



Le nouveau quartier Chapelle International, à Paris (18<sup>e</sup>), en 2020. STEFAN TUCHILA ARCHIPHOTOS.COM

# Gentrification olympique porte de La Chapelle

Dans la perspective des Jeux de 2024, le quartier parisien voit ses friches ferroviaires muées en chantiers

## REPORTAGE

Le temps où les migrants s'entassaient porte de La Chapelle dans des campements de fortune semble déjà lointain. Depuis que la police les a délogés, le 7 novembre 2019, cette enclave périphérique du 18<sup>e</sup> arrondissement parisien a vu les toxicomanes désertier le monticule de terre qu'on appelait « la colline du crack ». Et la valeur du nouveau lotissement Chapelle International est repartie à la hausse. Les appartements en accession à la propriété avaient été mis sur le marché en 2016 à 8 000 euros le mètre carré, un prix défiant toute concurrence pour du neuf à Paris, qui était tombé à 7 000 euros dans les mois qui ont suivi. Aujourd'hui, il est de 9 000 euros.

Gageons qu'il n'a pas fini de monter. Le quartier en effet est en pleine mutation. Entre le boulevard périphérique et le boulevard Ney, la partie parisienne du campus Condorcet (conçue par Elizabeth de Portzamparc) doit être livrée en 2022. L'année suivante, ce sera le tour de l'Arena olympique, grand stade intégrant des commerces et un nouvel espace public (actuellement en gestation chez SCAU). Un parc de 6,5 hectares est par ailleurs en développement, dont une première partie a été livrée en juillet (par l'agence de Thierry Laverne). Ici comme ailleurs, la gentrification est en marche, accélérée par la perspective des Jeux olympiques de 2024.

### Densité plus élevée qu'ailleurs

Pour l'heure, le quartier a des faux airs de Far West urbain : des friches ferroviaires transformées en chantiers, une urbanité qui s'invite, à cheval entre la capitale et sa banlieue nord, de nouvelles rues nommées d'après la suffragette britannique Lydia Becker (1827-1890) ou la Polonaise Eva Kotchever (1891-1943), patronne d'un bar lesbien à New York dans les années 1920 qui fut assassinée à Auschwitz. Le centre de la capitale et l'atmosphère fossilisée

qu'y font régner Airbnb et les enseignes des grandes marques internationales semblent très loin. Chapelle International s'est érigé sur l'ancienne emprise ferroviaire de 4,6 hectares adossée aux rails de la gare du Nord. C'est 900 logements (sociaux et privés), 31 000 mètres carrés de bureaux, une école, des commerces, des établissements culturels et sportifs et un « hôtel logistique » de 400 mètres de long, comprenant un terminal de fret urbain. Trois mille habitants y sont attendus, et autant de salariés.

La densité a beau y être plus élevée que partout ailleurs à Paris, elle pèse peu. Chargé du projet urbain, Djamel Klouche et son agence l'AUC ont su tirer profit du site et de la perspective exceptionnelle qu'il ouvre, au-delà des rails, sur le nord de Paris, Montmartre et le Sacré-Cœur. Aussi proches soient-ils les uns des autres, les immeubles offrent à leurs occupants des vues qui font toute la valeur des espaces intérieurs.

Les tours ne s'élèvent pas depuis le sol, c'est là la grande idée.

Leur base carrée s'inscrit comme en étoile sur des socles de faible hauteur, blocs de deux niveaux que Djamel Klouche appelle « sohos » – abréviation de « *small office/home office* », qui fait aussi référence à ces quartiers si agréables des villes ultra-denses que sont New York ou Hongkong. Au rez-de-chaussée, des espaces commerciaux ouverts sur la rue ; à l'étage, des logements qui y sont directement reliés : une nouvelle manière de conjuguer travail et vie privée.

### Briser la monotonie

Ce jeu d'échelle et de torsions entre ville haute et ville basse fait respirer le bâti et déploie au niveau de la rue, dans un décor minéral de promenades végétalisées, une urbanité très amène. Le principe se prolonge dans l'architecture des tours grâce à des jeux de pleins et de vides, des variations de motifs, de matières, de formes, qui viennent briser la monotonie.

C'est le cas du moins du lot de logements privés réalisé par les

**L'idée d'un village urbain tout ouvert, favorisant une circulation libre, échoue sur les grilles à Digicode**

agences Brenac et Gonzalez et MOA, dont la réussite saute aux yeux : deux tours sœurs qui s'élèvent au-dessus des socles qu'un terre-plein agrémenté d'un terrain de pétanque relie l'un à l'autre. Leur caractère s'affirme dans une belle armature de béton clair, presque blanc, où se nichent des loggias serties de grands volets en bois coulissant, ainsi que dans la fragmentation de leurs volumes. La première est scindée par une faille qui court sur toute sa hauteur, isolant deux tourelles de largeur inégale. L'autre est une concrétion : deux volumes encastés qui forment un tout dont les

façades diffèrent, prenant, selon les cas, l'aspect d'un mur percé de fenêtres ou d'une trame de béton creusée de vides.

À l'intérieur, l'architecture répond à un même désir d'ouvrir le dedans sur le dehors, de jouer de ces vues qui filent au loin pour donner l'impression, d'autant plus forte qu'on s'élève dans les étages, de flotter dans le ciel. Dans l'immeuble de Brenac et Gonzalez, on entre par une rue intérieure qui se prolonge au cœur du socle en une terrasse filante, formidable espace collectif qui dessert les entrées des logements des « sohos ».

Rien de tel chez MOA. Contrainte par une économie beaucoup plus serrée, cette agence marseillaise a déployé des trésors d'ingéniosité pour créer une illusion de luxe : des jeux de miroirs qui explosent l'espace ; des effets cinétiques qui le mettent en mouvement (le plafond de la toute petite entrée fait penser à celui de la salle de réunion du siège du Parti communiste français d'Oscar Niemeyer) ; des harmonies de matière brute, de néons et de si-

gnalétique pop qui lui donnent la qualité graphique d'un film de Nicolas Winding Refn...

À la demande de l'investisseur Nexity, les plans libres dans lesquels se déployaient les appartements au stade du concours ont malheureusement été scindés en petites pièces anguleuses, formatées pour le marché de la location. Mais Julien Monfort, l'architecte chargé du projet chez MOA, ne désespère pas de voir tomber les cloisons dans dix ans, délai à partir duquel les logements pourront être revendus par blocs.

### Du plomb dans l'aile

Du projet à la réalisation, les belles idées, de fait, prennent du plomb dans l'aile. Celle d'un village urbain tout ouvert, strié de venelles favorisant une circulation libre, échoue ainsi sur les grilles à Digicode qui encerclent les différents lots.

Autre exemple, le toit du dernier étage de l'immeuble de bureaux qui signale le lotissement depuis le périphérique, volume hétérogène bizarre dont le museau arrondi et la peau texturée, en aluminium anodisé, affichent une certaine élégance. Son architecte, Brigitte Métra, aurait voulu en faire une vaste terrasse panoramique, mais l'entreprise générale, Bouygues Construction, a préféré y installer les équipements techniques. C'est moins cher que de les mettre en sous-sol, surtout si l'on considère que seule l'existence d'une terrasse influe sur le prix des bureaux, pas sa surface.

Tant pis pour les usagers donc, et pour l'architecture : le génie de la rentabilité aura réduit l'espace disponible à sa portion congrue. Comme ses voisins, le bâtiment joue de ses vues fabuleuses – sur le futur campus côté nord, sur le Sacré-Cœur côté ouest. Il s'en est fallu de peu, toutefois, qu'elles soient amputées elles aussi. Le géant du béton voulait à l'origine limiter à 35 % la quantité de verre sur la façade. Ce n'est qu'à la faveur d'une intervention de la Mairie de Paris que le ratio est passé à 50 %.

I. R.

ISABELLE REGNIER

## Pour l'amour de l'habitat bon marché

**LA TRANSFORMATION** du nord de Paris ne s'arrête pas au rond-point de la Chapelle. La porte de Clignancourt dispose elle aussi de terrains en friche, à commencer par les rails de la petite ceinture qu'ont investie ces dernières années pour y installer leurs terrasses des restaurants comme La Recyclerie ou La Mercerie. Sur le boulevard Ney qui court entre ces deux points, un nouvel immeuble de logements sociaux vient de sortir de terre, densifiant une parcelle où trônent depuis 1976 trois grandes tours réalisées par Jean Dubuisson. C'est l'œuvre d'Ingrid Taillandier, fondatrice de l'agence Itar, conçue pour CDC Habitat. On ne peut pas la rater : elle donne au quartier un cachet fou.

Enveloppé d'un manteau très chic de briques couleur ivoire, le bâtiment s'insère dans un espace particulièrement mince qui séparait jadis du boulevard une des tours de Dubuisson. Il se profile en deux beaux volumes de six et neuf étages aux angles arrondis, posés sur un niveau unique prévu pour accueillir une crèche. Entre

les deux, une vaste terrasse plantée se déhanche en une courbe sensuelle, dont l'accès reste malheureusement interdit aux habitants. D'étage en étage, les plots rétrécissent par paliers, laissant plus de place au vide qui les sépare. Pensée avant tout pour ménager la vue des habitants de la tour historique, cette silhouette singulière, douce et harmonieuse, a valu à l'architecte de remporter le concours.

### La brique, un outil ludique

Le souci de l'autre dont elle témoigne se retrouve à l'intérieur des logements dont les espaces généreux, traversants, doublement, voire triplement exposés, sont souvent non assignables à une fonction unique. À l'extérieur, ils se prolongent par de grandes terrasses et de belles loggias.

La brique pleine qui fait l'identité de ce bâtiment est pour l'architecte une référence directe aux HBM, ces habitations à loyer modéré de belle facture qui ont fleuri au début du XX<sup>e</sup> siècle le long des boule-

vards des Maréchaux. Luttant contre le vent de l'époque et la tendance à réduire le logement à sa dimension de produit financier, elle cherche de manière évidente à en raviver l'esprit. Un soin du détail rare, une réflexion éthique sur le sens de l'habiter, un sens de la responsabilité et une empathie perceptible pour ceux qui vont vivre entre les murs qu'elle aura construits se conjuguent chez elle avec un principe de plaisir et un pragmatisme assumé.

Entre ses mains, la brique devient ainsi un outil ludique, doué d'un formidable potentiel plastique. Disposés en quinconces autour des loggias, ces petits pavés laissent passer l'air et la lumière du jour, formant ce qu'Ingrid Taillandier appelle des moucharbiehs modernes, qui protègent ces volumes accueillants des regards et des intempéries. À d'autres endroits, ils s'enchâssent en croisillon pour former sur la façade de grands médaillons en relief. Cela ressemble à de la haute couture. C'est du logement social. ■