

La Défense : un nouvel ensemble tertiaire érigé à la place de l'ancien siège de St-Gobain

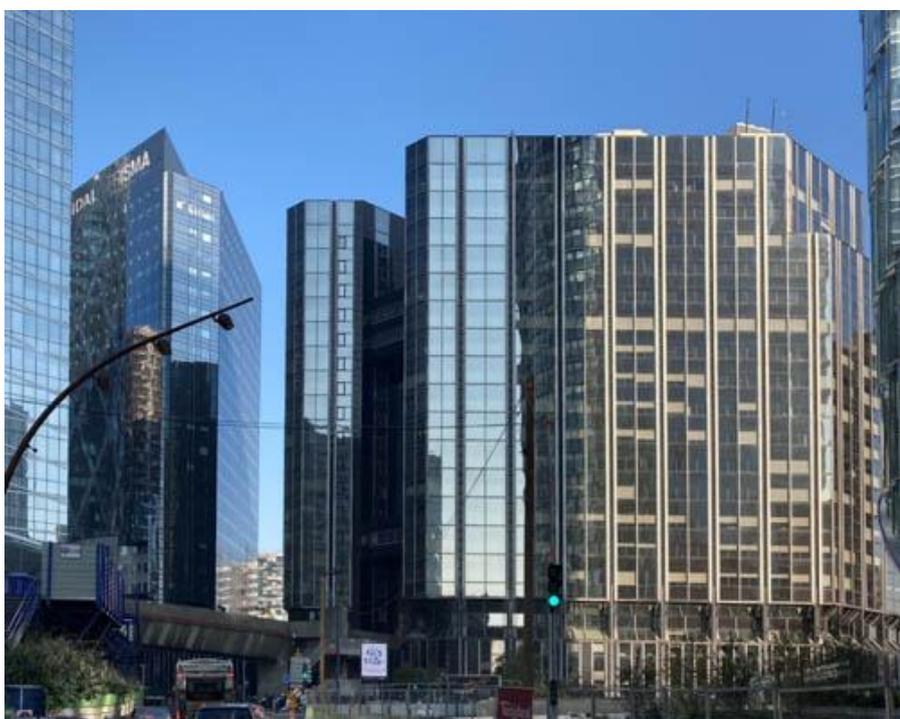
92

Immobilier

27 octobre 2021

Primonial reim France, Orfeo développement et BNP Paribas immobilier projettent de construire à la place de l'ancienne tour Saint-Gobain un ensemble de 140 000 m² composé essentiellement de bureaux répartis dans trois tours, dont une de plus de 200 m de haut. Le projet « Miroirs » fait l'objet d'une participation électronique du public jusqu'au 26 novembre 2021.

C'est à l'occasion du lancement de **la participation du public par voie électronique**, le 25 octobre 2021, qu'a été dévoilé le colossal projet immobilier porté par Primonial reim France, Orfeo développement et BNPPPIE (BNP Paribas immobilier promotion immobilière d'entreprise) à La Défense (Hauts-de-Seine), plus précisément à l'emplacement de l'ancien siège, pendant près de 40 ans, de Saint-Gobain. Ce dernier a en effet emménagé en 2020 dans une nouvelle tour située à proximité.



L'immeuble Les Miroirs existants. © Site Paris La défense



Primonial reim France, Orfeo développement et BNP Paribas immobilier portent un projet de plus de 140 000 m² à la place de l'immeuble Miroirs. © Défense-92-L'autre image/Studio Gang/Cro&Co architecture/CroMe studio

Alors que la préservation du bâti existant est dans l'ère du temps, l'opération dite des « Miroirs » va à l'encontre de tous les discours ambiants. Livrés en 1981, Les Miroirs, composés de huit corps de bâtiments rassemblés en deux ailes de 16 étages autour d'une cour d'honneur, vont être détruits, soit au total 97 126 m² qui seront démolis, ainsi qu'une partie de la passerelle Louis Blanc.

« Un accord a été trouvé par les trois propriétaires pour réunir juridiquement les bâtiments à travers leur reconfiguration en un seul ensemble architectural », indique le dossier, d'une complexité inouïe, soumis au public. Le projet, confié à « une équipe internationale et pluridisciplinaire » afin d'assurer une « diversité des langages », est décliné dans trois tours réparties autour d'un socle commun. L'ensemble totalise une superficie de 140 643 m², dont 111 531 m² de bureaux, 20 000 m² d'hébergement hôtelier et touristique (347 chambres), 9 400 m² de commerces dont 7 756 m² de restaurants et 9 608 m² de stationnement.

« Restaurer une continuité urbaine »

Réalisée par Studio Gang architects, la plus haute des trois tours, culminant à 218 m de hauteur, accueillera un programme de « bureaux contemporains », selon l'expression des maîtres d'ouvrage. La seconde tour (186 m de haut), confiée à Cro&Co architecture, présentera un programme mixte alliant bureaux, un hôtel et un attique ouvert au public avec un restaurant. Entre ces deux « verticalités », une plus petite tour (132 m) proposera « un programme flexible et mutable » (bureaux et hébergement touristique), conçu par CroMe studio. La végétalisation du programme sera assurée par des toitures et des terrasses dotées d'espaces verts.

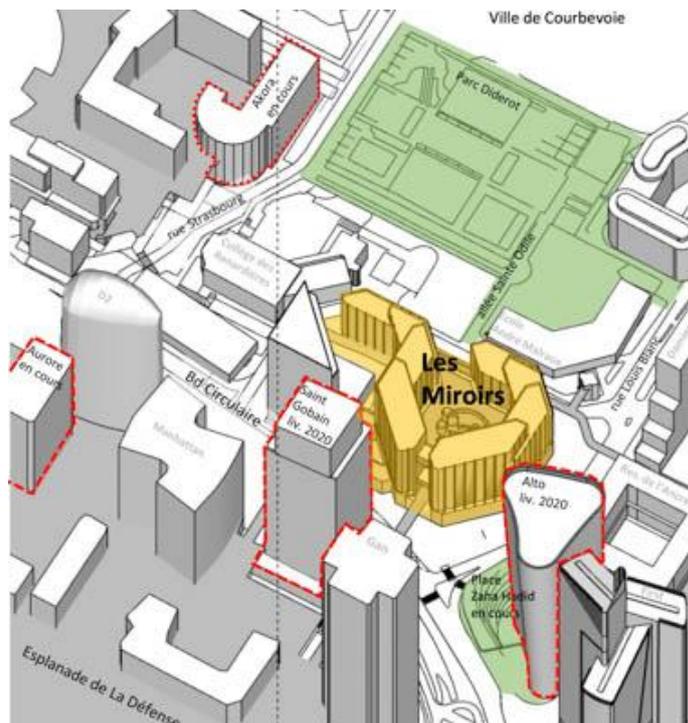


Schéma illustrant le contexte urbain des Miroirs. Source : dossier de consultation du public.

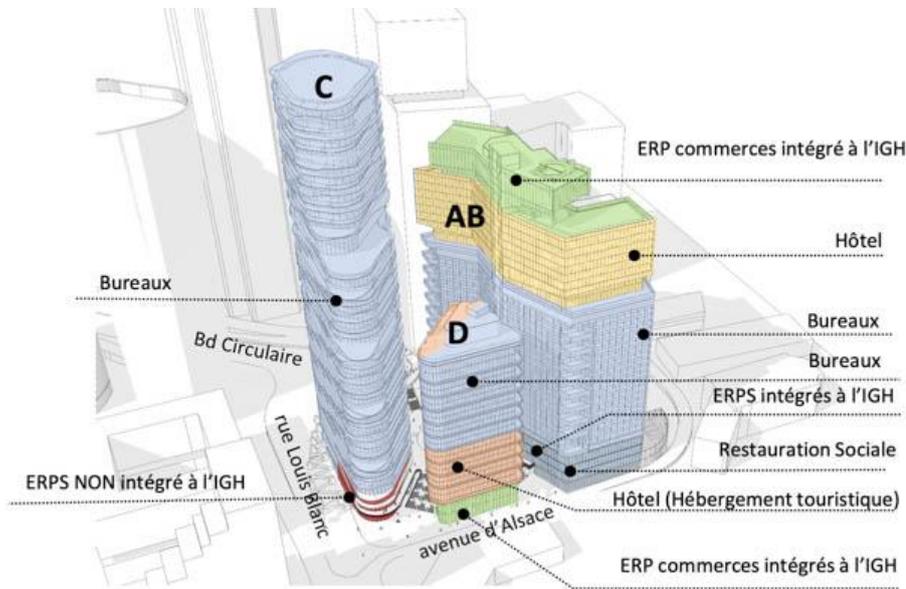


Schéma illustrant le programme de l'opération Les Miroirs. Source : dossier de consultation du public.

« Le projet rompt avec la continuité de la dalle pour s'ancrer sur le sol naturel, soit le niveau historique de la ville de Courbevoie, font valoir les investisseurs. Il restitue le niveau de la rue aux usagers et s'intègre parfaitement dans le projet de "l'humanisation" du boulevard circulaire ». Il vise, de plus, à « restaurer une continuité urbaine au travers du site, par la création de trois ouvertures généreuses, entre les verticalités » (une vers La Défense et deux vers Courbevoie). Enfin, le dossier de consultation indique que « l'ouverture au niveau du sol des pieds d'immeuble et la création de la nouvelle place permettent, conformément aux exigences du PLU, de créer une véritable activation urbaine par l'intégration de nombreux commerces et restaurants ».

Livraison en 2026 ?

Reste à savoir quel accueil les riverains vont réserver à ce programme tertiaire dans un contexte rétif aux nouvelles constructions. Trois jours après l'ouverture de la consultation, quelques réactions plutôt hostiles ont été postées.



Les trois tours conçues par autant d'architectes sont organisées autour d'un socle commun ©Défense-92-L'autre image/Studio Gang/Cro&Co architecture/CroMe studio

« Alors que + 20 % de la surface de bureaux à La Défense est inoccupée, qu'elle est l'utilité d'en rajouter 111 000 m² ?, interroge un résident de la rue du Parc à Courbevoie. A mon avis, aucune, d'autant que les entreprises restant à La Défense se désengagent d'une partie de leur surface de bureaux en raison du télétravail ». Soulignant que « les élus locaux avaient clairement dit lors des dernières campagnes électorales qu'il fallait désormais apaiser le quartier », il constate que « ce n'est pas en rajoutant ce chantier que le quartier va s'apaiser ». Il préconise au contraire de démolir Les Miroirs pour en faire une forêt urbaine attenante au Parc Diderot.

Alors que la consultation en ligne du public se déroule jusqu'au 26 novembre, le chantier de démolition pourrait être lancé à la fin du premier semestre 2022, indique de son côté Défense-92, qui annonce une éventuelle livraison en 2026. A condition, bien entendu, que Les Miroirs obtiennent leur permis de construire.