

Le journal du Grand Paris

<https://www.lejournaldugrandparis.fr/morland-mixite-capitale-proof-of-concept-dun-urbanisme-reinvente/>

Morland mixité capitale, proof of concept d'un urbanisme réinventé

Le journal du Grand Paris, Jacques Paquier, 17 mai 2022

Emerige, mandataire du groupement lauréat de ce projet emblématique de la première saison de Réinventer Paris, a remis les clés du site à son propriétaire, Nuveen real estate, mardi 17 mai 2022. Exemple en termes de pluralité fonctionnelle et sociale, Morland mixité capitale abrite en son cœur une cour en forme de cloître, aux voûtes remarquables et un jardin poétique signé Michel Desvigne. L'art y a la part belle, notamment autour d'un rooftop qui offre une des plus belles vues sur Paris.

Courez-y ! Morland mixité capitale, dont les différents lieux vont ouvrir ces prochains jours, vient à propos redonner des couleurs aux fameux appels à projets urbains innovants (APUI). Des concours d'un nouveau genre, inventés par Paris en 2014 et souvent décriés depuis, notamment pour la longue gestation des projets qu'ils ont générés, quand ces derniers n'ont pas été tout simplement abandonnés, revus ou suspendus.



Michel Desvigne (paysagiste), David Chipperfield (architecte), Laurent Dumas (promoteur), Sebastian Behmann (artiste) et Jean-Philippe Le Bœuf (architecte). © Jgp



David Chipperfield et Laurent Dumas. © Jgp



Vue du rooftop. © Jgp

Morland mixité capitale, inauguré mardi 17 mai 2022, illustre au contraire l'intérêt de la démarche, qui a consisté à mettre en compétition des tènements, laissant aux groupements disciplinaires concurrents le soin de concevoir la programmation, sur la base d'un cahier des charges invitant à l'innovation. « Si ce projet avait été le fruit d'une cession de privé à privé, jamais il n'aurait eu cette mixité », a résumé Laurent Dumas, président d'Emerige, lors de cette inauguration. La nuitée en auberge de jeunesse à 29 euros, conjuguée à des chambres de l'hôtel So' (Accor, cinq étoiles) à 400 euros illustre cette mixité.

Une halle maraîchère dans une allée traversante

Ariel Weil, le maire de Paris Centre, s'est félicité à son tour de la pluralité fonctionnelle des lieux, qui comptent 6 000 m² de logements sociaux, autant de logements intermédiaires et 3 000 m² de logements en accession. Quant aux quelque 9 000 m² de bureaux, ils accueillent déjà les équipes de la Banque postale asset management. Une allée traversante, publique, reliera le boulevard Morland à la Seine, en passant par une halle maraîchère confiée à Terroirs d'avenir, en circuit-court. L'agriculture urbaine sur des terrasses végétalisées, à la verticale, opérée par Sous les fraises, occupe quelque 2 800 m².



Ariel Weil. © Jgp



La voûte et le jardin intérieur, dessiné par Michel Desvigne. © Jgp

Un restaurant, géré par la très hype chaîne de restaurant Paris society, accueillera ses premiers clients d'ici l'été, tout comme l'hôtel. Les deux lieux, installés aux 15e et 16e étages de l'immeuble, abritent une œuvre d'Olafur Eliasson et Sebastian Behmann (Studio Other spaces), composée de miroirs en plafond réfléchissant l'image de la ville. Morland mixité capitale comprendra aussi un centre de fitness sur 1 749 m² doté d'une piscine et une crèche associative de 63 berceaux. Une mutualisation des équipements est annoncée, la piscine étant ouverte aux clients de l'hôtel et accueillant les élèves des écoles.

Une galerie d'art de 290 m², gérée directement par Emerige, exposera des œuvres d'artistes internationaux. Plusieurs parkings à vélo, dont un en sous-sols, transportant automatiquement les bicyclettes par ascenseur vers leur parking souterrain, complètent le programme.

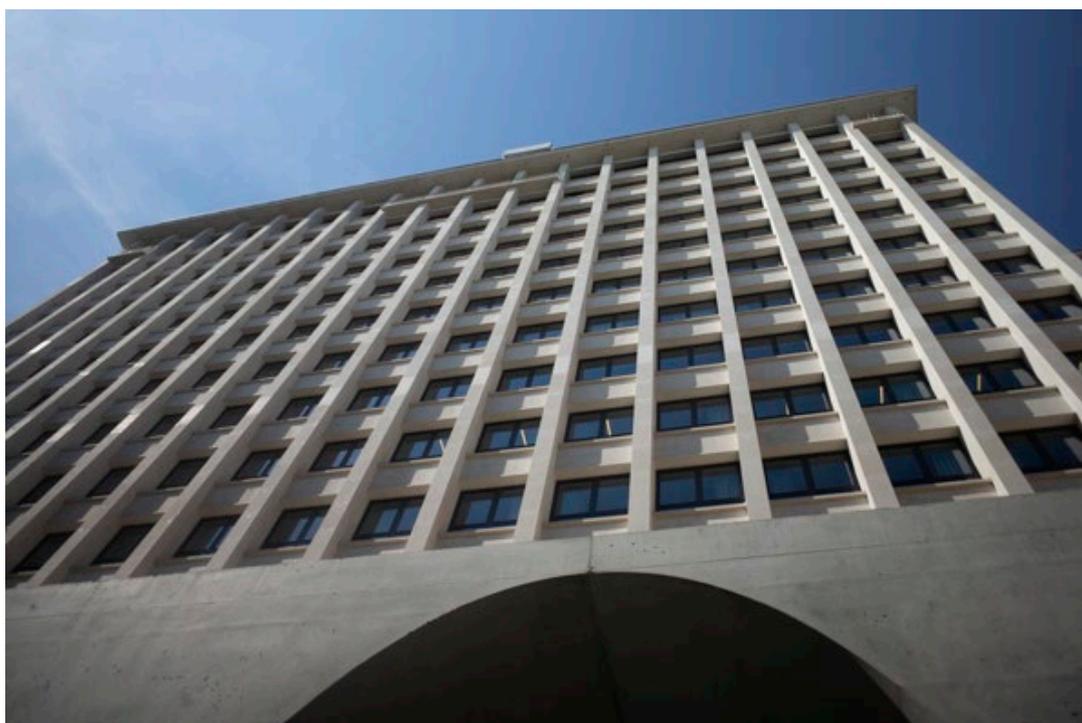
Entre les logements, les bureaux, les hôtels, l'auberge de jeunesse, sans oublier les bars et restaurants, ce sont quelque 5 000 à 7 000 personnes qui se croiseront chaque jour dans ce bâtiment de l'ancienne cité administrative de Paris, au sommet de laquelle seuls les agents de l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) profitaient jusqu'alors de la vue sur la ville, à n'en pas douter l'une des plus belles.

Le centre de Londres privé d'habitants

« Je me désespère de constater que le centre de Londres est déserté de ses habitants, contrairement à Paris », a indiqué David Chipperfield, l'architecte du bâtiment. Ce dernier a également souligné que la conjugaison d'une restructuration d'un immeuble existant, avec la polyfonctionnalité du programme faisait de ce dernier un défi d'une particulière complexité, exigeant une coopération étroite entre les multiples parties prenantes.



Jean-Philippe Le Bœuf, président de l'agence d'architecture Calq. © Jgp



La façade de l'IGH, qui abritait l'Atelier parisien d'urbanisme dans ses derniers étages. © Jgp

« 43 620 m² de surface, 15 000 m³ de béton architectonique, 2 800 m² d'agriculture urbaine, 720 balcons ajoutés, 1 000 m² d'un jardin doté de 200 arbres »... Jean-Philippe Le Bœuf, président de l'agence d'architecture Calq, qui a œuvré sur ce projet aux côtés de David Chipperfield architects, assurant notamment la maîtrise d'œuvre d'exécution du projet, a égrainé les chiffres du programme, soulignant à son tour sa complexité. La combinaison d'un immeuble de grande hauteur (IGH), de deux bâtiments neufs, le long du boulevard Morland et du quai Henri IV, avec trois niveaux de sous-sols, le tout positionné au-dessus d'une ligne de métro, expliquent également le niveau de technicité requis. Les règles du plan local d'urbanisme, du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), le cadre s'appliquant aux IGH, normes auxquelles s'ajoutent le code du travail, celui de l'habitation et les règles régissant les immeubles recevant du public, qui diffèrent selon qu'il s'agisse de commerce ou d'auberge de jeunesse, ont également été évoqués au rang des haies composant la course d'obstacles qu'a représenté ce chantier hors-normes.

Anne Savard (Agence Calq) a souligné par ailleurs la difficulté technique des voûtes en béton entourant le jardin dessiné par Michel Desvigne. Le paysagiste a insisté sur le caractère exceptionnel représenté par l'étendue totale des surfaces végétalisées du projet (5 000 m² en tout). « Il est très rare de pouvoir végétaliser des surfaces aussi importantes en cœur d'îlot », a-t-il fait valoir.



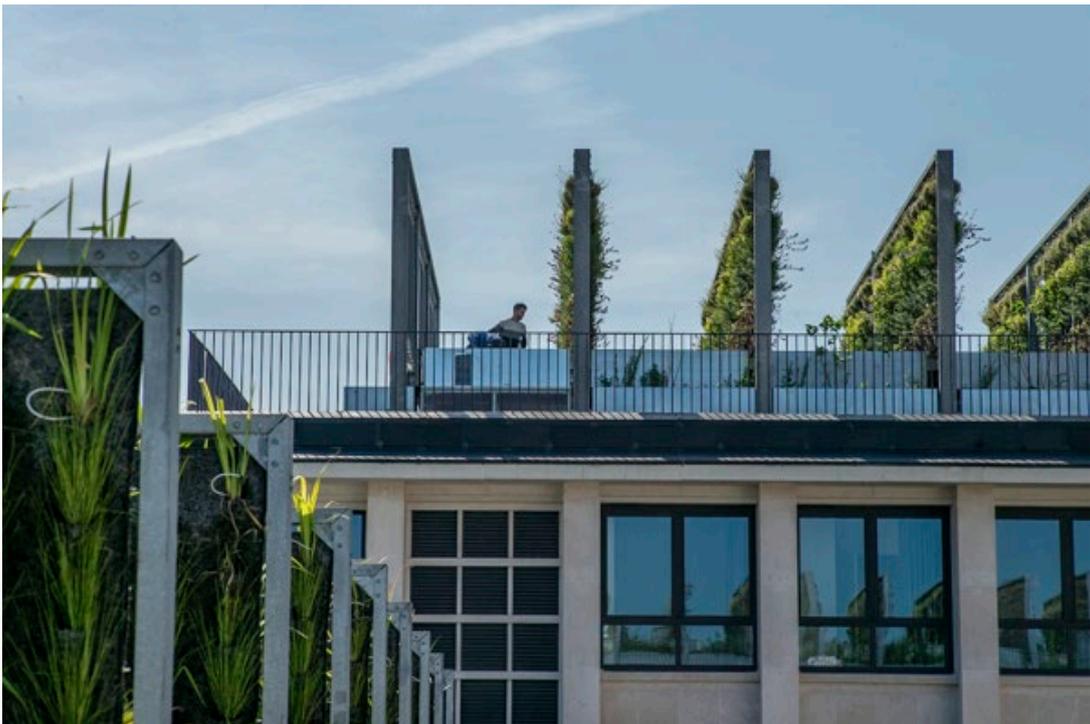
Michel Desvigne a insisté sur le caractère exceptionnel représenté par l'étendue totale des surfaces végétalisées du projet (5 000 m² en tout). © Jgp



La halle maraîchère. © Jgp



Agriculture verticale en terrasse. © Jgp



© Jgp



© Jgp

« La beauté de l'architecture des bâtiments existants provenant de sa rigueur, de son rythme et de ses proportions, nous avons veillé à ce que la forme et la disposition des cultures verticales en toiture soient aussi de l'architecture », a déclaré Michel Desvigne.

32 projets en lice

Laurent Dumas a rappelé qu'Emerige avait été choisi parmi 32 projets présentés au jury du concours. Il a remercié l'ensemble de ses équipes, citant notamment Yann Bloch, directeur général Emerige tertiaire et international, et Julien Desenepart, directeur opérationnel de d'Emerige, tout comme les ouvriers, auxquels il a rendu un hommage appuyé. Jusqu'à 700 personnes, issues de 180 entreprises, dont Bouygues bâtiment Ile-de-France, s'affairaient ici à l'acmé du chantier.

« Au plus fort de la pandémie, l'entrée des compagnons dans l'enceinte du bâtiment s'étalait sur 3h30 », a rappelé le promoteur. Si certains preneurs ou habitants ne sont pas encore arrivés, et que des commerces ouvriront encore prochainement, l'ensemble a été commercialisé, a indiqué Laurent Dumas.

Enfin, les performances écologiques de Morland mixité capitale ont été soulignées. La gestion commune de l'ensemble des ouvrages permet une consommation inférieure de 20 % à la réglementation thermique en vigueur, la chaleur du thermo frigo refroidissant les serveurs informatiques étant par exemple récupérée pour chauffer les logements, l'auberge de jeunesse et l'hôtel. Une boucle énergétique qui évite l'émission de 64 kg CO2 équivalent par m2. Sans oublier un système de phyto-épuration des eaux grises, un circuit d'eau fermé pour l'agriculture urbaine et les 70 m2 de panneaux photovoltaïques en toiture, qui génèrent l'énergie nécessaire aux services généraux du site.

Le programme

Dans les 11 programmes installés à Morland, le visiteur trouvera des bureaux, un marché couvert, une crèche associative, une piscine, un spa et un fitness, un hôtel 5 étoiles de 162 chambres, une auberge de jeunesse de 404 lits, des commerces, des restaurants, un bar, des logements sociaux et privés, de l'agriculture urbaine et une galerie d'art. Coût d'acquisition du foncier : 135 millions d'euros ; travaux : 200 millions d'euros ; coût total : 450 millions d'euros.

L'île Louviers

Le terrain choisi se trouve sur une ancienne île fluviale, l'île Louviers, comparable en taille à l'île de la Cité. Le comblement de l'ancien bras de Grammont par le boulevard Morland en 1844 rattacha le site à la rive droite, créant une liaison entre le bassin de l'Arsenal et le quartier du Marais.

The seeing city



The Seeing city, l'installation conçue par le Studio Other places, d'Olafur Eliasson et Sébastien Behmann. © Jgp



Sébastien Behmann. © Jgp

Au 15e étage, un plan miroir horizontal duplique le paysage. Au 16e, une série de boîtes kaléidoscopiques bordant la façade s'ouvre sur le ciel, apportant à l'intérieur des images fragmentées et assemblées du ciel environnant. Ces deux installations composent The Seeing city, l'installation conçue par le Studio Other places, d'Olafur Eliasson et Sébastien Behmann.

Nuveen Real estate, 144 milliards de dollars d'actifs sous gestion

Nuveen real estate, l'acquéreur de Morland mixité capital, est un des plus grands fonds immobiliers au monde, avec 144 milliards de dollars d'actifs sous gestion. Il possède 85 ans d'expérience, plus de 600 employés répartis dans plus de 30 villes aux États-Unis, en Europe et en Asie pacifique.

Anne Savard (agence Calq) : « une journée de coulage par voûte »



Anne Savard (Agence Calq). © Jgp

« Les voûtes conçues par David Chipperfield sont authentiques, sans truchement et sont faites d'une matière brute et visible : le béton, a expliqué Anne Savard (agence Calq). En quelques chiffres : une voûte c'est un pied de 90 cm x 90 cm, une hauteur de 6 m, une corolle (envergure) de 9 m x 9 m. Les voûtes sont constituées d'un ferrailage complexe que l'on insère dans quatre éléments de coffrage mobiles assemblés. Cela constitue la phase la plus longue de la réalisation. Vient ensuite le coulage du béton, il faut une journée de coulage en continu et sans reprise de béton pour une voûte, a-t-elle poursuivi. Cet ouvrage monolithique a demandé un travail précis de mise au point au préalable pour la construction et l'architecture du coffrage mais aussi de sa matérialité. Le coulage ne tolère aucune erreur. Deux prototypes et un essai de coulage sur site ont été nécessaires pour fixer le rendu architectural et la méthodologie de construction.

Façades verrières et kaléidoscopes

Anne Savard a aussi détaillé la coiffe de l'immeuble de grande hauteur : « elle comprend la reconstitution de la toiture existante ainsi que deux niveaux d'intervention, a-t-elle indiqué. Les façades, les verrières et les kaléidoscopes qui composent ces deux niveaux sont d'une extrême simplicité en apparence et d'une réelle complexité technique qui se fait habillement oubliée.





« Au 15e niveau on trouve 445 m² de plafond miroir suspendu qui composent l'œuvre d'art », a indiqué Anne Savard. © Jgp

Le 1er élément marquant est la taille des éléments verriers. Par exemple au 15e niveau, les vitrages mesurent 4,5 m de large et au 16e niveau 4,5 m de haut. Des moyens de levage et de mise en place exceptionnels ont été nécessaires à leur mise en œuvre. Au 15e niveau on trouve également 445 m² de plafond miroir suspendu qui composent l'œuvre d'art.

Le 2e élément exceptionnel est l'ensemble verrière et kaléidoscope au 16e niveau. On compte 32 kaléidoscopes suspendus au bout d'un porte-à-faux de 6 m en charpente métallique. De quoi est composé un kaléidoscope ? d'une verrière en verre isolant bombé en partie supérieure, de quatre verres feuilletés avec une couche miroir dégradée. La mise en œuvre de ces 128 feuilles de verre dans un ordre bien précis et des 32 verrières a nécessité une grande minutie mais aussi une rigueur et une maîtrise des assemblages. L'étude de ces ouvrages nous a amené à développer avec les entreprises et bureaux d'étude deux appréciations techniques d'expérimentation avec le CSTB et un avis de chantier afin d'environner les difficultés et complexités techniques de ces ouvrages jamais réalisés dans ces conditions ».