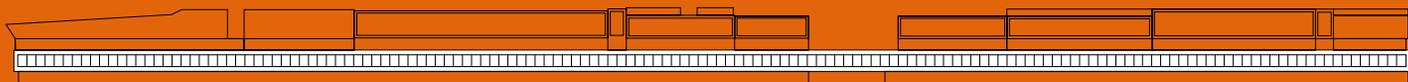


ParisNordEST



ENTREPÔT
MACDONALD



SOMMAIRE

2	PORTFOLIO
12	PARIS NORD-EST, UNE IDÉE DE LA MÉTROPOLE
14	ENJEUX PROGRAMMATIQUES
16	POUR LA VILLE, L'ACTION PUBLIQUE
18	ARCHITECTURE À XV
22	NOUVELLES CONNEXIONS URBAINES
24	LA TRANSFORMATION EN ÎLOT URBAIN
27	UN PATRIMOINE REVISITÉ
30	AMBITIONS URBAINES
34	TEMPO



**« À PARIS, IL EST TOUJOURS DIFFICILE D'IMAGINER
QU'EN PÉRIPHÉRIE EXISTENT DES MOMENTS DE BEAUTÉ,
COMME SI LE CENTRE ABSORBAIT TOUT CE QUI ÉTAIT
VALABLE ET CONDAMNAIT LA PÉRIPHÉRIE. »**

Floris Alkemade, architecte coordinateur, FAA + XDGA, septembre 2013



**« LES BÂTIMENTS MODERNES DES ANNÉES 40-60
NE SONT PAS TRÈS POPULAIRES EN FRANCE,
MAIS ON NE PEUT PAS TOUJOURS GOMMER L'HISTOIRE,
IL EST IMPORTANT DE VOIR CE QU'ON PEUT FAIRE AVEC
POUR RÉPONDRE AUX CONTRAINTES D'AUJOUR'HUI. »**

Floris Alkemade, architecte coordinateur, FAA + XDGA, septembre 2013





C A L B E R S O



**« QUAND ON PARLE
D'ARCHITECTURE DURABLE,
D'URBANISME DURABLE,
IL NE S'AGIT PAS UNIQUEMENT
DE COEFFICIENTS D'ÉNERGIE,
MAIS AUSSI DE RÉUTILISER
L'EXISTANT. »**

Floris Alkemade, architecte coordinateur,
FAA + XDGA, septembre 2013







**« CETTE TENSION ENTRE LE SOCLE,
PLUTÔT UNITAIRE, ET UN AUTRE MONDE AU-DESSUS,
FORGE LA QUALITÉ DU PROJET. »**

Xaveer De Geyter, architecte coordinateur, FAA + XDGA, septembre 2013

**« LA PROGRAMMATION,
L'INSERTION DANS LE CONTEXTE
EN FONT UN PROJET QUE
L'ON PEUT CARACTÉRISER
COMME MÉTROPOLITAIN »**

Xaveer De Geyter, architecte coordinateur,
FAA + XDGA, septembre 2013





Paris Nord-Est, UNE IDÉE DE LA MÉTROPOLE

11 sites de projets
sont définis en 2001.
Paris Nord-Est,
dans lequel s'inscrit
l'entrepôt Macdonald,
est l'un d'entre eux.

UNE FORTE DENSITÉ BÂTIE,
DOUBLÉE DE LA RARETÉ DES
TERRAINS CONSTRUCTIBLES,
A CONDUIT LA VILLE DE PARIS
À S'INTÉRESSER AUX PERSPECTIVES
D'ÉVOLUTION DE SES MARGES
ET À INVENTER DE NOUVEAUX
RAPPORTS AVEC SES COMMUNES
RIVERAINES. ELLE A AINSI
DÉVELOPPÉ DES APPROCHES
URBAINES INÉDITES DE
SECTEURS DE LA CAPITALE JUGÉS
JUSQU'ALORS PEU PROPICES
AU PROJET CAR DOMINÉS PAR
LES EMPRISES FERROVIAIRES ET
INDUSTRIELLES OU LES TRACÉS
D'INFRASTRUCTURES MAJEURES.

UN SITE-CLÉ DU GPRU

Le lancement, en 2001, du Grand
Projet de Renouvellement Urbain
(GPRU) concernant onze sites parisiens
a concrétisé cette vision et fait de Paris
Nord-Est un site-clé de l'évolution de la
capitale. Les 200 ha de Paris Nord-Est
s'étendent sur deux arrondissements
de la capitale, le 18^e et le 19^e, de la
Porte de la Chapelle à la Porte de la
Villette, à proximité immédiate de
Pantin, Aubervilliers et Saint-Denis.
Caractéristique des confins de la
ville des XIX^e et XX^e siècles, ce vaste

L'entrepôt Macdonald
dans son environnement urbain.
Juin 2014



secteur concentre infrastructures routières (boulevard périphérique et boulevard des Maréchaux), ferroviaires (faisceau ferré de la gare de l'Est, petite ceinture), et voies navigables (canal Saint-Denis) entre lesquelles se sont nichées, au fil des décennies, activités industrielles et logistiques – dont l'entrepôt Macdonald – grands équipements publics et habitat social.

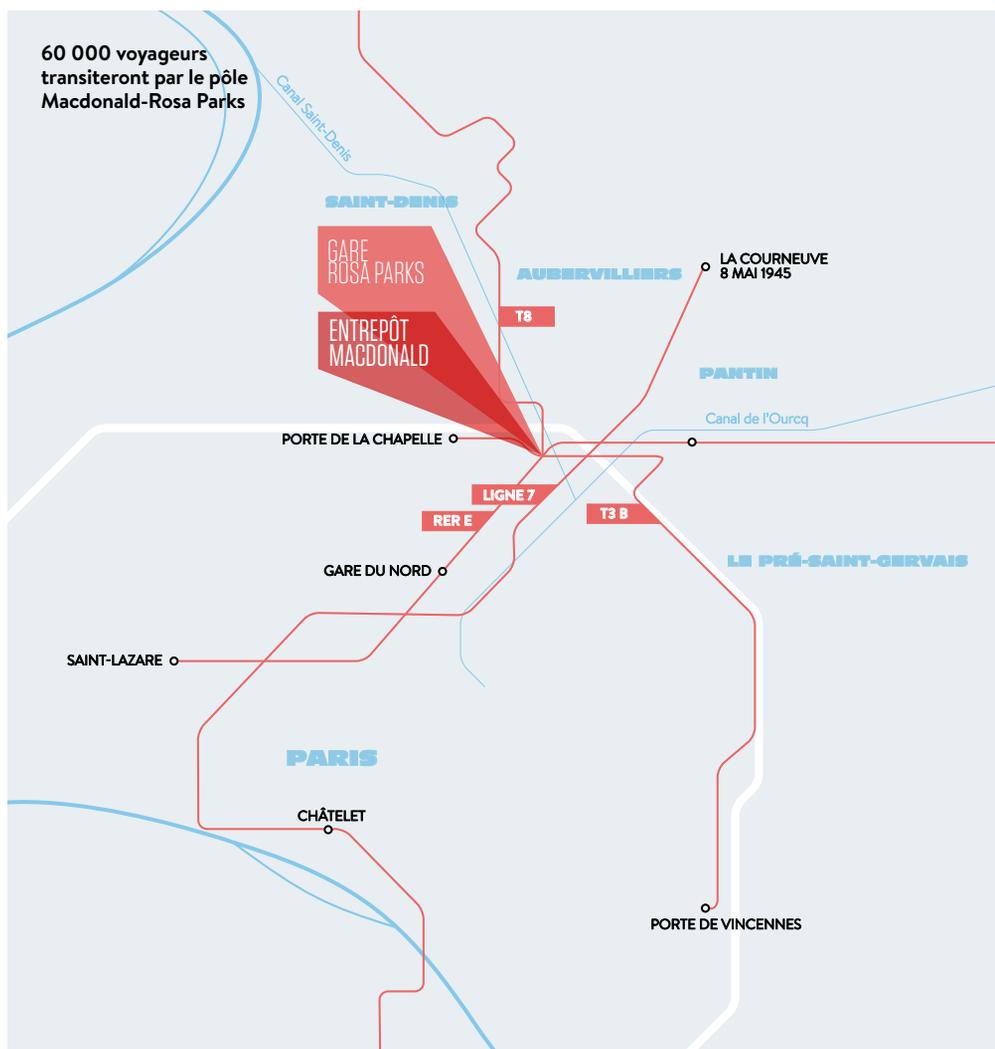
S'appuyant sur le renouveau de l'offre de transports publics et la dynamique de mutation de la Plaine Saint-Denis, la Ville de Paris et ses partenaires se sont donnés trois priorités inscrites dans une vision métropolitaine : l'amélioration de la qualité de la vie, le désenclavement et la création de nouveaux pôles économiques. Un programme aux équilibres marqués a donc été défini, notamment en faveur

du logement, social en particulier, et de la diversité des activités économiques. En 2002, la Ville de Paris détermine le périmètre d'étude de ce qui deviendra Paris Nord-Est, ainsi que les grandes orientations du territoire. La Semavip réalise les études préalables et en 2004, le scénario urbain de l'agence Dusapin-Leclercq (urbanistes) associée à l'agence TER (paysagistes) est retenu par le Maire de Paris. Le projet se caractérise par une progressivité et une adaptabilité marquées, très appréciables au regard des contraintes de disponibilité foncière et de limitation des capacités d'investissement public.

L'entrepôt Macdonald représente à lui seul près de 15 % des surfaces constructibles prévues à terme dans le périmètre ; il inclut tous les programmes caractéristiques de la mixité du GPRU ; il occupe une position pivot entre plusieurs secteurs opérationnels, notamment entre la ZAC Claude Bernard et les futurs quartiers de Paris Nord-Est.

MACDONALD-ROSA PARKS NOUVELLE PORTE D'ACCÈS MÉTROPOLITAINE

Jusque-là pénalisé par l'omniprésence des réseaux d'infrastructures sans en tirer le moindre bénéfice, Paris Nord-Est, en découvre progressivement les avantages décisifs. Une nouvelle génération de liaisons ferroviaires convergeant autour du pôle Macdonald-Rosa Parks ancre Paris Nord-Est dans une dimension métropolitaine. Le nord-est parisien se trouve désormais en relation directe avec la Seine-Saint-Denis aussi bien qu'avec les arrondissements centraux, Saint-Lazare ou demain La Défense...



ENJEUX programmation

« Il y a d'emblée la volonté de réunir une palette complète des dimensions de la ville. »

Catherine Pèrenet,
Présidente, ParisNordEST,
décembre 2013

Physiquement, l'entrepôt Macdonald et les voies ferrées avoisinantes forment jusqu'à présent un écran entre la Résidence Michelet au sud et la ZAC Claude Bernard au nord. Il interrompt fonctionnellement et visuellement les relations entre les différents composants du secteur jusqu'à en faire, en plein Paris, des isolats. Un des enjeux urbains fondamentaux du projet est de mettre à profit la reconversion de l'entrepôt Macdonald pour faire émerger une série d'externalités positives bénéfiques à un environnement urbain plus large. Cette évolution cruciale pour le 19^e arrondissement et ses vis-à-vis, Aubervilliers et Pantin, se joue sur le plan de la programmation, de la composition urbaine et de la desserte du site.

UN QUARTIER EN INTERACTIONS

La programmation de l'entrepôt Macdonald a été pensée à l'échelle d'un plus vaste contexte urbain afin d'apporter, en qualité mais également en quantité, les fonctions qui lui faisaient défaut. Cette approche a

recherché, dans le même temps, les complémentarités possibles avec les autres secteurs du GPRU Paris Nord-Est. Il aurait été paradoxal que l'émergence d'un nouveau pôle urbain fragilise l'existant ou ralentisse le développement de ces derniers. Par exemple, le plus proche d'entre eux, la ZAC Claude Bernard compte, parmi sa programmation mixte, 40 000 m² de bureaux et 6 100 m² d'activités artisanales et de services. Avec 42 000 m² supplémentaires de bureaux et d'activités, l'entrepôt Macdonald vient conforter et crédibiliser l'affirmation d'une nouvelle adresse parisienne pour les entreprises. Les 3 000 salariés de la ZAC Claude Bernard trouveront, eux, dans la proximité de l'entrepôt Macdonald de nombreuses ressources du quotidien : restauration, services, équipements publics, commerces... Pour les utilisateurs extérieurs, l'attractivité de l'entrepôt Macdonald se situera notamment dans l'offre d'équipements publics comme de commerces et services qu'il abrite.

PROGRAMMATION GÉNÉRALE DE L'ENTREPÔT MACDONALD

74 300 M² DE LOGEMENTS

16 000 M² DE LOCAUX D'ACTIVITÉS

1 126 LOGEMENTS DONT 637 LOGEMENTS SOCIAUX

211 À LOYER MAÎTRISÉ

278 EN ACCESSION LIBRE

362 EN LOCATIF SOCIAL

128 CHAMBRES
EN FOYER
DE JEUNES
TRAVAILLEURS

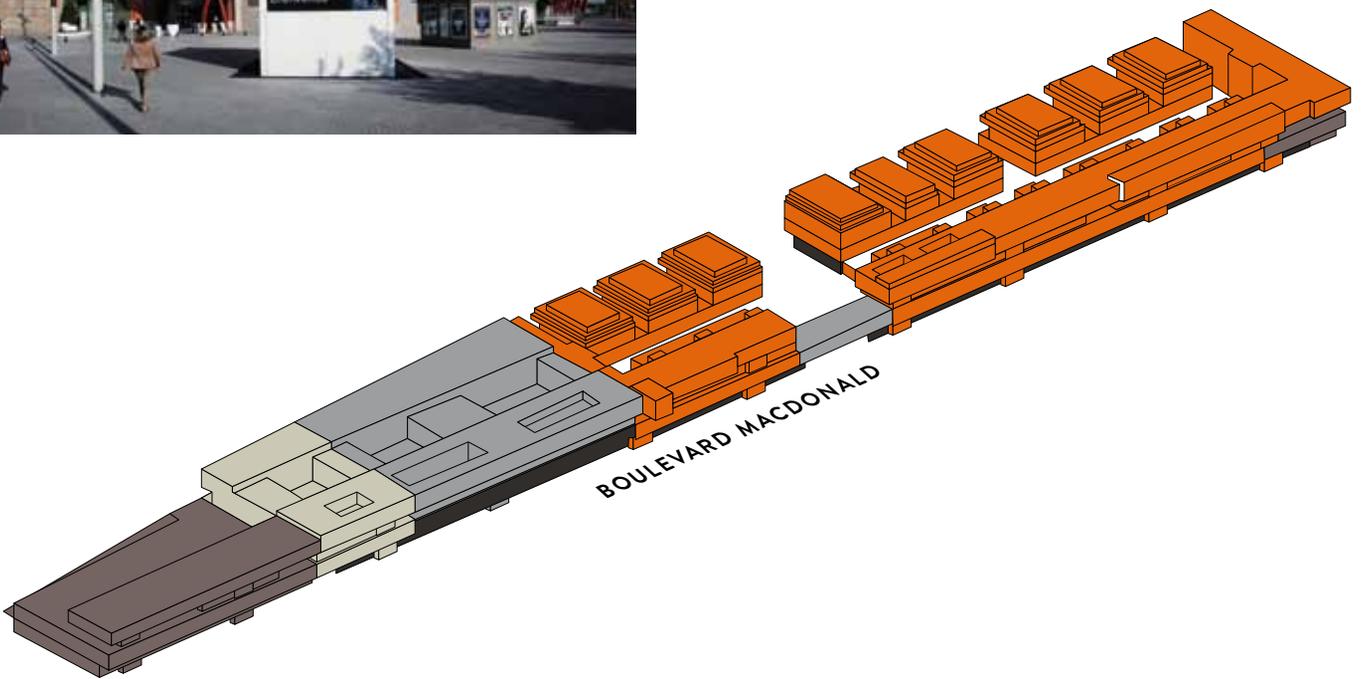
147 CHAMBRES
EN RÉSIDENCE
ÉTUDIANTE



La programmation de l'entrepôt Macdonald a été pensée en complément de celles des ZAC Claude Bernard (Paris 19^e) et du Millénaire (Aubervilliers)



À TERME, 10 000 USAGERS FRÉQUENTERONT LE SITE QUOTIDIENNEMENT



32 500 M² DE COMMERCES

26 000 M² DE BUREAUX

16 300 M² D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

○ 1300 PLACES DE STATIONNEMENT

COLLÈGE DE 24 CLASSES (600 ÉLÈVES) / 4 250 M²
ÉCOLE PRIMAIRE DE 12 CLASSES / 2 150 M²
GYMNASE ET SALLES DE SPORT / 2 200 M²
CRÈCHE DE 60 BERCEAUX
LOCAL ASSOCIATIF / 630 M²
LOCAL DU SERVICE PROPRIÉTÉ
 DE LA VILLE DE PARIS / 425 M²

« L'action l'a emporté ! L'ensemble de Paris Nord-Est se voit conforté par l'acquisition de l'entrepôt. C'est l'une des clés de réussite de la ZAC Claude Bernard, et au delà, l'une des clés de voûte du territoire Paris Nord-Est et de sa transformation. »

Marie-Anne Belin,
directrice générale
de la Semavip, juillet 2013

MOBILISATION IMMÉDIATE

Alors que, face à l'entrepôt Macdonald, l'aménagement de la ZAC Claude Bernard a été lancé depuis 2005 par la Ville de Paris et la Semavip, l'entrepôt ne fait jusqu'alors l'objet que de réflexions préliminaires. Aussi, lorsqu'au mois de juillet 2006, il est soudainement mis en vente par la SOVAFIM (Société de valorisation foncière et immobilière), créée par l'État dans ce but, **la Caisse des Dépôts et la Semavip auxquels se joint le promoteur Icade, filiale de la Caisse des Dépôts, réagissent instantanément.** Malgré les handicaps d'un entrepôt encore partiellement occupé et un prix de vente élevé, la concurrence s'annonce vive autour de ce bâtiment à multiples potentiels. Réunis depuis le 24 novembre 2006 dans la SAS ParisNordEST, les trois partenaires estiment que, malgré les risques techniques et financiers liés à l'opération, celle-ci s'impose au nom de la cohérence, et même de la viabilité du grand projet urbain. Le bilan prévisionnel de l'opération, l'accord sur ses modalités juridiques et financières, les principes de gouvernance du partenariat sont élaborés en quelques semaines.

UN PILOTAGE PLURIEL ET SINGULIER

Techniquement les trois associés ont misé, dès la négociation initiale, sur la complémentarité des métiers et des rôles : aménageur, investisseur et promoteur. La SAS ParisNordEST mobilise les moyens de chacun des partenaires auxquels elle délègue des missions. Ainsi la Semavip assure une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage — pilotage de la coordination architecturale, pilotage des études et travaux, coordination inter-chantier, commercialisation des droits à construire — pour laquelle elle dédie une équipe opérationnelle.

POURQUOI OMA

Fin octobre 2007, la SAS ParisNordEST lance une consultation internationale d'architectes coordonnateurs pour concrétiser son intention de reconversion de l'entrepôt Macdonald. Elle aboutit en décembre de la même année à la désignation de l'agence néerlandaise OMA/Rem Koolhaas avec Floris Alkemade comme directeur de projet, retenue face aux agences Marc Mimram, Diener & Diener et Alexandre Chemetoff. Sa proposition convainc les associés de la SAS ParisNordEST et la Ville de Paris, réunis au sein d'un même jury, tant en termes de méthodologie d'élaboration du projet, qu'en termes de stratégie urbaine. Le pragmatisme de l'équipe lauréate et la force des principes fondamentaux, tels que l'exigence d'insertion urbaine et la valeur accordée dans ce but aux espaces publics ont notamment été plébiscités.

Pour la SAS ParisNordEST, le Masterplan résout une équation pertinente entre la densité du programme, les enjeux de la reconversion, les exigences de perméabilité et le respect du Plan Local d'Urbanisme. Cette première étape du processus de conception, marque au regard des échelles concernées, un moment charnière : l'affirmation sans ambiguïté d'un projet global d'aménagement plus que d'un projet architectural fut-il de grande ampleur. Floris Alkemade, concepteur du plan d'ensemble, s'associe à Xaveer De Geyter, pour son exécution.



Floris Alkemade



Xaveer De Geyter

Floris Alkemade et son associé Xaveer De Geyter

— réunis au sein du groupement d'intérêt momentané FAA + XDGA — se voient confier par la SAS ParisNordEST, la mission d'architecte coordinateur. Sous leur orchestration, quatorze équipes d'architectes, désignées avec la Ville de Paris, opèrent à la conception des différents programmes. Un rôle fondamental pour veiller à l'équilibre entre le respect du Masterplan et la liberté de sa réinterprétation, motivation de la diversité architecturale.

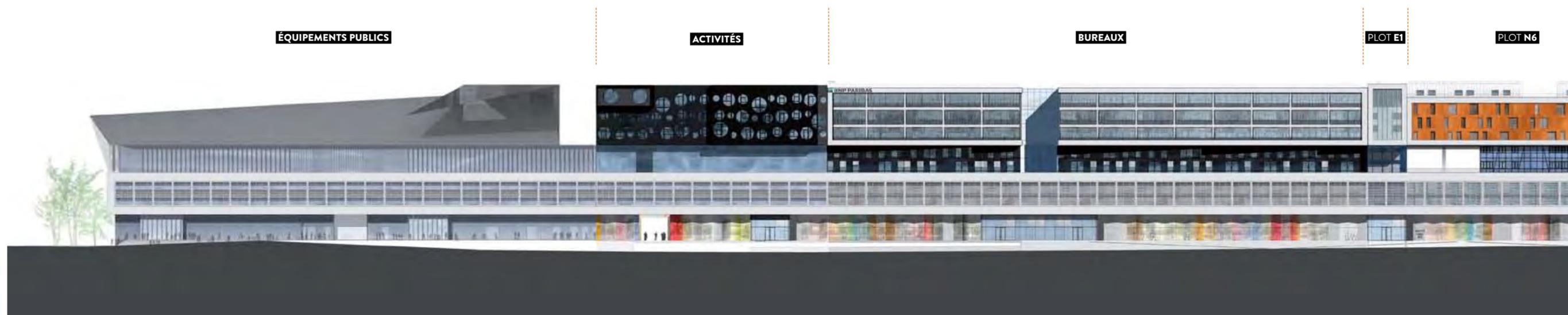
Depuis 2009, l'ensemble des concepteurs et partenaires — promoteurs, investisseurs, bailleurs et maîtrise d'ouvrage — se réunissent en workshops. Ils y abordent les questionnements indispensables à la mise en cohérence de leurs travaux respectifs : alignement, façades, noyaux de distribution... Au fil des rencontres, l'expression initiale du Masterplan s'enrichit des propositions des équipes. L'atelier Christian de Portzamparc s'affranchit de la continuité de la façade nord pour proposer, sur l'aile ouest, une coupure franche du bâtiment. L'agence Hondelatte - Laporte fusionne, elle, les deux plots qui lui ont été attribués pour offrir au bâtiment une nouvelle orientation et, dans le même temps, optimiser le nombre de logements traversants. L'AUC, déroge aux règles d'alignement pour profiter d'un porte-à-faux, marquant la limite entre les logements et les bureaux.

À la suite de l'établissement des permis de construire, c'est par ensemble de plots voisins que les équipes se rencontrent avec toujours comme interface privilégiée, l'architecte coordinateur.

Architecture à XV



ANMA	N2 > 90 logements en accession S1 > 50 logements en accession // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade)
AUC	E1 > 147 logements sociaux pour étudiants // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade) // Investisseur : RIVP
THIERRY BEAULIEU	STATIONNEMENT > 1300 places // Maître d'ouvrage : SAS ParisNordEST
BRENAC & GONZALEZ	S2 > 138 logements en accession // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade)
ODILE DECQ	ACTIVITÉS > Pépinière et Hôtel d'Entreprises // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade) // Investisseur : RIVP
JULIEN DE SMEDT	N4 > 61 logements sociaux S4 > 33 logements sociaux // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade) // Investisseur : I3F
FAA + XDGA	N5 > 44 logements locatifs aidés S6 > 43 logements locatifs aidés // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade) // Investisseur : Caisse des Dépôts ESPACES EXTÉRIEURS // Maître d'ouvrage : SAS ParisNordEST LOCAL ASSOCIATIF // Maître d'ouvrage : SAS ParisNordEST // Investisseur et futur utilisateur : Ville de Paris IMMEUBLE PONT // Maître d'ouvrage : ParisNordEST // Investisseur et futur utilisateur : Semavip FACADE PLISSÉE RDC - COMMERCE ET INFRA // Maître d'ouvrage : ParisNordEST // Investisseur : Caisse des Dépôts et Altarea
GIGON & GUYER	N3 > 84 logements sociaux // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade) // Investisseur : Efidis
HABITER AUTREMENT	S5 > 42 logements locatifs aidés // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade) // Investisseur : Caisse des Dépôts
RAPHAËLLE HONDELATTE & MATHIEU LAPORTE	S7 > 82 logements locatifs aidés // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade) // Investisseur : Caisse des Dépôts
KENGO KUMA	ÉQUIPEMENTS PUBLICS > École polyvalente // Collège // Centre sportif // 7 logements de fonction // Lieux d'appel // Maître d'ouvrage : Ville de Paris
FRANÇOIS LECLERCQ MARC MIMRAM	BUREAUX > 27 600 m ² // Maître d'ouvrage : SCCV Macdonald Bureaux (Icade et BNP Paribas Immobilier) // Futur utilisateur : BNPI // Investisseurs : SOGECAP
STEPHANE MAUPIN	S3 > 126 chambres, foyer de jeunes travailleurs // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade) // Investisseur : Efidis
CHRISTIAN DE PORTZAMPARC	N1 > 45 logements sociaux N6 > 60 logements sociaux // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade) // Investisseur : RIVP O1 > 78 logements sociaux // 1 logement de fonction pour la crèche // Crèche de 60 berceaux // Maître d'ouvrage : SNC Paris Macdonald Promotion (Icade) // Investisseur : Paris Habitat



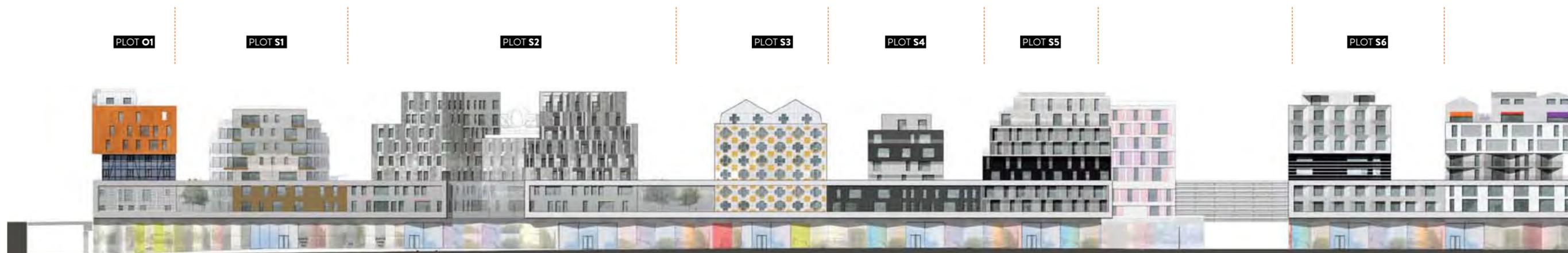
Kengo Kuma

Studio Odile Decq

François Leclercq / Marc Mimram

AUC

Christian de Portzamparc



Christian de Portzamparc

ANMA

Brenac et Gonzalez

Stéphane Maupin

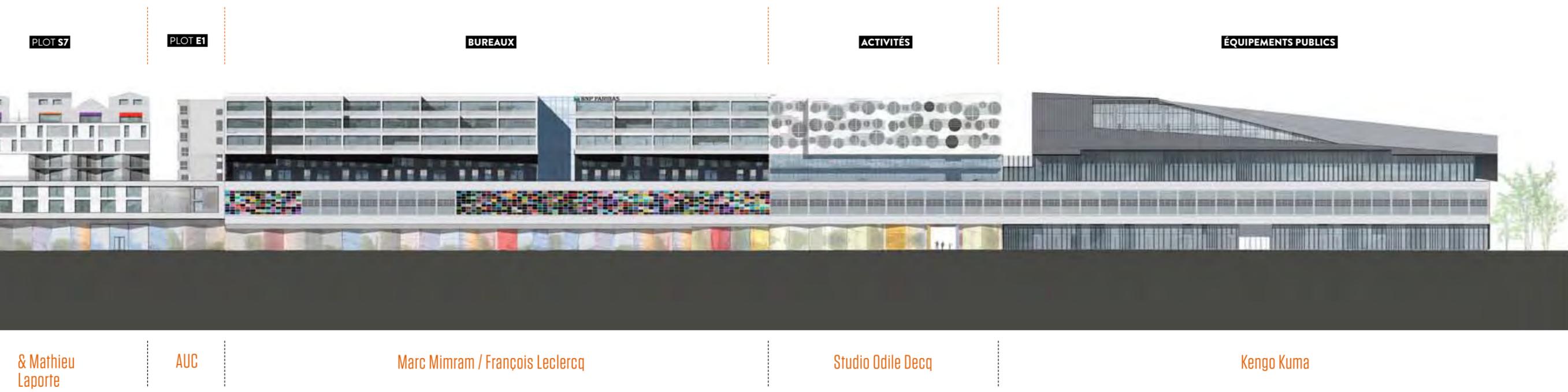
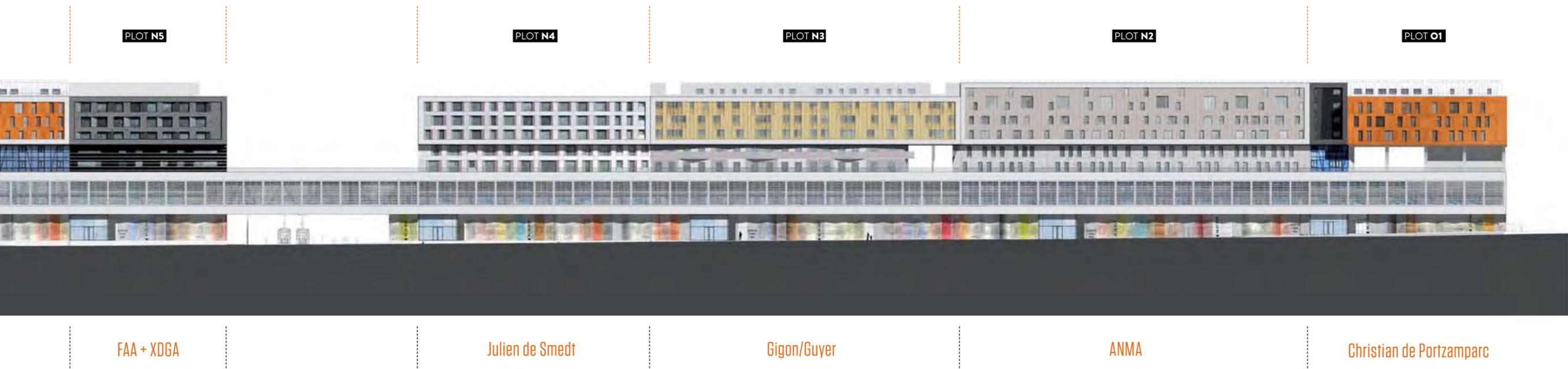
Julien de Smedt

Habiter autrement

FAA + XDGA

FAA + XDGA

Raphaëlle
Hondelatte



Nouvelles CONNEXIONS URBAINES

RÉPONSE PREMIÈRE
À LA DISCONTINUITÉ URBAINE
ENGENDRÉE PAR L'ENTREPÔT,
LE MASTERPLAN INTRODUIT DES
TRAVERSÉES PHYSIQUES
ET VISUELLES. ELLES PERMETTENT
LA CIRCULATION AU SEIN MÊME
DU BÂTIMENT COMME EN LIAISON
AVEC SON CONTEXTE URBAIN.
AU REZ-DE-CHAUSSÉE, LA PLACE
ET LES PASSAGES PIÉTONS NORD-
SUD RYTHMENT LE BÂTIMENT
D'EST EN OUEST ET LE RENDENT
PERMÉABLE, OUVRANT DE
NOUVELLES RELATIONS ENTRE
LES CITÉS MICHELET AU SUD,
CHARLES HERMITE À L'OUEST,
LA ZAC CLAUDE BERNARD
AU NORD, OU LE PARC DE
LA VILLETTE À L'EST.

LA PLACE CENTRALE

La place centrale, traversée par le tramway, forme un large espace dédié aux piétons. Son statut — au sein du nouveau quartier comme du secteur Paris Nord-Est — tient au moins autant à l'accueil de l'interconnexion du RER et du tramway qu'à ses larges dimensions (50 x 80 mètres). Pour autant la vocation de ce lieu passant ne se résume pas au transit. La programmation commerciale des rez-de-chaussée qui la bordent, cafés et restaurants ouverts en terrasses recherche une animation continue.

LES TRAVERSÉES

Ainsi, le piéton peut éviter un long contournement du bâtiment et accéder directement au pôle de transport multimodal en empruntant soit la place publique, soit le passage Est. Ce passage lumineux et confortable joue de la transparence de matériaux sophistiqués. Comme son homologue Ouest, accessible lui depuis la place centrale, il permet de rejoindre les parcs de stationnement éclairés d'une lumière naturelle zénithale.

L'ESPLANADE, CÔTÉ BOULEVARD MACDONALD

Les nécessités de sa fonction logistique avaient situé les quais de l'entrepôt en contrebas du boulevard. L'un des objectifs fondamentaux du projet a été de raccorder le rez-de-chaussée du bâtiment au niveau de la rue et d'organiser, sur la longueur

du bâtiment, les transitions avec le boulevard Macdonald, malgré une variation de niveau de près de 4,5 mètres. C'est le rôle d'une esplanade de 18,5 mètres de large, qui reconnecte l'entrepôt à la voirie par des rampes à faible pente à ses extrémités est et ouest et au niveau du passage du tramway, ainsi que par de grands emmarchements parallèles à la façade nord du bâtiment.

Entièrement minérale, cette longue promenade, à l'écart des flux automobiles, offre, tout le long de l'ouvrage, des accès de plain-pied aux commerces, logements, bureaux, activités et équipements publics, couvrant dans le même temps l'intégralité du tunnel de livraison. L'insertion urbaine du bâtiment est assurée fonctionnellement et esthétiquement, l'esplanade participant de sa mise en scène, tel un parvis monumental.

LA BANDE SUD

Directement ouvert sur le pôle intermodal tramway / gare Rosa Parks, cet espace public joue un rôle majeur d'interface et bénéficie de l'animation continue de la proximité des transports. D'une largeur de 5 mètres tout le long de la façade, cette bande piétonne, exposée au sud, utilise les mêmes matériaux que le passage du tramway.

Extrait du plan masse
du GPRU Paris Nord-Est





L'esplanade, côté boulevard Macdonald



La place centrale



La bande sud

DOUBLER DE VOLUME

Témoignant des volontés de la Ville et de la SAS ParisNordEST, le Masterplan permet de transformer l'entrepôt tout en rendant possible le développement d'un nouveau quartier. Le choix a ainsi été fait de préserver l'échelle et le volume du bâtiment, puis de doubler sa hauteur, de manière à répondre à l'ensemble du programme défini.

Pas moins de 82 400 m² répartis sur cinq à six niveaux sont créés sur la structure existante devenue socle urbain, totalisant ainsi 165 000m².

Les nouveaux volumes, alignés sur ce soubassement, respectent l'orientation de ses façades et forment une bande homogène, comparable aux alignements de la rue de Rivoli. Le projet concrétise ainsi la vision de Marcel Forest, architecte de l'ouvrage d'origine, sans renier ni la conception initiale du bâtiment ni l'histoire industrielle et logistique du nord-est parisien. Faire peser une telle masse sur les fondations existantes relevait aussi de la prouesse technique, d'importants renforcements s'imposant. La propre charge de la superstructure et celle du bâti soumis au contreventement ont imposé de renforcer les pieux par des injections de béton entre 10 et 12 mètres de profondeur.

OUVRIR SON CŒUR

Ce parti-pris très fort de conservation a motivé une autre orientation fondamentale du Masterplan : l'évidemment central du socle. À partir du premier niveau, il organise l'ensemble en deux parallélépipèdes séparés par une cour longitudinale sous forme d'un jardin d'agrément, au niveau des logements, et, pour les bureaux, activités et équipements publics, sous forme de grands patios. Une alternance plein, vide, plein. Cette démolition du bâtiment, sur un tiers de la profondeur du 1^{er} étage, s'est imposée pour introduire de la lumière naturelle au cœur d'un projet de nouveaux programmes, nécessitant des profondeurs différentes.

HABITER LA DENSITÉ

La restructuration de l'entrepôt Macdonald autour de la cour et des patios, autorise une densité bâtie accrue. Le projet démontre que cette densité n'est pas opposée au confort des résidents et salariés. Car l'ouverture intérieure et l'espacement des plots habités favorisent l'éclairage naturel mais aussi une multitude de perceptions. Des vues d'autant plus variées que la morphologie des bâtiments est plurielle et que la largeur de la cour centrale n'est pas identique sur toute sa longueur. En raison de l'avancée de certains plots vers l'intérieur, celle-ci propose une largeur variable de 17 à 33 mètres.

HABITER LA DIVERSITÉ

Développant plus de 71 000 m² de logements, soit 1126 logements, répartis en quinze bâtiments, le projet offre une rare diversité de typologies de logements, répondant à des segments larges de population. Aucun n'est identique. Un sentiment renforcé par la variété des espaces extérieurs – terrasses, toitures-terrasses, loggias, atriiums, patios ou encore balcons – sur lesquels ils ouvrent.

CONSTRUIRE LA VILLE
SUR UN BATIMENT HORS NORME
617 M DE LONG
16 M DE HAUT
8 X 8,5 M DE TRAME
STRUCTURELLE

L'entrepôt vu depuis la cour
intérieure, au premier niveau.
Juin 2014



L'immeuble pont
au dessus
du passage
du tramway.
Octobre 2013

RÉINTERPRÉTATION ET VALORISATION DU PATRIMOINE ORIGINEL

Le Masterplan propose de valoriser les caractères architecturaux fondamentaux de l'entrepôt, en s'autorisant des ajustements nécessaires à son futur usage. Dans l'existant, la hauteur des niveaux, de 6 mètres environ, permet l'ajout d'un niveau supplémentaire et d'obtenir des hauteurs libres supérieures aux hauteurs standard dans la construction du neuf. Dans la superstructure nouvelle soit la trame structurelle originelle du bâtiment est prolongée soit, pour les logements en particulier, un plancher de transfert est introduit, permettant aux programmes de s'affranchir de la trame de 8 mètres par 8,5 mètres.

Signature esthétique de l'œuvre de Marcel Forest, l'image de la façade nord au R+1 est respectée.

Tout en autorisant le passage du tramway, la linéarité caractéristique du bâtiment est notamment préservée grâce à la création de l'immeuble-pont, construit au-dessus de la faille. Dans la même perspective, la grille en béton est reconstituée sur toute la longueur du bâtiment. Cette immense dentelle de béton qui habille l'entrepôt devenu socle marque ses proportions hors normes autant qu'il concourt à les appréhender. Il souligne, dans le même temps, son horizontalité. Celle-ci est jalonnée, en rez-de-chaussée de la façade nord, par des accès en correspondance avec les anciens noyaux de circulation verticale (escaliers et monte-charges). Le rythme initial de la façade le long du boulevard Macdonald est ainsi confirmé.

DIVERSITÉ ENCADRÉE

Monolithe logistique, l'entrepôt va se transformer en quartier à part entière, par le biais d'une vision urbaine audacieuse et d'un jeu architectural collectif. Non seulement les éléments les plus significatifs du patrimoine sont révélés et valorisés, mais l'existant s'enrichit d'une contribution architecturale aussi éclectique que maîtrisée. Car, le Masterplan pose les bases de la diversité architecturale en mobilisant une quinzaine de concepteurs différents auxquels il offre une certaine liberté d'écriture tout en garantissant une cohérence d'ensemble.

La première des règles qu'établit le Masterplan est un cadre au sens propre. Une partie des façades principales des plots s'inscrit physiquement dans un cadre de béton ou métal, d'un mètre d'épaisseur, qui en délimite les contours. L'architecte coordinateur définit ainsi un système ordonnancé très rigoureux en façade nord, moins en façade sud et en affranchit totalement les concepteurs pour les façades intérieures sur cour.

STRATIFICATION DE MATÉRIAUX

La revendication de l'horizontalité comme identité du bâtiment est accentuée par le Masterplan. Il propose de la traduire dans un choix de deux gammes de matériaux qui alternent en couches superposées, du socle aux volumes de superstructure : matières minérales qui absorbent la lumière, et cristallines qui la réfléchissent à l'instar du rez-de-chaussée commerçant dont les vitrines plissées agissent comme un prisme. Chaque concepteur, tout en affirmant sa propre interprétation, participera de cette expression générale des façades de l'entrepôt.



« Le bâtiment existant aide à donner une certaine qualité aux différents projets et à l'inverse tous les projets donnent de la qualité au socle. »

Floris Alkemade, architecte coordinateur,
FAA + XDGA, septembre 2013



L'entrepôt reconverti
vu depuis le boulevard Macdonald.



AMBITIONS URBAINES

LE PROJET DE RECONVERSION DE L'ENTREPÔT MACDONALD CONSTITUE, À DEUX TITRES, UN ACTE URBAIN MAJEUR. À L'ÉCHELLE DE LA VILLE. IL CONDENSE, EN UN MÊME OBJET, L'ENSEMBLE DES AFFIRMATIONS DE LA POLITIQUE URBAINE PARISIENNE ET LIVRE, DU COUP, UNE DES IMAGES DU PARIS DE DEMAIN. IL CONCRÉTISE, COMME RAREMENT JUSQU'ICI, CERTAINES DES THÈSES FONDAMENTALES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.

LES VERTUS DU DIALOGUE PÉRIPHÉRIQUE

La barrière physique, autant que symbolique, du boulevard périphérique s'est largement estompée au cours des dernières années à travers une politique active de rapprochement menée par la Ville de Paris et ses homologues des départements limitrophes, invitant à « s'appuyer sur la couronne, nouveau territoire stratégique ». Ainsi, le programme établi par la Ville pour l'entrepôt Macdonald a-t-il été soumis à l'avis des Villes d'Aubervilliers et de Pantin posant, par exemple, des principes de complémentarité commerciale avec la ZAC du Millénaire en limite du 19^e arrondissement et d'Aubervilliers.

LA MIXITÉ MULTIFORME

La mixité des fonctions est garante de la vitalité et de l'attractivité d'un quartier. Le programme élaboré par la Ville de Paris pour l'entrepôt Macdonald adopte cette philosophie de la ville pour en livrer toutes les interprétations. Les principales composantes urbaines — logements, équipements, activités, commerces, bureaux — s'y trouvent réunies et réparties à l'échelle du projet en différents programmes immobiliers. Au sein même de chaque catégorie de fonction urbaine, le programme s'attache à prolonger la logique de mixité en diversifiant les types de produits immobiliers. Il en est ainsi pour le logement (locatif social, accession libre, locatif intermédiaire, hébergement avec résidence étudiante et foyers de travailleurs), pour les activités économiques (bureaux, pépinière d'entreprises destinée aux PME et TPE), pour le commerce (petites, moyennes et grandes surfaces avec commerce de proximité et de destination). Cette mixité fonctionnelle et sociale trouve écho dans une diversité d'expressions architecturales revendiquée au sein du projet d'ensemble. Quinze agences d'architecture ont été retenues pour la conception des différents programmes.

UNE CONTRIBUTION À L'EFFORT PARISIEN DE LOGEMENT

Avec 1 126 logements répartis conformément aux seuils fixés par la Ville de Paris pour le GPRU Paris Nord-Est, l'entrepôt Macdonald offre aux arrondissements concernés et, plus globalement à la ville, un nouveau pôle résidentiel. Cette offre se caractérise par une grande diversité tant sur un plan typologique que sur celui des statuts d'occupation. Un parti-pris qui participe directement à la mixité sociale.



Vue depuis le Cours d'Aubervilliers



Vue de la façade Sud



Le programme d'hôtel d'entreprises depuis le Boulevard Macdonald

LES ENCLAVES RÉINVESTIES

Le constat est établi depuis bien longtemps : la densité bâtie de Paris est une des plus élevées d'Europe ; intra-muros, les emprises foncières significatives disponibles se font extrêmement rares. Les acteurs parisiens de l'aménagement se sont donc intéressés à des sites urbains de plus en plus contraints en termes de potentiel de transformation. En premier lieu, les enclaves ferroviaires, industrielles, logistiques enserrées dans les réseaux d'infrastructures. Ces « opportunités » conjuguent néanmoins a priori des handicaps sérieux : accessibilité médiocre, pollutions des sols, constructions en superstructure et en infrastructure...

La mutation urbaine de l'entrepôt Macdonald illustre de manière emblématique l'inversion du regard porté sur les enclaves parisiennes et le potentiel qu'elles recèlent sous réserve d'inventivité.

RECONVERSION AUGMENTÉE

L'économie de la ressource foncière et la limitation des processus de démolition-reconstruction, doublement consommateurs d'énergie et producteurs de gaz à effet de serre, font partie des exigences premières du développement durable appréhendées dans une perspective urbaine. L'opération de l'entrepôt Macdonald constitue une réponse immédiate à ces préoccupations. Elle réemploie le bâtiment originel dont la structure est largement conservée et renforcée. Le coût environnemental de la démolition est donc marginal. Elle utilise ce bâtiment comme socle de nouvelles constructions plutôt que de consommer des terrains déjà très rares dans la capitale. Elle concilie enfin, les impératifs de l'évolution de la ville et de la conservation d'un élément de patrimoine emblématique de l'histoire du nord-est parisien et de son identité.

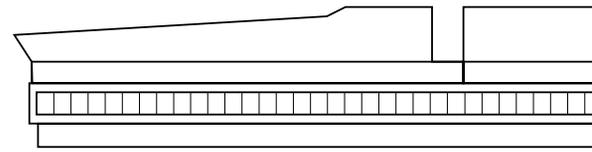
Bien évidemment, depuis des décennies, d'innombrables reconversions de sites industriels ont été opérées en France comme à l'étranger. Mais, le plus souvent, elles ont visé une réaffectation en équipement public, culturel, social, sportif ou plus récemment en programme résidentiel... Une vocation simple dans un volume relativement limité — sans rien retirer à l'exigence de l'exercice conceptuel — quand l'entrepôt Macdonald se voue à la multiplicité des usages et à la grande échelle, autrement-dit, à la ville. Même si ce type d'opportunité est rare dans ces proportions, elle invite à reconsidérer certains aspects de notre environnement urbain et de ses évolutions. Elle interroge notamment notre conception de la densité, une caractéristique consubstantielle à la ville qui mobilise aujourd'hui l'attention de tous les analystes.

Elle invite également à se pencher sur la destinée des grands bâtiments à structure de béton armé qui prédominent depuis la deuxième moitié du XXe siècle, progressivement désaffectés, et dont la démolition s'avère coûteuse à tout point de vue. Partout dans le monde se pose la question de leur seconde vie.

« Au rang des opérations exceptionnelles, l'entrepôt Macdonald et Paris Nord-Est seront demain de formidables vecteurs de communication, comme il y a peu, les Halles. »

Hervé Manet,
président Icade Promotion,
juillet 2013

TEMPO



Décembre
2006

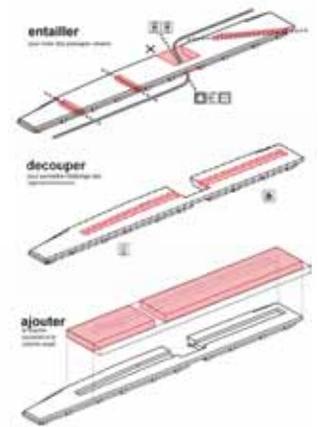
Acquisition
de l'entrepôt

Octobre
2007

Consultation internationale
d'architectes coordinateurs
aboutissant au choix de OMA
(Rem Koolhaas et Floris
Alkemade)

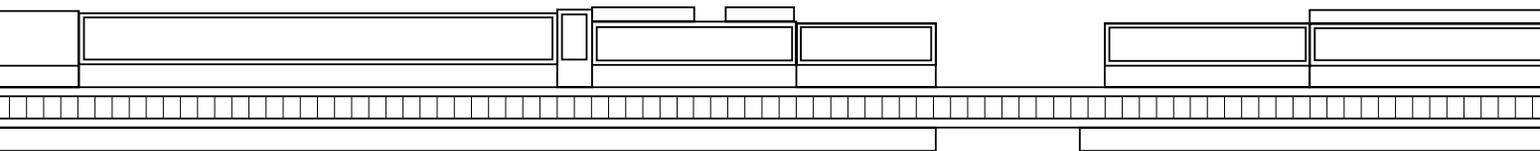
2008

Mise au
point du
Masterplan



L'entrepôt en activité
en 2006

Les propositions de projet
de l'agence OMA



2009

Workshops
avec les
maîtres
d'œuvre

2010

Dépôt des permis
de construire

Démarrage
du chantier
d'infrastructure

2012

Démarrage
du chantier
de superstructure

Juin
2014

Livraison
des bureaux

2^e semestre
2015

Livraison
de l'ensemble



La trame originelle
de l'entrepôt



La façade ouest,
depuis l'entrepôt Ney

L'entrepôt depuis la ZAC Claude Bernard





CONTACTS

GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

Camille Picard
camille.picard@caissedesdepots.fr

SEMAVIP

Vincent Héritier
vincent.heritier@semavip.fr

ICADE

Charlotte Pajaud-Blanchard
charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr

CRÉDITS ICONOGRAPHIQUES : GARDES : SERGIO GRAZIA • P. 2-3 : CYRILLE WEINER • P. 4-5 : BENOÎT GRIMBERT •
P. 6-7 : SERGIO GRAZIA • P. 8-9 : SERGIO GRAZIA • P. 10-11 : CYRILLE WEINER • P. 12 : AIR IMAGE / PHILIPPE GUIGNARD •
P. 15 : JACQUES LEROY DU // SERGIO GRAZIA // CYRILLE WEINER • P. 17 : XDGA EMILIE AUGÉARD // DR • P. 20-21 : FAA + XDGA •
P. 22 : DUSAPIN LECLERCQ • P. 23 : FAA + XDGA • P. 25 : CYRILLE WEINER • P. 26 : SERGIO GRAZIA • P. 28-29 : FAA + XDGA •
P. 31 : FAA + XDGA // HABITER AUTREMENT • P. 32 : ODILE DECQ/LABTOP • P. 34-35 : BENOÎT GRIMBERT //
OMA/FLORIS ALKEMADE // OMA/FLORIS ALKEMADE // SERGIO GRAZIA // HANNAH DARABI •
P. 36-37 : HANNAH DARABI

CONCEPTION ÉDITORIALE À VRAI DIRE LA VILLE
CONCEPTION GRAPHIQUE FLGRAF / FRANÇOIS LEMAIRE

JUILLET 2014



