

Exposition

141-23

21 BOULE

EVARD MA



ACDONAL

LD 75019

PARIS



© Cyrille Weiner



© Cyrille Weiner

**141 – 221**  
**BOULEVARD MACDONALD**  
**Reconversion de l'entrepôt**  
**Macdonald**

Exposition créée par le Pavillon de l'Arsenal  
Présentée du 12 juin au 31 août 2014  
entrée libre

Commissariat scientifique :  
Mathieu Mercuriali, architecte

Conception graphique :  
deValence

À quelques semaines de l'arrivée des premiers occupants du 141-221 boulevard Macdonald, le Pavillon de l'Arsenal retrace l'histoire de l'entrepôt Macdonald et analyse en détail la reconversion de ce bâtiment aux dimensions hors normes et aux enjeux métropolitains.

Son échelle et sa complexité font de ce projet exemplaire une référence unique en Europe. Pour en définir ses spécificités et son originalité, Mathieu Mercuriali, architecte et commissaire scientifique, explore dans l'exposition et l'ouvrage qui l'accompagne, les notions fondamentales de l'architecture questionnées par ce bâtiment XXL, illustre ses problématiques au regard d'exemples internationaux et raconte son processus de gestation tant au niveau architectural, urbain que technique. Maquettes, films, reportages photographiques inédits du chantier en cours, documents historiques, diagrammes et schémas d'analyse plongent le visiteur au coeur de la fabrication de ce nouveau morceau de ville.

Emblème du Nord-Est parisien et ancien poumon logistique et tertiaire de la métropole francilienne, l'entrepôt Macdonald est désormais découpé, traversé par le tramway, surélevé, densifié, invente un quartier au service de la cohésion urbaine et sociale dans un territoire en pleine mutation. Cette réalisation composite assemble dans un ensemble constitué de 165 000 m<sup>2</sup> gymnase, bureaux, logements, crèche, foyers, commerces, collège, pépinière et hôtel d'entreprises. Sa programmation, qui se développe sur une emprise comparable à celle de l'île Saint-Louis, offre plus de 1 100 logements (dont 50% de logements sociaux), 32 000 m<sup>2</sup> de commerces, 26 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 16 000 m<sup>2</sup> d'activités.

La transformation des 617 mètres de l'entrepôt Macdonald est un véritable condensé des nouvelles pratiques partagées qui rassemble maîtres d'ouvrage, urbanistes, architectes, paysagistes français et internationaux mais aussi ingénieurs, entrepreneurs, constructeurs, juristes, économistes, coordinateurs,... La nouvelle adresse du 141-221 boulevard Macdonald est née d'une démarche commune pour concevoir la ville à plusieurs mains et offrir un nouveau destin au Nord-Est et répond aux attentes de la métropole parisienne.



© Sergio Grazia



© Air Image

### **JEAN-LOUIS MISSIKA**

Adjoint à la Maire de Paris  
chargé de l'urbanisme et de l'architecture,  
des projets du Grand Paris, du développement  
économique et de l'attractivité

La reconversion de l'entrepôt Macdonald, retracée dans cette exposition, est d'une importance capitale : elle crée une nouvelle centralité dans « Paris Nord-Est élargi », le plus grand secteur d'aménagement de la mandature. Plutôt que de détruire cet ancien entrepôt, la municipalité l'a transformé en un véritable « morceau de ville », mixte par ses équipements et unique par sa taille. L'ancien poumon logistique devient ainsi un lieu mêlant logements, commerces, bureaux, incubateurs. Grâce à sa position stratégique, notamment avec le passage du tramway et du RER E, l'entrepôt Macdonald offre une nouvelle porte d'entrée dans Paris.

Ce projet s'inscrit dans un territoire en pleine mutation : il s'articule au pôle intermodal « triangle Évangile », au futur campus Condorcet – qui s'installe à Aubervilliers et à la porte de la Chapelle –, à la ZAC Claude-Bernard, au parc du Millénaire, à la Cité des Sciences et de l'Industrie... Il est aussi un lien avec les communes riveraines de Pantin, Aubervilliers et Saint-Denis en proposant de nouveaux services et espaces de travail ou de loisirs. La reconversion de l'entrepôt Macdonald est emblématique de l'« arc de l'innovation » que nous voulons dessiner avec les communes voisines : la transformation des anciennes frontières de Paris en un territoire dynamique où se réinventeront les manières d'habiter, de travailler, de construire.

La transformation du site Macdonald a été portée par une grande diversité d'acteurs institutionnels, d'architectes, de techniciens, qui ont su accorder leurs visions pour conserver l'esprit originel du lieu – notamment la façade – tout en le rendant innovant.

Comme le montre l'exposition et l'ouvrage qui l'accompagne, de grandes opérations semblables à celle-ci ont parfois manqué de réalisme ou d'insertion urbaine : nous avons ici relevé le pari de réaliser un quartier ambitieux, utile et harmonieusement inséré dans son environnement.

Nouvelle pierre angulaire du Nord parisien, le 141-221 boulevard Macdonald ne manquera pas d'inspirer d'autres projets à l'échelle de la métropole : l'enjeu est désormais de créer des coeurs de ville qui inventent le Grand Paris, polycentrique et divers.



© Cyrille Weiner



© Cyrille Weiner



© Hannah Darabi



© Hannah Darabi

**141 – 221**

## **BOULEVARD MACDONALD Reconversion de l'entrepôt Macdonald**

**Mathieu Mercuriali**

Commissaire scientifique invité

Mathieu Mercuriali est architecte et chercheur à Paris. Il prépare un doctorat FNRS à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne sous la direction d'Inès Lamunière. Sa recherche théorique et pratique aborde des thématiques comme la complexité à grande échelle, la densification des interfaces de mobilité, les nouvelles méthodologies de projets et l'obsolescence comme facteur de développement urbain. En 2014, le Fonds national suisse de la recherche scientifique lui accorde une bourse de recherche à l'École d'architecture La Cambre-Horta-ULB à Bruxelles. Il collabore actuellement avec l'agence Patrick Berger et Jacques Anziutti en tant que premier assistant sur le projet de la Canopée aux Halles à Paris. Il a également conçu plusieurs scénographies d'exposition et directions éditoriales de livre.

Avant d'arriver à la gare de l'Est, depuis la fenêtre du train, les voyageurs aperçoivent une série de paquebots de béton arrimés à des quais ferroviaires. L'un d'eux se transforme aujourd'hui en un quartier de 617 mètres de long. L'entrepôt Macdonald-Calberson, emblème du Nord-Est parisien et ancien poumon logistique et tertiaire de la métropole francilienne, a été implanté il y a presque cinquante ans au croisement stratégique de l'autoroute du Nord et du boulevard périphérique. Aujourd'hui découpé, surélevé, reconstitué, densifié et reconverti, ce paquebot se raccorde désormais au réseau de transport urbain avec la future gare Évangile de la ligne Éole.

Aux portes de Paris, la reconversion de l'entrepôt Macdonald représente un condensé des nouvelles pratiques et attentes de la métropole parisienne : logements sociaux, pour étudiants et pour jeunes travailleurs côtoient des bureaux, un incubateur d'entreprises, un équipement éducatif et sportif, des commerces, des cafés et restaurants. L'édifice qui émerge aujourd'hui est un projet exceptionnel qu'il convient d'analyser.

Construire, superposer, imbriquer, reconstruire sur la ville sont les fondamentaux d'une réflexion sur les nouvelles perspectives de développement urbain liées aux territoires industriels. Son échelle, sa complexité et sa facture en font un cas d'école unique en Europe 1. Pour en définir l'originalité et la spécificité, il faut analyser les notions fondamentales de l'architecture qu'il questionne. Par sa taille, qui en fait un des plus longs bâtiments de Paris, il est devenu le terrain d'application d'un siècle de théorie sur la grande échelle. OMA avec Floris Alkemade ont proposé, lors du concours en 2007, une image forte : construire un quartier à l'échelle de l'île de la Cité sur ce « porte-avion ». L'idée est d'associer une typologie de bâti dense et fragmentée avec une infrastructure unitaire à l'échelle d'un quartier. L'objectif ? proposer une alternative aux mégastructures des années soixante avec un projet ancré dans le contexte.

La problématique du construit sur le construit est abordée par la densification d'un bâtiment, pour

résoudre un phénomène d'obsolescence. Ce n'est pas l'entrepôt qui était vacant, mais le quartier qui a perdu sa fonction industrielle. C'est l'obsolescence du site, associée à la pression financière, qui a généré la nécessité d'agir.

La stratégie de reconverter plutôt que démolir permet de créer une continuité des espaces publics, grâce au mode opératoire du palimpseste. Cette singularité d'approche propose de penser la ville non plus comme un plan masse de quartiers divisés en îlots, mais plutôt en une opération qui allie l'échelle du quartier à celle d'un édifice. Cette reconversion d'un patrimoine industriel, trace d'une activité récente, ne muséifie pas le passé. Ce sont de nouveaux usages qui sont implantés pour les habitants du quartier et les futurs utilisateurs. L'infrastructure logistique n'est plus un obstacle, mais une passerelle entre des quartiers qui étaient auparavant séparés.

L'entrepôt Macdonald peut être ainsi comparé à une tour couchée sur son flanc, traversée par le tramway, déployant ses activités, juxtaposées mais regroupées dans un socle commun. La complexité de sa fabrication est générée par des facteurs intrinsèques. Son processus de gestation a dû être anticipé, tant au niveau architectural et urbain qu'économique, juridique et technique. C'est ce qui le rend exemplaire. L'échelle, la reconversion, la complexité et la diversité sont les quatre critères d'analyse qui permettent de mettre en regard ce projet manifeste avec d'autres développements en Europe.

La reconversion de l'entrepôt Macdonald propose une échelle nouvelle d'intervention dans la ville : à travers la réalisation d'un bâtiment, un quartier se crée comme alternative aux processus classiques de secteurs d'aménagement. L'édifice n'est pas réhabilité, il est reconverti. En ce sens, des décisions ont été prises pour transformer les volontés initiales en réalités constructibles : l'augmentation de la surface constructible, la surélévation d'un édifice existant, la répartition des programmes, la trame structurelle et la division juridique en volumes ont permis de générer des stratégies de reconversion qui sont propres à ce projet.

Cette opération préfigure une nouvelle étape de reconversion, où le support du bâti existant est travaillé pour permettre sa mutation morphologique. De nouveaux outils ont été inventés pour résoudre les complexités du projet, augmentées par un effet d'échelle. Le montage spécifique d'une maîtrise d'ouvrage plurielle, associé à une méthodologie projectuelle mise en place par l'architecte coordinateur, a permis de franchir les étapes de fabrication du projet. Des résolutions ont dû être adoptées par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'oeuvre, entraînant des conséquences sur les modes opératoires traditionnels.

La diversité de conceptions architecturales est l'une des résultantes lisibles de cette complexité. Cette opération à plusieurs mains est un manifeste de la fabrication contemporaine et partagée de la ville, métamorphosant la rigueur de l'écriture moderniste de l'entrepôt.

L'entrepôt Macdonald est un cas unique dans l'histoire de la grande échelle et de la reconversion de sites obsolescents. Il préfigure les modalités de la transformation des villes européennes de demain en y intégrant une échelle plurielle adaptée aux nouveaux usages, tout en conservant l'histoire industrielle. D'envergure monumentale et internationale, il devient le coeur d'un quartier à travers une adresse unique : le 141-221, boulevard Macdonald, dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

le livre

# 141 – 221

## BOULEVARD MACDONALD

### Reconversion de l'entrepôt Macdonald

Sous la direction de

**Mathieu Mercuriali**

Architecte, Paris ; Chercheur, Doctorant FNRS, Laboratoire d'Architecture et de Mobilité Urbaine, École Polytechnique Fédérale de Lausanne, Commissaire scientifique invité

avec les contributions des auteurs

**Yannick Vanhaelen**

Chercheur doctorant, aspirant F.R.S.-FNRS, Centre de recherche ; Louise/Clara, Faculté d'Architecture de l'Université Libre de Bruxelles ; Architecte-associé, DEVspace, Bruxelles

**François Leclercq**

Architecte, urbaniste et architecte coordonnateur du secteur Paris Nord-Est

**ParisNordEST**

Maître d'ouvrage de la reconversion de l'entrepôt

**FAA+XDGA**

Lionel Bousquet – Antoine Chaudemanche – Milena Wysoczynska / FAA+XDGA / Architectes Infrastructure et Coordonnateur

**Michèle Raunet**

Notaire associé ; Cheuvreux Notaires

**Victor Davidovici**

Consultant Dynamique Concept

**Floris Alkemade**

FAA+XDGA – Architecte Coordonnateur

Conception graphique  
**deValence**

Reportages photographiques

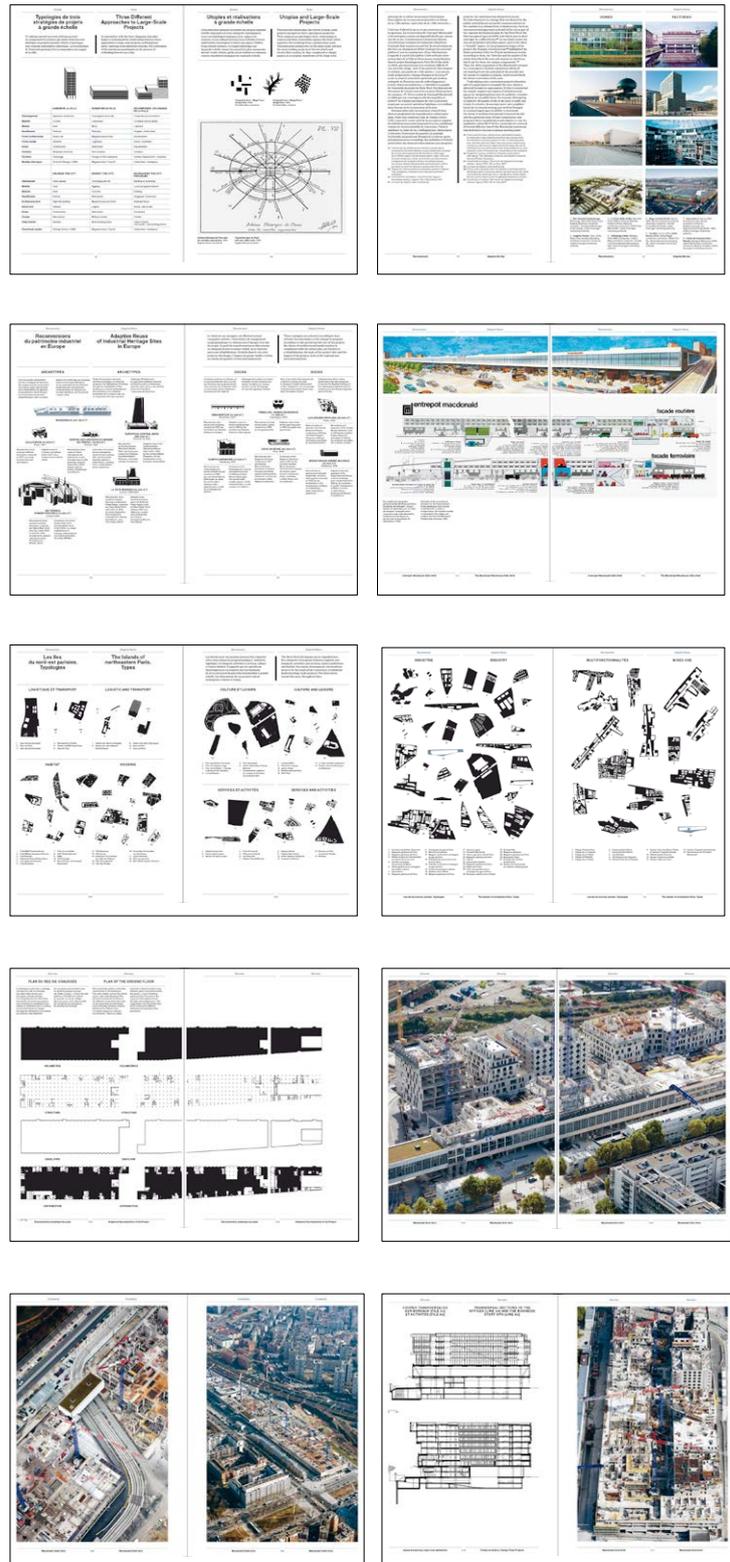
**Air Image, Hannah Darabi,  
Francis Gamichon, Sergio Grazia,  
Benoît Grimbert, Gérard Guillet,  
Cyrille Weiner, 11h45**

Édition

**Éditions du Pavillon de l'Arsenal**

Ouvrage bilingue français et anglais  
Format : 19 X 30 cm  
350 illustrations couleur et noir & blanc  
Prix public : 35 euros

ISBN : 978-2-35487-025-6



# OPÉRATION ENTREPÔT MACDONALD GPRU PARIS NORD-EST 141-221 BOULEVARD MACDONALD 75019 PARIS

## PROGRAMMES ET INTERVENANTS

### Programme général 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 parking

### Maîtrise d'ouvrage SAS ParisNordEST

#### ParisNordEST

Associés : Catherine Pèrenet,  
Marie-Anne Belin, Hervé Manet

Équipe : Véronique Abdellali,  
Daniel Chevalier, Anita Djada,  
Franck Geiger, Clément Guard,  
Olivier Heiles, Jérôme Ikkawi,  
Jean-François Latil, Sylvie Lefebvre,  
Virginie Lefevre, Jean-Pierre Nicod,  
Margaux Peneau, Camille Picard,  
Éric de Susanne, Sylvia Suivant,  
Vanessa Tailland, Benoît de Viguerie,  
Claude Wypych

### OMA (2007-2008) Floris Alkemade

Chef de projet : Amparo Arostegui  
Équipe : Pascual Bernad, Andrea  
Bertassi, Ania Brault, Philippe Braun,  
Cécile Celeste, Nils Christa, Rob  
Daurio, Takuya Hosokai, Abigail  
Karcher, Maurizio Mucciola, Cristina  
Murphy, Milena Wysoczynska

### FAA+XDGA (2008-2015) Floris Alkemade, Xaveer De Geyter

Chefs de projet : Milena Wysoczynska  
– Coordination (2008-2015),  
Antoine Chaudemanche – Études  
Infrastructure (2008-2010), Lionel  
Bousquet – Études Infrastructure  
(2010-2015), Simon Vellut – Chantier  
Infrastructure (2010-2015)

Équipe : Christophe Antipas, Émilie  
Augeard, Tom Bonneville, Jérémie  
Brault, Pierre Burquel, Pieter Coelis,  
Béatrice Colaiacono, Elisabeth  
d'Aubarède, Mathilde Dutilleul, Leo  
Ferreto, Felix Forthmeijer, Léonard  
Gallegos, Ester Goris, Eunkyung Lee,  
Solene Le Gallo, Eric Lenaerts,  
Laurent Liefoghe, Laurent Machet,  
Daniel Núñez González, Cristian  
Panaité, Federico Pedrini, Mickaël  
Peixoto, Yago Ryosuke, Jean-Philippe  
Sanfourche, Michel Sikorski, Michael  
Smith, Benoit Streicher, Foucault  
Tiberghien, Marie-Pierre Vandeputte,  
Yannick Vergnaud, Emmanuel  
Villoutreix, Yuichiro Suzuki, Rui Zenha

**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

**Équipe Logement**  
Arcoba, maître d'oeuvre d'exécution  
de l'ensemble de l'opération  
Logements  
DVVD, BET façades sur l'ensemble  
des logements

### O1 Logements

Christian de Portzamparc, architecte  
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

### Local associatif

FAA+XDGA, architectes  
F+F, architecte  
(aménagement intérieur)  
630 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SAS ParisNordEST  
Investisseur et futur utilisateur :  
Ville de Paris

### Crèche

Christian de Portzamparc, architecte  
60 berceaux  
Maître d'ouvrage : SAS ParisNordEST  
Futur utilisateur et acquéreur :  
Ville de Paris

### S1 Logements

ANMA, architecte  
50 logements en accession  
3 560 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)

### S2 Logements

Brenac & Gonzalez, architecte  
138 logements en accession  
8 020 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)

### S3 Logements

Stéphane Maupin, architecte  
126 chambres, foyer de jeunes  
travailleurs  
3 450 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : Efidis

### S4 Logements

Julien de Smedt, architecte  
ad lib architecture, co-traitant  
33 logements sociaux  
2 680 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : I3F

### S5 Logements

Habiter autrement, architecte  
ad lib architecture, co-traitant  
42 logements locatifs aidés  
3 280 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : Caisse des dépôts

### S6 Logements

FAA+XDGA, architectes  
43 logements locatifs aidés  
3 750 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : Caisse des dépôts

### S7 Logements

Raphaëlle Hondelatte  
& Mathieu Laporte, architectes  
82 logements locatifs aidés  
7 360 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : Caisse des dépôts

### E1 Logements

l'AUC - Djamel Klouche, architecte  
147 logements sociaux pour  
étudiants  
4 170 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : RIVP

### Bureaux

Marc Mimram  
et François Leclercq, architectes  
27 600 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SCCV Macdonald  
bureaux (Icade et BNP Paribas  
Immobilier)  
Futur utilisateur : BNPPI  
Investisseur : Sogecap

### Activités

Studio Odile Decq, architecte  
Pépière et hôtel d'entreprises  
16 000 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : RIVP

### Équipements publics pour la Ville de Paris

Kengo Kuma, architecte  
17 000 m<sup>2</sup>  
École polyvalente 12 classes  
(2 481 m<sup>2</sup>)  
Collège 24 divisions (4 772 m<sup>2</sup>)  
Centre sportif (2 279 m<sup>2</sup>)  
7 logements de fonction  
(collège / école)  
Lieux d'appel (680 m<sup>2</sup>)

### N6 Logements

Christian de Portzamparc, architecte  
60 logements sociaux  
4 540 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : RIVP

### N5 Logements

FAA+XDGA, architectes  
44 logements locatifs aidés  
3 570 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : Caisse des dépôts

### Immeuble Pont

FAA+XDGA, architectes  
1 000 m<sup>2</sup>  
Aménagement intérieur :  
Lobjoy & Bouvier, architecte  
Maître d'ouvrage : SAS ParisNordEST  
Investisseur et futur utilisateur :  
Semavip

### N4 Logements

Julien de Smedt, architecte  
ad lib architecture, co-traitant  
61 logements sociaux  
4 730 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : I3F

### N3 Logements

Gigon Guyer, architecte  
DVVD, co-traitant  
84 logements sociaux  
6 830 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : Efidis

### N2 Logements

ANMA, architecte  
90 logements en accession  
5 900 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)

### Parkings

Thierry Beaulieu, architecte  
1 300 places de stationnement  
Maître d'ouvrage : SAS ParisNordEST

### N1 Logements

Christian de Portzamparc, architecte  
45 logements sociaux  
3 600 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : SNC Paris  
Macdonald promotion (Icade)  
Investisseur : RIVP

### Commerces

FAA+XDGA, architectes  
Maître d'ouvrage : SCI Macdonald  
Commerces

### Espaces extérieurs

FAA+XDGA, architectes  
Maître d'ouvrage : SAS ParisNordEST

**141 - 221**

## **BOULEVARD MACDONALD**

### **Reconversion de l'entrepôt Macdonald**

Exposition créée par le Pavillon de l'Arsenal

Présentée du 12 juin au 31 août 2014

Commissariat scientifique :

Mathieu Mercuriali, architecte

#### **Pavillon de l'Arsenal**

Centre d'information, de Documentation et d'Exposition  
d'Urbanisme et d'Architecture de Paris et de la Métropole parisienne  
21, boulevard Morland 75004

Entrée libre du mardi au samedi de 10h30 à 18h30

le dimanche de 11h à 19h

[www.pavillon-arsenal.com](http://www.pavillon-arsenal.com)

#### **Contact**

Julien Pansu, responsable de la communication et du multimédia  
[julienpansu@pavillon-arsenal.com](mailto:julienpansu@pavillon-arsenal.com) | 01 42 76 31 95

Exposition et ouvrage réalisés avec le soutien de

ParisNordEST



semavip

