

Septembre 2026

Tirage : Nc Audience : 7 800 lecteurs

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

BNP Paribas Immobilier Promotion a présenté, jeudi 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 au quatrième trimestre 2027. Restent à commercialiser 9 000 m² de bureaux construits « en blanc », dans un environnement réputé difficile.

PAR JACQUES PAQUIER

Un parking public de plus de 500 places, une station-service, les bretelles du périphérique face à l'hôpital Bichat : le site de la Porte de Saint-Ouen 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. » Dessiné par Hardel Le Bihan Architectes sur une parcelle de moins de 5 000 m², l'ilot juxtapose quatre bâtiments : un immeuble de bureaux de 9 000 m² intégrant incubateur et fablab, un hôtel « lifestyle » trois étoiles de 113 chambres, une auberge nouvelle génération de 117 chambres

exploitée par Eklo, et un « Totem » en bois coiffé d'un karaoké de six salles. 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 ». L'architecte Cyrille Le Bihan revendique un travail volumétrique « le plus poli possible » : alignement côté avenue pour former un front urbain, volumes en éventail côté rue Camille Blaisot pour préserver l'ensoleillement des logements voisins. Terre cuite émaillée rappelant les HBM, béton poli, bois : un

style contemporain et indémodable. Des rez-de-chaussée traversants et animés doivent aussi « rassurer les habitants » dans une zone marquée par l'insécurité.

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 : l'auberge « dérisquée » un an et demi avant la livraison, l'hôtel en voie de signature. Elvys Flokouna, directeur opérationnel de BNP Paribas real estate, rappelle que sur le marché de la multilocation, « les utilisateurs s'engagent entre six mois avant et six mois après la livraison ». Thierry Laroue-Pont avance trois arguments pour étayer son optimisme : un cycle économique « qui sera meilleur fin 2027 que maintenant », un positionnement sur le multi-let de 500 à 1 200 m², loin des grands plateaux de La Défense, et la solidité financière du groupe, capable de porter l'opération jusqu'à la livraison, « voire un petit peu après ».

Le promoteur assume une stratégie tertiaire recentrée mais maintenue, alors que la part des bureaux dans son mix d'activités passera de 57 % à 20 % : environ 35 000 m² par an, ciblés sur Paris intra-muros, les Hauts-de-Seine et les grandes métropoles régionales. « Les utilisateurs demandent moins mais mieux de mètres carrés », analyse-t-il. « Je sais que c'est un peu à contre-courant, mais je reste persuadé que le tertiaire a de l'avenir. » ■



Dessiné par Hardel Le Bihan Architectes sur une parcelle de moins de 5 000 m², l'ilot juxtapose quatre bâtiments



L'architecte Cyrille Le Bihan revendique un travail volumétrique « le plus poli possible ».

De généreuses terrasses gradinées et végétalisées caractérisent le dessin du bâtiment.



« 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. »

Thierry Laroue-Pont, président exécutif de BNP Paribas real estate