

CONSULTATION

B3A

PARIS BRUNESSEAU
PREMIER
IMMEUBLE DE
GRANDE HAUTEUR
75013

DUO

IVANHOÉ CAMBRIDGE, HINES, ATELIERS JEAN NOUVEL

SOMMAIRE

COMMUNIQUE DE PRESSE

CONSULTATION B3A PARIS BRUNESSEAU

PRESENTATION GENERALE DE PARIS RIVE GAUCHE

B3A, PREMIER IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR

PRESENTATION DU QUARTIER BRUNESSEAU

DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

COMPOSITION DU JURY

PROJETS DES 4 EQUIPES

ATELIERS JEAN NOUVEL (LAURÉAT)

NEUTELINGS RIEDIJK ARCHITECTS

AGENCES ELIZABETH & CHRISTIAN DE PORTZAMPARC

ARQUITECTONICA

CONTACTS

EXPOSITION DES 4 PROJETS DE LA CONSULTATION

B3A PARIS BRUNESSEAU

PREMIER IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR, 75013

Exposition présentée au Pavillon de l'Arsenal du 29 juin au 21 aout 2012

COMMUNIQUE DE PRESSE

Les 4 projets de la consultation « B3A Paris Bruneseau », premier immeuble de grande hauteur au Pavillon de l'Arsenal

Pour répondre aux nouveaux défis de la métropole, la Ville de Paris a décidé de réaliser des immeubles de grande hauteur dans certains quartiers de la ville.

La Semapa a ainsi organisé une consultation exceptionnelle visant à désigner l'équipe chargée de réaliser ce premier bâtiment de grande hauteur sur la Zac Paris rive gauche. Il abritera principalement des bureaux, un hôtel, des activités et des commerces.

La forte attractivité de Paris s'est concrétisée par la très grande qualité de la consultation qui a duré une année avec un intérêt avéré des 4 équipes internationales qui y ont répondu, constituée d'investisseurs et promoteurs solides associés à des architectes de grand renom réunissant des compétences françaises, européennes et nord américaines.

Bertrand Delanoë, maire de Paris a tenu à ce qu'une exposition puisse se tenir au Pavillon de l'Arsenal présentant le travail des 4 équipes en lice :

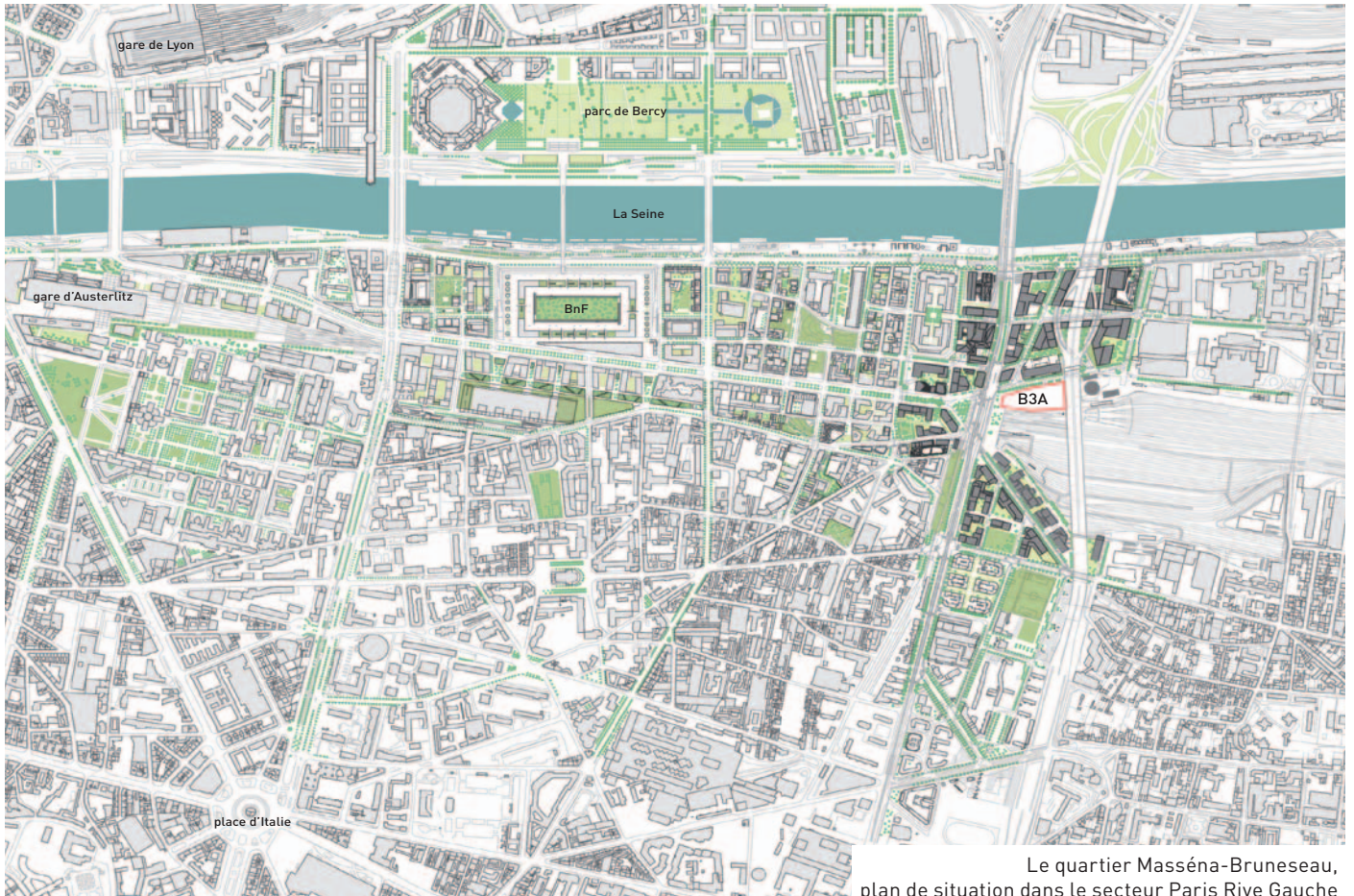
- o Buelens avec Neutelings Riedijk Architects,
- o Ivanhoé Cambridge et Hines avec Ateliers Jean Nouvel,
- o Tishman Speyer avec Arquitectonica
- o Bouygues Immobilier et The Carlyle Group avec Atelier Elisabeth et Christian de Portzamparc

Le projet « Duo » conçu par les ateliers Jean Nouvel et porté par les investisseurs Ivanhoé Cambridge / Hines, a été désigné en avril dernier, lauréat du premier immeuble de grande hauteur pour s'implanter sur ce site de Masséna Bruneseau dans le 13e.

Véritable couture entre Paris et Ivry, cet immeuble créera une nouvelle identité pour le quartier et une ouverture sur la métropole. Sa grande expressivité tant au niveau de sa silhouette que de l'articulation de ses volumes, s'exprime notamment par la matérialité de ses façades qui offrent des jeux subtils de transparences, de reflets et de couleurs.

Ville de Paris

CONSULTATION B3A PARIS BRUNESSEAU



Le quartier Masséna-Bruneseau, plan de situation dans le secteur Paris Rive Gauche

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE PARIS RIVE GAUCHE

LES FONDEMENTS DU PROJET

Paris Rive Gauche est une opération d'aménagement urbain importante engagée il y a près de vingt ans, à partir de grandes friches ferroviaires ou industrielles, pour la plupart publiques, situées dans le 13^{ème} arrondissement en bord de Seine. Le site, occupé depuis la première moitié du XIX^{ème} siècle par les voies ferrées qui s'y sont ensuite développées jusqu'au milieu du XX^{ème}, était en quasi-totalité voué à l'activité ferroviaire. La coupure générée par cette présence a conduit à isoler les bords de Seine du reste de l'arrondissement, arrondissement dont la rue du Chevaleret constitue encore une frontière pour de nombreux habitants.

Le choix urbanistique a donc été guidé par la volonté de relier les abords du 13^{ème} arrondissement à la Seine, en établissant une vaste continuité urbaine entre anciens et nouveaux quartiers et en mettant ainsi fin à la coupure imposée par les voies ferrées. Cette continuité s'opère par la mise en place d'un nouveau relief qui enjambe le faisceau ferroviaire, et d'un réseau de voies nouvelles prolongeant les rues du 13^{ème} arrondissement jusqu'aux quais de Seine. Le projet porte également sur une autre ambition, métropolitaine ; celle qui consiste à relier Paris à sa commune voisine d'Ivry, en

réinvestissant les territoires limitrophes aujourd'hui affectés majoritairement aux infrastructures routières et ferroviaires.

Les premières études ont été lancées en 1988 et ont abouti à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) en 1991, qui porte sur un territoire d'environ 130 hectares. Ce dernier comprend quatre quartiers principaux, ayant chacun leur identité propre : Austerlitz, Tolbiac, Masséna et Bruneseau. La mise en œuvre de l'opération est pilotée par la Semapa.

LA MISE EN ŒUVRE - L'AVANCEMENT

La dimension du territoire de Paris Rive Gauche et son étirement en bordure de Seine sur près de 3 km entre le jardin des Plantes et la limite d'Ivry-sur-Seine induisent une mise en œuvre de longue durée et une réflexion urbaine basée sur la constitution progressive de quartiers reliés entre eux, mais aux fonctions et aux identités différenciées.

Des territoires de projets sont donc successivement identifiés et donnent lieu à des consultations d'urbanisme qui permettent de développer une organisation

urbaine, quartier par quartier, s'inscrivant dans le projet d'ensemble. Ce processus de mise en œuvre enrichit progressivement, dans la durée, le projet urbain.

Le quartier Austerlitz, essentiellement voué aux activités tertiaires autour de la gare, a été divisé en deux secteurs. Le premier, au nord-est, est achevé (Architecte coordonnateur : Christian Devillers). Le second, entre l'avenue Pierre Mendès-France et l'hôpital de la Salpêtrière en est au stade des études (Architecte coordonnateur : Bernard Reichen, paysagiste : Jacqueline Osty).

Le secteur Austerlitz Gare, a fait l'objet d'une consultation portant à la fois sur la reconfiguration de la gare et sur le réaménagement de ses abords immédiats. C'est le groupement AREP / Architectures Jean Nouvel / Michel Desvignes qui en assurera la coordination architecturale.

Le quartier de la Bibliothèque nationale de France, premier quartier achevé, regroupe de part et d'autre de la Bibliothèque autour de deux jardins, 833 logements, des équipements de quartier (école, crèche, église, halte-garderie...), 110 000 m² de bureaux, activités et commerces, un multiplexe de 14 salles de cinéma et restaurants MK2, la piscine flottante « Joséphine Becker » et une passerelle piétonne qui relie le parvis de la Bibliothèque, le quai et la berge à la terrasse du jardin de Bercy. (Architecte coordonnateur : Roland Schweitzer).

Le quartier Tolbiac-Chevaleret, situé entre la BnF et la rue du Chevaleret entre en phase opérationnelle (Architecte coordonnateur : Pierre Gangnet, paysagiste : Empreinte).

Le quartier Masséna nord dit des Grands Moulins, situé en bord de Seine entre la rue Neuve Tolbiac et le boulevard du Général Jean Simon (Ex Boulevard Masséna) est achevé pour sa moitié nord-ouest qui se développe autour des jardins de l'Abbé Pierre et des bâtiments de l'université Paris Diderot. La coordination de ce secteur est assurée par Christian de Portzamparc et le paysagiste Thierry Huau. La moitié sud-est du quartier (allant de la rue Watt au boulevard) dont la coordination architecturale est assurée par Ateliers Lion associés, a vu ses premiers immeubles livrés et est pour partie en étude et pour partie en travaux.

Le quartier Masséna-Chevaleret, situé dans la partie sud de la ZAC entre les rues de Tolbiac, du Chevaleret, l'avenue de France et le Boulevard du Général Jean Simon, est subdivisé en 2 secteurs opérationnels. Le premier (îlots M7 et M8), compris entre la rue de Tolbiac et la rue des Grands Moulins, est achevé. Il comprend des bureaux et commerces, des logements, le collège Thomas Mann, le jardin Cyprien Norwid et, en infrastructure, la station de métro et RER Bibliothèque François Mitterrand. Le second (îlots M9 et M10) entré en phase opérationnelle. La coordination est assurée par Bruno Fortier pour l'îlot M9 et par Ateliers Lion associés pour l'îlot M10, ces derniers ayant préalablement défini ensemble les tracés des espaces publics.

A l'est de l'opération, les études urbaines du quartier Bruneseau - situé entre le boulevard du Général Jean Simon et la limite de Paris - sont assurées par Ateliers Lion associés. C'est dans ce secteur qu'est situé l'îlot B3A.

LE PROGRAMME

Aujourd'hui, la ZAC Paris Rive Gauche est à peu près à mi-parcours de sa réalisation. Son programme qui s'articule autour de la mixité des fonctions comprend :

- 7 500 logements dont 1 500 logements étudiants avec un objectif de moitié de logements sociaux, soit environ 22.000 habitants
- 750 000 m² H.O de bureaux, essentiellement destinés à des activités tertiaires qui généreront plus de 50.000 emplois
- 405 000 m² H.O dédiés à des activités, commerces et services divers, et équipements privés,
- la Bibliothèque de France François Mitterrand (250 000 m²),
- des locaux d'enseignement supérieur pour 210 000 m², regroupant, dans les quartiers des Grands Moulins et Masséna Chevaleret, le pôle universitaire de Paris 7 – Denis Diderot, l'école d'architecture Paris Val de Seine, l'Inalco, et la Bulac,
- des programmes hospitaliers liés à l'hôpital de la Pitié Salpêtrière,
- des équipements ferroviaires, notamment la restructuration de la Gare d'Austerlitz,
- des équipements de proximité : six écoles, deux collèges, dix équipements dédiés à la petite enfance, un centre d'animation, un centre de PMI, trois gymnases, des salles de sport, une piscine, un théâtre ...
- 100 000 m² d'espaces verts publics



B3A PREMIER IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR

Située au cœur de l'agglomération parisienne, à la jonction entre Paris et Ivry-sur-Seine, le projet développé sur l'îlot B3A, dans la perspective de l'avenue de France, sera le premier projet du secteur Bruneseau, « quartier des grandes hauteurs » amené à accueillir les projets les plus ambitieux.

Se développant en bord de Seine, parfaitement desservi par les Maréchaux, le périphérique et dès 2012, par le tramway T3, ce secteur attractif va étendre le dynamisme de Paris Rive Gauche jusqu'aux portes de la capitale. Bien au-delà, il offrira un ancrage parisien au projet Seine Amont (regroupant aujourd'hui Alfortville, Choisy-le-Roy, Ivry-sur-Seine, Orly et Vitry-sur-Seine) qui représente un potentiel exceptionnel pour le développement économique et urbain de la métropole.

Perceptible à l'échelle du grand paysage parisien, B3A le projet contribuera à donner une identité dynamique et contemporaine au quartier.

PRESENTATION DU QUARTIER BRUNESEAU

ÉTAT DES LIEUX

Situé à la limite de la commune de Paris, Bruneseau appartient à l'ancienne zone dite des fortifications (enceinte de Thiers) qui ceinture Paris sur une largeur de 250 m. Ce secteur compris entre le boulevard du Général Jean Simon et Ivry-sur-Seine accueille de nombreuses infrastructures qui le cisailent (boulevard périphérique et ses bretelles, voies ferrées du faisceau Austerlitz). Il est peu construit et se distingue ainsi des quartiers parisiens denses et continus.

Il se décompose en deux secteurs qui se différencient par leur relief et leur occupation actuelle. La libération des terrains conditionne la réalisation du projet urbain, développé par Ateliers Lion associés, qui se fera en plusieurs phases.

Le secteur « Bruneseau nord » compris entre le boulevard du Général Jean Simon et Ivry-sur-Seine, s'étend entre les quais de Seine et la rue Bruneseau. Ce site à 8 mètres en contrebas du boulevard est très largement occupé par le diffuseur du périphérique. Il comporte diverses activités : PC de régulation du périphérique, silos des ciments Calcia, hôtel industriel Berlier, bâtiments municipaux.

Le secteur « Bruneseau sud », le long de l'avenue de la Porte de Vitry, accueille actuellement les ateliers de maintenance des trains Corail. Les deux secteurs sont séparés par le faisceau ferroviaire.

Sur ce site qui se donne à voir depuis l'autre rive de la Seine et depuis le boulevard périphérique, la Ville de Paris a décidé l'intégration d'immeubles de grande hauteur parmi les constructions nouvelles créant un paysage porteur d'une identité dynamique et contemporaine. Ces grands immeubles permettent d'absorber visuellement les infrastructures routières et ferroviaires et de s'en protéger. Ils permettent, par la constructibilité supplémentaire qu'ils génèrent de créer une nouvelle centralité à la jonction de Paris et d'Ivry, où se mêleront logements, équipements et activités économiques diversifiées.

Les immeubles de 180 m maximum, dédiés majoritairement aux bureaux et activités économiques sont implantés à proximité du périphérique. Les immeubles de 50 m dédiés principalement aux logements se répartissent le long du boulevard du Général Jean Simon, au débouché de l'avenue de France dans la continuité du quartier Bédier-Boutroux. Les implantations commerciales privilégient l'allée Paris-Ivry qui rejoint les équipements commerciaux présents sur la commune d'Ivry-sur-Seine, le débouché de l'avenue de France, le boulevard du Général Jean Simon et l'avenue de la porte de Vitry. Les services et activités créatrices prennent place dans les premiers niveaux des constructions qui marquent la continuité de l'alignement des rues, les équipements se répartissent à proximité des programmes de logements et à l'abri des nuisances du boulevard périphérique.

Afin de permettre la réalisation du projet Bruneseau, trois procédures ont été nécessaires :

- La modification de la ZAC Paris Rive Gauche,
- La révision simplifiée du PLU sur le secteur Masséna-Bruneseau,
- Une enquête Bouchardeau sur le programme des voies nouvelles.

La concertation préalable s'est engagée en avril 2009 et a été suivie par une enquête publique qui s'est déroulée de février à mars 2010.

Le Conseil de Paris a approuvé en novembre 2010, la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Paris, autorisant le déplafonnement des hauteurs dans ce quartier et en février 2011 la déclaration de projet de travaux d'investissement routier de Bruneseau nord. En juin 2012 le Conseil de Paris a voté le dossier de réalisation de la ZAC et un avenant au traité de concession permettant à la SEMAPA de poursuivre sur ces nouvelles bases cette ambitieuse opération

PROGRAMME DU QUARTIER BRUNESEAU (Architecte coordonnateur : Ateliers Lion associés)

- Surface totale : 480 000 m²
- Bureaux et activités : 264 000 m²
- Logements : 178 000 m²
- Commerces : 18 000 m² SHON minimum
- Équipements publics : 20 000 m²

DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION

Cette consultation a été lancée par la Semapa en 2011. Elle s'est effectuée en 2 étapes.

1^{ère} étape

Appel à candidatures d'équipes constituées d'un promoteur/architecte/investisseur pour la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 90 000 m² comportant des bureaux, un/des hôtels, des locaux d'activités et des commerces.

- Mars 2011 (MIPIM) : lancement de l'appel à candidature
- Juin 2011 : remise des candidatures
- Juillet 2011 : choix des candidatures :
 - . BUELENS + Neutelings Riedijk
 - . ALTAREA COGEDIM + Diller Scofidio et Renco avec SRA architectes
 - . IVANHOÉ CAMBRIDGE (investisseur) + Hines + Ateliers Jean Nouvel
 - . TISHMAN SPEYER + Arquitectonica
 - . CARLYLE Group (investisseur) + Bouygues Immobilier
- + Atelier Elizabeth et Christian de Portzamparc

2^{ème} étape

Concours avec les équipes retenues portant sur le projet architectural, la programmation, l'offre financière pour l'achat des charges foncières.

- Juillet 2011 : lancement de la 2^{ème} étape
- Janvier 2012 : remise de 4 projets, COGEDIM s'est retiré de la consultation
- Février 2012 : 1^{ère} présentation au Jury des projets architecturaux
- Avril 2012 : 2^{ème} présentation au Jury des projets architecturaux
- 24 Avril 2012 : Jury et désignation du lauréat

COMPOSITION DU JURY

Anne HIDALGO

Première Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme et de l'Architecture

Christian SAUTTER

Adjoint au Maire chargé de l'Emploi, du Développement économique et de l'Attractivité internationale

Pierre MANSAT

Adjoint au Maire chargé de Paris Métropole et des Relations avec les collectivités territoriales IDF

Jérôme COUMET

Maire du 13^{ème} arrondissement de Paris, Président de la SEMAPA

Pierre GOSNAT

Maire d'Ivry-sur-Seine

Elisabeth BORNE

Directrice de l'Urbanisme de la Ville de Paris

Jean-François GUEULLETTE

Directeur Général de la SEMAPA

Dominique ALBA

Directrice de l'Atelier Parisien d'Urbanisme

Yves LION

Architecte, Ateliers Lion Associés

Marc MIMRAM

Architecte, Agence Mimram Architecture

Benedetta TAGLIABUE

Architecte, E.M.B.T.

Cédric KLAPISCH

Représentant société civile

Fabiola CANARD

Représentante du Conseil Parisien de la Jeunesse

André MESAS

Représentant de la concertation de Paris Rive Gauche

« DUO »

IVANOHE CAMBRIDGE (INVESTISSEUR) ATELIERS JEAN NOUVEL HINES

Deux bâtiments forment le projet. Deux édifices distincts mais conçus pour se répondre l'un à l'autre, pour dialoguer entre eux, et avec leur environnement. Pour mettre en scène ce dialogue, Jean Nouvel s'appuie à la fois sur des jeux d'inclinaison des façades, et sur leurs rythmes et matérialités. L'ensemble, par son expressivité, acquiert un statut de repère en totale résonance avec le site et annonce le développement urbain du quartier qui doit être mis en œuvre lors des 10 prochaines années.

Le bâtiment le plus haut est placé côté boulevard périphérique. D'une hauteur de 175 m, il s'incline doublement : vers l'axe de l'avenue de France d'une part, et vers le périphérique d'autre part. Ce déhanchement le rend visible dans la perspective de l'avenue de France, tout en laissant largement ouverte la vue vers Ivry ainsi que le préconisent les directives urbaines. Il est également l'occasion de renvoyer, par des jeux de façades, le reflets des voies ferrées et de leurs mouvements.

Le second bâtiment, côté boulevard du Général Jean Simon, est plus bas (115 m) et assure ainsi une transition avec les immeubles en vis à vis. Depuis sa base, il s'écarte de la première tour par des retraits successifs qui forment autant de terrasses arborées. L'écart ainsi

obtenu entre les deux bâtiments, qui augmente à la façon d'un « V » au fur et à mesure que l'on monte, permet de laisser passer la lumière du sud et de l'ouest vers l'hôtel industriel Berlier (conçu par Dominique Perrault), et au-delà vers le futur quartier d'habitation.

Les bâtiments s'implantent de façon classique le long des espaces publics, sur lesquels s'ouvrent des commerces et les halls des autres composantes du programme : bureaux, activités, hôtel. Entre les deux tours, un passage permet de relier la rue Bruneseau à un large belvédère paysager en balcon sur les voies ferrées, également accessible depuis le boulevard des Maréchaux.

En partie haute, des jeux d'obliques affirment l'identité de la silhouette générale, et signalent des lieux privilégiés par leur panorama : un espace de rencontre dédié au programme tertiaire et un restaurant panoramique ouvert au public.

Programme

- Bureaux : 91 225 m² avec auditorium
- Hôtel : 7 737 m² – 237 chambres (4 étoiles)
- Activités : 4 456 m²
- Commerces : 1 832 m² dont un restaurant panoramique

La Semapa





(c) Ateliers Jean Nouvel

L'IMAGE DE L'EST

L'Est est un devenir... Une aube... Une promesse... L'Est de Paris petit à petit se précise, se fabrique et apparaît. Il complète et modifie une situation inachevée. Il s'agit ici d'y construire son sommet, son point culminant pour ce début de siècle. D'y affirmer un caractère et une singularité en relation avec la réalité du site, avec cet objectif : révéler sa particulière beauté, s'appuyer sur elle pour inventer et renforcer l'attractivité du lieu.

Parmi d'autres, trois caractéristiques doivent être prises en compte pour orienter le projet :

- Le fond de perspective de l'avenue de France.
- Sa situation en limite d'un des fleuves ferroviaires qui vont au cœur de la capitale.
- Sa position en bordure du périphérique dont il doit devenir un événement identitaire.

L'implantation de la tour suggérée par le document d'urbanisme ne lui confère pas un statut de point de repère directement lié à la perspective de l'avenue de France. Ainsi depuis le trottoir de la Bibliothèque Nationale de France elle n'est pas visible. Une légère inclinaison serait de nature à la faire apparaître... Ce déhanchement permettrait un jeu de reflets du paysage ferroviaire dans la façade sud, jeu très lisible depuis le boulevard périphérique et depuis le boulevard du général Jean Simon. Dans cette hypothèse la tour devient plus présente dans la perspective de l'avenue de France si elle est en bordure du périphérique. Son expressivité est affirmée quand elle est en stricte limite du boulevard périphérique, son inclinaison lui donne une dynamique particulièrement lisible depuis le flux de ce boulevard. La conséquence est que le second immeuble est alors situé le long du boulevard du Général Jean Simon. Il en devient plus urbain, plus humain. Il peut ainsi accueillir

des commerces à son pied, créer des terrasses accessibles, avoir des fenêtres ouvrables éloignés de la pollution sonore et poussiéreuse du boulevard périphérique. Le principe essentiel de la proposition urbaine du programme - la fracture médiane et la place centrale entre les deux immeubles pour éclairer l'hôtel industriel Berliet - est conservé et accentué par la double inclinaison des bâtiments qui exhibent leur connivence et ainsi ouvrent un V de soleil.

Les deux immeubles sont urbains, au niveau du sol le balcon public sur les voies regarde Ivry, il est bordé par une grande brasserie et sa terrasse. Il est l'accès à l'hôtel et à la tour et accueille des commerces sous forme de grands kiosques qui pourraient aussi ponctuer le large espace du carrefour avenue de France et boulevard du général Jean Simon...

Ces deux immeubles essaient d'amplifier le plaisir d'être là. Ils vont chercher les vues, accueillent des arbres et des arbustes sur leurs terrasses et, leurs sommets sont des destinations accessibles à tous. Pour l'immeuble hôtel une grande terrasse orientée vers la Seine et le Paris historique, couverte et protégée du vent, constitue le toit du restaurant panoramique. Pour la tour son sommet devient un panorama espace de rencontres dans le cadre de ce grand programme tertiaire.

Les immeubles de grande hauteur environnants des décennies précédentes sont étêtés, leurs toitures terrasses ne sont pas accessibles. Nous construisons un sommet et même deux sommets. Un sommet a une tête, un profil qui l'identifie. C'est pour cela que les deux têtes de nos deux protagonistes sont expressives, vivantes, que ce duo dialogue et qu'il parle aussi à ses sympathiques voisins...

« LE CINQ »

BUELENS NEUTELINGS RIEDIJK ARCHITECTS

Le projet des architectes Willem Jan Neutelings et Michiel Riedijk, dont l'agence est basée à Rotterdam, propose d'installer dans le paysage de l'est parisien une silhouette inédite, un fort signal urbain en limite de Paris et d'Ivry. La conception de l'immeuble est fondée sur la combinaison de deux échelles : celle de la grande hauteur d'une part – l'édifice atteint 180 m –, et celle d'un îlot de dimension mesurée d'autre part.

Le programme se subdivise en 5 volumes autonomes, de la forme d'un octogone étiré à la dimension du terrain, qui se superposent, accrochés à deux noyaux regroupant les gaines et les circulations verticales. Les volumes sont écartés les uns des autres pour laisser la lumière traverser la silhouette générale, et éclairer, en partie centrale de chacun, un patio. Celui-ci, aménagé en jardin thématique, constitue pour chaque volume suspendu le sol de référence et rend ainsi explicite l'échelle d'un immeuble classique.

En élévation, la variation de hauteur des espaces intermédiaires est l'occasion de créer des situations spécifiques sur les toits : jardins suspendus accessibles depuis les derniers niveaux d'un côté, et bassin de recueil d'eau pluviale de l'autre. La partie médiane bénéficie de la plus grande hauteur afin d'optimiser l'apport de lumière naturelle autour des patios.

La tour repose au sol en formant un pont au-dessus du passage traversant demandé dans les documents d'urbanisme. Ce passage permet de relier la rue Bruneseau à une esplanade en balcon sur les voies ferrées, également accessible depuis le boulevard du Général Jean Simon. Bordé de commerces, il mène, via ascenseurs et escalators au hall des bureaux.

Les pieds de l'édifice sont largement dédiés aux activités commerciales, ouvertes sur rue côté boulevard des Maréchaux, et organisées en galerie côté boulevard périphérique.

L'ensemble trouve son expression non seulement dans sa volumétrie découpée horizontalement, mais également dans ses façades dont la structure de contreventement par de grandes diagonales constitue le motif principal, ainsi que dans les sous-faces des volumes qui font l'objet d'interventions d'artistes.

Ce projet propose un signal architectural et urbain atypique, résultant d'une approche innovante de la grande hauteur.



(c) Neutelings Riedijk Architects

Programme

- Bureaux : 84 844 m²
- Hôtel : 12 168 m² – 275 chambres (3 ou 4 étoiles)
- Activités : 10 630 m²
- Commerces : 2 094 m²

La Semapa

« LES PORTES DE FRANCE »

THE CARLYLE GROUP (INVESTISSEUR) AGENCES ELIZABETH & CHRISTIAN DE PORTZAMPARC BOUYGUES IMMOBILIER



(c) aecdp

Le projet se développe sur deux bâtiments distincts, positionnés en quinconce de sorte que, malgré la géométrie du terrain, ils bénéficient tous deux d'une visibilité depuis l'avenue de France et le boulevard périphérique. Les deux tours, et les programmes qui les habitent, prennent ainsi pied et adresse sur le boulevard du Général Jean Simon et la rue Bruneseau. Leur implantation ménage entre elles un passage couvert bordé de commerces et d'activités ouvertes au public, qui, dans le prolongement de la façade courbe de la 1^{ère} tour, irrigue l'ensemble de la parcelle, et conduit jusqu'à un belvédère paysager en balcon sur les voies ferrées.

Depuis leur base étirée dans le sens de la parcelle, les édifices s'élancent côte à côte selon deux silhouettes faites de courbes et de plissements formant des « coques » blanches de 180 et 160 m de haut, échancrées en partie supérieure. Les échancrures accueillent une architecture d'étagements et de terrasses plantées, qui installe, en contraste avec une échelle urbaine sculpturale, une échelle plus domestique.

Entre les deux tours, une faille marque le passage. Elle permet au soleil du sud ouest de traverser la parcelle, et, par son orientation, de renvoyer la lumière d'une tour vers l'autre.

L'ensemble forme une composition axée sur la direction de l'avenue de France. Elle offre, depuis l'avenue et Ivry une silhouette effilée et sculpturale, où s'expriment les pliages verticaux des façades. Latéralement, ce sont les contrastes d'échelles sur des façades largement ouvertes vers l'ouest et vers la Seine, qui caractérisent le projet.

Programme

- Bureaux : 77 500 m²
- Hôtel 2* : 9 000 m² – 250 chambres
- Hôtel 4* : 11 000 m² – 350 chambres
- Activités : 10 000 m² dont 2800 m² de centre de conférence
- Commerces : 2 500 m² dont un restaurant panoramique

« SCIENTA »

TISHMAN SPEYER ARQUITECTONICA

Le projet proposé par Arquitectonica, agence internationale née en Floride et installée entre autres à Paris, associe deux démarches : tout d'abord la décomposition du programme en volumes qui se superposent ou se juxtaposent, et caractérisent ainsi la silhouette générale; puis la mise en place de jeux de façades qui, à partir d'une même tonalité, se déclinent suivant les orientations ou les fonctions.

L'ensemble est constitué de 2 bâtiments distincts. Côté boulevard du général Jean Simon, les volumes s'élèvent jusqu'à une hauteur de 180 m en se décalant légèrement, réunis par une faille vitrée verticale. Celle-ci se retourne au sommet pour annoncer un restaurant panoramique. En partie basse de cette première tour, le volume inférieur forme une assise qui fait écho à l'échelle des immeubles environnants.

Le second bâtiment, adossé au boulevard périphérique, est de moindre hauteur (environ 100 m), contrastant avec la première tour. Le tout amorce une composition à l'échelle de l'ensemble du site, où sont prévues à terme d'autres édifices de grande hauteur.

Les façades s'appuient sur un vocabulaire relativement homogène utilisant le verre et la sérigraphie, pour introduire ensuite des différenciations dans la dimension des ouvertures et leur profondeur, en fonction des programmes et des orientations.

Les deux bâtiments reposent au sol de façon classique. Leur emprise est définie de façon à créer un cheminement autour de la première tour, qui irrigue la parcelle dans sa profondeur. En pied d'immeuble, les façades totalement vitrées ouvrent sur l'espace public les différentes fonctions du programme : halls des bureaux et de l'hôtel, commerces, auditorium.



Programme

- Bureaux : 74 670 m²
- Hôtel : 15 978 m² – 273 chambres (3 ou 4 étoiles)
- Activités : 12 749 m² dont un auditorium
- Commerces : 2 087 m² dont un restaurant panoramique

La Semapa

CONTACTS

VILLE DE PARIS

Direction de l'Information et de la Communication

Krystel Lessard

Attachée de presse

krystel.lessard@paris.fr / 01 42 76 49 61

SEMAPA

Direction de la communication

Nathalie Grand

Directrice de la communication

ngrand@semapa.fr / 01 44 06 20 12

PAVILLON DE L'ARSENAL

Direction de la communication

Julien Pansu

Responsable de la Communication et du Multimédia

julienpansu@pavillon-arsenal.com / 01 42 76 31 95

Dossier de presse disponible en téléchargement sur
le site internet du Pavillon de l'Arsenal:
www.pavillon-arsenal.com