

An aerial photograph of a city street, likely in Paris, showing a wide road with multiple lanes, a tram, and a bus. A large, semi-transparent yellow 'TB' logo is overlaid in the center of the image. The background shows a dense urban environment with various buildings and a railway line.

TB



PAVILLON DE L'ARSENAL - Exposition d'actualité
du 12 Juillet 2007 au 9 Septembre 2007
www.pavillon-arsenal.com

DOSSIER DE PRESSE

SOMMAIRE

Concours d'Architecture pour la conception d'un immeuble mixte	2
<i>Le Site</i>	
<i>Les enjeux du concours</i>	
<i>Le programme</i>	
<i>Équipes invitées</i>	
<i>Composition du jury</i>	
<i>Calendrier</i>	
Équipes invitées	
<i>Bouwfonds-Marignan Immobilier Emmanuel COMBAREL & Dominique MARREC</i>	5
<i>Bouwfonds-Marignan Immobilier Erick VAN EGERAAT</i>	6
<i>COGEDIM / ALTAREA / Mines de la Lucette Jean-Marc IBOS & Myrto VITART</i>	7
<i>COGEDIM / ALTAREA / Mines de la Lucette Kengo KUMA</i>	8
<i>Nexity / SFL Xaveer DE GEYTER</i>	9
<i>Nexity / SFL Rudy RICCIOTTI (Projet Lauréat)</i>	10

CONCOURS D'ARCHITECTURE POUR LA CONCEPTION D'UN IMMEUBLE MIXTE

LOT T8, TOLBIAC - CHEVALERET, PARIS RIVE GAUCHE,
75013 Paris

Aménageur: SEMAPA

Ce concours d'architecture s'inscrit dans le cadre d'une consultation lancée en Novembre 2006 par la SEMAPA auprès de groupements de promoteurs/investisseurs, en vue de l'attribution des charges foncières du lot T8.

Cette consultation a été organisée en deux temps :

- Dans une première étape, 3 groupements de promoteurs/investisseurs ont été retenus pour leurs offres de charges foncières ainsi que pour la qualité de leur programmation commerciale (concept commercial et enseignes).

- La seconde étape est constituée par le présent concours d'architecture par lequel chacun des trois groupements promoteurs/investisseurs finalistes fournit à la SEMAPA deux esquisses architecturales conçues par deux architectes différents choisis d'un commun accord par les groupements et la SEMAPA.

LE SITE :

Le quartier Tolbiac - Chevaleret se situe au centre de la ZAC Paris Rive Gauche en vis-à-vis de la Bibliothèque nationale de France.

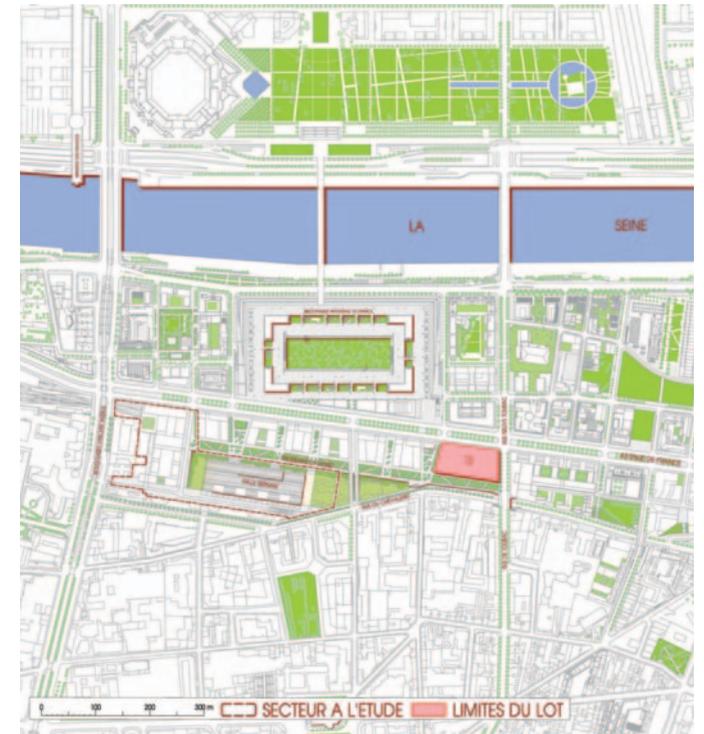
A la suite d'une consultation urbaine organisée en 2004, l'équipe menée par Pierre Gangnet, architecte, a été retenue pour développer le projet urbain du quartier Tolbiac-Chevaleret et assurer la coordination architecturale et paysagère des futurs immeubles.

La particularité de ce territoire est de se situer partiellement sur les emprises ferroviaires, qu'il est prévu de recouvrir. Ainsi le site sera-t-il constitué, d'une part, de la couverture des voies ferrées, un « sur-sol » de plain-pied avec l'avenue de France, et, d'autre part, de terrains en « plein-sol » situés en léger contrebas de la rue du Chevaleret, et correspondant au niveau d'implantation de la Halle du Sernam. Le quartier Tolbiac Chevaleret s'inscrit donc sur 2 niveaux de référence distincts, séparés d'environ 8 à 10 m.

Le projet s'organise en bandes longitudinales parallèles à l'avenue de France. Une première bande, constructible, accueille les différents immeubles qui s'implantent donc le long de l'avenue, au dessus du volume ferroviaire, selon une épaisseur constante. Cette bande est traversée par une série de voies et espaces publics qui constituent autant de liens fonctionnels entre les quartiers de la Bibliothèque nationale de France et ceux de la rue du Chevaleret.

Une deuxième bande, non constructible, est aménagée en continuité du sur-sol, en une promenade plantée large de 26 m parcourant le site sur la majeure partie de sa longueur à partir de la rue de Tolbiac. Réalisée au dessus du volume ferroviaire, elle forme un « balcon végétal » surplombant le terrain naturel et la rue du Chevaleret.

La troisième bande, comprise entre le volume ferroviaire et la rue du Chevaleret, est occupée par la Halle du Sernam dans le prolongement de laquelle est prévu un jardin public.



Les immeubles situés le long de l'avenue forment ensemble l'une des séquences principales de celle-ci, en vis à vis de la BnF. Ils font l'objet d'un certain nombre de prescriptions urbaines et architecturales définies par Pierre Gangnet, qui visent à traiter la composition de la façade bâtie à l'échelle de cette séquence, tout en permettant des traitements architecturaux différents pour les immeubles. Ceux-ci sont généralement en forme de « U » ouverts au sud-ouest vers la promenade plantée. Ils offrent une façade continue sur l'avenue de France comprenant une galerie de 4 m de large au rez-de-chaussée, tandis que, côté promenade, alternent les extrémités des bâtiments et les jardins et terrasses privés ouverts sur l'espace public.

Par l'échelle conviviale des rues et la mixité recherchée dans l'usage des premiers niveaux des immeubles, le projet vise à favoriser l'animation des rues et à créer une véritable vie de quartier.

LES ENJEUX DU CONCOURS :

L'immeuble T8 est porteur d'enjeux très importants pour Paris Rive Gauche, à la fois en terme d'implantation, d'image architecturale, de programmation et de technicité.

Un site exceptionnel :

L'immeuble T8 est situé dans la partie sud-est du quartier Tolbiac - Chevaleret. Il constitue à la fois un achèvement et un début : l'achèvement du carrefour entre deux axes majeurs du quartier, l'avenue de France et la rue de Tolbiac, devenu l'un des principaux points de repère du secteur, et le début du développement du futur quartier Tolbiac - Chevaleret, qui aura à relier les quartiers de la rue du Chevaleret et ceux des bords de Seine et de la Bibliothèque nationale de France.

Le T8 sera par ailleurs bordé au sud-ouest par la future promenade plantée et au nord-ouest par une place piétonne destinée à devenir un lieu d'animation urbaine. A proximité immédiate, un jardin de 8.500 m² s'étendra depuis la promenade plantée jusqu'au niveau de la rue du Chevaleret située en contrebas.

A cette situation exceptionnelle s'ajoute une forte visibilité de l'immeuble. Celui-ci constitue à lui seul un îlot qui devra à la fois articuler des quartiers d'époques et de typologies différentes, mais aussi traiter la question de la relation entre les différents niveaux du quartier induits par la couverture des voies ferrées.

Une forte ambition architecturale

Sa capacité, 34.000 m² shon, c'est à dire l'un des plus importants ensembles immobiliers du quartier, son implantation, qui constitue le 4ème angle à construire au croisement de l'avenue de France et de la rue de Tolbiac, ainsi que l'accent mis ici sur la présence commerciale, justifient plus que jamais la poursuite de la dynamique de qualité architecturale souhaitée par la Ville de Paris et la SEMAPA.

L'objectif est en effet de développer à Paris Rive Gauche une démarche ouvrant à une certaine innovation, tant sur le plan de l'écriture architecturale que sur l'adéquation des programmes aux nouveaux usages et modes de vie. L'enjeu est, dans le même temps, que les bâtiments à venir signifient leur époque sans sacrifier aux effets de mode, tout en générant un patrimoine durable s'inscrivant dans un investissement à long terme.

L'ambition qui est ici manifestée doit porter sur de nombreux thèmes, en particulier :

- un projet ambitieux en terme de Haute Qualité Environnementale et de développement durable, pour lequel les cibles d'actions doivent être précisées dès le stade de l'esquisse architecturale (les immeubles doivent notamment répondre aux objectifs de la très haute performance énergétique (RT2005 – 20%),

- une écriture architecturale qui peut être à la fois inventive et contrôlée, et respectueuse du contexte urbain,

- la capacité des lieux, en particulier les logements, à évoluer dans le temps, à s'adapter aux nouvelles pratiques,

- la lisibilité et l'expression de la présence commerciale, ici voulue forte, et traitée en adéquation avec les autres fonctions du programme,

- des matériaux qui peuvent aussi être innovants et variés, dans la mesure où ils sont pérennes, cohérents avec les fonctions qu'on leur attribue, et compatibles avec les objectifs de qualité environnementale,

- la présence du bâtiment la nuit, par un travail de mise en lumière qui participe au paysage nocturne de l'avenue de France, en cohérence avec les objectifs environnementaux.

Une programmation commerciale attractive

Les atouts du lot T8 en terme de situation et de desserte font de ce programme un élément important de la stratégie de développement commercial qui vise à promouvoir Paris Rive Gauche au rang de grande destination commerciale à l'échelle de l'Est parisien.

La démarche mise en place avec le programme T8 vise notamment à :

- compléter de manière décisive le dispositif en cours de constitution sur le carrefour Tolbiac / avenue de France, avec le Décathlon Rive Gauche et la future moyenne surface en sous-sol de l'immeuble M1G,

- jouer un rôle dans l'animation du quartier. (il était recommandé de réserver à des usages de restauration une partie des linéaires ouvrant sur la place et sur la promenade plantée.)

Ainsi que le précisait le règlement de la consultation, les surfaces commerciales de l'avenue de France doivent accueillir un ou des commerces de destination :

- « - soit en une seule unité généraliste, type « grand magasin », qui offrira une palette variée de marques dans les domaines de l'équipement de la personne et de l'équipement de la maison ainsi que des produits culturels,

- soit plusieurs magasins complémentaires dans les mêmes domaines ci-dessus indiqués, avec 2 surfaces égales ou supérieures à 2.500 m² shon chacune. »

L'intégration des contraintes techniques

Le terrain d'assiette de l'opération T8 est situé au-dessus des voies ferrées.

La conception des immeubles devra donc tenir compte des interfaces imposées par cette superposition telles que les ouvrages en infrastructure réalisés par la SEMAPA et la SNCF, les conduits de ventilation et désenfumage.

Le respect de ces données techniques, et en particulier l'adéquation entre les descentes de charges du bâtiment et les caractéristiques de la dalle sur laquelle il reposera, constitue un impératif.

LE PROGRAMME :

Le programme du lot T8 porte sur la réalisation d'un immeuble d'environ 34.000 m² de surface hors - œuvre nette répartie en bureaux, commerces et logements.

La constructibilité attendue dans l'immeuble T8 est de :

- Surfaces de bureaux : 20 000 m² shon
- Surfaces de logements : 6 000 m² shon
- Surfaces commerciales : 8 000 m² shon

Le programme du lot T8 inclut également la cession de 1 400 m² utiles situés rue du Chevaleret destinés à des activités de commerces et de services et la location sur 30 ans de 200 places de stationnement automobile situées dans le parking Tolbiac Bibliothèque.

Ces deux derniers éléments de programme ne sont pas concernés par le présent concours d'architecture.

ÉQUIPES INVITÉES :

Les groupements et les architectes participants au concours sont les suivants :

- Groupement COGEDIM /MINES DE LA LUCETTE / ALTAREA :
 - Jean-Marc Ibos et Myrto Vitart
 - Kengo Kuma
- BOUWFONDS – MARIGNAN :
 - Emmanuel Combarel et Dominique Marrec
 - Erick van Egeraat
- Groupement NEXITY/SFL :
 - Xaveer de Geyter
 - Rudy Ricciotti, lauréat

COMPOSITION DU JURY :

Président :

- M. Serge Blisko, Député-Maire du 13^e arrondissement, Président de la SEMAPA

Membres élus :

- M. Jean-Pierre Caffet, Adjoint au Maire de Paris, chargé de l'Urbanisme et de l'Architecture
- Mme Lyne Cohen-Solal, Adjointe au Maire de Paris, chargée du Commerce et de l'Artisanat
- M. Jean-Yves Mano, Adjoint au Maire de Paris, chargé du Logement

Personnes qualifiées :

- Mme Dominique Alba, architecte, Directrice Générale du Pavillon de l'Arsenal
- Mme Catherine Barbé, Directrice de l'Urbanisme
- M. Michel Dresch, Directeur Général de la SEMAPA
- M. Jean-Michel Dupeyrat, administrateur de la SEMAPA
- M. Pierre Gangnet, architecte coordonnateur du quartier Tolbiac Chevaleret
- M. Finn Geipel, architecte
- M. Yves Lion, architecte
- M. Maurice Sedes, représentant des Conseils de quartier

CALENDRIER :

Rappel de la 1^{ère} phase de la consultation :

- | | |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| - Mise à disposition des dossiers de consultation | 2 novembre 2006 |
| - Date limite de remise des offres | 15 janvier 2007 |
| - Ouverture des plis en commission | 16 janvier 2007 |
| - Commission consultative de sélection des offres | 25 janvier 2007 |

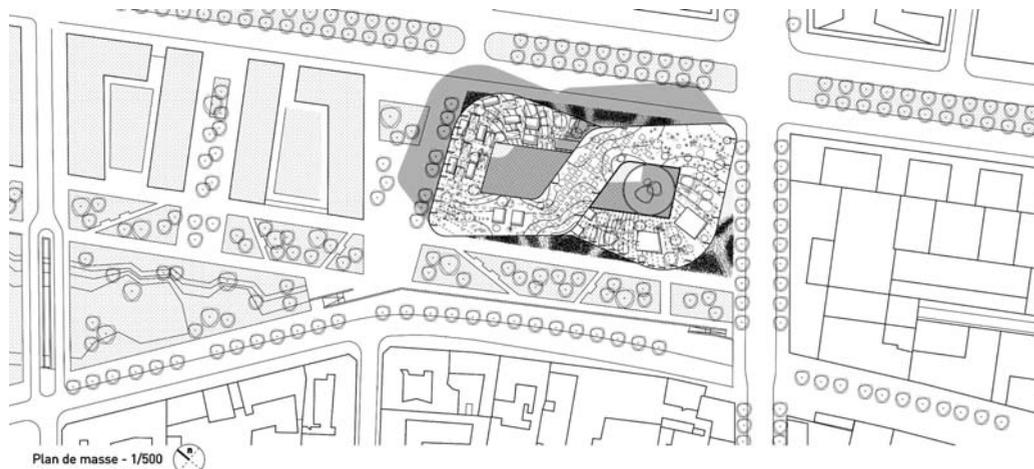
2^{ème} phase de la consultation :

Concours d'architecture :

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Mise à disposition des dossiers de concours | 21 février 2007 |
| - Remise des projets par les groupements | 16 mai 2007 |
| - Réunions de la commission technique d'analyse des projets | 21 et 29 mai 2007 |
| - Audition des groupements et des architectes, et jury de désignation du projet lauréat | 21 juin 2007 |

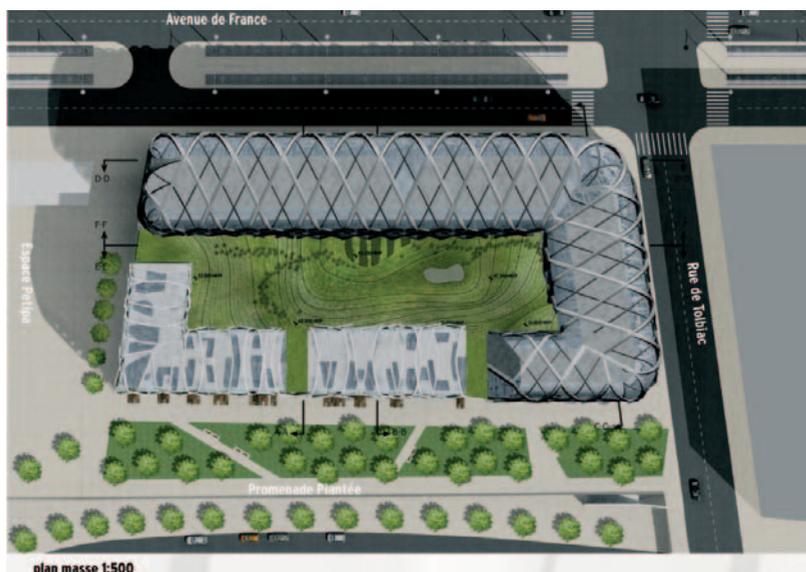
Bouwfonds-Marignan
Immobilier

Emmanuel COMBAREL
&
Dominique MARREC



Bouwfonds-Marignan
Immobilier

Erick VAN EGERAAT



COGEDIM / ALTAREA
/ Mines de la Lucette

Jean-Marc IBOS
&
Myrto VITART



VUE DEPUIS L'ANGLE RUE DU



COGEDIM / ALTAREA
/ Mines de la Lucette

Kengo KUMA

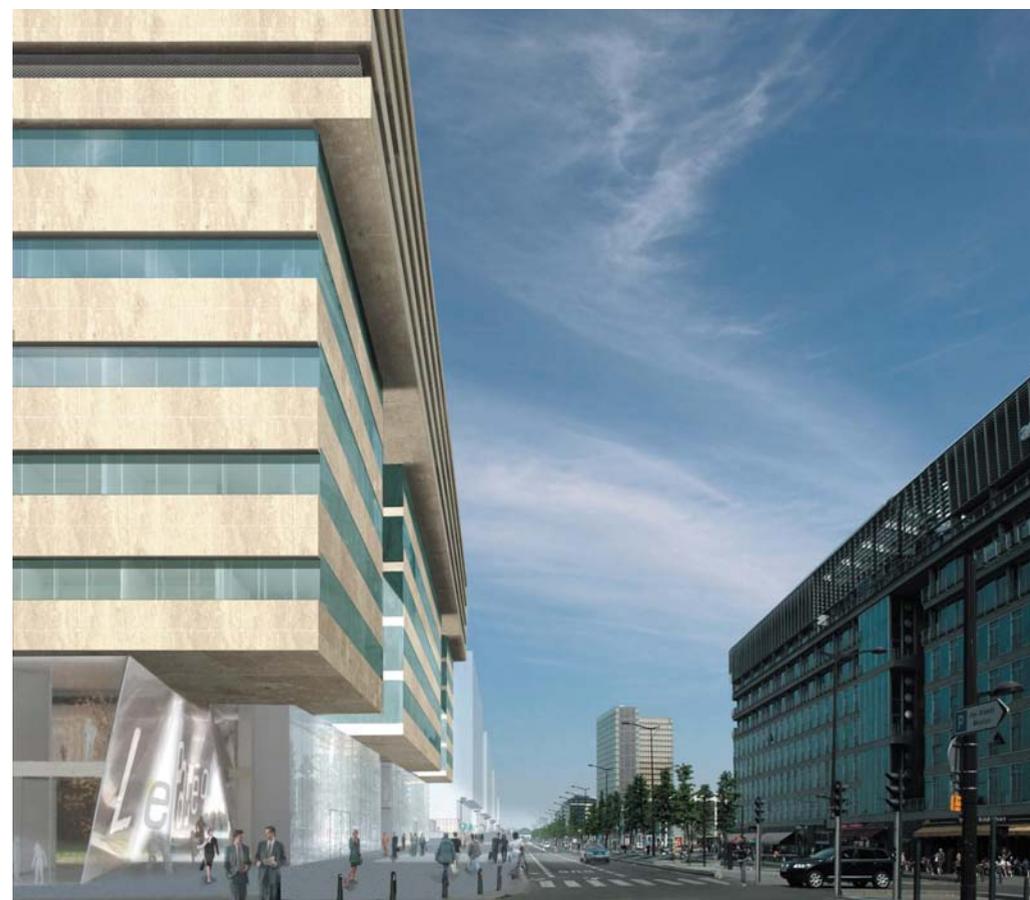


L'ANGLE DE L'AVENUE DE FRANCE ET DE LA RUE NEUVE TOLBIAC



Nexity / SFL

Xaveer DE GEYTER



Nexity / SFL

Rudy RICCIOTTI (Projet Lauréat)

