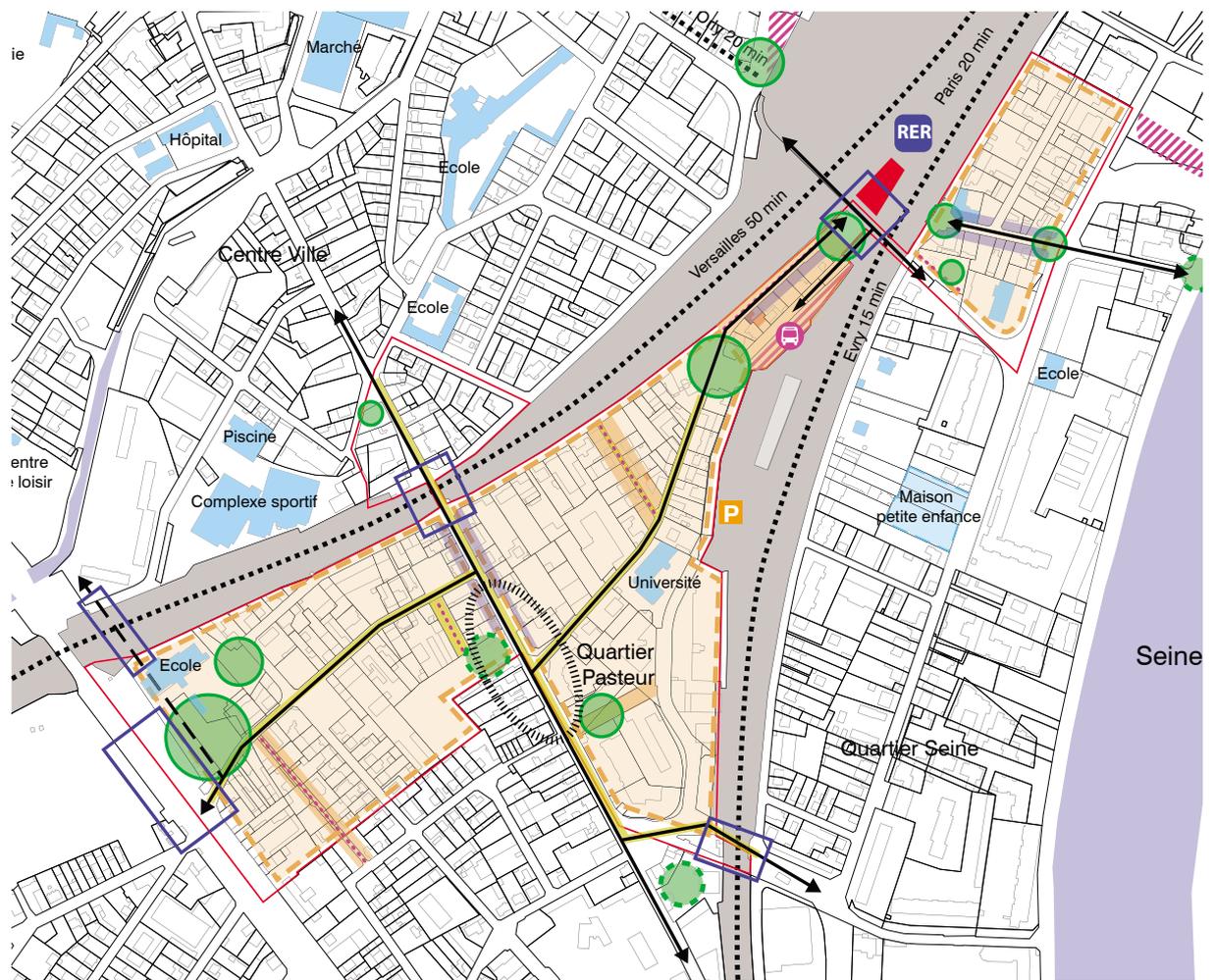
^ Вид сверху на квартал Пастер в Жювизи-сюр-Орж. Автор: Google Earth, 2018 г. / Aerial view of the Pasteur quarter of Juvisy-sur-Orge. Author: Google Earth 2018



revitalization of the area. In parallel we met the economic actors of the area, especially the shop owners, visited the public facilities and analysed the quality of the urban spaces and spatial links with the surrounding quarters. Based on these analysis, we developed a strategy and actions plan for the Pasteur quarter with the following main points:

- Rehabilitation of the most degraded housing by the landlords, or expropriation by mandate and rehabilitation by the public authorities;
- Identification of available plots for new housing construction to relocate tenants from unhealthy housing conditions;
- Identification of some well situated spots for retail, gathering of the existing shops on these locations and adjustment of their offers;
- Redesign of the public spaces to enhance active mobility (walking, biking), reinforce vegetation and create local squares at the identified retail spots;
- Improvement of the noise protection on housing facing the rail tracks and orientation of the apartments to the redesigned, green courtyards;

^ Аварийное жилье в квартале Пастер. Автор: Office Rethink, 2014 г. / Substandard housing in the Pasteur quarter. Author: Office Rethink 2014



^ План-руководство по реабилитации квартала Пастер. Автор: Office Rethink, 2014 г. / Guide plan for the rehabilitation of the Pasteur quarter. Author: Office Rethink 2014

– Improving the connection of the quarter with the new city centre and other interesting areas, like the Seine river banks.

The deterioration of the Pasteur quarter can be seen as an effect of the concentration of activities in the metropolitan centre. It pushes the low-income population further outwards. Working on irregular hours and changing locations they need to stay close to the public transports nodes. Because of their low income and irregular contacts, they encounter difficulties to access on the normal private or social housing market and are obliged to accept unhealthy housing condition with comparably high rents. The Pasteur quarter, due to its urban situation and a missing attention of the public authorities, had become an area for this type of housing market. Unfortunately several historic city centres in the Paris metropolitan area are subject to this housing and social problem. And without support from the central cities their revitalization can hardly be financed by the concerned municipalities.

In 2017 the city of Juvisy-sur-Orge began the urban renewal of the Pasteur quarter on the base of our plan.



^ Общий проект перепланировки квартала Пастер. Автор: Office Rethink, 2014 г. / General intervention scheme for the Pasteur quarter. Author: Office Rethink 2014

– Восстановление находящегося в самом плохом состоянии жилья силами домовладельцев или его принудительное отчуждение и восстановление за счет государства.

– Определение доступных участков для строительства нового жилья, куда можно было бы переселить жильцов, имеющих неблагоприятные условия проживания.

– Определение подходящих площадок для розничной торговли, размещение существующих торговых точек на этих участках и организация торговли.

– Перепланировка общественных пространств для улучшения мобильности пешеходов и велосипедистов, увеличения площади зеленых насаждений и создания местных скверов у торговых точек.

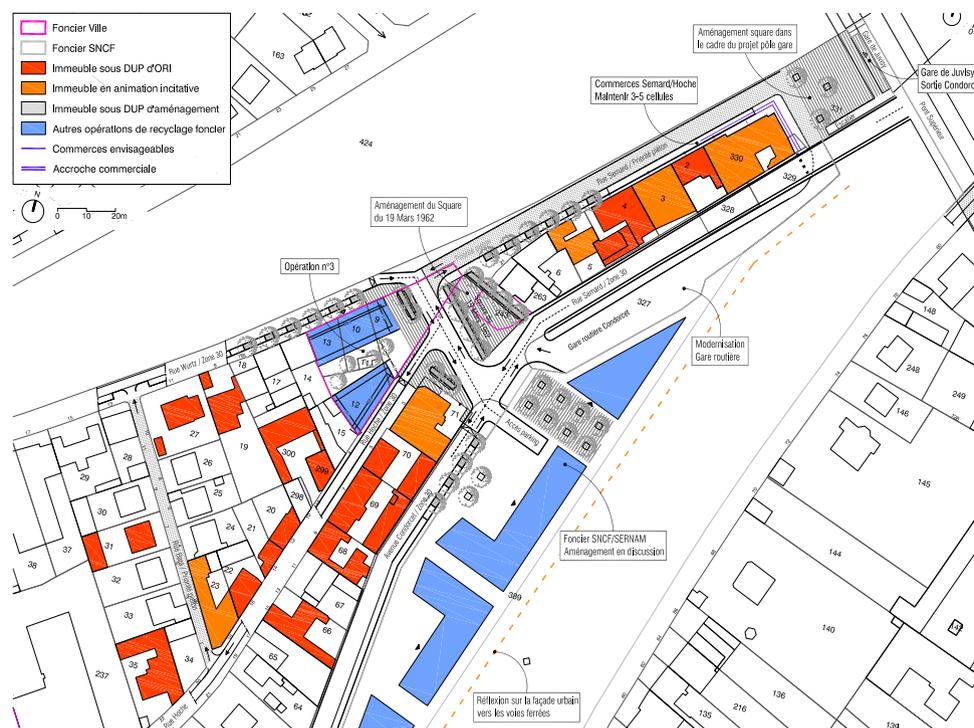
– Улучшение шумовой защиты жилья, которое выходит на железнодорожные пути, и ориентация квартир на вновь созданные зеленые дворы.

– Улучшение соединения квартала с новым центром города и другими интересными местами, такими, как набережные Сены.

Ухудшение состояния квартала Пастер можно рассматривать как результат концентрации основных видов деятельности в центре метрополии. Население с невысоким доходом при этом было вытолкнуто на периферию. Ненормированный рабочий день и частая смена места работы заставляют людей поселиться ближе к узлам общественного транспорта. Невысокий доход и нестабильные социальные связи усложняют доступ к рынку хорошего частного или социального жилья и заставляют их довольствоваться плохими жилищными условиями за относительно высокую плату. Подобные условия сложились и в квартале Пастер в связи с изменившейся градостроительной ситуацией и недостатком внимания со стороны властей. К сожалению, некоторые исторические центры парижской метрополии испытывают подобные жилищные и социальные проблемы. Финансирование восстановления этих территорий вряд ли может быть под силу одним муниципалитетам без поддержки центральных городов.

В 2017 году в городе Жювизи-сюр-Орж начались работы по обновлению квартала Пастер на основе плана, разработанного нашим бюро.

v План размещения жилья в квартале Пастер. Автор: Office Rethink, 2014 г. / Housing intervention plan for the Pasteur quarter. Author: Office Rethink 2014



в Вид с башни квартала Дефанс на Курбевуа. Автор: Office Rethink, 2011 г. / View from à tower of La Défense on Courbevoie. Author: Office Rethink 2011

The modern city centre of Courbevoie

The city of Courbevoie is in a quite different situation. Its 83000 inhabitants are living 8 km west from the centre of Paris. As the international business centre of La Défense is partly situated in Courbevoie, the municipality and the population have a relatively high income and the city can offer a well designed urban environment and diverse public facilities. In consequence real estate prices are with 6422 €/m² average more than twice as high as in Juvisy-sur-Orge with 3175 €/m².

In the 1960s the French government developed the international business centre of La Défense close to Paris on the cities of Courbevoie and Puteaux. As a modern quarter, La Défense had been build with a large pedestrian slab surrounded by office towers and low rise housing estates (Horn, 2014). A tentacle spread until the historic city centre of Courbevoie, resulting in the construction of a large modern building, called the Centre Charras. Planned in 1969 by the well known French architect Henri Pottier, Grand Prix de Rome, its construction replaced a part of the historic city centre and the Charras casern build in the 1750s.

The Centre Charras is a big multifunctional building. A large square base with 5 floors contains a shopping centre, a farmers market, a swimming pool, an ice skating rink and parking space. Several buildings emerge from this block, containing housing, offices and a hotel. Despite the qualities of this modern building, the rupture of scale with the existing urban fabric and its inattentive urban integration create a discontinuity in the city centre. The ambitious project of a modernization of the shopping centre by an investor in 2014, gave the municipality the opportunity to ask our office to study its future position in the city centre and an improved urban integration.

We began to analyze the relationship between the Centre Charras and its environment. What uses are working well, and what could be improved, or replaced? We tried to identify spots, where links between uses inside the Centre Charras and the environment could be created or strengthened. By additions and extension, we tried to create new transitions between the centre and the surrounding buildings. Some of our main proposals are:





< Вид сверху на городской центр Курбеува. Автор Google Earth, 2018 г. / Aerial view of the city-centre of Courbevoie. Author: Google Earth 2018

Современный городской центр Курбеува / The modern city centre of Courbevoie

Современный городской центр Курбеува

Совсем иная ситуация с городом Курбеува. Его 83000 жителей проживают в восьми километрах западнее центра Парижа. Поскольку международный деловой центр Дефанс частично находится в Курбеува, этот город имеет население с относительно высоким доходом, привлекательную городскую среду и разнообразные общественные объекты. Как следствие, цены на недвижимость здесь в среднем составляют 6422 евро за кв. м, что в два раза выше цен в Жювизи-сюр-Орж, где один квадратный метр стоит 3175 евро.

В 1960-х годах правительство Франции построило международный деловой центр Дефанс вблизи Парижа, на территории городов Курбеува и Пюто. Современный квартал Дефанс представляет собой большую пешеходную зону, окруженную офисными башнями и малоэтажными жилыми комплексами (Horn, 2014). Застройка квартала разрослась до исторического центра Курбеува, где было построено большое современное здание – Центр Шарра. Центр, спроектированный в 1969 году известным французским архитектором Анри Потье, лауреатом Большой Римской премии, занял часть исторического центра и место, где находилась казарма Шарра, построенная в 1750-х.

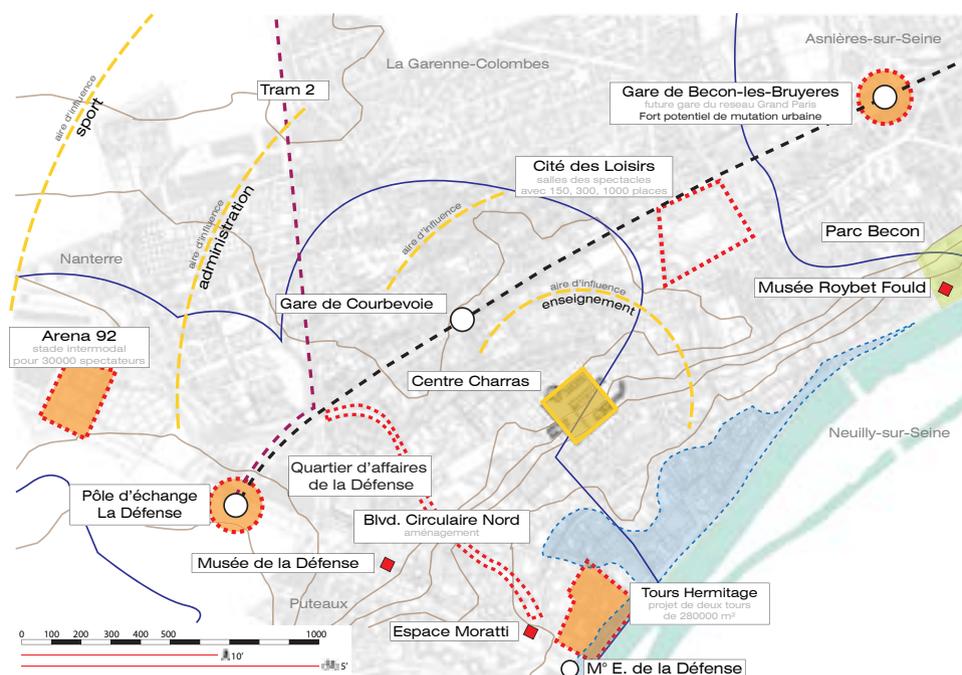
Центр Шарра – большое multifunctionальное здание, квадратное в плане. Пять этажей центра размещают в себе торговый центр, фермерский рынок, бассейн, каток и парковку. В этом квартале, по соседству с центром, появилось еще несколько зданий, в которых располагаются жилье, офисы и отель. Несмотря на преимущества этого современного здания, разрыв с существующей тканью города и недостатки интеграции нарушают целостность городского центра. В 2014 году возник масштабный инвестиционный проект модернизации Центра Шарра, благодаря которому муниципалитет смог поручить офису Rethink изучение перспектив и поиск путей улучшения интеграции здания с городской средой.

Мы приступили к анализу связей между Центром Шарра и городской средой. Какие из них работают хорошо, а какие можно улучшить или заменить? Мы попытались определить места для образования новых связей или усиления уже существующих, создать новые пере-

ходы между центром и окружающими зданиями. Ниже мы приводим некоторые наши предложения, возникшие на основе анализа территории:

- Мобильность в центре города нужно ориентировать в сторону общественного транспорта, более медленного транспорта и активного движения, поскольку территория перегружена местным и транзитным транспортом.
- Необходимо создать две главные городские пешеходные дорожки, пересекающие Центр Шарра, чтобы обеспечить связь между разными частями города.
- Смешение различных функций (общественной, частной, спортивной, жилой, офисной) необходимо сохранить и усилить.
- Предложения торгового центра должны быть ориентированы на устойчивое развитие, экологию и отдых.

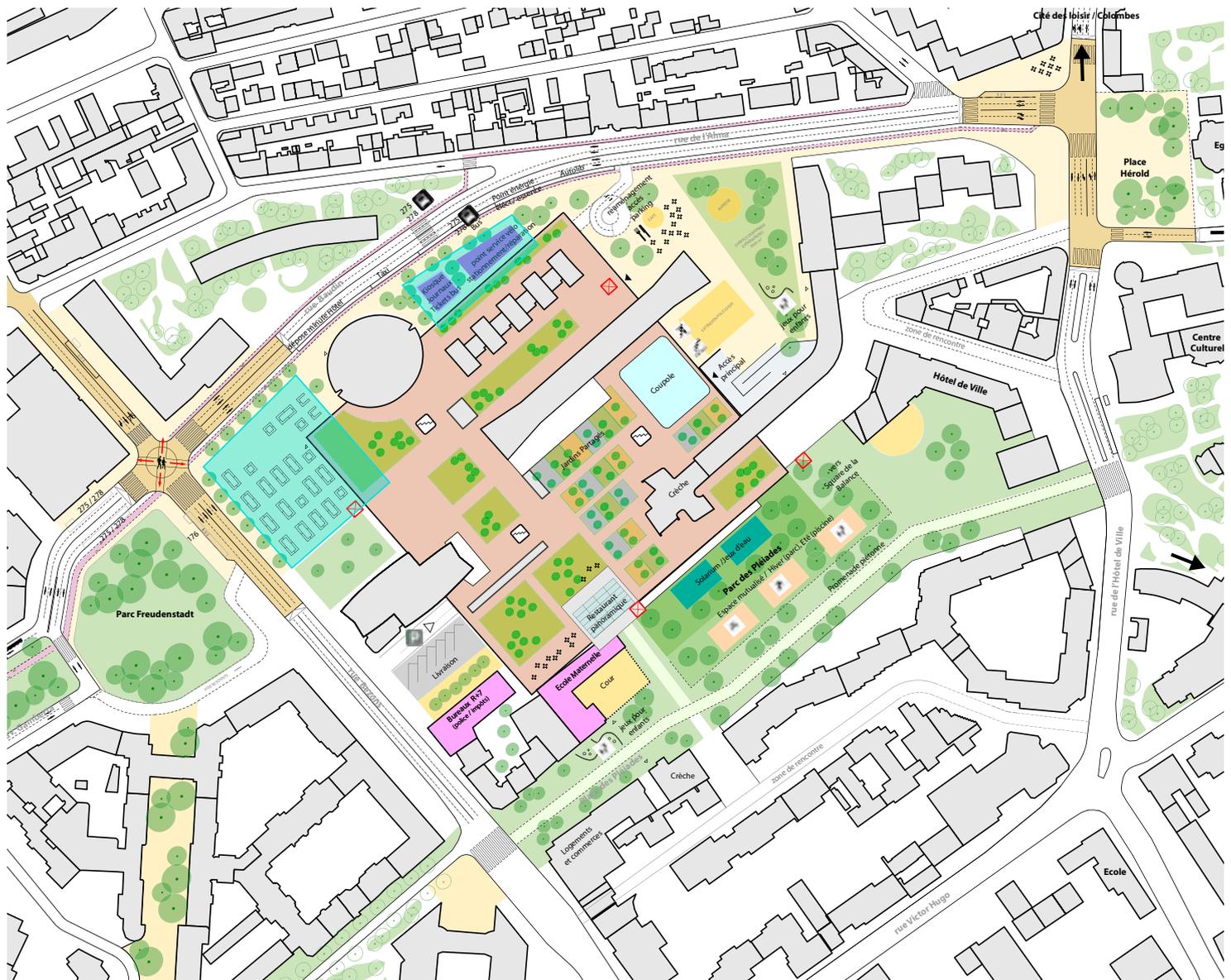
v Анализ городской интеграции Центра Шарра в Курбеува. Автор: Office Rethink, 2012 г. / Analysis of the urban integration of the Centre Charras in Courbevoie. Author: Office Rethink 2012

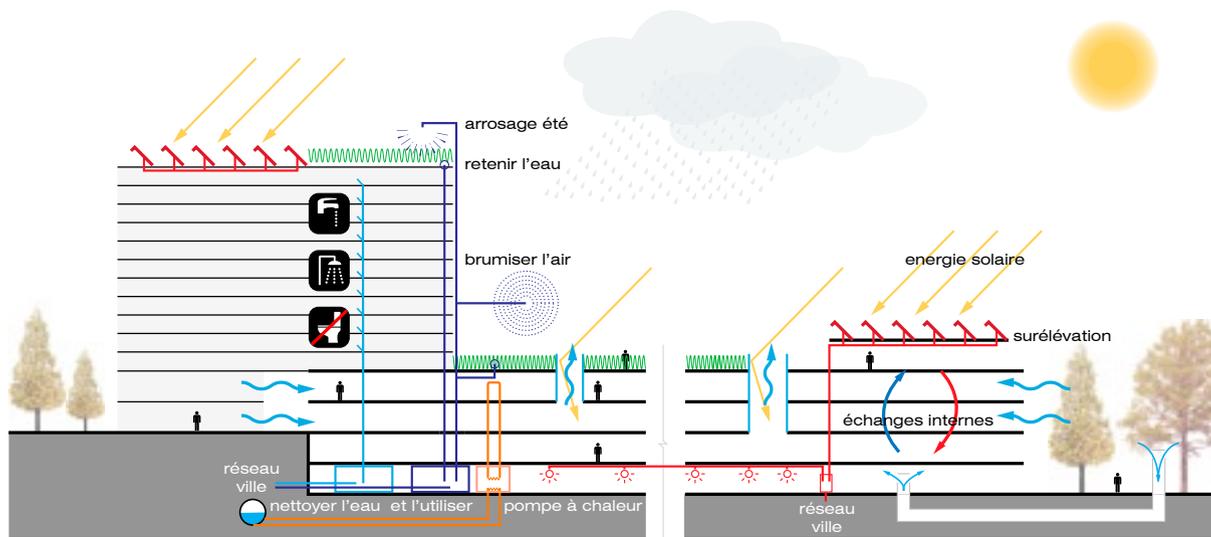


в План-руководство по городской интеграции Центра Шарра. Автор: Office Rethink, 2012 г. / Guide plan for the urban integration of the Centre Charras. Author: Office Rethink 2012

- The mobility in the city centre will be reoriented towards public transport, slower traffic and active mobility, as it is congested by local and transit traffic;
- Two main urban walkways, crossing at the Centre Charras, should be designed to facilitated the connections between the different parts of the city;
- The mixture of functions (public, private, sport, retail, housing, office) will be maintained and strengthened;
- The offer of the shopping centre could be developed under the topic of sustainably, ecology and leisure;
- The centre Charras will become a low energy building with renewable energies and energy exchange between uses. For example, the ice skate rink rejects thermal energy that will be used by the adjacent swimming pool for heating;
- The farmers market will be placed in a new large open hall at the corner of the Centre Charras to function as an urban signal and main entry;
- The ice skate rink will open to an outside square and extend with different sport and leisure activities in the urban space;

- A public park is designed along the south façade of the swimming pool, with outdoor relaxing areas;
 - The large rooftop of the Centre Charras will become accessible for the public, with shared gardens, promenade, rooftop restaurants;
- Contrary to the Pasteur quarter in Juvisy, the city centre of Courbevoie takes advantage of the metropolis. The construction of La Défense changed the economy from industrial activities to predominantly tertiary activities without passing through the harsh period of deindustrialisation. In 1959 the city government changed from a socialist majority to a liberal conservative majority. Probably due to the changing economic situation. Courbevoie is not anymore a destination for the middle class leaving the city of Paris, like the following example of Ivry-sur-Seine. Its real estate prices are already too high.
- But with the new centrality of La Défense and an important transport hub, the former city centre lost its role as centrality and with the construction of the Centre Charras, it lost his historic setting. The challenge for Courbevoie is now to redefine the location, function and shape of its future city centre.





< Стратегия энергопотребления для Центра Шарра.
 Автор: Office Rethink,
 2012 г./Energy strategy for
 the Centre Charras
 Author: Office Rethink 2012

– Центр Шарра станет зданием с низким энергопотреблением, возобновляемыми источниками энергии и обменом энергией между пользователями. Например, не используемая ледовым катком тепловая энергия будет использоваться для нагревания воды в прилегающем к нему бассейне.

– Фермерский рынок будет перенесен в новый открытый зал на углу Центра Шарра и станет выполнять функцию знакового места и главного входа.

– Каток будет выходить на наружную площадь, где будут проходить различные спортивные и увеселительные мероприятия.

– Общественный парк с наружными зонами отдыха планируется разместить вдоль южного фасада плавательного бассейна.

– Большая крыша Центра Шарра станет общественным местом, где можно будет организовать коллективные сады, прогуливаться, посещать кафе.

В отличие от квартала Пастер в Жювизи, городской центр Курбева пользуется преимуществами метрополитанизации. Строительство Дефанса способствовало переходу от экономики производства товаров к развитию сферы услуг, минуя трудности периода деиндустриализации. В 1959 году в городском управлении на смену социалистическому большинству пришли либеральные консерваторы. Скорее всего, причиной этому послужили изменения в экономике. Курбева уже не является пристанищем для среднего класса, уезжающего из Парижа, как, например, Иври-сюр-Сен, о котором речь пойдет ниже. Цены на недвижимость Курбева уже слишком высоки. Но с обретением Дефансом центрального положения и важного транспортного узла, Курбева перестал играть центральную роль, а со строительством Центра Шарра потерял и историческую значимость. Главной задачей Курбева является пересмотр положения, функций и облика своего будущего городского центра.



< Вид на парк вдоль южного фасада. Автор: Office Rethink, 2012 г. / View on the park along the southern facade. Author: Office Rethink 2012



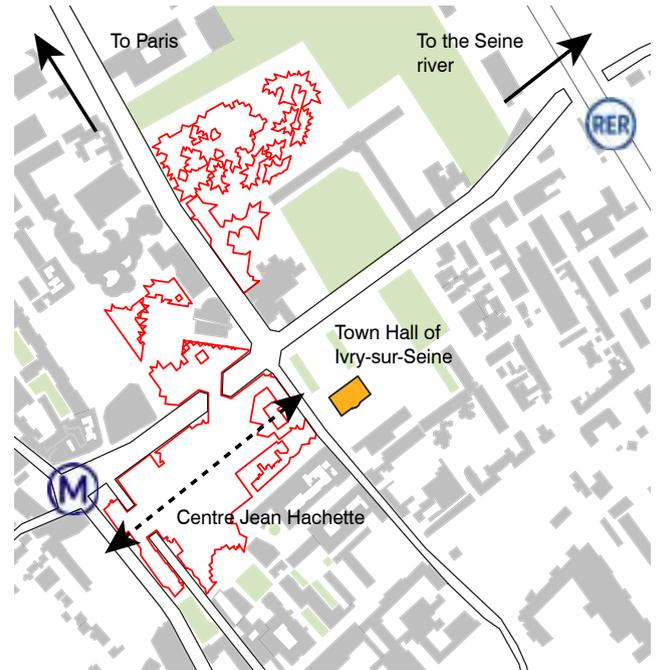
The centre of Ivry-sur-Seine in question

The city of Ivry-sur-Seine is bordering the 13th arrondissement of the city of Paris. In the 20th century Ivry lost twice about 15% of its population, by WW2 and following the deindustrialization with the closing of the industries. But since the turn of the century it is becoming more attractive and counts again about 60000 inhabitants. Less expensive than the city of Paris, it still offers diverse activities and various public transport connections with the metropolitan centre.

With new demand for housing and the vacant or underused plots of the former industrial sites, the city developed an ambitious urban project in the Seine river plain, called Ivry-Confluence. It will become a typical mixed used area, with housing, offices, activities, education and leisure spaces. A preoccupation of the municipal government is to avoid that the newcomers push the existing population further out of the city, like it happens in many cases. So they decided to set up constraints for the developers. For each housing project the first period of acquisition of the apartments is for the inhabitants and employees in Ivry and at a limited sales price. Only the second period is open to the general public. With the control of

Центр Иври-сюр-Сен / The centre of Ivry-sur-Seine

v План городского центра Иври-сюр-Сен. Автор: Office Rethink, 2018 г. / Plan of the city-centre of Ivry-sur-Seine Author: Office Rethink 2018



^ Градостроительный макет «Иври-Конфлуанс». Автор: Office Rethink, 2010 г. / Model of the urban project Ivry-Confluence. Author: Office Rethink 2010

Обсуждение вопросов, связанных с центром Иври-сюр-Сен

Город Иври-сюр-Сен граничит с 13-м округом Парижа. В XX веке Иври дважды терял около 15% своего населения: во время Второй мировой войны и вследствие деиндустриализации и закрытия промышленных предприятий. Но к началу нового столетия город становится более привлекательным и снова насчитывает около 60000 жителей. Иври не такой дорогой город, как Париж, но его жители могут посещать разнообразные мероприятия и пользоваться различными видами общественного транспорта, связывающими город с центром метрополии.

Когда появился новый спрос на жилье и возникла проблема пустующих или недостаточным образом используемых промышленных зон, власти города разработали масштабный проект застройки долины реки Сены

под названием «Иври-Конфлуанс». Территория получит типичное многофункциональное использование: здесь будут располагаться жилье, офисы, образовательные учреждения и пространства для отдыха и различных видов деятельности. Перед муниципалитетом стоит задача предотвратить вытеснение проживающих здесь людей за пределы города новым потоком жителей, как это происходит во многих случаях. Поэтому было принято решение установить ограничения для девелоперов. В первом этапе приобретения квартир за ограниченную стоимость участвует живущее и работающее в Иври население. И только второй этап открыт для широкого круга лиц. Это касается всех проектов жилищного строительства. Путем контроля цен на новое жилье муниципалитет косвенным образом также не дает расти ценам на вторичное жилье.

^ Вид сверху на центр города Иври-сюр-Сен. Автор: Google Earth, 2018 г. / Subtitle: Aerial view of the city-centre of Ivry-sur-Seine. Author: Google Earth 2018

the sales price of the new housing, the municipality indirectly also restrains the real estate prices of the existing housing.

Ivry, that is governed since 1920 by a communist majority, has a tradition in progressive housing construction. The architects Henri et Robert Chevallier build in the 1950s the Cité Thorez in the city centre. A large red brick building with 14 floors, the first high rise building of Ivry. In the 1970s the architects Jean Renaudie and Renée Gailhoustet build nearby several housing estates based on different geometrical shapes, a pyramidal volume and partly mixed used with offices, retail and cultural functions. Due to the pyramidal form a large part of the apartments possess a planted terrace, creating the aspect of a green hill in the city. But the city centre has lost its attractiveness. The proximity of the city of Paris, a new shopping centre close to the Seine river and the increasing e-commerce have a negative impact on the retail in the Jeanne Hachette building, one of the housing estates by Jean Renaudie.

In this context we organized a two week workshop with 20 interior design students from the FIT university in New York, USA, and the RMIT university in Melbourne, Australia. The city of Ivry asked us to develop proposals for the revitalization of the city centre by

the redesign of the retail area in the Jeanne Hachette building. The students worked on four different areas inside the building with the following objectives and proposals:

- To adapt and to modernize the interior spaces, while respecting the initial architectural design;
- To open and to connect the interior spaces with the surrounding urban environment and to rework the transition spaces;
- The existing art gallery will be extended and integrated into an art centrality with different services and activities to reconnect the local artist communities of Paris and Ivry;
- An adjoining community kitchen, grocery, and garden area aims to bring neighbours and visitors together by diverse activities on nutrition;
- A learning centre combines an arts & craft skills workshop, a resources centre, a lecture space and a collaborative work hub to acquire new skills for the community.

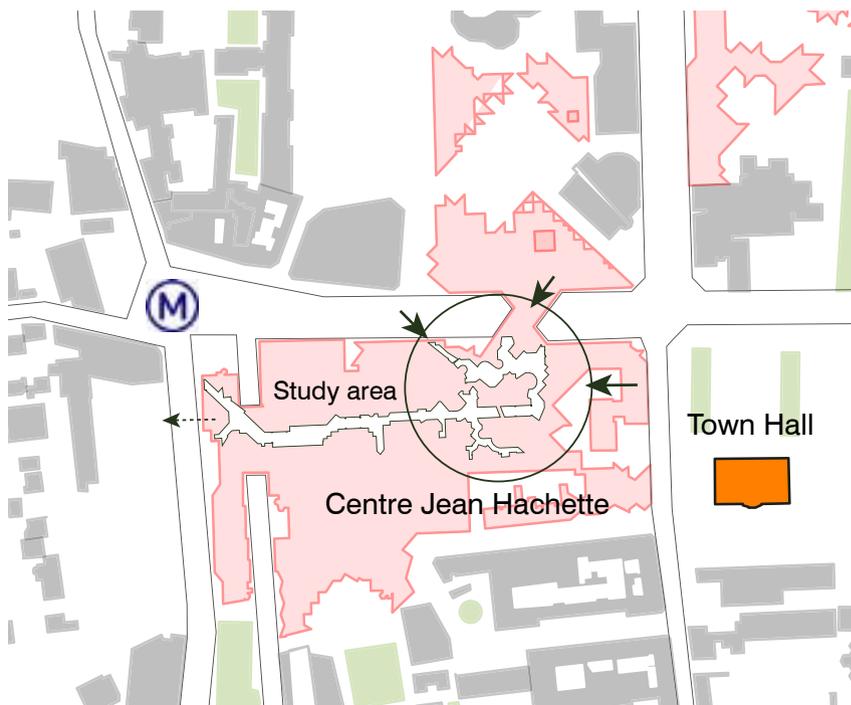
Since a decade the city of Ivry is experiencing a transition period in its urban development. Bordering the city of Paris it has become after a long period of shadowy existence a destination for middle-income households looking for lower real estate prices. But

v План учебной зоны Центра Жанны Ашетт. Автор: Office Rethink, 2018 г. / Plan of the study area in the Centre Jean Hachette Author: Office Rethink 2018

В Иври, где с 1920 года у власти стоит коммунистическое большинство, сохранилась традиция прогрессивного жилищного строительства. В 1950-х архитекторы Анри и Робер Шевалье построили в центре города здание Cité Thorez. Это 14-этажное здание из красного кирпича стало первым высотным зданием Иври. В 1970-х архитекторы Жан Реноди и Рене Гейлусте построили по соседству несколько жилых комплексов разной геометрической формы и смешанного использования, часть пространства которых было отведено под офисы, торговые точки и культурные заведения. Благодаря пирамидальной форме зданий большая часть квартир имеет зеленые террасы, создающие образ зеленого холма в центре города. Но городской центр потерял свою привлекательность. Близость Парижа, новый торговый центр возле реки Сена и распространение интернет-коммерции оказали негативное влияние на состояние торговли в Центре Жанны Ашетт, принадлежащем одному из жилых комплексов по проекту Жана Реноди.

В связи с этим мы организовали двухнедельный воркшоп с участием двадцати студентов факультета дизайна института FIT Нью-Йоркского государственного университета (США) и Мельбурнского университета RMIT (Австралия). Муниципалитет Иври предложил разработать проект ревитализации городского центра путем модернизации торговой зоны Центра Жанны Ашетт. Студенты исследовали четыре различные зоны внутри здания, в результате чего появились следующие предложения:

- адаптация и модернизация внутренних пространств не должна нарушать первоначальный архитектурный проект;
- необходимо открыть внутренние пространства и соединить их с окружающей городской средой, а также пересмотреть пространства переходов;
- существующая картинная галерея будет расширена и интегрирована в художественный центр, осуществляющий различные виды деятельности и объединяющий местные художественные сообщества Парижа и Иври;
- прилегающая общественная кухня, продуктовый магазин и территория сада будут привлекать жителей и гостей путем предоставления разнообразных услуг в сфере питания;



< Вид на Центр Жанны Ашетт по проекту архитектора Жана Реноди. Автор: ARR / View on the Centre Jean Hachette by Jean Renaudie, architect. Author: ARR

the proximity of Paris, the development of new quarters and the metropolisation question the function of its former city centre. Basic goods can be bought on e-commerce and specialized shops as well as cultural activities are more attractive in Paris. Similar as for Courbevoie remains the question, if a city like Ivry should and can have a main city centre? or several city centres with equal importance? or are the urban functions finally spread equally in the urban environment without forming a city centre?

Conclusion

The metropolisation is an ongoing and maybe accelerating process. By the increasing concentration of the economic, political, cultural activities in a few cities, it divides the territories and cities in winners and losers of this process.

Rural areas as well as medium and small-sized cities are threaten to lag behind and to lose their activities. They need to set up networks and collaborations and links with their territory. They have to analyze their history and invent a common future based on their specific strength to be a part of the developments. Alone they do not have the necessary force to stay a centrality of importance.

v Студенческий воркшоп «Проектирование Центра Жанны Ашетт». Автор: Office Rethink, 2018 г. / Student workshop on the Centre Jean Hachette. Author: Office Rethink 2018

Also inside the metropolitan areas the division takes place. Second row cities, like Juvisy-sur-Orge, have difficulties to get a share of the economic development of the metropolitan centre. Instead they become a refuge for fragile populations and their problems. First row cities like Courbevoie and Ivry-sur-Seine manage to benefit from the process, but they are concerned about how to keep their identity and city centre without getting absorbed by the growing metropolitan centre.

Литература/References

Razemon, O. (2016). Comment la France a tué ses villes. Paris: Rue de l'échiquier, ISBN 9782374250380

Florida, R. (2016). New urban crisis. New York: Basic Books, ISBN 9780465079742

Horn, C. (2014). La Défense, a Unique Business District. project baikal, 11 (39-40), 90-97. doi: <http://dx.doi.org/10.7480/projectbaikal.39-40.707>



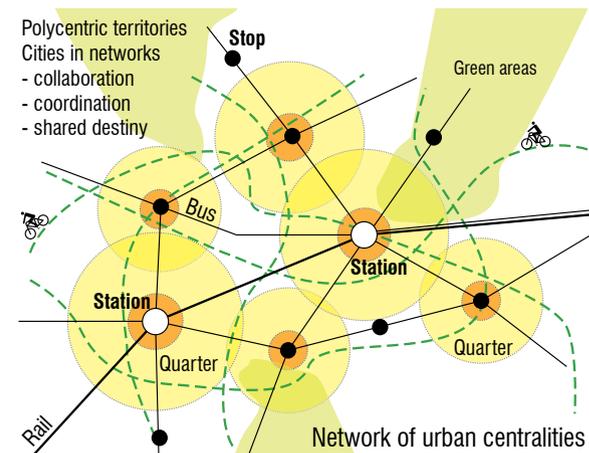
– учебный центр объединит в себе художественные и ремесленные мастерские, центр учебных пособий; лекционный зал и центр коллективной работы, чтобы местное сообщество получало здесь новые навыки и умения.

В течение десятилетия город Иври находится в переходном периоде своего развития. Этот город, граничащий с Парижем и долгое время существовавший в его тени, стал центром притяжения населения со средним доходом, которое ищет новое, более дешевое жилье. Однако близость Парижа, развитие новых кварталов и метрополитанизация поставили под сомнение прежнее функционирование его городского центра. Основные товары можно приобрести через Интернет и в специализированных магазинах, а культурные мероприятия интереснее посещать в самом Париже. Как и в Курбеуа, остается вопрос: должен и может ли такой город, как Иври, иметь свой городской центр? Или должно быть несколько городских центров одинаковой значимости? И распределяются ли равномерно городские функции в городской среде, не сформировав при этом новый городской центр?

Заклучение

Процесс метрополитанизации не прекращается, а скорее всего, набирает свои обороты. Растущая концентрация экономической, политической и культурной деятельности в нескольких городах разделяет территории и города на победителей и проигравших в этом процессе.

Сельским территориям, средним и малым городам грозит отставание в развитии и потеря сфер деятельности. Им необходимо формировать сети и взаимосвязи с территориями. Необходимо проанализировать свое прошлое и придумать общее будущее, основанное на индивидуальных сильных сторонах, способствующих развитию. В одиночку у таких городов недостаточно силы, чтобы стать главным центром. Кроме того, внутри территорий метрополии происходит разделение. Города второго ряда, такие, как Жювизи-сюр-Орж, испытывают трудности, связанные с участием в экономическом развитии центра метрополии. Не получая никаких выгод от этого процесса, они становятся пристанищем для незащищенных слоев населения со всеми их проблемами. Городам первого ряда, подобных Курбеуа и Иври-сюр-Сен, удается пользоваться преимуществами этого процесса, но их главная задача теперь заключается в том, чтобы сохранить собственную идентичность и городской центр, избежав поглощения растущим центром метрополии.



> Рекомендуемое включение городов в единую сеть. Автор: Office Rethink, 2018 г. / Cities should join in networks. Author: Office Rethink 2018