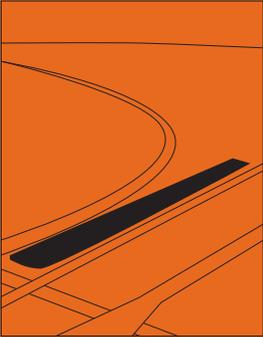


Dossier de Presse

ENTREPÔT  
**MACDONALD**

Paris **NordEST**



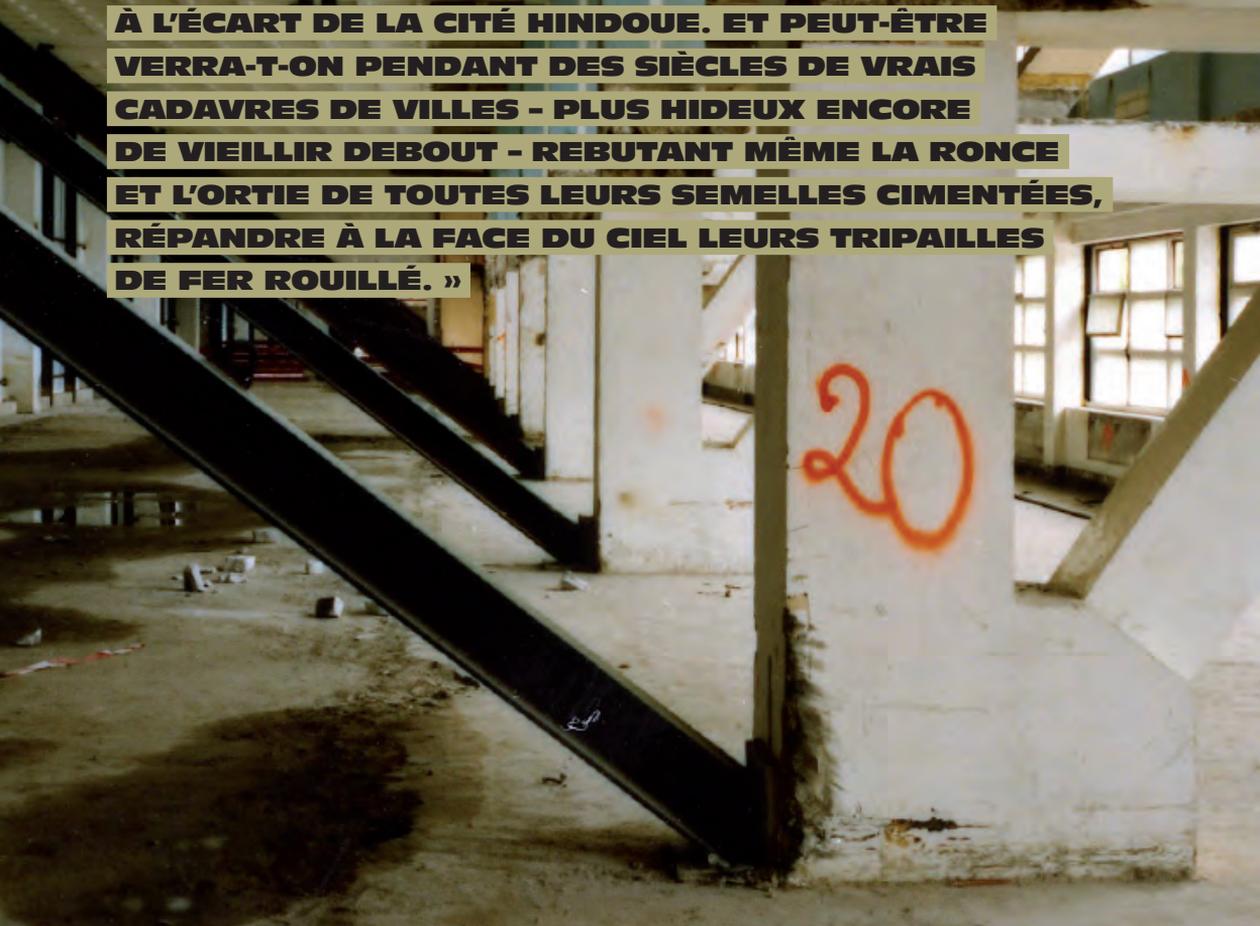


☒ VUE AÉRIENNE PARIS NORD-EST - MARS 2013 © PHILIPPE GUIGNARD AIR IMAGE



Julien Gracq, *Autour des sept collines*, Corti, 1988

**« LES RUINES DU BÉTON, AUSSI DIFFICILES  
À ANÉANTIR QU'À HABITER, NE SE PRÊTERONT GUÈRE  
AU RÉAMÉNAGEMENT : ON RECONSTRUIRA PLUTÔT  
À CÔTÉ, COMME FAISAIT LE QUARTIER BRITANNIQUE  
À L'ÉCART DE LA CITÉ HINDOUE. ET PEUT-ÊTRE  
VERRÀ-T-ON PENDANT DES SIÈCLES DE VRAIS  
CADAVRES DE VILLES - PLUS HIDEUX ENCORE  
DE VIEILLIR DEBOUT - REBUTANT MÊME LA RONCE  
ET L'ORTIE DE TOUTES LEURS SEMELLES CIMENTÉES,  
RÉPANDRE À LA FACE DU CIEL LEURS TRIPAILLES  
DE FER ROUILLÉ. »**



# INTRODUCTION 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 spécialisés.

Elle invite également à se pencher sur la destinée des grands bâtiments à structure de béton armé qui prédominent depuis la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> 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.



# UNE OPPORTUNITÉ MÉTROPOLITAINE UNIQUE

## PARIS NORD-EST, UNE IDÉE DE LA MÉTROPOLE

Une forte densité bâtie, doublée de la rareté des terrains constructibles, a conduit la Ville de Paris dès 2001, 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.

Inscrits dans le vaste territoire métropolitain du nord-est francilien, les 200 ha de Paris Nord-Est s'étendent sur deux arrondissements de la capitale, le 18<sup>e</sup> et le 19<sup>e</sup>, 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<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, ce vaste 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 de Saint-Denis) entre lesquelles se sont nichés, au fil des décennies, activités industrielles et logistiques – dont l'entrepôt Macdonald – grands équipements publics et habitat social.

### LE GPRU PARIS NORD-EST

9 SECTEURS :

Porte de la Chapelle-Condorcet,  
Chapelle international,  
Gare Mines-Fillettes (intercommunal),  
Chapelle Charbon-Hébert,  
Porte d'Aubervilliers, Zac Claude Bernard,  
Macdonald-Évangile, Porte de La Villette,  
La Halle aux cuirs

1,3 MILLION M<sup>2</sup> NEUFS ET RÉHABILITÉS

- \_ 500 000 m<sup>2</sup> de logements, sociaux pour la moitié
- \_ 330 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- \_ 180 000 m<sup>2</sup> d'activités
- \_ 80 000 m<sup>2</sup> de commerces
- \_ 110 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics
- \_ 27 ha d'espaces verts



04 > LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN DE L'ENTREPÔT MACDONALD



05 > VUE DE LA FAÇADE SUD DE L'ENTREPÔT DEPUIS LE RÉSEAU FERRÉ EST © FRANÇOIS LECLERCQ ET MARC MIMRAM ARCHITECTES



« Les portes de la Chapelle, d'Aubervilliers et de la Villette, ainsi que le secteur de la gare des Mines, sont restructurés pour améliorer la qualité urbaine et les liaisons entre les deux rives du périphérique ; des axes historiques sont retrouvés ou prolongés, comme la rue des Fillettes et la rue d'Aubervilliers, qui devient un cours emprunté par le tramway. Ce cours bordera l'entrepôt reconverti sur sa façade ouest. Le lien Éole Aubervilliers est la formalisation d'une liaison qui existe de fait entre deux projets importants situés de part et d'autre du périphérique : la gare intermodale Éole au sud du boulevard des Maréchaux et la ZAC d'Aubervilliers en limite communale. L'emprise de l'entrepôt se situe sur cet axe qui se matérialise au niveau du projet par une liaison piétonne, une faille qui scinde le bâtiment en deux. »

**François Leclercq**, architecte-urbaniste du GPRU Paris Nord-Est, septembre 2007

« Le nord-est parisien est marqué par la présence de très grands bâtiments industriels. Sur un site très ouvert, se distinguent particulièrement les entrepôts Ney et Macdonald. En accostage provisoire le long d'un boulevard de ceinture, de gigantesques navires semblent attendre un hypothétique départ. La prégnance, relative ou intrinsèque, de ces concrétions massives est telle que leur " expression urbaine " influence leur environnement. L'identité et la qualité de l'ensemble du projet de Paris Nord-Est dépendent fortement de l'avenir réservé à ces deux éléments hors du commun (...). »

**François Leclercq**, architecte-urbaniste du GPRU Paris Nord-Est, septembre 2007

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 définit 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-ÉVANGILE NOUVELLE PORTE D'ACCÈS MÉTROPOLITAINE

Jusqu'à présent physiquement 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...

---

## LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

Macdonald - Rosa Parks constituera un pôle multimodal desservi par :

**le RER E** (gare Rosa Parks, anciennement Éole-Évangile ouverture 2015 et prolongement vers La Défense en 2020)

**le T8**, prolongation en 2022 du Tram'y, Saint-Denis/Épinay-sur-Seine/Villetaneuse

**le T3b**, portion de la ligne T3 du tramway des Maréchaux qui reliera en 2017 la Porte de la Chapelle à la Porte d'Asnières

**60 000 voyageurs** transiteront quotidiennement par la station de tramway et la gare Rosa Parks



« En demeurant une structure logistique, l'entrepôt Macdonald empêchait tout développement urbain d'ensemble. Il était donc primordial de faire sauter ce verrou. »

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

« Par sa programmation et son insertion dans son contexte urbain, le projet peut être qualifié de métropolitain. »

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

« Cette ancienne barrière urbaine devient une source d'activités, qui fera que ce boulevard et ce quartier constitueront un autre centre de gravité pour Paris. »

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

## UN QUARTIER EN INTERACTIONS

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<sup>e</sup> 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.

**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 m<sup>2</sup> de bureaux et 6 100 m<sup>2</sup> d'activités artisanales et de service. Avec 42 000 m<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup> DE LOGEMENTS  
16 300 M<sup>2</sup> D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS  
32 500 M<sup>2</sup> DE COMMERCES  
26 000 M<sup>2</sup> DE BUREAUX  
16 000 M<sup>2</sup> DE LOCAUX D'ACTIVITÉS  
1 300 PLACES DE STATIONNEMENT

### PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

COLLÈGE DE 24 CLASSES (600 ÉLÈVES)  
SUR 4 250 M<sup>2</sup>  
ÉCOLE PRIMAIRE DE 12 CLASSES SUR 2 150 M<sup>2</sup>  
GYMNASÉ ET SALLES DE SPORT SUR 2 200 M<sup>2</sup>  
CRÈCHE DE 60 BERCEAUX  
LOCAL ASSOCIATIF DE 630 M<sup>2</sup>  
LOCAL DU SERVICE PROPRIÉTÉ DE LA VILLE  
DE PARIS SUR 425 M<sup>2</sup> (50 AGENTS)



08 > L'ENTREPÔT MACDONALD BORDÉ PAR LE T3  
JUN 2013 © CYRILLE WEINER



10 > VUE DE L'IMMEUBLE PONT DEPUIS LA ZAC CLAUDE  
BERNARD - OCTOBRE 2013 © SERGIO GRAZIA



13 > LE CONTEXTE IMMÉDIAT DE L'ENTREPÔT  
JUN 2013 © SERGIO GRAZIA



09 > L'ENTREPÔT MACDONALD BORDÉ PAR LE T3 - 2  
JUN 2013 © CYRILLE WEINER



11 > L'ENTREPÔT MACDONALD DEPUIS LA ZAC CLAUDE  
BERNARD - JUILLET 2012 © CYRILLE WEINER



12 > L'ENTREPÔT MACDONALD DEPUIS L'ENTREPÔT NEY  
JUN 2013 © CYRILLE WEINER



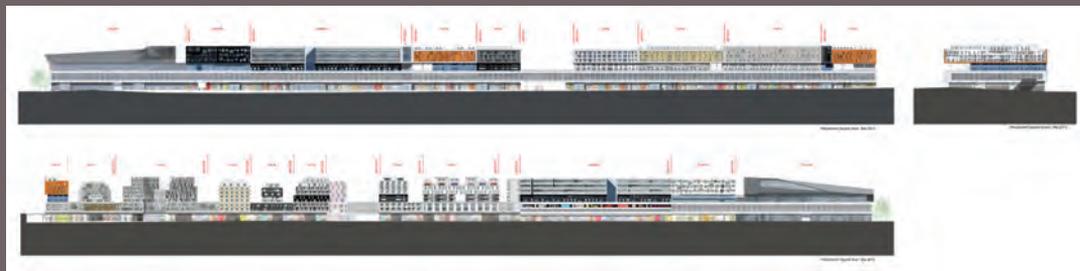
**Le volet commercial de l'entrepôt Macdonald**, 32 500 m<sup>2</sup>, vise à satisfaire prioritairement les attentes des 10 000 résidents et salariés du nouvel ensemble de même que de milliers d'utilisateurs des transports en commun en transit. Néanmoins, son attractivité ne peut se limiter à cette seule clientèle. Sa zone de chalandise est largement commune avec celle du centre commercial du Millénaire à Aubervilliers dont Icade est le propriétaire. En affirmant les complémentarités de segments commerciaux, la SAS ParisNordEST a soutenu l'articulation des deux offres. Elles se trouvent reliées par un cheminement piéton et bientôt par une passerelle au-dessus du périphérique, sous maîtrise d'ouvrage de la Semavip et livrée en 2015.







15 > RECOLLEMENT DES FAÇADES NORD-SUD / © FAA-XDGA



16 > MAQUETTE DU PROJET MACDONALD FACE NORD / © JAVIER URQUIJO



« 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

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

**Catherine Pèrenet**, directeur régional  
Île-de-France de la Caisse des Dépôts,  
décembre 2013

Le projet de reconversion de l'entrepôt Macdonald constitue, à deux titres, un acte urbain majeur. Il concrétise, comme rarement jusqu'ici, certaines des thèses fondamentales du développement durable 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.

## 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<sup>e</sup> 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.



17 > MAQUETTE DU PROJET MACDONALD - FACE SUD / © JAVIER URQUIJO



18 > MAQUETTE DU PROJET MACDONALD - DETAIL / © JAVIER URQUIJO



---

## 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.

---

## 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.

---

## PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

### 1126 LOGEMENTS

362 EN LOCATIF SOCIAL SOIT 32 % DE L'OFFRE GLOBALE

128 CHAMBRES EN FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS SOIT 11 % DE L'OFFRE GLOBALE

147 CHAMBRES EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE SOCIALE SOIT 13 % DE L'OFFRE GLOBALE

211 À LOYER MAÎTRISÉ SOIT 18,5 % DE L'OFFRE GLOBALE

278 EN ACCESSION LIBRE SOIT 24,6 % DE L'OFFRE GLOBALE







20 > L'ENTREPÔT MACDONALD EN ACTIVITÉ  
1970 © ARCHIVES DU NORD



23 > VUE INTÉRIEURE DE L'ENTREPÔT  
OCTOBRE 2010 © CYRILLE WEINER



21 > PERSPECTIVE DU PROJET  
1969 © MARCEL FOREST - ARCHIVES DU NORD



22 > COUPE TRANSVERSALE DE L'ENTREPÔT  
© MARCEL FOREST - ARCHIVES DU NORD



24 > VUE OUEST DE L'ENTREPÔT  
OCTOBRE 2010 © CYRILLE WEINER



« Du fait de la servitude imposée par la Ville de Paris d'une future construction pouvant comporter trois autres niveaux et non encore définie, et pour que celle-ci puisse conserver son indépendance architecturale, la construction actuelle, étant donnée sa grande longueur, devait être étudiée pour apparaître en quelque sorte comme le socle, le soubassement des constructions futures. On n'engage ainsi en rien leur définition : construction unique ou constructions multiples, de destinations très différentes pouvant aller du simple entrepôt aux constructions scolaires ou aux salles de sport. [...] Son esthétique suffit pourtant à ce qu'il demeure un édifice complet d'apparence, dans l'attente, qui sera peut-être longue, des programmes futurs. »

Marcel Forest, architecte concepteur de l'entrepôt Macdonald, 1969

« Au cours du temps, le Macdonald intègre ainsi des programmes spécifiques comme les réserves du Musée du Louvre et des archives en sous-sol. Tous ces changements d'affectation permettent de constater combien la trame de 8 x 8,50 m se prête à la flexibilité fonctionnelle de l'édifice. »

Henri Bressler et Clothilde Joly, Entrepôt Macdonald, histoire prospective, octobre 2007

« 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

## L'AVENIR D'UN ENTREPÔT

### UNE EXTRAORDINAIRE EMPRISE LOGISTIQUE INTRA-MUROS

Il est extrêmement rare qu'on se confronte, à Paris ou ailleurs, à un édifice tel que l'entrepôt Macdonald. Pour s'en tenir à des références locales, sa longueur égale deux fois celle de la tour Eiffel et sa surface globale approche la superficie de l'île Saint-Louis. La destination de la construction éclaire évidemment ses proportions exceptionnelles : un entrepôt logistique d'interface rail/route accueillant d'un côté des trains, de l'autre des files de poids lourds.

Après la disparition de nombreux édifices industriels dont les abattoirs et l'usine à gaz de la Villette au début des années 70, Paris confirme dans ses documents d'urbanisme cette vocation pour ce secteur. Deux gigantesques entrepôts sont construits de part et d'autre de la porte d'Aubervilliers, boulevard Macdonald en 1970 et boulevard Ney, en 1976. Tous deux sont signés Marcel Forest (1910-1998), architecte spécialiste des grands bâtiments industriels, pour le compte de la Société de fret S.N.T.R. Calberson.

Soucieuse de ne pas compromettre définitivement le potentiel urbain du site, la Ville de Paris prend la précaution d'une prescription garantissant l'évolutivité du bâtiment. Dès sa conception, l'entrepôt est donc pensé comme un « bâtiment-socle » capable de supporter une surélévation ultérieure de quatre à cinq niveaux. La puissante ossature béton de poteaux et de poutres, largement dimensionnée, capable de supporter une charge d'environ 2 t/m<sup>2</sup>, s'affirme ainsi comme une construction durable avant l'heure.

Si les caractéristiques constructives de l'entrepôt Macdonald autorisent la reconversion à terme, son apparence aussi. Car le bâtiment de Marcel Forest conserve aujourd'hui une élégance sobre. L'immense volume s'allège en façades par la répétition à l'infini du quadrillage léger d'un claustra de béton.

### DIMENSIONS DU BÂTIMENT EXISTANT

LONGUEUR : 617 MÈTRES  
LARGEUR VARIABLE  
DE 48,25 À 68,85 MÈTRES

HAUTEUR : 16 MÈTRES  
TRAME STRUCTURELLE  
DE 8 X 8,5 MÈTRES

142 000 M<sup>2</sup> UTILES SUR 3 NIVEAUX  
(SOUS-SOL, REZ-DE-CHAUSSÉE  
ET 1<sup>ER</sup> ÉTAGE), SOIT 5,5 HA

« La Ville de Paris a eu raison de nous lancer le défi. L'entrepôt est un signal majeur de la reconquête de l'est parisien. »

**Catherine Pèrenet**, directeur régional Île-de-France de la Caisse des Dépôts, décembre 2013

« La ville avait la vision urbaine, la Caisse des Dépôts, la vision financière, Icade était alors utile pour avoir la vision des marchés. L'intérêt de cette association est de tirer le meilleur du public, le meilleur du privé. »

**Hervé Manet**, président Icade Promotion, juillet 2013

« 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

## POUR LA VILLE, L'ACTION PUBLIQUE

---

### 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.

---

### INNOVER FACE À LA COMPLEXITÉ

Les urbanistes ont développé depuis quelques années la notion de « projet complexe ». Avec l'entrepôt Macdonald, elle prend une signification toute particulière à laquelle les partenaires publics se sont confrontés.

---

### LA SAS (SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE) PARISNORDEST

**ACTIONNARIAT :** 80 % CAISSE DES DÉPÔTS - ICADÉ PROMOTION ET 20 % SEMAVIP

**OBJET :** ACQUISITION DE L'ENTREPÔT DIT " MACDONALD ", SIS DU 141 AU 221 BOULEVARD MACDONALD À PARIS 19<sup>e</sup>, EN VUE DE LA RÉALISATION DES PROGRAMMES FIXÉS PAR LE PLU DE LA VILLE DE PARIS

**PRÉSIDENTE :** CAISSE DES DÉPÔTS



25 > VUE DEPUIS LE TUNNEL DE LIVRAISON  
JANVIER 2013 © CYRILLE WEINER



27 > LE CHANTIER MACDONALD - VUE DU TOIT  
2012 © HANNAH DARABI



26 > LE CHANTIER MACDONALD - TUNNEL DE LIVRAISON  
2011 © HANNAH DARABI



28 > L'ENTREPÔT MACDONALD ET L'IMMEUBLE-PONT  
JUIN 2012 © SERGIO GRAZIA



« Les acteurs publics sont, par nature, plus que d'autres, prêts à faire face à tel degré de complexité et à l'impératif d'innovation qu'il réclame. »

Catherine Pèrenet, directeur régional Île-de-France de la Caisse des Dépôts,  
décembre 2013

Toute la complexité de l'opération tient à sa nature même. Au lieu de se répartir, comme le plus souvent, sur le sol, les différents programmes sont construits ici dans et au-dessus d'un bâtiment existant. Le projet Macdonald est à la fois une opération d'aménagement et une opération immobilière. La particularité de SAS ParisNordEST est donc de vendre, à l'intérieur d'un même programme, du bâti et des droits à construire.

Sur un plan opérationnel, cette situation particulière incite la SAS ParisNordEST à une approche inédite. Un découpage simplifié attribuant à chacun des six types de programme (logements, bureaux, activités, commerces, infrastructures et immeuble-pont) un permis de construire déposé par son opérateur. Un « dossier-chapeau » servant d'introduction commune aux différents permis a été inventé à l'occasion. Le Conseil d'État, par une décision du 17 juillet 2009, a entériné pour la première fois en France ce dispositif juridique. Lors de l'instruction de chacun des permis, il permet à la Ville de Paris d'apprécier le projet dans son ensemble et les règles d'urbanisme qui s'appliquent, garantissant la cohérence du projet global tout en préservant l'indépendance juridique des autorisations de construire.

Inscrit au sein d'un Masterplan urbain —unique pour un même bâtiment — conçu par l'agence OMA (Floris Alkemade en directeur de projet) et mis en œuvre par une équipe d'architectes coordonnateurs (Floris Alkemade associé à Xaveer De Geyter), l'ouvrage existant est conservé et reconverti par cette même équipe, associé à une entreprise générale du bâtiment mandatée par SAS ParisNordEST. Les lots construits en superstructure, ont été, eux, conçus par quinze architectes et réalisés, pour les logements par une entreprise générale et, pour les autres lots, par des entreprises mandatées par les opérateurs.

Cette structuration induit un empilement de compétences, d'acteurs et de règles participant fortement à la complexité de l'opération. Les concepteurs sont tenus au respect de plusieurs niveaux de prescriptions : celles du Plan Local d'Urbanisme intégrant les modifications prévues par le GPRU Paris Nord-Est, établi par Dusapin & Leclercq, celles du Masterplan élaboré par Floris Alkemade, et enfin les exigences programmatiques des différents opérateurs.

---

## 6 PERMIS DE CONSTRUIRE

PC **LOGEMENTS** : ICADE MAÎTRE D'OUVRAGE (SNC PARIS MACDONALD PROMOTION)

PC **BUREAUX** : ICADE / BNP MAÎTRE D'OUVRAGE (SCCV MACDONALD BUREAUX)

PC **ACTIVITÉ** : ICADE MAÎTRE D'OUVRAGE (SNC PARIS MACDONALD PROMOTION)

PC **COMMERCES** : CAISSE DES DÉPÔTS / ALTARÉA (SCI MACDONALD COMMERCES)

PC **IMMEUBLE PONT** : SAS PARISNORDEST

PC **INFRASTRUCTURES** : SAS PARISNORDEST



29 > PERSPECTIVE DE LA PLACE CENTRALE ET DU PROJET HABITER AUTREMENT © HA



## FAA

**Floris Alkemade, architecte coordinateur**

Entré chez OMA en 1989, l'architecte urbaniste néerlandais Floris Alkemade devient directeur de projet en 1996 et l'un des associés en 2001. Floris Alkemade connaît bien le contexte français. Au début des années 1990, il travaille sur l'aménagement d'Euralille, concrétisé en moins de quatre ans, et a également participé à de nombreux concours français : les Halles, le Stade de France, la Tour Danton à la Défense et la fondation Pinault à l'île Seguin. Parmi les autres projets urbains pilotés par Floris Alkemade au sein d'OMA, réalisés ou en cours, signalons deux projets à Almere, ville nouvelle des Pays-Bas, la reconversion d'anciens sites portuaires ou industriels comme ceux de Oude Dokken à Gand (Belgique) ou Zeche Zollverein à Essen (Allemagne) récemment inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco. Fin 2008, il fonde sa propre agence Floris Alkemade Architecture (FAA). Auteur du projet de reconversion de l'entrepôt Macdonald au sein d'OMA, il poursuivra son travail en assurant, dans le cadre de sa propre structure, la mission d'architecte coordinateur. Floris Alkemade enseigne ou intervient dans plusieurs universités aux Pays-Bas, en France et surtout en Belgique, où il est professeur invité de l'Université de Gand.

30 > PERSPECTIVE DE LA RUE INTÉRIEURE - PROJET DE BUREAUX © FRANÇOIS LECLERCQ ET MARC MIMRAM ARCHITECTES



## XDGA

**Xaveer De Geyter, architecte coordinateur**

En 1988, Xaveer De Geyter fonde son agence, dont le travail n'a de cesse de mettre en lumière les paradoxes et conflits cachés de la vie (sub) urbaine. XDGA a notamment dessiné les plans urbains de l'îlot Saint-Maurice à Lille et du Pont du Gard à Nîmes (en collaboration avec Maarten Van Severen). Au cours de la dernière décennie, de plus grandes commandes architecturales suivent, le Collège de l'Europe à Bruges, l'extension de l'École Saint-Luc à Gand, la tour COOVI et la place Rogier à Bruxelles, un commissariat de police à Courtrai et deux bâtiments pour l'Université de Gand (en collaboration avec Stéphane Beel Architects). Récemment, l'agence remporte deux concours prestigieux, l'un pour la redéfinition du rond-point Schuman à Bruxelles et l'autre pour la construction de la nouvelle Maison de la Province à Anvers. Aujourd'hui, XDGA travaille davantage à l'étranger, en participant à de nombreux concours et en réalisant des projets de grande échelle, tels qu'un ensemble de 410 logements à Bordeaux et le plan directeur du campus de Paris-Saclay (en collaboration avec Floris Alkemade). Xaveer De Geyter est lauréat du prix d'urbanisme de l'académie d'architecture, et cinq fois finaliste nominé au prix Mies Van Der Rohe d'architecture.

“

Au regard de la taille du projet, il nous apparaissait évident de ne pas le figer dès le début, dans une seule forme, une seule intelligence.»

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

## LE MASTER PLAN, SOCLE DE CRÉATIVITÉ

---

### 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.

---

### DE 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 ouvert au public 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.



31 > PERSPECTIVE DE L'ESPLANADE NORD ET DÉBOUCHÉ DE LA PLACE CENTRALE © FAA - XDGA



33 > COUPE DU PROJET D'ENSEMBLE © FAA - XDGA



35 > PERSPECTIVE DE LA PLACE CENTRALE ET DU PROJET HABITER AUTREMENT.JPG - © HA



32 > PERSPECTIVE DU PROJET D'ODILE DECQ FAÇADE NORD / © ODILE DECQ / LABTOP



34 > MAQUETTE DE L'ENTRÉPÔT MACDONALD - COUR LONGITUDINALE © JAVIER URQUIJO



« Cette tension entre le socle, plutôt unitaire, et un autre monde au-dessus forge la qualité du projet. »

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

« 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. Sans eux, il est moins facile d'apprécier la qualité du socle. »

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

### **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 Éole-Évangile, 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.

---

## **LA TRANSFORMATION EN ÎLOT URBAIN**

### **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 m<sup>2</sup> répartis sur cinq à six niveaux sont créés sur la structure existante devenue socle urbain, totalisant ainsi 165 000 m<sup>2</sup>. 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 sans renier ni la conception originelle du bâtiment ni l'histoire industrielle et logistique du nord-est parisien.



36 > PERSPECTIVE DU PROJET DE L'AGENCE ANMA  
DEPUIS LE JARDIN INTÉRIEUR © ANMA



38 > L'ENTREPÔT EN ACTIVITÉ  
1970 © ARCHIVES DU NORD



37 > PERSPECTIVE DU PROJET DE LOGEMENTS  
GIGON & GUYER FAÇADE NORD © GIGON GUYER



39 > PERSPECTIVE DU PROJET MACDONALD  
DEPUIS LE COURS D'AUBERVILLIERS © FAA-XDGA



« La densité peut adopter de nouvelles formes urbaines, sortir de la logique exclusive d'îlot. Macdonald constitue à ce titre une proposition. »

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

« Nous observons en France que les bâtiments modernes des années 40-60 ne sont pas tellement populaires, mais ils font partie, pour nous, du patrimoine français. Il n'est pas toujours possible de gommer l'histoire qui n'est pas plaisante, mais au contraire il faut pouvoir l'absorber dans notre temps actuel. »

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

« Les architectes ont participé avec nous à définir la « peau » du bâtiment. Mais c'est davantage encore sur l'intérieur que porte la plus-value de leur travail. La richesse typologique des logements est rare : de petits plots se développent dans le jardin, des maisons en toiture, des appartements traversant, des duplex, des terrasses, des patios. »

Milena Wysoczynska, architecte coordinatrice FAA + XDGA, août 2013

« C'est le propre d'une vision civilisée de la ville que de ne pas faire table rase du passé. »

Catherine Pèrenet, directeur régional Île-de-France de la Caisse des Dépôts, décembre 2013

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'évidement 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> de logements, soit 1 126 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, atriums, patios ou encore balcons – sur lesquels ils ouvrent.

---

## **UNE CONTRIBUTION À LA VILLE**

### **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 existants 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.



40 > LA FAÇADE SUD - OCTOBRE 2013 © SERGIO GRAZIA



41 > PLAFOND ALVÉOLAIRE - AVRIL 2010 © CYRILLE WEINER



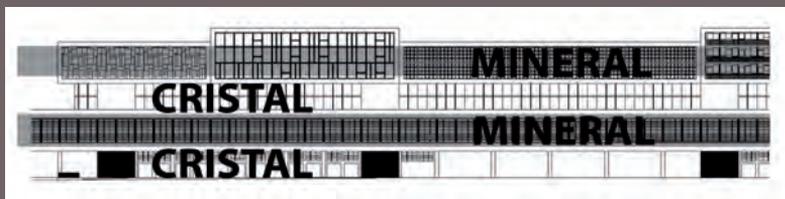
42 > LES FAÇADES EST ET NORD - OCTOBRE 2013 © SERGIO GRAZIA



43 > IMMEUBLE PONT - MAI 2013 © SERGIO GRAZIA



44 > PRINCIPE DE FAÇADES - ALTERNANCE CRISTAL/MINÉRAL © FAA-XDGA



« Il est très facile de définir ce qui est impossible, moins ce qui est libre. Cela demande un vrai travail. »

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

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 dans 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.

---

## **CARACTÉRISTIQUES STRUCTURELLES DE L'ENTREPÔT**

TRAME DE POTEAUX DE 8 X 8,5 MÈTRES

HAUTEUR MOYENNE SOUS PLAFOND DE 6 MÈTRES

SECTION DES POTEAUX 65 X 65 CM AU R+1, 75 X 75 CM AU REZ-DE-CHAUSSÉE  
85 X 85 CM AU SOUS-SOL

SECTION DE LA DALLE ALVÉOLAIRE : 41 CM

GRILLE DE BÉTON : 4 X 6 MÈTRES



45 > PERSPECTIVE DE LA PLACE CENTRALE DEPUIS LA FAÇADE SUD © FAA - XDGA



46 > PERSPECTIVE S3 © AUC



47 > PERSPECTIVE S2 FAÇADE NORD  
© BRENNAC&GONZALEZ



48 > PERSPECTIVE DE LA BANDE SUD  
© FAA - XDGA



49 > PERSPECTIVE S1 FAÇADE SUD © ANMA



50 > MAQUETTE DE L'ENTREPÔT MACDONALD 3 © JAVIER URQUIJO



## ARCHITECTURE À XV

Le Masterplan établi, c'est tout naturellement à son auteur qu'incombe le soin de le faire vivre. 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 traversant. L'AUC, déroge aux règles d'alignement pour profiter d'un porte-à-faux, marquant la limite entre les logements et les bureaux.

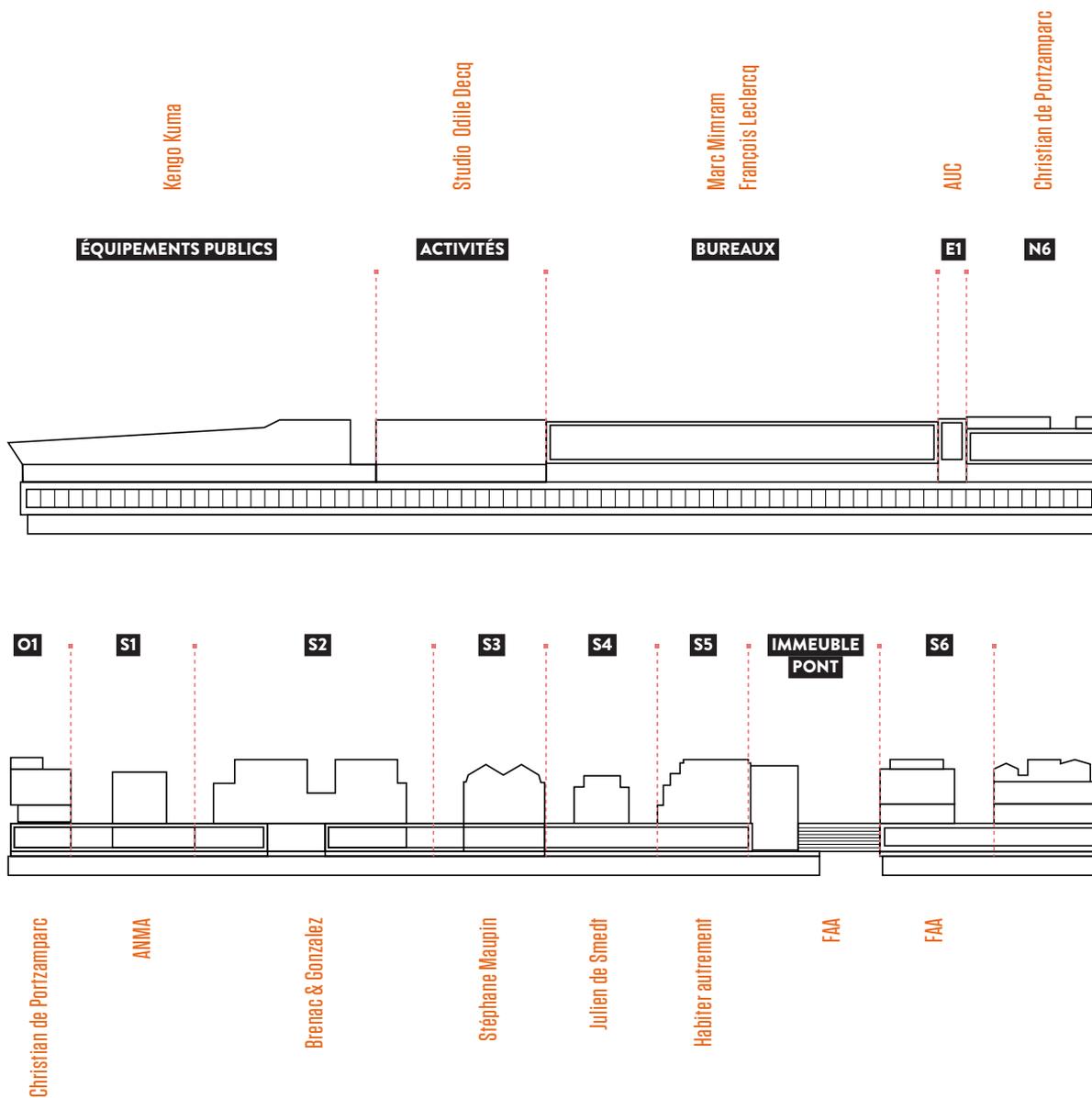
À la suite de l'établissement des permis de construire, c'est par ensemble de plots voisins que les équipes se rencontrent avec toujours comme interface privilégiée, l'architecte coordinateur.

---

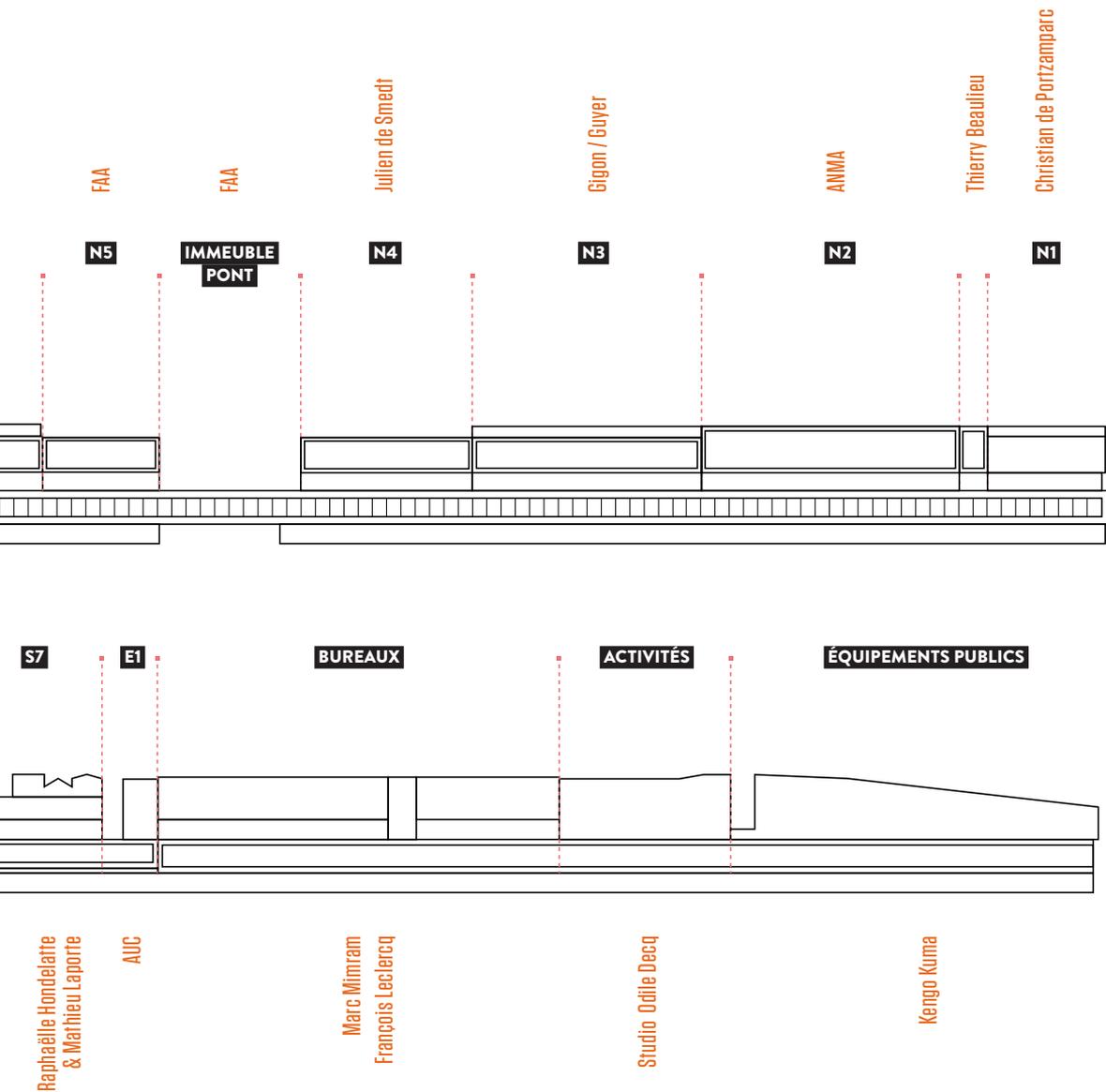
### ÉQUIPE DE COORDINATION

ARCHITECTURE : FAA + XDGA - FLORIS ALKEMADE,  
XAVEER DE GEYTER, MILENA WYSOCZYNSKA,  
ANTOINE CHAUDEMANCHE  
PAYSAGE : MICHEL DESVIGNE  
BET : SETEC BÂTIMENT  
FAÇADE : T/E/S/S

# QUINZE CONTRIBUTIONS POUR UNE MÊME COMPOSITION



En appréhendant l'entrepôt dans son intégralité, son urbanité affleure. Sans doute le rapprochement de quinze grands noms de l'architecture, qui partagent un même goût de la ville.



---

## Christian de Portzamparc

La Cité de la Musique à quelques pas de l'entrepôt Macdonald constitue sans doute l'une de ses références les plus connues du grand public, suivie de la Tour de Lille, du siège LVMH à New York, de la Cidade das Artes à Rio de Janeiro... Fondé en 1980, l'Atelier Christian de Portzamparc, devenu A/ECDP, prouve en France comme à l'international qu'il est possible de concilier dimension urbaine et prouesses architecturales. Équerre d'argent, premier lauréat Français du Pritzker Prize, Grand Prix d'Architecture de la Ville de Paris, Grand Prix de l'urbanisme... les distinctions reçues par l'architecte-urbaniste ont confirmé son approche novatrice et sans cesse renouvelée de l'architecture comme de l'urbanisme.

**O1** > 78 LOGEMENTS SOCIAUX ET 1 LOGEMENT DE FONCTION POUR LA CRÈCHE // 6 000 M<sup>2</sup>  
MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : PARIS HABITAT

**N1** > 45 LOGEMENTS SOCIAUX // 3 600 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : RIVP

**N6** > 60 LOGEMENTS SOCIAUX // 4 540 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : RIVP

**CRÈCHE** > 60 BERCEAUX // MAÎTRE D'OUVRAGE : SAS PARISNORDEST // FUTUR UTILISATEUR ET ACQUÉREUR : VILLE DE PARIS

---

## Brenac & Gonzalez

« S'écarter de tout dogme au profit d'une attitude pragmatique ». La maturité de pratique de l'atelier Brenac & Gonzalez l'a rapidement mené à une reconnaissance internationale. Parallèlement à réalisations et concours, il développe une recherche permanente sur la mise au point de typologies de logements et sur la protection de l'environnement. Des réflexions qui nourrissent profondément leurs projets à l'image du bâtiment 270 à Aubervilliers, premier bâtiment à obtenir la certification «HQE® - bâtiments tertiaires en Île-de-France». L'atelier a également réalisé, pour la ZAC Claude Bernard voisine, une école maternelle et primaire haute en couleurs, comprenant douze classes, une halte garderie et un centre de loisirs.

**S2** > 138 LOGEMENTS EN ACCESSION // 8 020 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE)

---

## Stéphane Maupin

Réputée pour ses approches contextuelles, l'agence Stéphane Maupin & Partners s'est fait connaître en proposant des projets architecturaux décalés mais toujours ancrés dans leur dimension urbaine. Elle démontre que l'architecture peut s'écrire librement, « malgré des codes drastiques et des réglementations astreignantes ». Le jeu et la notion de plaisir semblent bien présents dans leurs réalisations. Le centre de maintenance de la RATP, non loin de l'entrepôt Macdonald, joue avec la plasticité et le développement durable. Le projet que l'agence propose pour Macdonald s'inscrit pleinement dans cette tradition de la contrainte émancipée.

**S3** > 126 CHAMBRES, FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS // 3 450 M<sup>2</sup> //

MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : EFIDIS

---

## Julien de Smedt

Formé aux côtés de Rem Koolhaas, tout comme Bjarke Ingels avec qui il collabore dans un premier temps, Julien de Smedt fonde son agence éponyme « JDS » en 2006 à Copenhague. Représenté aujourd'hui en Belgique, en Chine et au Brésil, l'agence revendique aux quatre coins du monde, une même « architecture performative ». L'holmenkollen d'Oslo ou les immeubles d'habitation « VM », deux projets phares largement récompensés, témoignent de l'audace de sa signature.

**N4** > 61 LOGEMENTS SOCIAUX // 4 730 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : I3F

**S4** > 33 LOGEMENTS SOCIAUX // 2 680 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : I3F

---

## Habiter autrement

L'architecte suédoise Mia Hägg fonde Habiter Autrement en 2007, après plusieurs années de collaboration chez Herzog & de Meuron et à l'Atelier Jean Nouvel. L'agence bien nommée mène une réflexion approfondie dans le domaine du logement social pour dépasser « des solutions classiques souvent imposées par les clients et les entreprises de construction ». Pour ce projet, l'agence Habiter Autrement s'est associée à l'agence parisienne Ad Lib architecture.

**S5** > 42 LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS // 3 280 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : CAISSE DES DÉPÔTS

---

## FAA / Floris Alkemade Architecture [ présentation page 26 ]

**S6** > 43 LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS // 3 750 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS  
MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : CAISSE DES DÉPÔTS

**N5** > 44 LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS // 3 750 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS  
MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : CAISSE DES DÉPÔTS

## FAA + XDGA [ présentation page 26 ]

**IMMEUBLE PONT** > MAÎTRE D'OUVRAGE : SAS PARISNORDEST // INVESTISSEUR  
ET FUTUR UTILISATEUR : SEMAVIP

**LOCAL ASSOCIATIF** > MAÎTRE D'OUVRAGE : SAS PARISNORDEST // INVESTISSEUR  
ET FUTUR UTILISATEUR : VILLE DE PARIS

**ESPACES EXTÉRIEURS** > MAÎTRE D'OUVRAGE : SAS PARISNORDEST

---

## Raphaëlle Hondelatte & Mathieu Laporte

Des modes d'habiter, l'agence Hondelatte-Laporte en a fait, depuis sa création en 2002, son credo. Leur expérience dans le domaine est mise à profit de la conception de cadres de vie adaptés aux nouveaux modèles familiaux, dans la sphère privée comme dans le rapport au collectif. L'une de leur dernière réalisation, la très remarquée crèche de la Girafe à Boulogne Billancourt, laisse également entrevoir la pointe d'onirisme que l'agence entend apporter à l'espace urbain.

**S7** > 82 LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS // 7 360 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS  
MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : CAISSE DES DÉPÔTS

---

## Studio Odile Decq

Odile Decq a ouvert son agence d'architecture immédiatement après avoir été diplômée de l'école d'architecture de La Villette en 1978 et de Sciences PO Paris en urbanisme en 1979. La reconnaissance internationale arrive très tôt, en 1990, à l'occasion de la première grande commande : la Banque Populaire de l'Ouest à Rennes, accompagnée de très nombreux prix et publications. En 1996, le travail innovant de l'agence a été couronné par le Lion d'Or à la 6<sup>ème</sup> Mostra de Venise. Elle a récemment livré le MACRO (Musée d'Art Contemporain de la Ville de Rome) en 2010 ainsi que le restaurant de l'Opéra Garnier en 2011 et le FRAC (Fond Régional d'Art Contemporain) de Bretagne à Rennes en 2012.

**ACTIVITÉS** > PÉPINIÈRE ET HÔTEL D'ENTREPRISES // 16 000 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC  
PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : RIVP

---

## Marc Mimram

Architecte-ingénieur, Marc Mimram défend avec son agence une approche particulière de l'architecture qu'il lie intimement à la construction : « Notre travail s'intéresse tant à l'architecture qu'à la conception des structures : les structures construites, celles des ouvrages d'arts et du territoire. Nous avons toujours considéré que l'architecture ne pouvait s'absenter du champ de la construction ». Passerelle de Solferino à Paris ou Pont Hassan II à Rabat, nombreux ouvrages d'art figurent parmi leurs références aux côtés d'équipements culturels, sportifs, d'immeubles de bureaux, mais également d'importantes opérations de logement telle que la conception de 700 logements dans le quartier neuf des Bassins à flots à Bordeaux.

## François Leclercq

Du XS au XL, l'agence François Leclercq a su grâce à la pluridisciplinarité des collaborateurs, afficher une réflexion conceptuelle et opérationnelle à toute échelle. L'importance qu'elle accorde à l'insertion territoriale de ses projets, a conduit l'agence à consacrer une grande partie de son activité aux études et projets urbains. Elle intègre de nouvelles compétences pour répondre aux problématiques spécifiques qui en découlent : socio-économique, environnementale et durable. Urbaniste du GPRU Paris Nord-Est, l'équipe apporte un regard et une contribution précieux à l'entrepôt.

**BUREAUX** > 27 600M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SCCV MACDONALD BUREAUX (ICADE ET BNP PARIBAS IMMOBILIER) // FUTUR UTILISATEUR : BNPPi // INVESTISSEURS : SOGECAP

---

## Kengo Kuma (pour la Ville de Paris)

En 1990, Kengo Kuma fonde son cabinet d'architecture, Kengo Kuma & Associates au Japon et s'implante à Paris en 2008. Ses réalisations sont une synthèse entre orient et occident, entre modernité et techniques traditionnelles de construction inspirées par leur environnement (pierre brute, claustra de bois). Parmi ses références françaises les plus connues : la Cité des arts et de la Culture à Besançon et l'édifice du FRAC à Marseille.

**ÉQUIPEMENTS PUBLICS** > 17 000 M<sup>2</sup> // ECOLE POLYVALENTE (12 CLASSES) 2481 M<sup>2</sup> // COLLÈGE 24 DIVISIONS 4 772 M<sup>2</sup> // CENTRE SPORTIF 2279 M<sup>2</sup> // 7 LOGEMENTS DE FONCTION (COLLÈGE / ÉCOLE) 676 M<sup>2</sup> // LIEUX D'APPEL 680 M<sup>2</sup>

---

## Gigon/Guyer

Le bureau d'architecture Gigon/Guyer a été fondé par Annette Gigon et Mike Guyer en 1989. Le musée Kirchner à Davos, ainsi que d'autres musées en Suisse, en France et en Allemagne ont permis au bureau suisse d'acquérir une renommée au-delà de leurs frontières. Ces dernières années, les activités de Gigon/Guyer se sont étendues à la construction de logements et de bureaux, dont la Prime Tower à Zürich, actuellement la plus haute tour construite en Suisse. L'architecture de Gigon/Guyer se distingue par ses constructions, matériaux, formes et couleurs, ainsi que par ses concepts originaux développés à partir d'un contexte spécifique et de différents programmes.

Gigon/Guyer ont reçu différentes distinctions pour leurs travaux, dont le prix Fritz Schumacher en Allemagne, le RIBA-Fellowship en Grande-Bretagne et le Tageslicht-Award, le prix d'architecture le plus prestigieux de Suisse.

**N3** > 84 LOGEMENTS SOCIAUX // 6 830 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS  
MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : EFIDIS

---

## ANMA

Depuis 2000, date de fondation de l'ANMA, Nicolas Michelin et ses associés Michel Delplace et Cyril Trétout, développent leur savoir-faire dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage. Avec une centaine de collaborateurs, l'agence croise les échelles de projet. Mention Spéciale de l'équerre d'argent en 2010 pour les logements de la ZAC du Grand Large - Neptune à Dunkerque, ANMA ajoute les deux immeubles d'habitation sur l'entrepôt Macdonald à la longue liste de ses réalisations. « L'ultra contextualité, la légèreté, les économies «naturelles», l'adaptabilité, l'ordinaire extraordinaire » que l'agence revendique pour chacune de ses réalisations se déclinent mieux que jamais pour l'entrepôt.

**N2** > 90 LOGEMENTS EN ACCESSION // 5 900 M<sup>2</sup> //  
MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE)

**S1** > 50 LOGEMENTS EN ACCESSION // 3 560 M<sup>2</sup> //  
MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE)

---

## AUC

Agence d'architecture et d'urbanisme conduite par Djamel Klouche, Francois Decoster et Caroline Poulin, l'AUC s'est principalement distinguée pour son savoir faire sur les problématiques urbaines et métropolitaines contemporaines. Elle réalise de nombreux projets de restructuration urbaine ou études prospectives à grande échelle comme en témoigne sa participation à la consultation internationale pour le Grand Paris. L'agence mène parallèlement des réflexions sur « Lille 2030 » et la « ré-invention de la Part-Dieu » à Lyon. Pour l'entrepôt, elle change radicalement d'échelle d'intervention et se voit attribuer le plus petit bâtiment en façade de l'ouvrage, la résidence étudiante.

**E1** > 147 LOGEMENTS SOCIAUX POUR ÉTUDIANTS // 4 170 M<sup>2</sup> // MAÎTRE D'OUVRAGE : SNC PARIS MACDONALD PROMOTION (ICADE) // INVESTISSEUR : RIVP

---

## Thierry Beaulieu

Créée en 1982, l'agence de Thierry Beaulieu s'est forgée une solide expérience en matière de maîtrise d'œuvre des espaces de stationnement. L'architecte et urbaniste compose avec les exigences d'infrastructures complexes, en milieu urbain dense ou contraint. À Paris, l'agence a rénové un parking souterrain de 1030 places sous l'église de la Madeleine. Il a conçu et réalisé un parc de stationnement souterrain, sous la place du Marché Neuf, au tout proche voisinage du château de Saint-Germain-en-Laye.

**PARKINGS** > 1300 PLACES DE STATIONNEMENT // MAÎTRE D'OUVRAGE : SAS PARIS NORD EST



L'ENSEMBLE DES VISUELS NUMÉROTÉS – DE 01 À 50 – DISPONIBLE SUR  
[WWW.ENTREPOTMACDONALD.COM/VISUELSPRESSE/](http://WWW.ENTREPOTMACDONALD.COM/VISUELSPRESSE/)

#### CONTACT PRESSE

GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

**Camille Picard**

[camille.picard@caissedesdepots.fr](mailto:camille.picard@caissedesdepots.fr)

SEMAVIP

**Vincent Héritier**

[vincent.heritier@semavip.fr](mailto:vincent.heritier@semavip.fr)

ICADE

**Charlotte Pajaud-Blanchard**

[charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr](mailto:charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr)

CONCEPTION ÉDITORIALE À VRAI DIRE LA VILLE  
CONCEPTION GRAPHIQUE FLGRAF / FRANÇOIS LEMAIRE  
FÉVRIER 2014



MAIRIE DE PARIS 

# NORD PARISEST

DE NOUVEAUX QUARTIERS  
METROPOLITAINS

