Publié le 10 mars 2016

La métamorphose réussie de l’entrepôt Macdonald

Achevée, la reconversion du plus long bâtiment parisien se traduit par un vaste ensemble urbain de logements, bureaux, commerces et équipements publics. Une prouesse technique et architecturale tournée vers l’innovation numérique avec notamment l’inauguration, le 9 mars, du Cargo, le plus grand incubateur de start-up d’Europe. Visite des lieux.

Un chantier gigantesque pour un site "XXL". La reconversion de **l’entrepôt Macdonald**, situé au nord-est de Paris, impressionne par son ampleur : un aménagement de 165 000 m^2 avec une mixité de programmes mêlant 50 % de logements, 30 % de commerces et de bureaux et 20 % de services publics. Sans oublier **Le Cargo**, le plus grand incubateur parisien de start-up. Un ensemble exceptionnel par sa nature car il s’agissait de construire un véritable quartier urbain en conservant un bâtiment industriel existant.

La transformation de ce **paquebot de béton**, **617 m** de long et **80 m** de large, n’aura pas été une sinécure. C’est l’aboutissement d’un processus de neuf ans qui a associé de nombreux maîtres d’ouvrage, architectes, bureaux d’études, géomètres, entreprises… Le point de départ à l’été 2006 relevait du défi : réussir à **reconvertir un bâtiment encore occupé**, pour y faire passer le tramway fin 2012 et y développer pas moins de 23 programmes.

Un partenariat original public/privé

L’originalité du projet se voit aussi dans la création fin 2006 de la SAS ParisNordEST, opérateur privé, fruit de l’alliance entre trois partenaires : un investisseur, à savoir la Caisse des dépôts, un aménageur, la **Semavip**, Sem de la Ville de Paris, et un promoteur, Icade. "*Un montage assez inédit d’économie mixte*", explique **Camille Picard**, directrice déléguée de **ParisNordEST**.

Par ses dimensions, l’opération s’apparente à celles de **Lyon Confluence** ou de **l’Île Séguin** mais avec des délais beaucoup plus courts. "*Etre parvenu à la réaliser sur un bâtiment déjà existant et dans un délai contraint dû à l’arrivée du tramway constitue une très belle réussite*", se réjouit-elle.

Recréer un morceau de ville

Pour parvenir à recréer un vrai **morceau de ville**, tous les intervenants ont dû adapter leurs pratiques à la spécificité du projet. "*Un exercice collectif réussi grâce à un cadre d'intervention très précis. Toutes les prescriptions architecturales et urbaines ont pu être discutées et négociées avant leur mise en oeuvre*", poursuit Camille Picard. Une approche pragmatique qui a permis de réaliser ce vaste chantier en moins de cinq ans.

Le nouvel entrepôt Macdonald est devenu la réalité quotidienne de **3 500 habitants**, **4 000 salariés**, **1 000 écoliers et collégiens** et des 60 000 voyageurs qui empruntent depuis décembre la **nouvelle gare RER Rosa-Parks**. Après la livraison, courant 2015, des logements et de la pépinière d'entreprises, le programme sera définitivement achevé au printemps avec l'ouverture des commerces et l'achèvement des espaces extérieurs.

Philippe Pottiée-Sperry

Chiffres clés :

– longueur du bâtiment : 617 mètres,
– 23 projets et 15 architectes,

– 165 000 m^2 aménagés (74 300 m2 de logements, 26 000 m2 de bureaux, 32 500 m2 de commerces, 16 300 m2 d'équipements publics...),
– 1 125 logements (50% sociaux, 25% à loyer maîtrisé et 25% en accession),
– 1 école primaire (12 classes) et 1 collège (24 classes),
– 15 000 m2 pour un hôtel d'entreprises et un incubateur de start-up sur le numérique, la culture et les médias.

De l'entrepôt au Cargo

Inauguré le mercredi 9 mars, **Le Cargo** est un bâtiment entièrement dédié à l'innovation, situé au cœur du programme de reconversion de l'entrepôt Macdonald. Avec ses 15 000 m² de surface, c'est le plus grand incubateur d'Europe consacré aux contenus numériques, aux industries créatives (Paris&Co) et aux nouvelles technologies de conception, fabrication et construction (Impulse Partners). Imaginé par l'architecte **Odile Decq**, le Cargo représente la première brique de **l'Arc de l'Innovation** pour laquelle 58,5 millions d'euros ont été investis par la Ville de Paris, la Région Île-de-France et la **RIVP**.