



DOSSIER DE PRESSE

INAUGURATION PANTIN

29 JUIN 2016





LE POINT DE VUE DU

MAIRE DE PANTIN & DE L'ARCHITECTE

Si les Magasins généraux imposent leur architecture fonctionnelle, ils possèdent également **une « grande théâtralité, et même de la poésie »**

selon Frédéric Jung, l'architecte en charge de la réhabilitation.

« À Pantin, le passé a de l'avenir !

Les Magasins généraux en sont un nouvel exemple : ce bâtiment est devenu le vaisseau amiral de BETC en ne reniant rien de son identité industrielle et ouvrière. »

Bertrand Kern, Maire de Pantin et Conseiller départemental de la Seine-Saint-Denis



SYNTHÈSE DU PROJET

L'HISTOIRE

DES MAGASINS GÉNÉRAUX

À Pantin, au bord du Canal de l'Ourcq, les Magasins généraux marquent le paysage de leur présence tranquille. Entrepôts de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris inaugurés en 1931, ces deux volumes de six étages à la structure prégnante de béton, reliés par des passerelles métalliques, étaient employés au stockage de grains et de farines et servaient également de poste de douane.

À leur fermeture en 2000, ils se muent en temple du "street art". Un peu plus de quinze ans après leur désertion, les lieux seront à nouveau investis à l'été 2016 par l'agence de publicité BETC qui y logera ses salariés pour en faire une « fabrique créative ».

Emblème de la reconversion du patrimoine industriel de Pantin, ce projet hors norme aura pris une dizaine d'années de la première intuition sur le potentiel des lieux, à l'installation de ses nouveaux usagers.

La reconversion des Magasins généraux a été confiée à l'architecte Frédéric Jung qui avait réalisé le projet de réhabilitation de « l'immeuble des classes laborieuses » en 2000 dans lequel BETC avait installé son siège dans le 10^e arrondissement de Paris. Devenu trop petit pour accueillir l'ensemble de ses collaborateurs, il était devenu nécessaire pour BETC de trouver de nouveaux locaux.

Le projet porte sur la réalisation de 19.300 m² de bureaux et commerces et 206 places de parking. Les espaces de travail sont développés dans une organisation en bureau libre et de nombreuses surfaces font l'objet d'une réflexion particulière liée à l'organisation propre au futur utilisateur. Celle-ci a conduit à la conception de lieux particuliers au sein de l'immeuble : la grande salle, le garage, le gymnase, la cantine, le jardin, le studio photo...

En pied d'immeuble, des commerces (environ 1.100 m²) au rez-de-chaussée du bâtiment participeront à connecter les Magasins généraux avec le quartier d'ici la fin de l'année. Les Docks de la Bellevilloise et le restaurant Le Pantin d'Augustin Legrand doivent s'installer en septembre 2016.

La réalisation des espaces publics a été confié par l'aménageur SEMIP à la paysagiste Jacqueline Osty.

De l'ancienne bâtisse industrielle au fleuron du « nouveau Brooklyn », comme le New York Times n'hésite pas à qualifier Pantin, les Magasins généraux ont connu une histoire riche, qui continue de s'écrire.

1929

La Chambre de commerce de Paris obtient la concession du port de Pantin et devient le maître d'œuvre des constructions, notamment les deux bâtiments de la rive sud, les magasins d'entreposage et de douane, appelés les Magasins généraux.

1931

La Chambre de Commerce et d'Industrie inaugure le bâtiment des Magasins généraux à Pantin, après 3 ans de travaux.

Louis Suquet, ingénieur spécialiste des questions fluviales, est chargé de réaliser les Magasins généraux. Ingénieur au service de l'Administration, il n'a pas signé les dessins des entrepôts, qui se trouvent donc sans paternité affirmée.

Années
1970 Déclin des activités industrielles pantinoises.

2000 Les Magasins généraux ferment leurs portes.

2004 Le bâtiment, abandonné, devient un haut lieu du street art.

Octobre

2015

Publication du livre *Graffiti Général*, qui retrace 40 ans d'évolution du graffiti parisien à travers les Magasins généraux, véritable temple de la culture urbaine.

DE 2010 À 2012

De nombreuses réflexions sont initiées et menées sur la reconversion des Magasins généraux entre la ville de Pantin, la SEMIP, KLÉPIERRE, NEXITY et BETC. Deux années de travail commun qui ont permis d'aboutir au projet inauguré aujourd'hui.

22 avril

2016 Livraison de l'opération

Juin

2016 Revente de l'immeuble par KLÉPIERRE à AG2R – La Mondiale.

31 janvier

2012 Signature de la promesse de vente avec la SEMIP

Mars

2012 Signatures des promesses de VEFA et BEFA entre KLÉPIERRE, BETC et NEXITY

Juin

2012 Dépôt du permis de construire

Octobre

2013 Signature de l'acte de vente

Novembre

2013 Démarrage des travaux



L'HISTOIRE DU PROJET

RÉHABILITATION



La reconversion de cette « grande étagère », dédiée aux échanges de marchandises entre canal et terre ferme s'inscrit dans le projet de la ZAC du Port, reconquête urbaine du canal de l'Ourcq, pensée, comme pour les Magasins généraux eux-mêmes, dans une logique de mémoire industrielle liée à l'activité du canal.

À l'origine, le projet portait sur 47.000 m² HON de bureaux, logements et commerces correspondant à 65% des droits à construire de la ZAC du Port de Pantin, terrain situé en front du canal de l'Ourcq au niveau du bassin du port, sur un linéaire d'environ 500 m. Le site est desservi par 2 stations de métro de la ligne 5 et profite d'une bonne visibilité, car totalement inséré dans le tissu urbain d'habitation et de bureaux (actuels et futurs).



Au cœur du quartier du port, les bâtiments des Magasins généraux, une fois restructurés, s'affirmeront comme l'élément phare de ce nouveau quartier.

Sur les 27.000 m² de surfaces existantes, il n'a été conservé que 19.300 m². L'essentiel de la surface supprimée correspond aux patios qui ont été créés au cœur des deux bâtiments pour faire entrer la lumière naturelle jusqu'aux postes de travail les plus éloignés.

Le projet de restructuration dessiné par l'architecte Frédéric Jung prévoit la conservation de la majorité de l'enveloppe et de l'intégralité des coursives extérieures (environ 1,4 km). Les espaces de travail ont été conçus en bureau libre et des espaces communs spécifiques ont été pensés et réalisés (salle de fitness, le jardin, le studio photo, la grande salle, garage...) afin de permettre à l'utilisateur d'optimiser les surfaces et l'organisation du travail de ses collaborateurs au regard de ses besoins.

Un parking de 206 places a été aménagé sur deux niveaux de sous-sol sous une place publique. Cette placette a été aménagée par la paysagiste Jacqueline Osty pour le compte de la SEMIP. En raison de cet aménagement paysager et de sa proximité avec le canal, la structure du parking a été doublement renforcée pour supporter le poids de la terre et la pression de l'eau.

Sur le plan environnemental, le projet a obtenu la certification HQE RÉNOVATION en juillet 2010 et vise l'obtention du label Effnergie Rénovation.

Le projet vise également le label international BiodiverCity© grâce à l'installation de plusieurs jardins suspendus, végétalisés sur 80 cm de terre.

ARCHITECTURE

Par Frédéric Jung

Le projet s'inscrit dans un bâtiment îlot au cœur du projet urbain global. Il est cerné par l'espace public et s'y connecte de façon naturelle. Le socle du bâtiment est ouvert sur ses quatre faces. La disparition du quai périphérique d'origine permet de mettre au niveau de l'espace public l'ensemble des commerces, les différents accès aux bureaux ou encore la grande salle événementielle de conférences ou d'expositions...

LE PROJET DE RECONVERSION CULTIVE UNE VRAIE DUALITÉ :

Le travail de reconversion s'appuie tout d'abord sur le maintien et la restauration de l'enveloppe existante dans ses formes, ses rythmes, ses matières et le caractère incroyable de sa ceinture de coursives (1,4 km). Sa peau recouverte de générations de tags a fait l'objet d'un relevé de type patrimonial, de la préservation de 40 pièces majeures et de plusieurs publications. Tous les aspects extérieurs du bâtiment majoritairement issus de la construction d'origine (béton brut, métal patiné, acier galvanisé...) font partie du nouveau projet ; sa silhouette, la générosité de ses espaces, son ouverture sur l'espace public, sa matérialité brute formant un camaïeux doux de gris.

Le deuxième volet de l'intervention est contemporain avec un projet interne clairement d'une autre nature, émergeant ça et là dans la peau ancienne. Deux larges patios jardins intérieurs entaillent les deux bâtiments et sont tapissés d'une peau de bois (mélèze) contemporaine et largement vitrée. L'utilisation du bois pour l'intériorité contemporaine des patios participe à créer un univers chaleureux qui se marie avec le béton brut d'origine.

En couronnement du bâtiment, un jardin se glisse dans la « poétique des ruines » de l'ossature laissée en place. Ce jardin permet un mode de détente mais aussi de travail différent pour les utilisateurs du bâtiment.

Deux noyaux principaux (escaliers et ascenseurs panoramiques) situés dans la faille entre les deux bâtiments permettent aux utilisateurs l'accès aux étages dans la lumière, en vue plongeante sur le canal entre l'accueil du rdc et le jardin de toit du 5^{ème} étage.

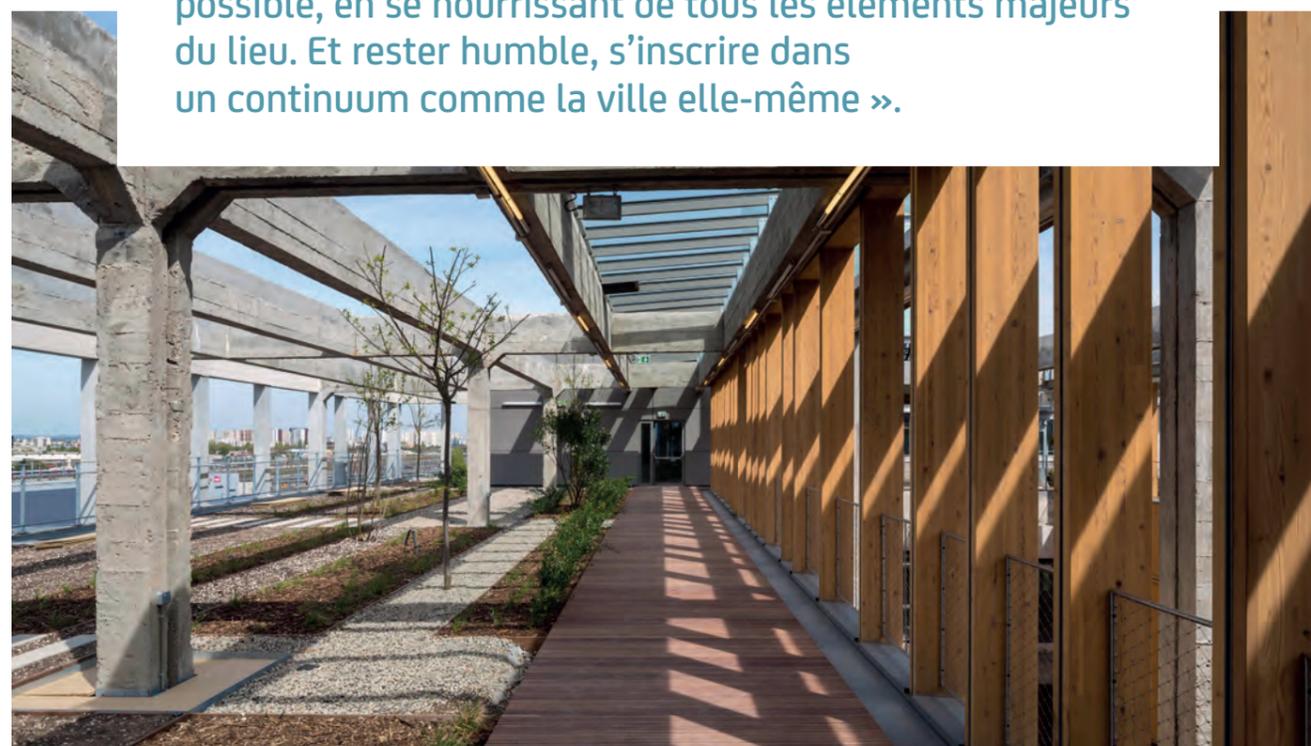
Les bureaux profitent de la lumière naturelle abondante grâce au remplacement des grandes portes métalliques par des chassiss toute hauteur. Les baies sur allège conservent leur rythme d'atelier. Les coursives du bâtiment ont été conservées et sont accessibles aux utilisateurs.



L'utilisation du bois mélèze fabrique l'intériorité des patios tandis que la tour, conservée, éclairée et habillée de verre signale le projet dans la ville.

Pour Frédéric Jung, le travail de réhabilitation est une forme de violence faite aux bâtiments et à leur histoire, un héritage qu'il faut trahir pour sauver :

« Il faut accepter de trahir. Trahir avec le plus grand amour possible, en se nourrissant de tous les éléments majeurs du lieu. Et rester humble, s'inscrire dans un continuum comme la ville elle-même ».



LES CHIFFRES CLÉS

28 mois
de travaux

Surface de planchers
19.300 m²

17.200 m² de bureaux, restaurant, archives
et salles de réunion

1.100
m² de commerces
en pied d'immeuble

20 arbres
de haute tige
plantés

1.000 m² de jardins suspendus, végétalisés
et accessibles

L'effectif de l'immeuble est de

1.000
personnes

206 places
de parking

10 passerelles
extérieures

1,4
km de
coursives



> VILLE DE PANTIN

> AMÉNAGEUR

SEMIP (société d'économie mixte de construction et de rénovation de la Ville de Pantin)

> ACQUÉREUR

KLÉPIERRE (revente à AG2R LA MONDIALE en juin 2016)

> PROMOTEUR

NEXITY

> FUTUR UTILISATEUR DES BUREAUX

BETC

> FUTUR UTILISATEUR COMMERCE OUEST

Les Docks de la BELLEVILLOISE

> FUTUR UTILISATEUR COMMERCE EST

Le Pantin - Augustin Legrand

> ARCHITECTE

Frédéric Jung

> PAYSAGISTE

Atelier FOÏS / Studio FORR

> MAÎTRISE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION

SFICA

> BUREAU DE CONTRÔLE

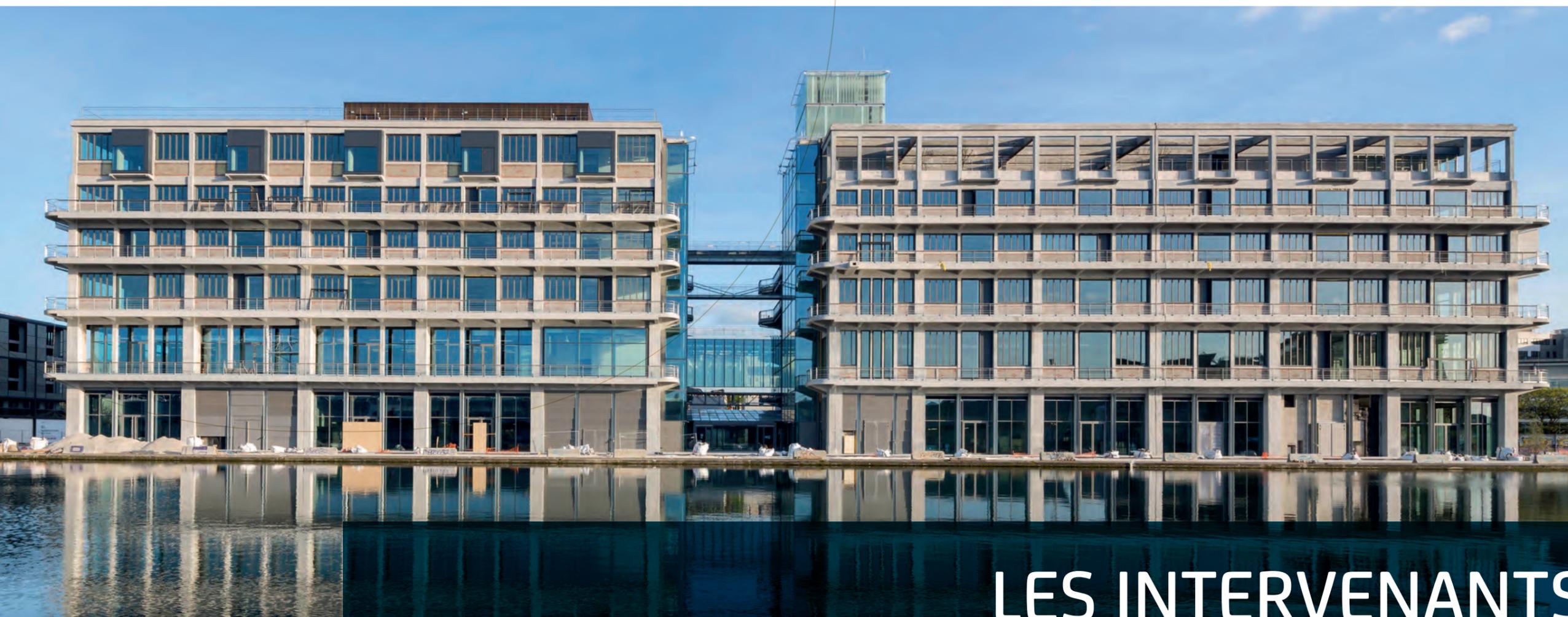
VERITAS

> BUREAU SSI

BATISS

> ACOUSTICIEN

LAMOUREUX



LES INTERVENANTS



ACCOMPAGNER TOUTES LES VIES IMMOBILIÈRES, C'EST L'AMBITION DE NEXITY

Pour les particuliers, les entreprises ou les collectivités, Nexity propose la plus large gamme de conseils et d'expertises, de produits, de services ou de solutions afin de mieux prendre en compte les besoins de nos clients et répondre à toutes leurs préoccupations.

Nos métiers - transaction, gestion, conception, promotion, aménagement, conseil et tous les services associés - sont désormais organisés pour les servir et les accompagner. Premier acteur de référence de notre secteur, nous sommes résolument engagés envers tous nos clients mais aussi vis-à-vis de notre environnement et de toute la société.

Nexity est coté au SRD et au Compartiment A d'Euronext
Membre des Indices : SBF80, SBF120, CACMid60, CAC Mid & Small et CAC All Tradable
Mnemo : NXI - Code Reuters : NXI.PA - Code Bloomberg : NXI FP
Code ISIN : FR0010112524

CONTACTS

Blandine Castarède – Directeur de la communication et de la marque / + 33(0) 1 85 55 15 52 – bcastarede@nexity.fr
Anne Gindt – Responsable de la communication et de la marque / + 33(0) 1 85 55 10 54 – agindt@nexity.fr



KLEPIERRE

Acteur majeur de l'immobilier de centres commerciaux en Europe, Klépierre associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management. Son patrimoine est évalué à 22,1 milliards d'euros au 31 décembre 2015. Il se compose de grands centres commerciaux implantés dans 16 pays d'Europe continentale. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, 1ère foncière scandinave de centres commerciaux. Klépierre a pour principaux actionnaires Simon Property Group (20,3 %), leader mondial de l'industrie des centres commerciaux et APG (13,1 %), fonds de pension basé aux Pays-Bas. Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC), dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext ParisTM et Euronext Amsterdam, membre des indices CAC 40, EPRA Euro Zone et GPR 250. Klépierre est également présente dans plusieurs indices éthiques internationaux - DJSI World et Europe, Euronext Vigeo France 20 et World 120, Euronext Low Carbon 100 Europe – et est aussi classée Green Star par GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Cette présence marque l'engagement du Groupe dans une démarche volontaire de développement durable.

Pour en savoir plus, consultez notre site Internet : www.klepierre.com

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Vanessa Fricano – + 33 1 40 67 52 24 – vanessa.fricano@klepierre.com
Julien Rouch – +33 1 40 67 53 08 – julien.rouch@klepierre.com







nexity.fr



KLEPIERRE

klepierre.com