

« Réinventer Paris » : capitale métropolitaine du XXI^e siècle

Reconnu comme l'un des plus ambitieux concours internationaux d'architecture et d'innovation, « Réinventer Paris », lancé en 2014, invitait à renouveler une fabrique de la ville dont les outils traditionnels semblent inadaptés aux enjeux contemporains : l'urgence écologique, les nouveaux usages et les nouvelles temporalités liés au numérique, la porosité croissante de nos modes de vie, l'évolution des mobilités, la transformation des liens entre les secteurs privé et public, sont devenus autant de nouvelles valeurs sur lesquelles doit s'appuyer la pensée urbaine. La déclaration de l'architecte portugais Manuel Aires Mateus, membre du jury de l'appel à projets, était on ne peut plus limpide en ce qui concerne les enjeux du concours : « "Réinventer Paris" a été une façon de réfléchir sur cette belle ville et sur sa valeur historique et contemporaine. Cela a aussi témoigné de la volonté de la maintenir en vie, adaptée et figurant comme un exemple de la valeur du chevauchement des

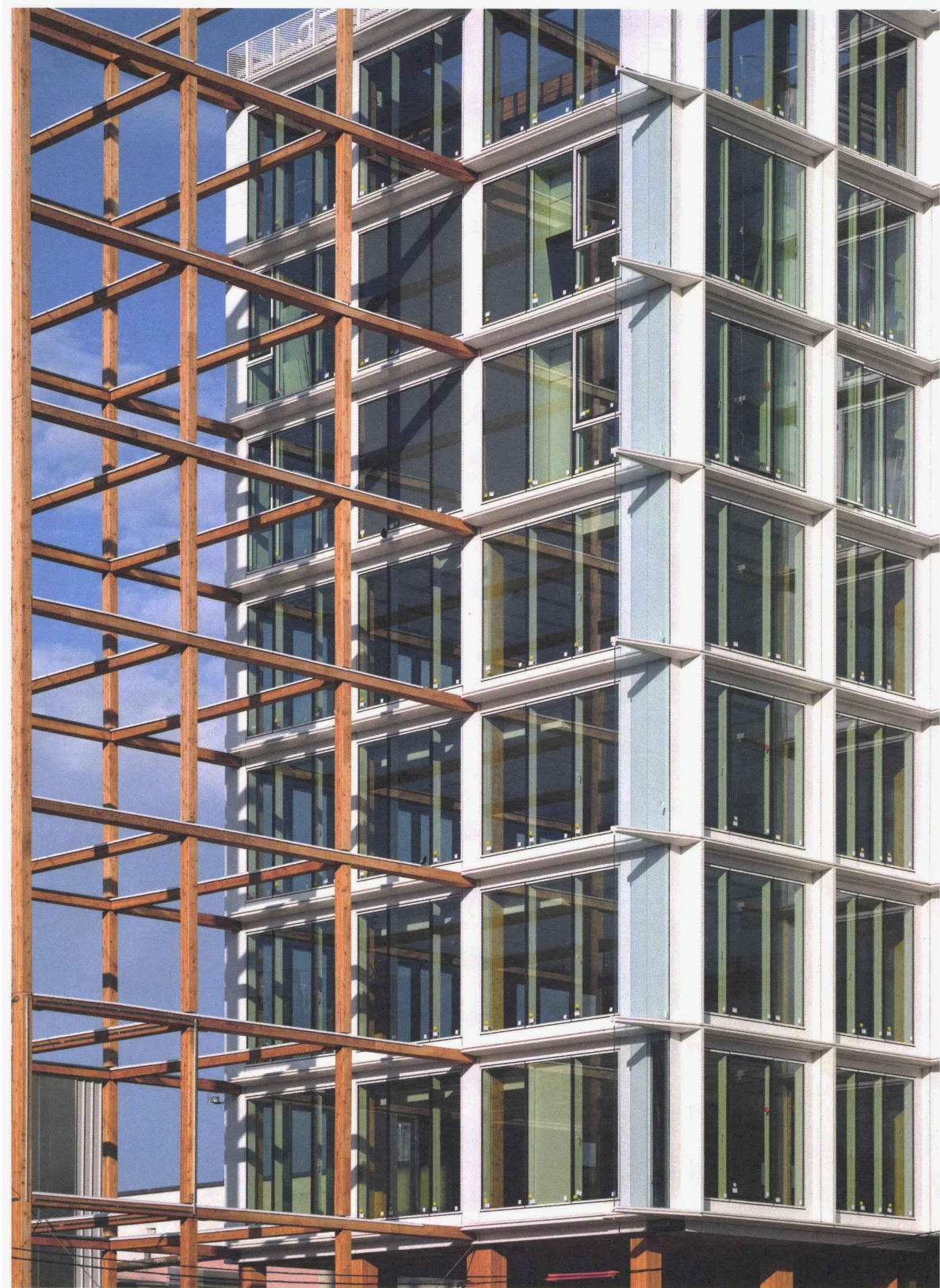
temps sur la qualité d'une métropole. » Rompant radicalement avec les pratiques antérieures en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'appel à projets ne consistait plus à vendre des parcelles au plus offrant, la municipalité procédant en effet à des cessions de fonciers ou à l'établissement de baux emphytéotiques selon des critères d'innovations sociales et environnementales. Elle invitait explicitement à la constitution de groupements non conventionnels pour explorer des programmations ouvertes à l'expérimentation, tout en insistant sur la viabilité économique des projets présentés. Des équipes pluridisciplinaires issues du monde entier se sont ainsi constituées pour répondre sur les 23 différents sites en rassemblant les traditionnels acteurs de l'aménagement urbain, alliés à de nouveaux partenaires tels que des start-up, artistes, associations, écologues, etc. L'appel ayant enclenché une dynamique unique, pas moins de 815 manifestations furent reçues, aboutissant à 372 offres initiales et 74 offres finales. En février 2016, les 22 lauréats étaient annoncés. Sur le site de Clichy-Batignolles, l'équipe fédérée autour de PCA-STREAM remportait la mise face à quatre finalistes.

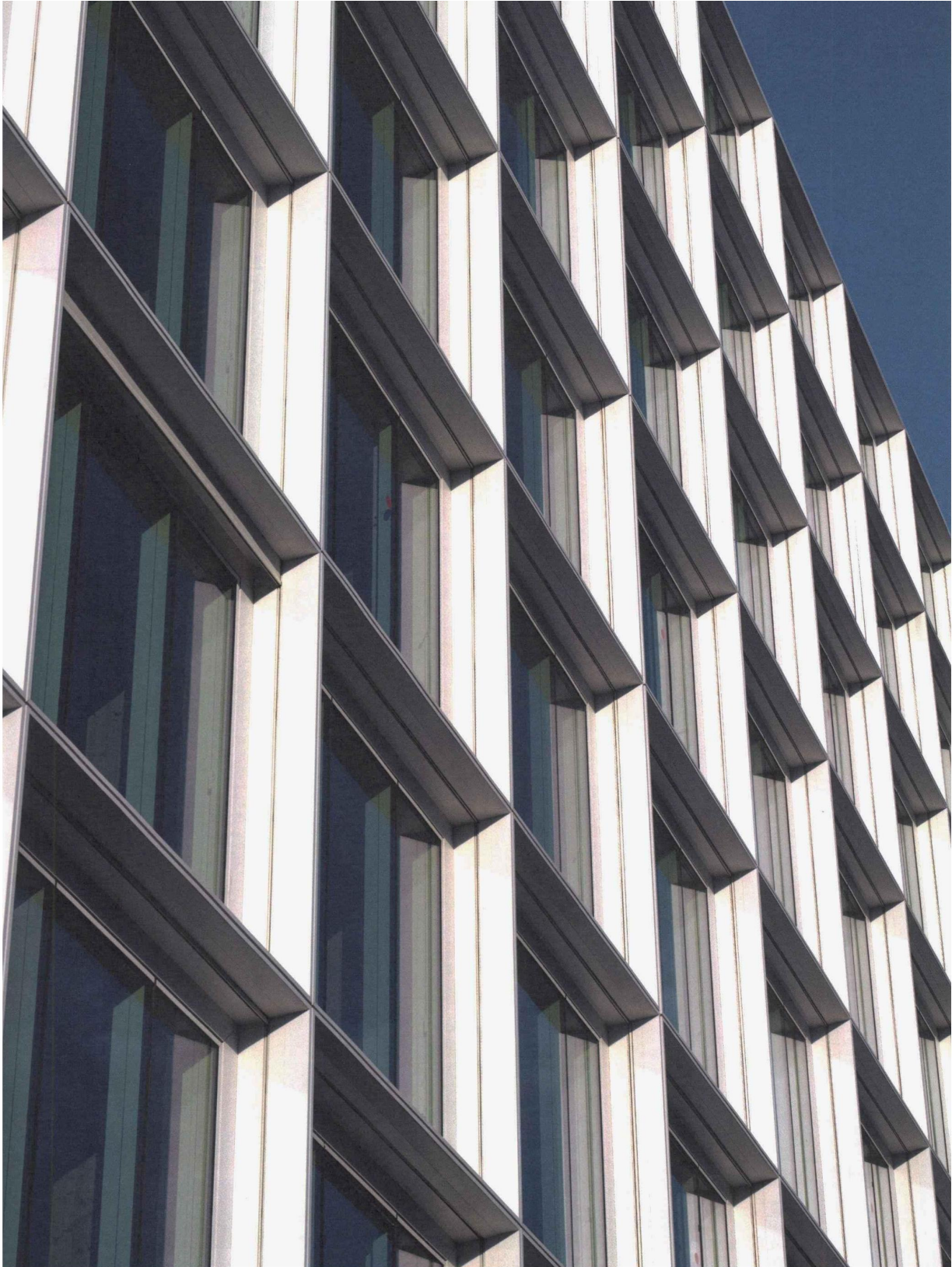
Une innovation constructive

Depuis le périphérique parisien ou la ville de Clichy, le Stream Building dévoile au loin son élégante ossature bois laissée visible en pointe nord de l'édifice : « *Cet exosquelette qui se poursuit à l'extérieur est une manière de raconter ce qu'est un bâtiment à structure bois* », explique Philippe Chiambaretta. Loin de rester inerte, cet élément symbolique formera le support d'une œuvre artistique de grande échelle souhaitée dès le départ par l'équipe de conception. Celle-ci sera réalisée par Pablo Valbuena, artiste espagnol installé en France, renommé pour son usage de la lumière comme matière première. Art et architecture font ici bon ménage et s'accordent au diapason pour hisser haut l'idée d'innovation qui sous-tend le projet dans sa totalité.

Le bâtiment, stabilisé en son cœur par les noyaux d'ascenseurs en béton, assume le principe d'une trame régulière de très grande échelle. Cette structure hors du commun génère une figure de façade au dessin très affirmé : elle affiche dans le paysage de la ville une forte présence, évoquant une œuvre d'art minimaliste de Sol LeWitt, mais à l'échelle de l'architecture. L'enveloppe de la grille est entièrement composée de caissons vitrés de forme carrée ne privilégiant ni l'horizontale ni la verticale. Ce caractère isotrope apporte stabilité et harmonie au bâtiment, tout en diffusant une très grande luminosité dans les espaces intérieurs. Le soin apporté à la qualité de la lumière dans le bâtiment se perçoit également depuis le parvis de la rue, qui offre de belles transparences sur chacun des niveaux.









La trame de bois, inédite à cette échelle, s'avère particulièrement performante du point de vue de son empreinte carbone, tout en ayant permis une réduction drastique du temps de chantier. Basé sur un module de 3,60 m x 3,60 m, ce système constructif permet également une grande disponibilité d'usages, de façon à pouvoir accueillir indifféremment des programmes variés, selon une granulométrie très souple : espaces de travail, résidence hôtelière, restaurant, commerces, salles de *coworking*, salle de sport...

Des espaces à la carte

Ouvert sur la ville et en interaction avec cette dernière, le rez-de-chaussée du bâtiment est consacré aux commerces : restaurant, épicerie sans emballage, boulangerie, presse... Puis se développent cinq niveaux de bureaux selon une architecture favorisant une grande souplesse d'utilisation. Celle-ci s'avère désormais incontournable dans les aménagements tertiaires, l'offre de plateaux en blanc, impersonnels et avec des baux à long terme est un modèle ne trouvant plus de correspondance avec les nouveaux modes de travail des entreprises dites « agiles ». Les surfaces s'organisent de part et d'autre du noyau central de distribution en béton, afin de permettre à une entreprise d'occuper un demi-plateau ou plusieurs étages en totalité. De même, il est possible de partager des bureaux en configuration *coworking*. L'accès aux plateaux est particulièrement soigné et accueillant : en sortant des ascenseurs ou après avoir emprunté le large escalier à la Chambord éclairé naturellement, l'usager est accueilli à chaque niveau par une tisanerie donnant sur la faille végétale, pour des moments de détente dans un cadre naturel. Ce jardin vertical développé sur toute la hauteur de la construction a été conçu pour dialoguer avec les espaces verts du tribunal de grande instance attenant.

L'espace d'accueil centralisé des bureaux est lui aussi d'un genre nouveau : loin des halls impersonnels, le comptoir d'accueil est installé dans le *working café* du rez-de-chaussée. Cet élément de mobilier est intégré au bar s'étirant dans la longueur de l'espace du café. L'entreprise Covivio a pris le parti d'en confier les aménagements intérieurs à l'agence PCA-STREAM, autour d'une thématique liée aux publications Stream. Il héberge également un espace de *coworking* solidaire inclus dans le cadre d'une politique de l'emploi portée par la Ville.

Les trois derniers niveaux accueillent une résidence hôtelière innovante dans sa forme et dans son offre : les chambres peuvent être louées pour quelques jours ou pour une période de longue durée. De façon à constituer un espace à la fois de vie et de travail, elles sont équipées d'une kitchenette, d'un salon, d'un bureau et d'une chambre en mezzanine, dont l'escalier se replie durant la journée pour agrandir l'espace de travail. L'accueil de la résidence hôtelière est à nouveau assez inattendu : il ouvre sur une terrasse en rooftop et comprend de nombreux lieux partagés, comme une cuisine collective, un bar, un espace lounge, une *game-room*, une salle de gym douce et des aménagements de type *meeting booth*, plus isolés, pour des réunions. Les résidents de l'hôtel peuvent aussi descendre dans le *working café* du rez-de-chaussée pour des moments de travail ou de détente. La superposition des différentes fonctionnalités aura nécessité une technicité constructive adaptée : les plateaux accueillant l'hôtel sont pourvus d'une chape de plancher acoustique, tandis que les descentes d'eau ont été dévoyées vers l'épine centrale de béton afin de préserver de grands plateaux libres dans les bureaux. Par sa mixité et sa mutabilité, le Stream Building – imaginé comme un équipement privé d'intérêt général – développe ainsi un nouvel écosystème dans la ville par des espaces et services à la carte. *

*Extraits d'interview***Olivier Estève, directeur général délégué de l'entreprise Covivio**

Le Stream Building est un bâtiment manifeste dont Covivio est maître d'ouvrage : en quoi le projet rencontre-t-il l'expertise de Covivio, reconnue pour son ADN partenarial ?

Sur chacun de nos projets, nous menons des processus de *design thinking* en collaboration avec des équipes constituées de profils très diversifiés, parmi lesquels figurent les architectes. Pour la réalisation du Stream Building qui s'inscrit dans le cadre de l'appel à projets innovants : « Réinventer Paris », la co-conception dès l'origine du projet fut un élément majeur. La Ville de Paris avait rédigé un cahier des charges contenant un certain nombre d'objectifs à atteindre tels que l'inclusion, la performance environnementale, la mixité... Les différents groupements avaient alors carte blanche pour proposer leur vision adaptée à un site. Dès le départ, l'équipe a réfléchi à l'échelle de la ZAC Clichy-Batignolles. Il nous est rapidement apparu nécessaire de ramener de la vie et de la mixité, et de compléter

l'équipement structurant du quartier qu'est le tribunal de grande instance. Il a alors été imaginé un programme de bureaux, d'hôtels, de commerces et de services, fortement connecté au quartier. Notre mobilisation concernant le volet concertation s'est concrétisée par une consultation avec les riverains pour le choix de ces commerces.

En parallèle, pour contribuer au bien-être des habitants, le projet a proposé d'introduire la nature en ville avec des façades plantées et une toiture consacrée à l'agriculture urbaine. Un second volet consiste à accueillir du *coworking* solidaire, dit Cinaspic, lequel est inclus dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi. Sur ce dernier point, la Ville souhaitait des espaces indépendants, mais nous avons défendu le choix de ne pas isoler les individus bénéficiaires et d'intégrer cette surface d'environ 100 m² au *working café* et aux espaces d'accueil du Stream Building en rez-de-chaussée.

Quel regard portez-vous sur cette opération innovante ?

Le Stream Building a dopé notre créativité ; la démarche de *design thinking*, qui place en premier lieu la question des usages, en préalable à la conception architecturale, a été favorisée par le contexte de l'appel à projets « Réinventer Paris ». Cette approche innovante a permis de créer de nouveaux métiers et a généré de multiples pistes de réflexion sur les mobilités, les co-mobilités, l'économie du partage, l'écologie... Les entreprises commencent à prendre des engagements sur des opérations de *coliving* pour loger leurs cadres, ce qui permet d'améliorer la qualité de vie au travail et de consolider une culture d'entreprise. Toutes ces idées foisonnantes constituent autant d'ingrédients que nous essayons de mettre en place dans tous nos projets aujourd'hui. *



« Nous étudions les mutations des espaces de travail depuis de nombreuses années, et nous avons constaté que dans un contexte économique très concurrentiel, où l'innovation est devenue centrale, ils devaient désormais favoriser le bien-être, l'échange et la relation, qui renforcent la créativité et l'intelligence collective. »

Philippe Chiambaretta, architecte
fondateur de PCA-STREAM



Extraits d'interview

Thomas Skrzypkowiak, directeur général et Amandine Thibault, chef de projet MOEX chez Builders & Partners, Groupe Vertical Sea

Que représente le Stream Building au sein de votre production ?

Nous avons la chance chez Builders & Partners d'œuvrer sur un spectre élargi de typologies de bâtiments avec des enjeux sociétaux, environnementaux, techniques, très importants. Nous intervenons également dans le secteur de la santé, avec par exemple le projet du CHU de Nantes ou sur des projets urbains tels que le Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux. Le Stream Building fait partie de ces pépites immobilières que nous réalisons et que nous sommes fiers de mettre en avant. Lorsque nous avons démarré le projet

en 2017, rares étaient les opérations qui avaient autant de connotations environnementales et sociétales ; c'était, et cela reste novateur.

Le Stream Building a créé une symbiose entre les équipes qui partagent un même esprit et cela a beaucoup d'importance dans l'acte de construire.

Ici, il a fallu réinventer les méthodes, les phasages, ce qui fut très stimulant, et nous sommes intimement persuadés que dans cet écosystème de personnes très différentes, notre rôle est de trouver des terrains d'entente, cela fait partie de notre quotidien. *

Extraits d'interview

Philippe Chiambaretta, architecte fondateur de PCA-STREAM

L'agence PCA-STREAM est à l'origine du projet manifeste Stream Building : quelle est la corrélation entre les deux noms ?

PCA-STREAM développe depuis sa création une approche non formaliste basée sur les interactions entre recherche et pratique opérationnelle. Nous fonctionnons en quelque sorte avec deux hémisphères qui dialoguent et s'enrichissent mutuellement : PCA, l'agence d'architecture, d'architecture d'intérieur et d'urbanisme, et STREAM, une structure de recherche pluridisciplinaire. Cette démarche

prospective, portée par un laboratoire interne, s'est notamment incarnée dans une collection d'ouvrages qui explorent de grands enjeux contemporains. *Stream 02, After Office* (2012), qui était consacré aux nouveaux espaces de travail, avait par exemple inspiré de nombreux aspects de nos projets de bureaux, je pense notamment à l'emblématique #cloud. paris, livré en 2015 ; mais avec le Stream Building, nous avons voulu franchir un nouveau cap. Le bâtiment a en effet été conçu peu après la publication de *Stream 03, Habiter l'Anthropocène* (2014), qui nous avait notamment conduits à la

notion de ville-métabolisme, ce que nous avons cherché à incarner dans un bâtiment fonctionnant lui-même comme un métabolisme. Pour la première fois, l'ensemble de notre équipe de recherche et de nos contributeurs ou partenaires scientifiques a été directement impliqué dans le processus même de conception. Projet manifeste dans ses usages et ses interactions avec la ville, le Stream Building est ainsi devenu une sorte de POC, c'est-à-dire un *proof of concept* des recherches du programme STREAM, ce que nous avons voulu symboliser dans son nom même : Stream Building. *





« Malgré les aléas du chantier et ces épisodes techniques un peu complexes, Hines a réussi à maintenir le cap et le Stream Building a été livré le 27 septembre 2022. »

Patrick Bosque, directeur général adjoint de Hines, France

Extraits d'interview

Patrick Bosque, directeur général adjoint de Hines, France

Comment le groupe Hines est-il entré dans l'aventure de l'immeuble Stream Building ?

Lorsque la ville de Paris a organisé la première consultation « Réinventer Paris » en 2015, Hines avait identifié plusieurs terrains, dont celui de Clichy-Batignolles, pour répondre à cette invitation à innover. Nous avons alors proposé un montage d'opération avec les investisseurs Eurosic et ACM et nous avons signé un accord dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière que nous souhaitons assurer. Par la suite, nous nous sommes rapprochés de l'agence PCA-STREAM, fondée et dirigée par l'architecte Philippe Chiambaretta. Après la réussite au concours, en février 2016, nous nous sommes engagés dans la phase

de mise au point des études pour le dépôt du Permis de Construire. Au fil du projet, l'opération a été cédée à un nouvel investisseur : Covivio, ACM restant à ses côtés en co-investissement.

Quelle était la mission de Hines durant la réalisation du projet ?

Hines était promoteur intervenant sous forme d'un Contrat de Promotion Immobilière, avec entre autres pour objectif le respect du budget et du timing. Cette mission représentait un défi en raison de la mixité programmatique, dont la complexité a pu générer des surcoûts qu'il était difficile d'anticiper. De même, la structure innovante de l'immeuble, alliant le béton et le bois, était un enjeu majeur du projet. Réaliser

une construction majoritairement structurée de bois est une autre singularité. En 2015, lors des prémices du projet, l'utilisation de ce matériau naturel, à cette échelle, était encore peu commune. L'aspect réglementaire, notamment le sujet de la sécurité incendie, a nécessité de retravailler plusieurs éléments du projet. Enfin, après un éboulement souterrain lié aux travaux d'extension de la ligne 14 du métro, il a fallu redessiner un nouveau système de fondations, ce qui a engendré des coûts supplémentaires. Malgré les aléas du chantier et ces épisodes techniques un peu complexes, Hines a réussi à maintenir le cap et le Stream Building a été livré le 27 septembre 2022. *

