

# MORLAND MIXITÉ CAPITALE

*L'invention de l'immeuble-quartier*




© The Seeing City, 2022, Studio Other Spaces – Olafur Eliasson and Sebastian Behmann – Photo: © Emerige, Jérémie Léon



Dossier de presse



© Emerige, Jérémie Léon


 Nous nous dirigeons vers la Seine après avoir laissé derrière nous la place de la Bastille, quand soudain nous bifurquions vers “Morland”, comme attirés par une force magnétique. L’ancienne préfecture, autrefois no man’s land étonnamment oublié au coeur de la capitale, s’était muée en oasis urbaine. Une foule multiple allait et venait : le backpacker australien croisait le cadre supérieur, les touristes d’Asie ou les étudiants des beaux-arts avides de nouveautés côtoyaient les familles en goguette.

Deux cours étaient apparues, l’une formant un cloître abritant un jardin peuplé d’étranges sculptures, l’autre accueillant un marché proposant des produits régionaux. Sur le toit du bâtiment s’affairaient des cultivateurs et cueilleurs glissant entre des haies suspendues. À travers les vitrages, nous apercevions d’autres lieux, d’autres passants, d’autres décors et d’autres ambiances insolites.

Ceux d’entre nous qui avaient connu les murs austères de la vieille cité administrative étaient les plus étonnés de cette métamorphose. Nous nous rendions au 15<sup>e</sup> étage, où une surprise plus grande encore nous attendait.

© David Chipperfield Architects, Berlin



## Ce lieu c’est...

Le rêve porté par Emerige en 2014 pour « Réinventer Paris » et faire du site le plus ambitieux de l’appel à projet un modèle durable de la ville du futur.

Lauréat le 3 février 2016, le projet « Morland Mixité Capitale » conçu par Emerige avec une équipe de talents composée de David Chipperfield Architects, CALQ, Michel Desvigne, Ólafur Elíasson et Sebastian Behmann du Studio Other Spaces est une œuvre architecturale issue d’un patrimoine historique emblématique et tout autant un nouvel immeuble qu’un nouveau quartier conjuguant onze usages.

La promesse d’espaces de vie ouverts à tous, Parisiens et visiteurs de Paris.



# SOMMAIRE

—

UNE VISION  
SANS PRÉCÉDENT  
DE LA MIXITÉ  
- P9

UN PROJET  
PATRIMONIAL  
ET CONTEMPORAIN  
- P17

UNE  
DURABILITÉ  
INVENTIVE  
- P23

LE FIL ROUGE  
DE LA  
CRÉATION  
- P29

RÉINVENTER MORLAND,  
UNE PROMESSE  
TENUE  
- P37

FICHE TECHNIQUE - P40  
BIOGRAPHIES - P42  
À PROPOS DE - P44

## Morland Mixité Capitale n'ajoute pas une énième opération immobilière au cœur de Paris.

C'est un projet hors norme rassemblant onze programmes différents pour créer un ensemble d'une intensité urbaine unique. Dédié à l'habitation, à l'art, aux commerces, au travail et aux voyageurs, Morland Mixité Capitale est un creuset concentrant les qualités de la grande ville — la rencontre, la différence, les échanges, la stimulation de la curiosité,— en ajoutant une dimension environnementale pionnière, incarnée par la présence d'éléments végétaux à la fois ornementaux, apaisants et nourriciers.

Morland Mixité Capitale est le fruit de plusieurs années de réflexion et témoigne de la capacité d'Emerige à innover et imaginer l'avenir de la ville.



© Emerige, Elise Robaglia



# UNE VISION SANS PRÉCÉDENT DE LA MIXITÉ

—

Un projet hors norme  
Une équipe de talents  
Emerige réinvente la mixité

**Le nouveau Morland**  
est innovant par son programme,  
son architecture, son ouverture  
sur la ville et ses partis pris  
environnementaux.



© David Chipperfield Architects, Berlin

## UN PROJET HORS NORME

—  
Au départ du projet, l'ancienne Cité administrative de la Ville de Paris dessinée par l'architecte Albert Laprade (avec Pierre Fournier et René Fontaine) entre 1957 et 1967.

Le terrain choisi se trouve sur une ancienne île fluviale — l'île

Louvièrs — comparable en taille à l'île de la Cité. Le comblement de l'ancien bras de Grammont par le boulevard Morland en 1843 rattache le site à la rive droite, créant une liaison entre le bassin de l'Arsenal et le quartier du Marais.

En novembre 2014, la Ville de Paris lance « Réinventer Paris ». Morland, comme on appelle familièrement l'ancienne préfecture, est de loin le plus exceptionnel des 23 sites proposés dans la première édition de cette consultation innovante. Première mondiale, cet appel à projet va beaucoup plus loin qu'un concours classique. Le lauréat n'est pas seulement sélectionné sur une proposition architecturale ou une offre foncière, mais aussi sur une offre globale beaucoup plus ambitieuse, comprenant la mise au point d'une programmation innovante, mixte, dans une architecture forte pour une opération défiant les problématiques contemporaines en termes d'environnement et de développement durable. 815

manifestations d'intérêts seront déposées pour l'ensemble des 23 sites.

La Société Parisienne du Nouvel Arsenal, représentée par Emerige, est déclarée lauréate du site Morland le 3 février 2016 face à 3 autres équipes finalistes. L'innovation tire un fil rouge entre les deux vies du bâtiment. La préfecture était un immeuble de bureau moderne, équipé d'un central téléphonique interne, d'un réseau pneumatique pour la distribution du courrier.

Le nouveau Morland est innovant par son programme, son architecture, son ouverture sur la ville et ses partis pris environnementaux. L'intensité technique s'efface devant l'intensité urbaine, l'intégration environnementale et l'innovation sociale.

## UNE ÉQUIPE DE TALENTS

Si les « réinventer » évoquent désormais une forme de consultation familière, en 2014, ils forcent le monde de l'immobilier et de l'aménagement à repenser complètement leurs façons de travailler.

Pour prendre part à ces appels à manifestation d'intérêt (AMI), le promoteur doit réunir une équipe élargie comprenant des architectes, des ingénieurs, des experts, focalisés ensemble sur un projet très ambitieux. Avec ses partenaires, Emerige élabore le programme en tenant compte d'une équation complexe : imaginer des fonctionnalités multiples garantissant une reconversion attractive attendue par la Ville, tout en atteignant l'équilibre économique rendant l'opération viable. Morland résonne profondément avec l'ADN d'Emerige, qui depuis plus de 30 ans réalise de grandes opérations de restructuration et de reconversion immobilières.

Face à l'ampleur des défis, Emerige réunit une équipe de talents. L'architecte anglais internationalement reconnu David Chipperfield est sollicité, avec son agence berlinoise David Chipperfield Architects, pour sa capacité à insérer des projets très contemporains dans des bâtiments anciens, comme il l'a démontré sur le projet de rénovation-réhabilitation de la Neues Museum Berlin. Il partage la conception avec l'agence CALQ en charge de l'architecture des espaces réhabilités, ainsi que de la coordination d'études et de la maîtrise d'œuvre d'exécution de l'ensemble du projet. La nécessité de végétaliser un environnement très minéral conduit à solliciter Michel Desvigne, paysagiste de notoriété internationale. Les aménagements de l'hôtel sont confiés à RDAI et à l'agence Notoire. La compétence et l'expertise de chaque membre de l'équipe ne sont plus à prouver. Cependant le but ici n'est pas seulement de rassembler un plateau de concepteurs impressionnant mais bien aussi d'orchestrer un chantier unique et d'une immense complexité.



David Chipperfield Architects



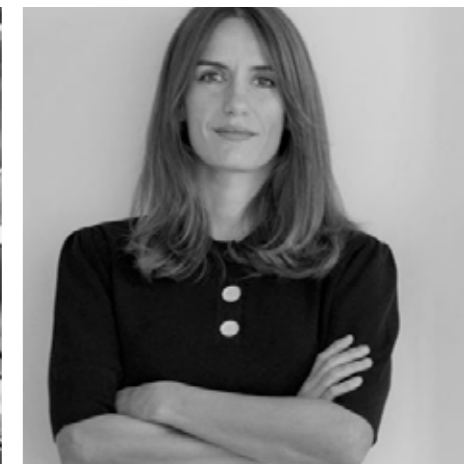
CALQ



Michel Desvigne



Olafur Elíasson, Sebastian Behmann  
Studio Other Spaces



Notoire



RDAI



BRS



*Nous nous sommes engagés avec énormément de naïveté et l'esprit extrêmement libre dans un concours comportant une grande part d'inconnu.*

*Laurent Dumas*  
Président du conseil de surveillance d'Emerige



**N**ous avons voulu la mixité avec l'idée de faire d'un lieu connu d'une poignée de personnes un lieu de destination accessible à tous. Nous avons imaginé un lieu de vie ouvert aux Parisiens et aux voyageurs de tous horizons.

Laurent Dumas  
Président du conseil de surveillance d'Emerige

## EMERIGE RÉINVENTE LA MIXITÉ

Dans les onze programmes installés à Morland, le visiteur trouvera des bureaux, un marché couvert, une crèche associative, une piscine, un spa et un fitness, un hôtel 5 étoiles de 162 chambres, une auberge de jeunesse de 404 lits, des commerces, des restaurants, un bar, des logements sociaux et privés, de l'agriculture urbaine, une galerie d'art.

Une mixité fonctionnelle et sociale. Selon ses moyens, on peut passer la nuit à l'auberge de jeunesse ou à l'hôtel 5 étoiles, tandis que la part de logement social représente 40 % des appartements de l'opération. Au total, ce sont 5 000 personnes qui se croiseront quotidiennement à Morland.

La complémentarité des programmes anime le lieu en continu : le matin et en journée, la crèche associative, les commerces et les bureaux attirent le public, en début de soirée les hôtels et les bars prennent le relais, les logements assurent une présence humaine à toute heure de la journée. Les équipements sont mutualisés : la piscine ouverte aux clients de l'hôtel et à ses adhérents accueille les élèves des écoles voisines. Quatre créneaux hebdomadaires leur sont réservés durant toute l'année scolaire.

Ce pôle urbain fonctionnera en bonne intelligence avec ses voisins, la bibliothèque de l'Arsenal, le Pavillon de l'Arsenal, la caserne de la Garde républicaine, tout en insufflant le dynamisme manquant à ce quartier oublié, mais plein d'atouts. La répartition des accès aux différentes parties du programme distribue équitablement le flux sur les quatre rues entourant Morland. Chaque partie du projet est indépendante sans cesser de communiquer avec les autres, que ce soit visuellement, par le partage de fonctions, ou physiquement, par le partage d'espaces communs multifonctionnels.





# UN PROJET PATRIMONIAL ET CONTEMPORAIN

—  
Une écriture simple et contrastée



*Côté quai Henri IV, le regroupement des voûtes au centre du passage dessine un espace couvert abritant un marché, révélant une intention. Comment montrer, qu'un bâtiment d'apparence privée, est en réalité ouvert ? Pour que cela soit visible, nous avons souhaité créer une cohérence sur tout le rez-de-chaussée : les arches représentent cet aspect public. Elles sont une invitation à entrer, à déambuler, qu'aucun autre geste architectural ne pouvait offrir. Ce traitement est fondamental car il définit une continuité entre la desserte intérieure du bâtiment et l'espace public. Il crée un véritable équilibre entre l'urbanisme, l'architecture et le domaine public.*

David Chipperfield  
Architecte

## Morland Mixité Capitale crée un nouveau quartier et offre un nouveau lieu de vie à tous les Parisiens.

La transformation de la cité administrative commence par la reconquête des deux espaces extérieurs logés dans les deux bras de son plan en H.

Sur le boulevard Morland, l'espace ouvert aux vents est fermé pour reconstituer un oasis végétal, une place apaisée dans la ville.

Côté quai Henri IV, la démolition de constructions parasites permet la création d'une liaison entre le boulevard Morland et la Seine. Pour laisser percevoir la traversée, les bâtiments neufs sont surélevés et posés sur une série d'arcades inspirées de l'espace et de l'atmosphère des colonnades du Palais Royal.

Côté Morland, les voûtes se déploient pour reconstituer un cloître. Ces ouvrages constituent à eux seuls un tour de force. L'utilisation d'un coffrage spécial confère une surface fine et douce à des ouvrages massifs en béton pesant plusieurs tonnes, d'autant plus délicats à implanter qu'ils sont construits au-dessus de la ligne de métro n°7, qui passe sous le site pour traverser la Seine. Les arrondis des 38 voûtes contrastent délibérément avec la trame rectiligne voulue par Albert Laprade. David Chipperfield a imaginé une mise en scène douce de la rigueur linéaire par une série de voûtes.

Il en résulte un lien avec l'architecture existante malgré une identité propre.

Bien qu'elles paraissent identiques, il a fallu en réaliser 11 modèles pour s'adapter aux variations de trame de la façade existante, imperceptibles à l'œil nu.

## UNE ECRITURE SIMPLE ET CONTRASTÉE

La forme à la fois discrète et expressive est au service des multiples fonctions et abrite la vitalité pour le nouveau quartier.

Dans un monde bruyant, le silence parle et la simplicité est éloquence. David Chipperfield n'a utilisé que trois registres architecturaux : la masse des voûtes pour les ouvrages portant les parties neuves, reconnaissables à leurs murs-rideaux à trame carrée, et le respect de l'existant dans ses moindres détails. Les fenêtres de la cité administrative étaient réalisées en acier. Un profilé spécial a été créé pour reproduire en aluminium l'aspect des menuiseries originelles qui ne correspondaient plus aux normes contemporaines

d'isolation thermique. Le revêtement de pierre collé sur la structure béton a été restauré partout où il avait été abîmé par le temps. Des pierres ont été reprises dans la carrière de Buffon, en Bourgogne, issues de la même provenance que les pierres d'origine. La rigueur de l'architecture de Albert Laprade guide le projet. Par exemple, lorsque l'on a agrémenté les appartements d'espaces extérieurs, c'est l'ensemble des fenêtres qui a reçu un balcon. 716 balcons préfabriqués préservent l'unité monumentale du bâtiment en dépit du changement de fonction.

Le vrai luxe, c'est l'espace, affirme un slogan populaire. Les extensions ajoutées par le projet Morland Mixité Capitale apportent aux intérieurs la grande dimension absente dans un édifice consacré initialement aux tâches de bureau. L'auberge de jeunesse reçoit un très généreux espace servant de hall et de bar, une pièce en double hauteur de 60 mètres vitrée sur toute sa longueur, ouverte en surplomb sur le boulevard Morland.



© David Chipperfield Architects, Berlin



*Le programme multiusage pose la question de la contribution d'un bâtiment à la ville et à son environnement. Morland Mixité Capitale réinvente Paris car le projet crée un morceau de ville à cet emplacement, faisant naître ainsi un nouvel effet d'attractivité non plus seulement horizontal, mais aussi vertical : amener de la vie au ras du sol, avec des commerces et un marché par exemple, offrir un lieu de destination avec l'hôtel et le restaurant, dans les étages supérieurs, en gardant à l'esprit le respect de l'architecture d'origine.*

Jean-Philippe Le Bœuf  
Président de CALQ



# UNE DURABILITÉ INVENTIVE

–

Le recyclage sous toutes ses formes  
Paysage et biodiversité

## LE RECYCLAGE SOUS TOUTES SES FORMES

Entreprise responsable, Emerige est engagée à fabriquer une ville plus durable. À Morland, la stratégie environnementale s'appuie sur le recyclage de l'existant. Les démolitions n'ont concerné que les rez-de-chaussée et les parties reconstruites sur les quais Henri IV.


Les pistes de réemploi de matériaux ont été explorées en amont durant la phase études. Après un inventaire du gisement sur site, une mission a été confiée à l'agence d'architecture Encore Heureux, spécialisée dans ces questions, aboutissant à la création d'un pavillon dit « circulaire », en référence à la forme d'économie du recyclage qu'il incarne. Il a servi ensuite de maison du projet. Les perspectives ouvertes par cette étude pratique présagent d'une filière prometteuse, mais insuffisamment mature pour rentrer dans l'économie d'un projet comme Morland. Les filières de réemploi opérationnelles ont été sollicitées, comme pour la réalisation des planchers techniques des plateaux de bureaux neufs.

La logique d'économie et d'optimisation des consommations s'applique également au chauffage et à la climatisation, avec la mise en place d'une boucle énergétique tirant parti de la mixité programmatique de l'opération. Le système facilite les échanges de calories entre ses

différentes parties. La chaleur des uns permet la production de froid des autres au moyen d'un circuit d'eau relié à trois pompes à chaleur d'une puissance totale de 219 kW. Par exemple, la chaleur dégagée par les plateaux de bureaux sera récupérée pour alimenter l'hôtel en eau chaude sanitaire, ou servir la production de froid des armoires réfrigérées des cuisines. La boucle baissera de 15 % l'ensemble des consommations des différents programmes par rapport aux seuils réglementaires. Les apports complémentaires seront fournis par les systèmes collectifs de chauffage et de climatisation urbains.

Quant aux émissions carbone, la boucle énergétique de Morland Mixité Capitale évite l'émission de 64 kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup> sur 50 ans. De plus, 70 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques installés sur les toits génèrent l'énergie nécessaire aux services généraux du site. Ajouté au système de phytoépuration des eaux grises et au circuit d'eau fermé pour l'agriculture urbaine, l'ensemble de ces équipements vaut à Morland Mixité Capitale l'attribution de plusieurs labels et certifications environnementaux.



 Les “réinventer” correspondent à notre façon de fabriquer des immeubles environnementaux. L'impact carbone incite à conserver les surfaces et transformer des bâtiments existants en architecture du XXI<sup>e</sup> siècle.

Laurent Dumas  
Président du conseil de surveillance d'Emerige



## **PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ**

Le choix a été fait de concentrer tous les équipements techniques en sous-sol afin de consacrer les toits à la biodiversité, à l'agriculture urbaine et à la contemplation. Michel Desvigne, architecte paysagiste, a souhaité traiter la toiture comme une cinquième façade et donc visible des riverains et des passants.

La disposition des systèmes de végétalisation se règle sur la composition de façade dessinée par Albert Laprade. Les 2800 m<sup>2</sup> d'agriculture installés sur les parties est et ouest de la toiture utilisent un système de cimaises coordonné aux pilastres de l'ancienne préfecture. Évoquant l'ordonnement d'un jardin à la française ou du potager du roi, ces cimaises sont conçues pour des cultures plantées à la verticale afin de maximiser la surface cultivable et limiter la consommation d'eau : un mètre carré de terrasse donne deux mètres carrés de surface agricole. Le substrat en laine de mouton réduit le poids de l'installation, posée sur une plateforme à un mètre au-dessus du sol construit. Le cycle de récupération et de traitement de l'eau d'arrosage débute dans cet interstice. Il intègre la phytoremédiation des eaux grises de l'auberge de jeunesse. La société « Sous les Fraises » gère l'exploitation agricole. Sa production pourra être distribuée au marché de Morland, ou à des entreprises partenaires situées à Paris ou en très proche couronne. La production de houblon est réservée à un brasseur du 19<sup>e</sup> arrondissement.



# LE FIL ROUGE DE LA CRÉATION

—

L'art habité

Le bâtiment comme lien avec l'art

Un nouvel écrin pour la création

## L'ART HABITÉ

L'élément le plus spectaculaire se trouve au sommet de l'édifice. Commande de l'État, la cité administrative avait bénéficié lors de sa construction d'une petite entorse à la réglementation urbaine. Elle avait pu s'élever dans sa partie centrale jusqu'à 50 mètres, près de 30 mètres au-dessus du plafond autorisé pour les constructions parisiennes. Dépassant tous les immeubles du quartier, elle jouissait d'une vue à 360° sur le Paris historique et ses faubourgs. La vue sur la pointe de l'île de la Cité, sur le front de la rive gauche, sur le nord de Paris au-dessus du Marais, à l'ouest jusqu'au Mont Valérien sera une découverte et expérience unique pour beaucoup. Ce panorama longtemps réservé aux seuls occupants du bâtiment s'ouvre et offre à tous une expérience artistique inédite.

The Seeing City, l'installation conçue par le Studio Other Spaces d'Ólafur Elíasson et Sebastian Behmann transforme les baies vitrées de la façade du restaurant et du bar, situées aux 15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> étages du bâtiment, en une machine à amplifier la perception.

Au 15<sup>e</sup> étage, un plan miroir horizontal duplique le paysage, inversant la perception. Le plafond miroir prolonge son effet de l'extérieur vers l'intérieur

du restaurant à travers un mur de verre.

Au 16<sup>e</sup> étage, une série de boîtes kaléidoscopiques bordant la façade s'ouvre sur le ciel, apportant à l'intérieur des images fragmentées et assemblées du ciel environnant. « *La vue kaléidoscopique du ciel de Paris que crée l'installation au 16<sup>e</sup> étage se confond avec la vue "réelle" à l'extérieur de la fenêtre. De même, le plafond en miroir du 15<sup>e</sup> étage transporte des fragments de la vie urbaine dans les espaces au-dessus, offrant des perspectives inattendues sur les activités d'en bas. Les dispositifs optiques kaléidoscopiques recadrent une vue qu'on a tendance à prendre pour acquise. Ils suscitent de nouvelles perspectives sur la ville.* » indique Olafur Elíasson. Créées par le Studio Other Spaces, ces œuvres immersives s'adressent à la dimension sensible du spectateur, uniques et inépuisables, elles se modifient avec la luminosité, les saisons et les conditions météorologiques.

**■** *Comme un phare, The Seeing City peut être utilisé pour s'orienter dans le paysage urbain. Rappelant la description de Roland Barthes de la tour Eiffel, le bâtiment est un objet lorsqu'on le regarde, il devient à son tour regard lorsqu'on le visite. Vous vous tenez à l'intérieur de l'appareil de visualisation. L'installation amplifie l'acte de voir.*

Olafur Elíasson  
Artiste et designer

© The Seeing City, 2022, Studio Other Spaces – Olafur Eliasson and Sebastian Behmann – Photo: © Emerige, Jérémie Léon







© Neil Beloufa

## LE BÂTIMENT COMME LIEN AVEC L'ART

Mécène engagé en faveur de la création contemporaine et initiateur et signataire de la charte « Un immeuble, une œuvre », Emerige a repoussé ses limites en matière d'intégration de l'art dans l'architecture en faisant du SO/ Paris un immense et magnifique terrain de jeu pour des artistes de la scène française. En passant la porte du hall, le visiteur est immédiatement capté par l'œuvre lumineuse en tondo spécialement conçue par l'artiste franco-algérien Neïl Beloufa.

Par ailleurs, un photogramme original de Thomas Fougeirol est présent dans chacune des 162 chambres de l'hôtel. L'artiste est passé maître dans cette technique photographique inventée par les avant-gardes des années 30, qu'il a adaptée et jouée en couleurs. Une céramique de la sculptrice Elsa Sahal rend hommage à la danseuse Isadora Duncan à l'entrée du Spa de l'hôtel, et deux œuvres en marqueterie de marbre d'Alice Guittard sont installées dans les cabines de soins.

## UN NOUVEL ÉCRIN POUR LA CRÉATION

Acteur engagé dans l'art, Emerige ouvre à Morland Mixité Capitale un espace d'exposition de 290 m<sup>2</sup>, L'Atlas, la galerie des mondes. Y seront régulièrement invitées des galeries, fondations ou institutions internationales qui exposeront un ou plusieurs artistes de scènes contemporaines peu représentées en France. Ces expositions seront accompagnées d'une programmation culturelle, rencontres, lectures, projections ou concerts et par des visites ou ateliers destinés à un large public.

Par ailleurs, Emerige propose une programmation artistique dans les espaces communs du site. Cette démarche débutera par la présentation de trois sculptures d'animaux en rocaïlle de Laurent le Deunff dans le jardin de la cour de l'île Louviers dessiné par Michel Desvigne.

© CALQ



**M** Nous avons imaginé un espace sans équivalent : une résidence de galeries.


*Nous inviterons plusieurs fois par an des galeries internationales originaires du Moyen-Orient, d'Afrique, d'Amérique latine ou d'Europe de l'Est à venir présenter des artistes peu connus en France.*

**Paula Aisemberg**  
Directrice des projets artistiques chez Emerige.



# RÉINVENTER MORLAND, UNE PROMESSE TENUE

-

 Bien qu'il ait été conçu entre 2014 et 2016, le projet est plus que jamais d'actualité. Nous sommes fiers de livrer un programme conforme à ce que nous avons promis, d'ouvrir à tous un bâtiment à l'architecture ambitieuse, répondant aux enjeux de notre époque en nous appuyant sur une architecture du XX<sup>e</sup> siècle.

Laurent Dumas  
Président du conseil de surveillance  
d'Emerige



Morland Mixité Capitale a été un projet exigeant mobilisant toutes les compétences d'Emerige. Une équipe de huit personnes a été détachée sur ce projet, le quadruple de l'effectif nécessaire à la conduite d'un projet courant. Pendant quatre ans, les équipes d'Emerige ont déployé les savoir-faire indispensables à la gestion d'un programme rassemblant onze usages avec chacun sa complexité réglementaire, à la coordination d'équipes de conception composées de différents architectes et bureaux d'études techniques, à la conduite d'un chantier rassemblant

590 compagnons dans un contexte urbain parisien dense et une situation sanitaire inédite.

Huit ans après les premières réflexions, Morland Mixité Capitale confirme les intuitions d'Emerige sur la pertinence de la mixité fonctionnelle et son potentiel pour le centre-ville.

Pour Laurent Dumas, « *la mixité correspond à un style de vie qui répond aux demandes des investisseurs, des usagers et des villes. Le projet de Morland nous encourage à rester modernes, à fabriquer des opérations*

*denses offrant des espaces extérieurs généreux, comme nous le faisons sur les opérations de l'Aérog'Art et le projet de l'Île Seguin* ».

Pour Emerige, il y aura un avant et un après Morland. Et si cet exemple peut inspirer au-delà du quartier de l'Arsenal, il y aura aussi un après Morland dans la fabrique de la ville. L'opération emprunte à Théodore Monod sa définition de l'utopie : l'« utopie ne signifie pas l'irréalisable, mais l'irréalisé. L'utopie d'hier peut devenir la réalité de demain. »

# FICHE TECHNIQUE

Morland Mixité Capitale  
17 boulevard Morland, Paris 4<sup>e</sup>



© Emerige, Jérémie Léon

Maîtrise d'ouvrage	Programme	Maîtrise d'œuvre	Entreprise	Preneurs	Surfaces	Œuvres d'art
<p>SPNA représentée par Emerige</p> <p><b>Investisseurs</b></p> <p>Nuveen Real Estate <i>(volumes tertiaires)</i></p> <p>I3F et Perl <i>(logements sociaux et intermédiaires)</i></p> <p>Acquéreurs <i>(logements en accession)</i></p> <p><b>Labels et certifications environnementaux</b></p> <p>Certification NF Habitat HQE et BBC Effinergie Renovation pour les logements</p> <p>Certifications HQE Renovation/Neuf 2015 Excellent, BBC Effinergie rénovation et BREEAM Very Good pour les bureaux</p> <p>WiredScore Gold pour tous les bâtiments</p>	<p>Reconversion d'une ancienne cité administrative en programme mixte, comprenant des espaces de bureaux en blanc, 35 logements en accession, 84 logements intermédiaires, 80 logements sociaux, une piscine, un espace fitness, une crèche de 63 berceaux, des commerces, un marché alimentaire, une galerie d'art, une auberge de jeunesse de 404 lits et un hôtel de 162 chambres.</p>	<p><b>Architectes</b></p> <p>David Chipperfield Architects Berlin avec BRS architects, CALQ</p> <p><b>Architectes d'intérieur</b></p> <p>RDAI (lobby, chambres, spa, business center de l'hôtel), Notoire (restaurant, bar de l'hôtel), Olivier Lekien (restaurant de l'auberge de jeunesse)</p> <p><b>Paysagiste</b></p> <p>Michel Desvigne</p> <p><b>Intervention artistique</b></p> <p>Studio Other Spaces (Ólafur Elíasson et Sebastian Behmann)</p> <p><b>BET/Consultants</b></p> <p>8'18" lumières, Acceo Élévation, Accotec, Altetia, Arcadis, Artelia, Ava, Barbanel, Bollinger+Grohmann, Chatillon, CSD Faces, Dal, Dynamo, Encore Heureux, Etamine, Hacs, LHIRR, LM3C, MDS, Socotec, Somete, Sous les fraises</p> <p><b>MOEX et Coordination d'études</b></p> <p>CALQ</p>	<p>Bouygues Bâtiment Île-de-France</p> <p><b>Calendrier</b></p> <p>2011 Départ des derniers occupants de la cité administrative</p> <p>2014 Lancement du concours « Réinventer Paris »</p> <p>2015 Emerige retenue parmi les 4 finalistes du concours pour le site Morland</p> <p>2016 Emerige déclarée lauréate de la consultation</p> <p>2018 Démarrage des travaux</p> <p>2022 Livraison de Morland Mixité Capitale</p>	<p>SO/Paris / Ennismore : hôtel, restaurant et bar</p> <p>Exploitant restaurant et bar : Paris Society</p> <p>The People Hostel : auberge de jeunesse</p> <p>Terroirs d'Avenir : marché alimentaire</p> <p>Crescendo : crèche</p> <p>Sous les Fraises : agriculture urbaine</p> <p>L'Atlas – la galerie des mondes / Emerige : centre d'art</p> <p>La Banque Postale Asset Management : bureaux neufs</p> <p>Arsenal Sport : piscine et fitness</p> <p>O'Fam : restaurant</p> <p>Mökki : service de recyclage</p> <p>Zeride : réparateur de vélos</p>	<p>Surface totale : 43 621 m<sup>2</sup> (surface de plancher)</p> <p>Bureaux : 9 167 m<sup>2</sup></p> <p>Logements : 15 359 m<sup>2</sup>, dont :</p> <p>Accession : 2 913 m<sup>2</sup></p> <p>Social et intermédiaire : 12 446 m<sup>2</sup></p> <p>Piscine et Fitness : 1 749 m<sup>2</sup></p> <p>Crèche : 813 m<sup>2</sup></p> <p>Marché alimentaire : 521 m<sup>2</sup></p> <p>Galerie d'art : 290 m<sup>2</sup></p> <p>Auberge de Jeunesse : 4 151 m<sup>2</sup></p> <p>Hôtel : 10 597 m<sup>2</sup></p> <p>Surfaces végétalisées : 4000 m<sup>2</sup>, dont :</p> <p>Agriculture urbaine : 2800 m<sup>2</sup></p> <p>Surfaces végétalisées en toitures : 300 m<sup>2</sup></p> <p>En RDC au niveau des deux cours : 1000 m<sup>2</sup></p>	<p>122 œuvres dans l'hôtel SO/Paris dont :</p> <p>95 œuvres dans les chambres</p> <p>21 œuvres dans les suites</p> <p>3 œuvres dans le SPA</p> <p>1 œuvre dans le lobby</p> <p>1 œuvre au R16</p> <p>1 œuvre au R15</p> <p>3 œuvres dans la cour de l'île Louviers</p>

# BIOGRAPHIES

## David Chipperfield Architects

David Chipperfield est l'une des figures les plus importantes de l'architecture mondiale. Diplômé de l'Architectural Association de Londres en 1977, il a ouvert son propre bureau en 1985, après avoir travaillé quelques années à Londres avec Douglas Stephen, Richard Rogers et Norman Foster. Aujourd'hui, David Chipperfield Architects (DCA) emploie environ 250 personnes dans quatre bureaux à Londres, Berlin, Milan et Shanghai. Entre 1998 et 2009, David Chipperfield Architects a reconstruit le Neues Museum sur l'île des musées de Berlin, achevé à l'origine en 1859 et gravement endommagé pendant la Seconde Guerre mondiale. Parmi ses autres réalisations, citons le bâtiment officiel de l'America's Cup à Valence, le Turner Museum à Margate (Kent, Grande-Bretagne), le Museum Folkwang à Essen ainsi que la remise en état de base de la Neue Nationalgalerie. Le bureau réalise une grande variété de typologies de bâtiments qui découlent de l'attitude selon laquelle l'architecture porte une responsabilité sociale. Les lieux que le bureau crée dans le monde entier réagissent de manière sensible à leurs contextes et à leurs spécificités culturelles. L'architecture est toujours lisible comme faisant partie d'un paysage urbain plus vaste et sert d'intermédiaire entre la ville et l'utilisateur individuel. David Chipperfield a reçu de nombreux prix d'importance internationale, dont la médaille d'or de la RIBA en 2011 et le Praemium Imperiale for Architecture en 2013, décerné par l'empereur du Japon. Le bureau berlinois de David Chipperfield Architects a conçu le projet global Morland Mixité Capitale.

## Michel Desvigne

D'abord diplômé en botanique et géologie à l'université des sciences de Lyon II, Michel Desvigne se forme au projet à l'école nationale supérieure du paysage de Versailles avec Michel Corajoud.

Son aménagement du square des boulevards, espaces communs d'un ensemble de logements réalisé par Renzo Piano à Paris (rue de Meaux — 1989), connaît un grand retentissement. Il réalise par la suite les aménagements paysagers d'opérations de grande envergure : redéveloppement des rives de Bordeaux Rive-Droite, le réaménagement de la Lea Valley avec l'agence Herzog et de Meuron (2004), et conçoit également la reconfiguration du vieux port de Marseille (2013). Sa constante réflexion sur la ville et le territoire lui vaut en 2011 de recevoir le Grand Prix de l'urbanisme. Son intelligence du paysage et du végétal se déploie dans les cours et sur les toitures-terrasses de Morland Mixité Capitale.

## Ólafur Elíasson

Né au Danemark de parents islandais, Ólafur Elíasson vit et travaille à Berlin où il s'établit en 1994. Conçu comme un laboratoire de recherche, son studio regroupe près d'une centaine de personnes venues d'horizons divers : architectes, historiens de l'art, artistes, techniciens. Allant du petit objet à l'installation monumentale, son œuvre explore les relations entre la nature et la technologie, et questionne des problématiques contemporaines liées au réchauffement climatique, à la perception du temps et de l'espace. La couleur et la lumière sont des éléments récurrents de son œuvre à toutes les échelles, ainsi qu'en témoigne Your Rainbow panorama, une promenade installée au sommet du musée d'art moderne d'Aarhus. Décrite comme un arc-en-ciel en lévitation, l'œuvre invite le visiteur à découvrir la ville à travers toutes les couleurs du spectre. The Seeing City, l'installation permanente réalisée par l'artiste aux 15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> étages de Morland Mixité Capitale invite le visiteur à une nouvelle expérience visuelle mettant en jeu l'architecture et le paysage.

## CALQ

CALQ est une agence d'architecture créée en 1990 qui compte aujourd'hui 140 collaborateurs et est classée 101<sup>ème</sup> agence française par le magazine d'Architectures.

Basée à Paris, l'agence conçoit et suit tous types d'opérations, neuves ou de restructuration, sur l'ensemble des secteurs d'activité : bureaux, hôtellerie, logements, commerces et équipements publics.

Grâce à notre capacité à déployer des équipes pluridisciplinaires et multiculturelles mêlant architectes et ingénieurs, au service de la réussite de chaque projet, CALQ est souvent sollicitée pour des partenariats avec des confrères Architectes de la scène française et internationale, et sur des projets d'envergure urbaine avec de multiples intervenants, elle assume les rôles d'architecture des parties rénovées, de coordination d'études et de maîtrise d'œuvres d'exécution de l'ensemble du projet.

## Studio Other Spaces

L'artiste Ólafur Elíasson et l'architecte Sebastian Behmann fondent en 2014 Studio Other Spaces afin de développer les projets expérimentaux connectant l'art avec l'architecture et l'espace public. Studio Other Spaces vise à créer une plate-forme pour le processus de conception hébergé par l'art et l'architecture, rendant l'un et l'autre indissociables. Common Sky, couverture d'une cour en acier, verre et miroir de l'Albright-Knox Art Gallery (Buffalo, USA), actuellement en cours de construction, illustre parfaitement cette dynamique fusion, que l'on retrouve également dans The Seeing City, les deux œuvres réalisées par l'agence aux 15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> étages de Morland Mixité Capitale.

## BRS

BRS Architectes Ingénieurs, fondée en 2004, est une agence d'architecture et d'urbanisme Franco-Allemande en charge de multiples projets d'envergure, aussi bien des équipements publics que des projets de logements et bureaux privés. Spécialisée en conception bioclimatique, construction bas carbone et engagée dans la haute qualité environnementale, grâce à sa grande expérience en réhabilitation et ses compétences en gestion de programmes mixtes, elle assure la représentation locale et le suivi architectural du projet pour l'agence David Chipperfield Architects Berlin.

## RDAI

L'architecture, l'architecture d'intérieur et le design constituent les trois pôles de compétence de RDAI, agence fondée par Rena Dumas en 1972. Aujourd'hui dirigée par Denis Montel et Julia Capp, l'agence emploie 100 collaborateurs de 10 nationalités, qui conçoivent chaque année 70 projets en France et à l'étranger. En 2014, son projet de « Cité des métiers » pour Hermès à Pantin est lauréat du prix de l'équerre d'argent, considéré comme le prix national d'architecture. On retrouve la sensibilité aux matériaux et le goût du détail propre à RDAI dans les intérieurs du SO/Paris, l'hôtel 5 étoiles intégré à l'ensemble mixte Morland Mixité Capitale (hors restaurant et bar).

## Notoire

À l'ère de la dématérialisation, le luxe doit s'incarner dans une expérience inspirée fondée sur les sens et la matérialité physique, affirme Jordane Arrivet, fondatrice et directrice de Notoire, agence d'architecture d'intérieur. Après une solide expérience chez les leaders de l'univers du luxe et de la restauration haut de gamme, Jordane Arrivet cherche à développer dans ses projets l'attrait pour la curiosité, l'émotion, le goût de l'espace, valeurs que l'on retrouve dans le restaurant et le bar du SO/Paris, l'hôtel de Morland Mixité Capitale.

# À PROPOS DE

—

## Emerige

Fabriquer une vi(II)e meilleure, c'est l'ambition d'Emerige. Ce fil conducteur porté avec passion, exigence et responsabilité depuis plus de 30 ans, continue de guider notre activité au quotidien.

Premier promoteur à Paris intramuros et cinquième du Grand Paris, nous bâtissons chacun de nos programmes immobiliers sur une exigence partagée avec nos parties prenantes, architectes, artisans, investisseurs, usagers, élus, partenaires ou artistes avec lesquels nous cultivons une relation de confiance dans le respect de la parole donnée.

Nos grands projets de transformation urbaine en sont les ambassadeurs. Morland Mixité Capitale et ses usages multiples au nom de l'innovation sociétale ; Beaupassage, nouveau quartier de la rive gauche dédié au bon et au bien-être ; Ordener-Poissonniers, premier quartier bas carbone à Paris ou encore le futur pôle culturel et artistique de l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt.

Depuis 2016, nous sommes engagés dans une démarche RSE volontariste et singulière. Moteur de la performance du Groupe, elle est un levier d'action et fédère les équipes autour d'un projet commun : celui d'une entreprise citoyenne qui agit chaque jour pour une ville plus durable, plus innovante et plus généreuse.

Mécènes militants, nous sommes convaincus que l'art a le pouvoir de rassembler les hommes et les femmes. Cette conviction a naturellement mené l'art au cœur de nos premiers engagements sociétaux favorisant l'accès à la culture pour tous, par le biais de notre politique de mécénat, la diffusion de l'art dans la ville et de nos programmes culturels dédiés aux jeunes.

Bâtitteur d'une ville plus belle pour tous, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville à travers la commande d'œuvres à des artistes dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1

œuvre » qu'il a co-fondée en 2015 sous l'égide du ministère de la Culture. Le Groupe a déjà accompagné la production de plus de 90 œuvres destinées aux immeubles qu'il construit ou réhabilite. À terme, plusieurs centaines de milliers d'habitants, passants, riverains seront au contact de ces œuvres.



© The Seeing City, 2022, Studio Other Spaces – Olafur Eliasson and Sebastian Behmann  
Photo: © Emerige, Jérémie Léon

## Nuveen Real Estate

Nuveen Real Estate est l'un des plus grands fonds immobiliers au monde avec 144 milliards de dollars d'actifs sous gestion.

Gérant une série de fonds et mandats immobiliers à travers des investissements publics et privés, dans de nombreux pays et pour diverses typologies d'actifs, Nuveen Real Estate offre un accès à tous les secteurs de l'investissement immobilier.

Avec plus de 85 ans d'expérience dans l'investissement immobilier et plus de 600 employés répartis dans plus de 30 villes aux États-Unis, en Europe et en Asie-Pacifique, la plate-forme offre une portée géographique unique, alliée à une profonde expertise du secteur.

## Sous les Fraises

Depuis 2014, Sous les fraises crée des fermes urbaines sur les toits des villes avec comme engagement quotidien la création d'espaces propices à la préservation et au développement de la biodiversité, sa richesse et sa complexité.

Au service de la Nature et des citoyens, Sous les fraises prend aujourd'hui soin d'une vingtaine de jardins maraîchers productifs, esthétiques et accueillants dont les fruits et légumes sont consommés ultra localement.

## The People Hostel

The People est une marque française qui propose des hébergements hybrides ouverts à tous, dans des lieux uniques et centraux. Des hostels life style avec des espaces communs généreux, une programmation riche et un haut niveau de confort.

## Terroirs d'Avenir

Pour répondre aux enjeux environnementaux et sociaux posés par l'alimentation, Terroirs d'Avenir s'emploie depuis 2008 à valoriser l'agriculture paysanne et la pêche durable et à en distribuer les produits à Paris, auprès de restaurants et dans son réseau de boutiques.

## SO/ Paris Ennismore

SO/ Paris est le premier hôtel en France de la marque SO/, marque du portefeuille Ennismore, en joint-venture avec Accor. Cette adresse 5 étoiles offre 162 chambres et suites avec vue sur la Seine, un Spa Codage, et Bonnie - restaurant - bar - club, par Paris Society, avec vue sur toute la capitale.

## L'Atlas - la galerie des mondes / Emerige

Au 4 cour de l'Île Louviers, L'Atlas - la galerie des mondes propose d'inviter dans son espace de 250 m<sup>2</sup> des galeries, fondations ou institutions internationales à exposer un ou plusieurs artistes de scènes contemporaines peu représentées en France. L'Atlas propose un modèle original : la direction artistique de ses 6 expositions annuelles est assurée conjointement par Paula Aisemberg, directrice des projets artistiques d'Emerige, et le partenaire invité. Ces expositions sont accompagnées d'une programmation culturelle (conférences, rencontres, lectures, projections ou concerts) et par des visites ou ateliers destinés à un large public.

[www.groupe-emerige.com](http://www.groupe-emerige.com)



# CONTACTS MÉDIAS

Emerige

Clarisse Guyonnet  
[cguyonnet@emerige.com](mailto:cguyonnet@emerige.com)

14 Septembre

Laura Sergeant  
[laurasergeant@14septembre.com](mailto:laurasergeant@14septembre.com)

© Emerige, Jérémie Léon



rêver,  
créer,  
ériger