



Hôtel, bureaux, commerces, hébergement et rooftop événementiel : Odyssey, un complexe innovant pour La Défense

Primonial REIM France prévoit de lancer l'année prochaine Odyssey, un complexe de près de 130 000 mètres carrés mêlant des bureaux, un hôtel, de l'hébergement et des commerces, le tout dans trois édifices érigés autour d'une vaste place centrale.

C'est l'un des projets les plus importants de l'histoire de La Défense que Primonial REIM France s'appête à lancer. L'ensemble des Miroirs érigé du côté de Courbevoie au tout début des années 80 par le célèbre promoteur Christian Pellerin va bientôt s'effacer. A la place de ce bâtiment occupé partiellement par Saint-Gobain jusqu'au début de l'année dernière, Primonial REIM France, projette de bâtir un projet se voulant « résolument urbain et humain », afin de s'inscrire parfaitement dans « la stratégie territoriale et durable » de Paris la Défense et de la ville de Courbevoie, et qui entend « pousser les limites des standards actuels ».

Un complexe inédit qui sera précurseur pour La Défense à plusieurs égards en matière d'architecture, de construction, mais aussi d'engagements environnementaux. D'abord sur l'aspect architectural. Pour la première fois dans l'histoire

du quartier d'affaires, deux femmes architectes vont signer chacune un bâtiment dans cet univers très masculin. L'autre point novateur sera la mixité du projet et la faculté de ce projet à épouser « les évolutions sociales, et les attentes des utilisateurs et des riverains ». Ce complexe baptisé « Odyssey » va abriter sur environ 130 000 mètres carrés utiles, des bureaux, un hôtel, des hébergements, des commerces, des services et restaurants et même un rooftop accessible à tous, ou « chaque destination sera mutualisée, ouverte et inclusive ». « Nous avons appelé ce projet Odyssey car c'est une invitation au voyage », assurent les développeurs du projet.

Odyssey s'articulera autour d'une vaste place centrale ouverte au public et avoisinant les 3 900 mètres carrés imaginée par le paysagiste belge Bas Smets pour s'adapter selon les cycles de la journée et proposer différents usages (terrasses, animations éphémères). Trois tours borderont l'espace, se voulant être un véritable lieu de vie, une place de village.

Un projet composé de trois tours : « O/ », « D/ » et « C/ »

Les tours prendront les noms de « O/ », « D/ » et « C/ », qui dits phonétiquement en anglais forment le mot Odyssey. « Faire que les trois bâtiments distincts fonctionnent mieux ensemble que séparément, notre collaboration entre architectes repose sur ce dialogue », disent, conjointement, les trois architectes.

« O/ », la première a été imaginée par Jean-Luc Crochon le fondateur de Cro&Co Architecture, à l'origine de Trinity. Culminant à 150 mètres environ, le bâtiment de 33 étages totalisera 62 000 mètres carrés. En son socle seront



aménagés sur près de 3 400 mètres carrés, des commerces mais aussi et surtout l'offre de restauration de l'ensemble du projet. Pour Odyssey, Primonial REIM France entend casser les codes du traditionnel Restaurant Inter-Entreprises (RIE) à la faveur d'un grand food court ouvert à tous.

42 000 mètres carrés de bureaux seront aménagés dans les deux tiers du building jusqu'au vingtième étage. L'immeuble sera doté de grandes loggias et de balcons ouverts sur l'extérieur. Au-dessus, dans un prisme de verre d'une petite dizaine d'étages on retrouvera un hôtel à trois ou quatre étoiles de 13 000 mètres carrés pouvant accueillir entre 280 et 350 chambres selon l'enseigne qui sera choisie « en cohérence avec l'esprit communautaire du projet ». Enfin un vaste rooftop de 3 500 mètres carrés dominera l'édifice. Sur quatre niveaux il abritera restaurants et bars ainsi qu'une immense terrasse de plus de 500 mètres carrés. L'espace sera accessible librement, aussi bien aux clients de l'hôtel, aux salariés du complexe qu'au public extérieur.

Deux femmes architectes pour Odyssey, une première à La Défense

Le bâtiment « D/ » a été conçu par Nayla Mecattaf de CroMe Studio. Avec ses 12 200 mètres carrés répartis sur vingt niveaux il sera le plus petit des trois immeubles. Si ce n'est pas sa hauteur qui le distinguera (95 mètres environ), ce sont bien ses duplex, ses balcons, ses loggias et surtout son usage évolutif. L'édifice sera facilement réversible et pourra abriter des bureaux pour petites entreprises ou des hébergements de courte durée. Pour l'heure les développeurs du projet n'ont pas encore décidé de son exploitant, mais « D/ » sera résolument mixte.

Le bâtiment « C/ », dont les 57 300 mètres carrés seront entièrement dévolus à des espaces de travail sera certainement le plus visible. Sorti de l'imagination de Jeanne Gang, de l'agence Studio Gang, en collaboration avec Crome Studio, il dominera le complexe du haut de ses 180 mètres. L'architecte américaine, auteur de plusieurs tours emblématiques notamment à Chicago, a dessiné un bâtiment aux formes arrondies où chacun des 42 étages sera encerclé d'un balcon filant alliant des largeurs évolutives arboré de végétaux. Pour donner vie à cette tour, l'architecte a fait s'épouser, à plusieurs des niveaux, les balcons afin de former des espaces alternatifs, en proue, permettant une grande palette d'usages collectifs.

L'espace public sera fortement repensé. La passerelle Iris enjambant le boulevard circulaire depuis le pied des tours CB21 et Saint-Gobain sera reconfigurée. Deux grands escaliers situés au pied des trois tours s'ouvriront vers Courbevoie, au niveau de la rue d'Alsace. Des ascenseurs ouverts au public seront aussi installés. Le socle des trois tours sera vivant et s'ouvrira avec des commerces et restaurants sur près de 5 800 mètres carrés.

L'approche environnementale est tout aussi innovante. Au-delà des labels et certifications d'excellence qu'il visera (« HQE Bâtiment Durable », « BREEAM WELL », « R2S » et





« WIRED SCORE »), les concepteurs et investisseurs ont mis en place un monitoring carbone permettant de quantifier et d'influencer chacune des décisions de conception, au-delà de leur coût, ou de leur consommation énergétique. C'est ainsi que chaque élément programmatique est conçu pour servir au plus grand nombre, sur des plages élargies d'exploitation, cette chronotopie permettant de réduire les mètres carrés construits pour un même besoin, surtout dans un environnement de mixité et de diversité des usages. Côté chantier, plus de 78 % des déchets seront réemployés dans le projet ou recyclés dans des filières vertueuses.

Odyssee devrait voir le jour à l'aube de l'année 2026

Développé depuis quatre ans dans le plus grand secret par Primonial REIM France, Orfeo Développement, et BNPPIE, le projet Odyssee, -dont le montant de l'opération n'a pas encore été dévoilé- pourrait se concrétiser rapidement. Le permis de construire en cours d'instruction va donner lieu dès le lundi 25 octobre à une « Participation par voie électronique », une procédure qui remplace désormais les enquêtes publiques dans certains projets, celui-ci en l'occurrence. Et si le projet décroche son précieux permis de construire attendu pour le début de l'année prochaine, tout devrait alors aller très vite. Le chantier de démolition des Miroirs pourrait être lancé à la fin du premier semestre 2022. D'ici là les dernières entreprises occupantes des Miroirs feront leurs cartons comme B2V qui va s'installer en face, dans la tour Alto. Après quatre années de travaux, Odyssee devrait ainsi voir le jour à l'aube de l'année 2026.

