

IMGP

PORTE DE SAINT-OUEN : AVEC 17&CO, BNP PARIBAS FAIT LE PARI DU TERTIAIRE EN ENTRÉE DE VILLE

BNP Paribas Immobilier Promotion a présenté à la presse, le 2 juillet, 17&Co, lauréat de la première édition d'Inventons la Métropole du Grand Paris. Près de 19 000 m² mêlant bureaux, hôtellerie, commerces et loisirs sortent de terre avenue de la Porte de Saint-Ouen (Paris 17^e), pour une livraison attendue au quatrième trimestre 2027. Restent à commercialiser 9 000 m² de bureaux construits « en blanc », dans un environnement réputé difficile.

Un parking public de plus de 500 places, une station-service, les bretelles du périphérique face à l'hôpital Bichat : le site ne prédisposait guère à l'enthousiasme. C'est pourtant ce qui a séduit le promoteur, raconte Thierry Laroue-Pont, président exécutif de BNP Paribas real estate : « Le site, au début, représentait une couture improbable, entre Paris, le périphérique et Saint-Ouen. C'est ce qui nous a excités dans ce projet », confie-t-il. L'opérateur attribue la victoire à la première édition du concours Inventons la métropole du Grand Paris, à un projet très intégré dans son environnement, co-construit avec la Ville de Paris, la Métropole, la mairie du 17^e et les habitants, consultés par une start-up dédiée.

Dessiné par Hardel Le Bihan Architectes sur une parcelle trapézoïdale de moins de 5 000 m², l'îlot juxtapose quatre bâtiments : un immeuble de bureaux de 9 000 m² intégrant incubateur et fablab, un hôtel lifestyle trois étoiles de 113 chambres – dont l'enseigne sera dévoilée « dans quelques semaines » –, une auberge nouvelle génération de 117 chambres exploitée par Eklo, et un « Totem » construit en bois, coiffé d'un karaoké de six salles dont l'exploitant reste à trouver. Un food court confié à French Kiss, sept commerces, une station-service 100 % électrique opérée par TotalEnergies et un parking public de 414 places complètent le programme. « Il y a près d'une dizaine d'usages quand on additionne tout », résume Thierry Laroue-Pont, qui y voit l'antidote aux « immeubles de bureaux monoblocs, où les gens arrivent à 8h30 et repartent

à 18h30. Après, il ne se passe plus rien ».

L'architecte Cyrille Le Bihan revendique de son côté un travail volumétrique « le plus poli possible » : alignement côté avenue pour former un front urbain, volumes étalés en éventail côté rue Camille Blaisot pour préserver l'ensoleillement des logements voisins, dans « le quartier de Paris où il y a le plus de logements sociaux et les loyers les plus bas ». Terre cuite émaillée rappelant les HBM pour l'auberge, béton poli pour l'hôtel, bois pour le Totem : l'architecte assume la recherche d'un style à la fois contemporain et indémodable.

La conception, antérieure à la RE2020, dépasse la réglementation de l'époque. Des rez-de-chaussée traversants et animés doivent aussi, dit-il, « rassurer les habitants » dans une zone marquée par l'insécurité. La première tranche, réceptionnée en 2024, a permis de déplacer la station-service TotalEnergies ; la seconde doit s'achever fin 2027. Aucune place de stationnement privative n'est créée, les salariés comme les riverains se reportant sur le parking public mutualisé, exploité pour le compte de la Ville de Paris.

Un hôtel en voie de signature

Reste le nerf de la guerre : la commercialisation des bureaux, sans preneur à ce jour. L'hôtellerie, elle, est sécurisée et l'auberge « dérisquée » un an et demi avant la livraison, l'hôtel en voie de signature. Elvys Fiokouna, directeur opérationnel de BNP Paribas real estate, rappelle que sur le marché de la multi-location, « les utilisateurs s'engagent entre six mois

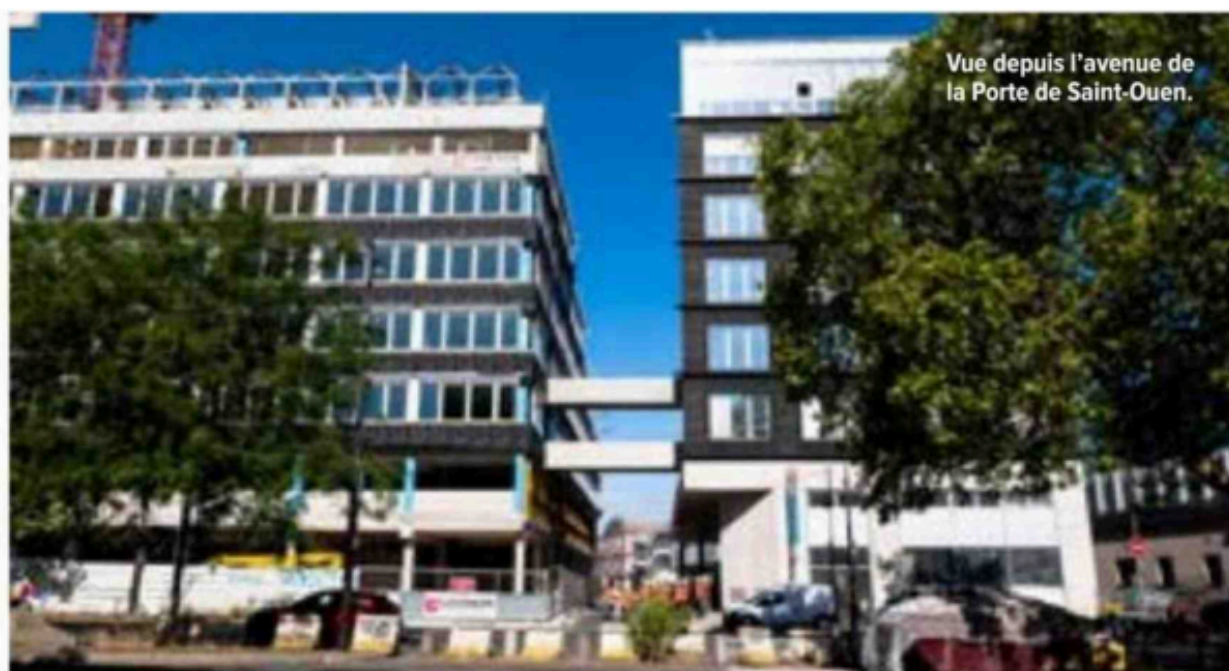
avant et six mois après la livraison ». Et Thierry Laroue-Pont affiche une foi sans faille : « *Les entreprises qui viendront là auront la capacité d'attirer et de garder les talents, parce que ce sera un quartier de vie.* » Et d'avancer trois arguments : un cycle économique « *qui sera meilleur fin 2027 que maintenant* », un positionnement sur les petites et moyennes surfaces – du multi-let de 500 à 1 200 m², loin des grands plateaux de La Défense, et la solidité financière du groupe, qui permet de porter l'opération jusqu'à la livraison, « *voire un petit peu après* ».

Le promoteur, qui remercie au passage Paris, à la fois la mairie centrale et celle d'arrondissement, Jacques Paquier

pour son soutien constant, assume une stratégie tertiaire recentrée mais maintenue, alors que la part des bureaux dans le mix d'activités du promoteur passera de 57 % à 20 % : environ 35 000 m² par an de tertiaire et d'hospitality, ciblés sur Paris intra-muros, les Hauts-de-Seine et les grandes métropoles régionales, pour des objets de 5 000 à 12 000 m². « *La demande placée est beaucoup moins élevée, les utilisateurs demandent moins mais mieux de mètres carrés : des mètres carrés avec de la valorisation, du serviciel* », analyse-t-il, avant de conclure : « *Je sais que c'est un peu à contre-courant, mais je reste persuadé que le tertiaire a de l'avenir.* » ■



Le bâtiment offrira de généreuses terrasses en gradins.



Vue depuis l'avenue de la Porte de Saint-Ouen.