

## MONTPARNASSE : NAISSANCE D’UN NOUVEAU LIEU DE DESTINATION PARISIEN

le 7 janvier 2026

**La signature du protocole intervenue ce jour entre la Ville de Paris et les copropriétaires de l’Ensemble Immobilier de la Tour Maine Montparnasse (EITMM) signe l’acte de naissance tant attendu d’un grand projet de restructuration du centre commercial Maine Montparnasse qui fera désormais la part belle au sport, à la culture, aux logements étudiants, avec une restructuration des bureaux et commerces existants.**

### Une place parisienne

Le projet développé par Renzo Piano Building Workshop pour le compte des copropriétaires de l’EITMM vient réparer l’urbanisme sur dalle hérité des années 70 en un îlot urbain ouvert, pour en faire le cœur battant du quartier Montparnasse. Le bâti existant, qui présente aujourd’hui une obsolescence technique et énergétique, s’apprête à vivre une transformation profonde, reliant désormais les trois arrondissements concernés. L’ambition est claire : faire de ce site un espace ouvert, traversant, vivant, végétalisé, tourné vers la ville et ses habitants.

La transparence des rez-de-chaussée et le besoin essentiel de perméabilités urbaines ont guidé le travail des architectes, créant des accès traversants visant à piétonniser le quartier. Le résultat : un nouveau trajet pratique et agréable, menant confortablement le piéton de la rue de Rennes jusqu’à la gare Montparnasse, et reliant également plus facilement les rues du Départ et de l’Arrivée. De larges façades vitrées offrent une vibrante animation et des vues continues entre les rues avoisinantes et le cœur d’îlot.

À l’encontre du centre commercial existant, les copropriétaires ont souhaité désenclaver le secteur et donner vie à de nouveaux immeubles aux dimensions haussmanniennes, abritant une mixité fonctionnelle avec des commerces, des bistrotts de quartier, des services, des terrasses, des bureaux, des logements étudiants, une offre culturelle et sportive, s’inscrivant ainsi dans la logique de « ville du quart d’heure ».

*« Le projet porté par Renzo Piano, architecte de renom et concepteur de plusieurs lieux majestueux à Paris et dans d’autres grandes villes internationales, est une occasion majeure de redonner vie au quartier de Montparnasse et de lui rendre toute sa vitalité. Il permettra de recréer un véritable îlot parisien, structuré autour de rues piétonnes, d’une place centrale végétalisée et de nouveaux usages mêlant commerces, bureaux, logements étudiants ainsi que des équipements culturels et sportifs. C’est un projet ambitieux, au service de la qualité de vie des Parisiennes et Parisiens et du renouveau urbain de Montparnasse. »*

**Anne Hidalgo, Maire de Paris**

### Place à la convivialité, aux sport & loisirs

La *piazza* centrale est le véritable cœur battant du projet ; de dimension supérieure à la place du marché Sainte Catherine dans le Marais (40 mètres x 40 mètres), ce nouvel espace public, densément arboré et connecté aux principales places et rues voisines, devient un véritable lieu de destination pour le quartier et plus largement, pour Paris. Cafés, restaurants et terrasses animent cette nouvelle place urbaine, protégée du trafic avoisinant et bénéficiant de l’ombrage de sa généreuse canopée.

Depuis cette place, le projet dévoile un grand équipement culturel de près de 1 500 m<sup>2</sup> : à la fois lieu de rendez-vous et marqueur de l’identité forte de ce nouveau quartier, il propose un accueil du public inédit sur le thème des arts contemporains et de la musique. Pensé comme un véritable signal architectural, il est relié à la place centrale par un système d’ascenseurs panoramiques et de belvédères.

Le dernier belvédère constitue l’accès aux toitures sportives ; avec leurs vues spectaculaires et en plein ciel, les 6 terrains de sport (padel, tennis, foot à 5) constitueront une offre sportive inédite, et s’ajouteront aux 3 piscines et terrains d’escrime du centre sportif Armand Massard dont les accès sont repensés pour favoriser l’accès du site. Les surfaces commerciales, en diminution de 28% par rapport à l’existant, permettront de parfaire la thématisation du site, en proposant une offre de proximité.

Par sa forme claire, sa densité mesurée et ses hauteurs en harmonie avec le bâti voisin, le projet permet au site de se réinscrire pleinement dans la continuité du quartier. Ouvert au public, l’îlot devient un lieu intime propice aux rencontres et aux usages quotidiens. Des immeubles à taille humaine, qui répondent aux règles de hauteur du PLU bioclimatique, participent à la création d’une qualité de vie nouvelle dans le quartier, tout en épousant ses codes existants - entre tourisme, bureau, sorties et culture populaire.

L’ensemble immobilier (hors tour Montparnasse), totalisant aujourd’hui 53 500 m<sup>2</sup> dédiés aux bureaux et commerces, verra sa surface augmenter d’un tiers environ et consacrera plus de 10 000 m<sup>2</sup> aux destinations sport, culture et logement. 5 600m<sup>2</sup> de logements étudiants seront également créés, dont 30% sociaux.

Ce projet entend réconcilier architecture, usages et espace public, au service d’un quartier en pleine renaissance.

## MONTPARNASSE : NAISSANCE D'UN NOUVEAU LIEU DE DESTINATION PARISIEN

### Place à l'environnement

Le parti pris est celui d'une intervention fine et mesurée, entre déconstruction, conservation et réutilisation ; une logique de régénération urbaine maîtrisée est mise en œuvre, privilégiant la transformation de l'existant plutôt que la démolition. La trame structurale existante de 8 mètres par 7,2 mètres est conservée comme matrice du projet, les poteaux sont réutilisés et les démolitions limitées au strict nécessaire, à savoir la création des percées piétonnes.

En complément, des surélévations en structure bois accueillent les nouveaux programmes. Cette stratégie conjugue performance environnementale et maîtrise de l'empreinte carbone, en valorisant l'existant via de nouveaux usages et en privilégiant des matériaux légers afin de limiter les renforcements de fondations. L'emploi de matériaux biosourcés ou réemployés est également prévu : dalles béton, structures porteuses, isolants en laine de bois, acier recyclé, vitrages issus du recyclage.... Les études d'analyse de cycle de vie confirment un dépassement des exigences de la réglementation environnementale RE2025, en cohérence avec les objectifs du PLU bioclimatique.

En complément de la promenade plantée, de larges terrasses au R+2 accueillent des plantations arbustives, relais de l'accueil d'une faune et flore qui reconquièrent peu à peu la ville. Ces nouveaux espaces végétalisés contribuent activement à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain, avec une réduction de la température ressentie pouvant atteindre -6 à -8 °C lors des épisodes caniculaires. À travers cette transformation, Montparnasse affirme sa volonté de devenir un nouveau pôle urbain durable, exemplaire en matière de transition écologique, conciliant performance environnementale, qualité architecturale et confort des usagers.

### Le financement du projet

Ce projet ambitieux représentera un investissement privé de plusieurs centaines de millions d'euros, entièrement porté par ses copropriétaires. La Ville de Paris, pour sa part, s'engagera dans la rénovation des espaces publics du quartier et notamment les rues du Départ, de l'Arrivée, ainsi que la place du 18 juin 1940.

Dans ce cadre, des Projets Urbains Partenariaux (PUP) ont été agréés entre la Ville et les copropriétaires, qui contribueront au financement de ces travaux d'espaces publics.

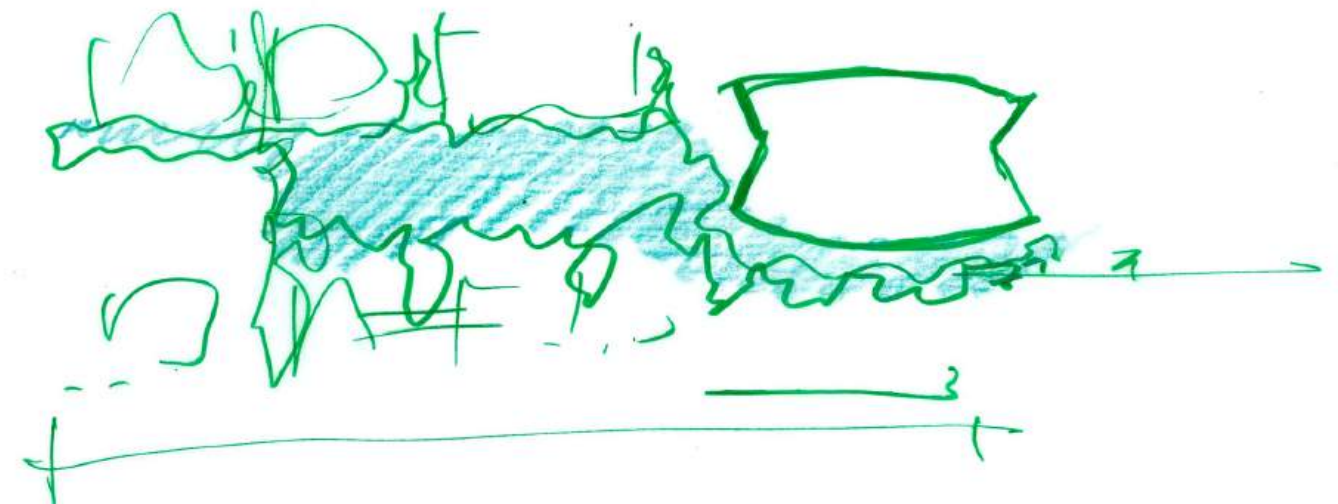
### Le calendrier du projet

Les permis de construire ont été déposés en novembre dernier. Leur instruction est en cours, et comprend notamment un processus de PPVE (Participation du Public par Voie Electronique), à intervenir avant l'été, qui permettra à chacun de s'exprimer sur le projet présenté.

Le démarrage des travaux est visé pour 2028.

### Quelques chiffres :

- Le projet (centre commercial + tour CIT) développe 73 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (vs. 53 500 m<sup>2</sup> aujourd'hui)
- 63% des surfaces existantes conservées, soit une économie de 5 100 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> (= la consommation électrique annuelle de 1 200 foyers français)
- 46% des surfaces nettes créées sont à destination résidentielle, sportive ou d'intérêt général
- 30% des chambres étudiantes bénéficient d'un agrément logement social
- 3 000 m<sup>2</sup> de toitures dédiées à la pratique sportive
- 0 place de parking créée
- 151 arbres plantés
- 45% des toitures végétalisées
- Les surfaces végétalisées sont multipliées par 7 par rapport à l'existant
- 800 m<sup>2</sup> de logistique urbaine créée en sous-sol, dont une rampe dédiée pour les vélo-cargos électriques, pour desservir sans nuisance les commerces et riverains du quartier.



## MONTPARNASSE : NAISSANCE D'UN NOUVEAU LIEU DE DESTINATION PARISIEN

### Concernant la tour Montparnasse

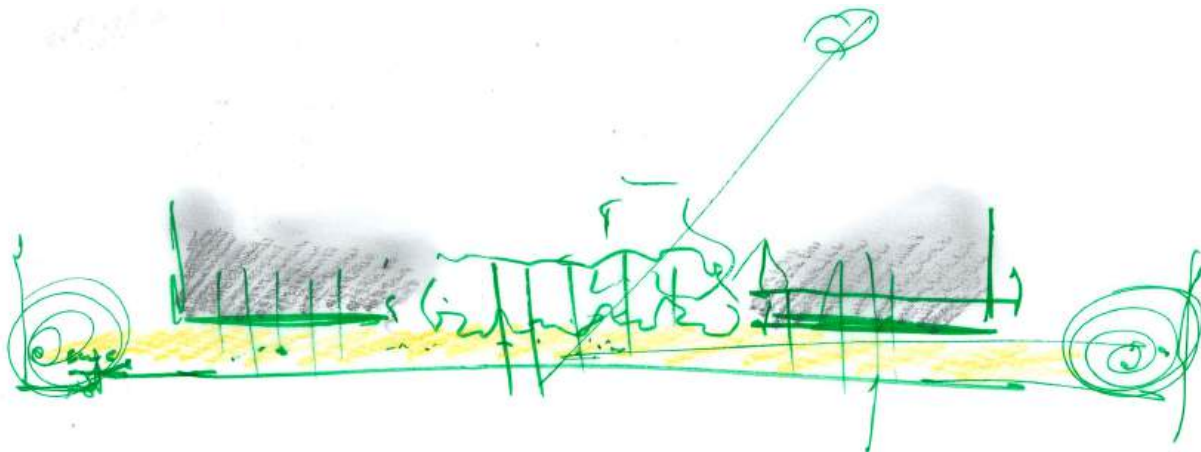
La tour dispose d'un permis de construire depuis 2019 et un permis modificatif a été déposé en novembre dernier par l'agence NAOM, concomitamment aux permis déposés par l'agence Renzo Piano Building Workshop, pour intégrer quelques modifications techniques pour permettre le lancement des travaux, notamment une diminution de sa hauteur totale par rapport au permis initial.

La Tour Montparnasse restera à usage principal de bureaux, continuera d'héberger son observatoire panoramique et accueillera de nouveaux usages, notamment un hôtel, des commerces et services, et une serre panoramique.

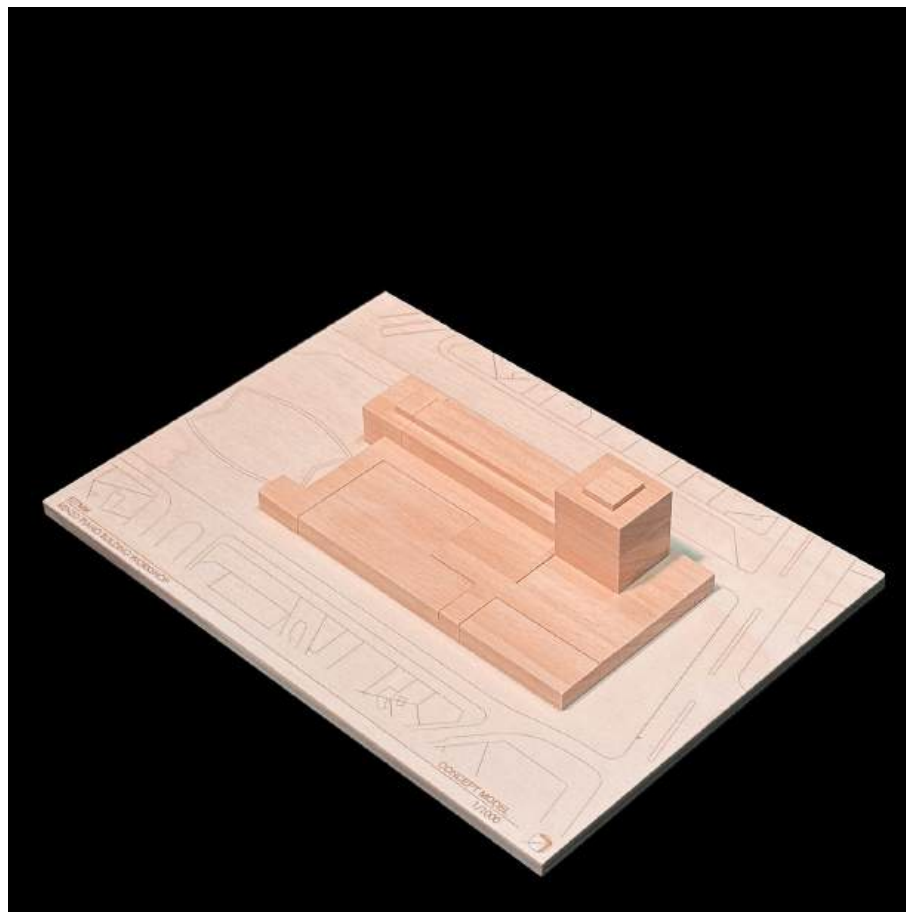
La tour restera un symbole fort de la rive gauche et un repère vertical singulier du paysage parisien :

- La nouvelle façade, conçue comme une «robe couleur du Temps», joue avec la lumière et les reflets. Elle alterne transparence et opacité, variation d'épaisseurs et vibration visuelle, pour alléger la silhouette et transformer son image ;
- La tour entre en dialogue architectural avec le tissu haussmannien, grâce aux casquettes végétalisées des treize premiers étages ;
- Les proportions historiques, silhouette et modénatures emblématiques de la Tour, sont conservées.

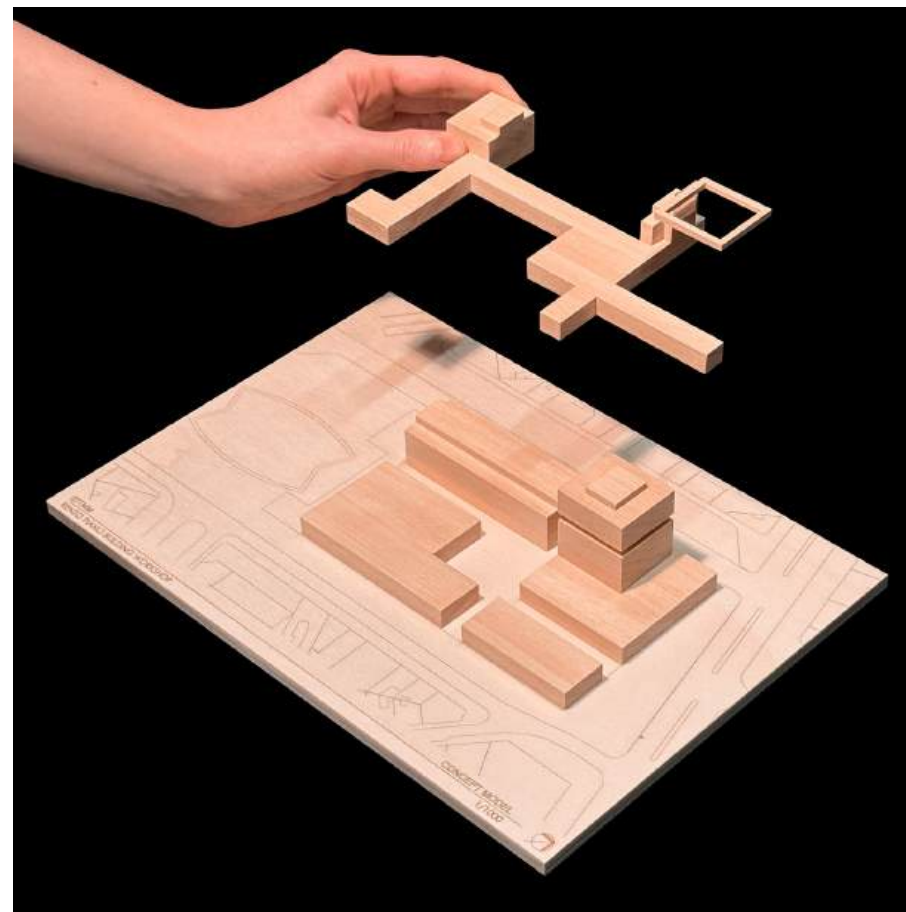
Les copropriétaires de la tour ont récemment voté sa fermeture pour la fin mars 2026. Le démarrage des travaux est envisagé à l'été 2026.



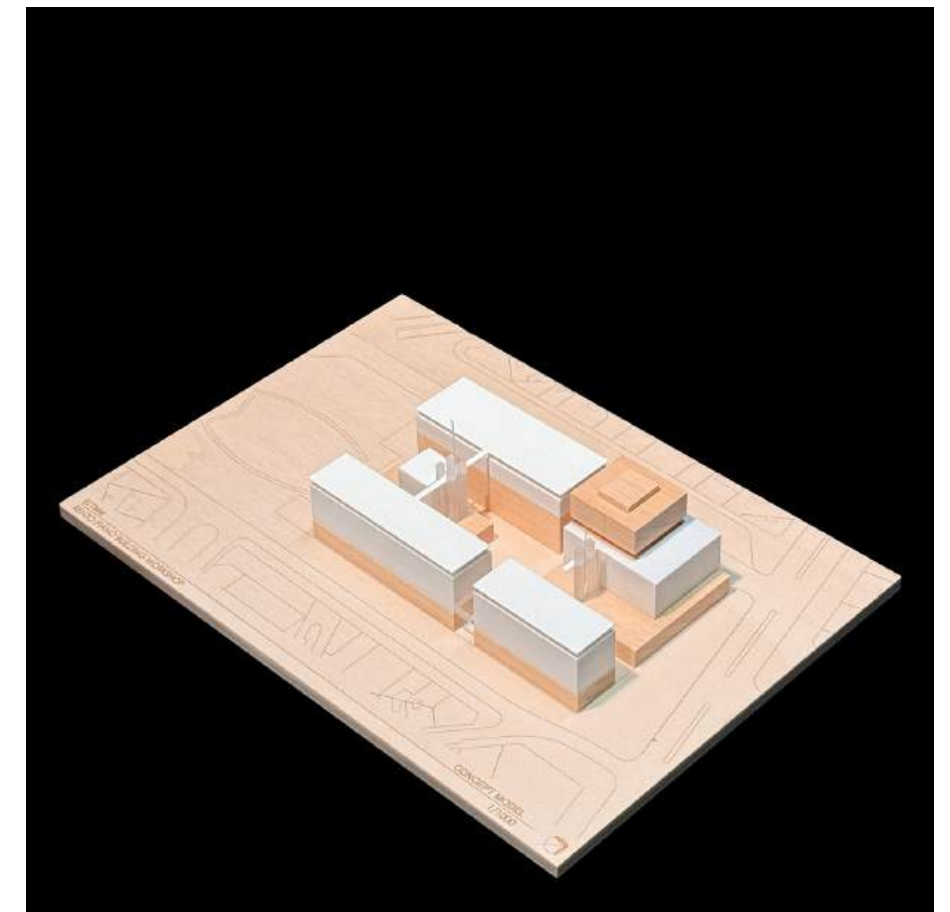




1) EXISTANT

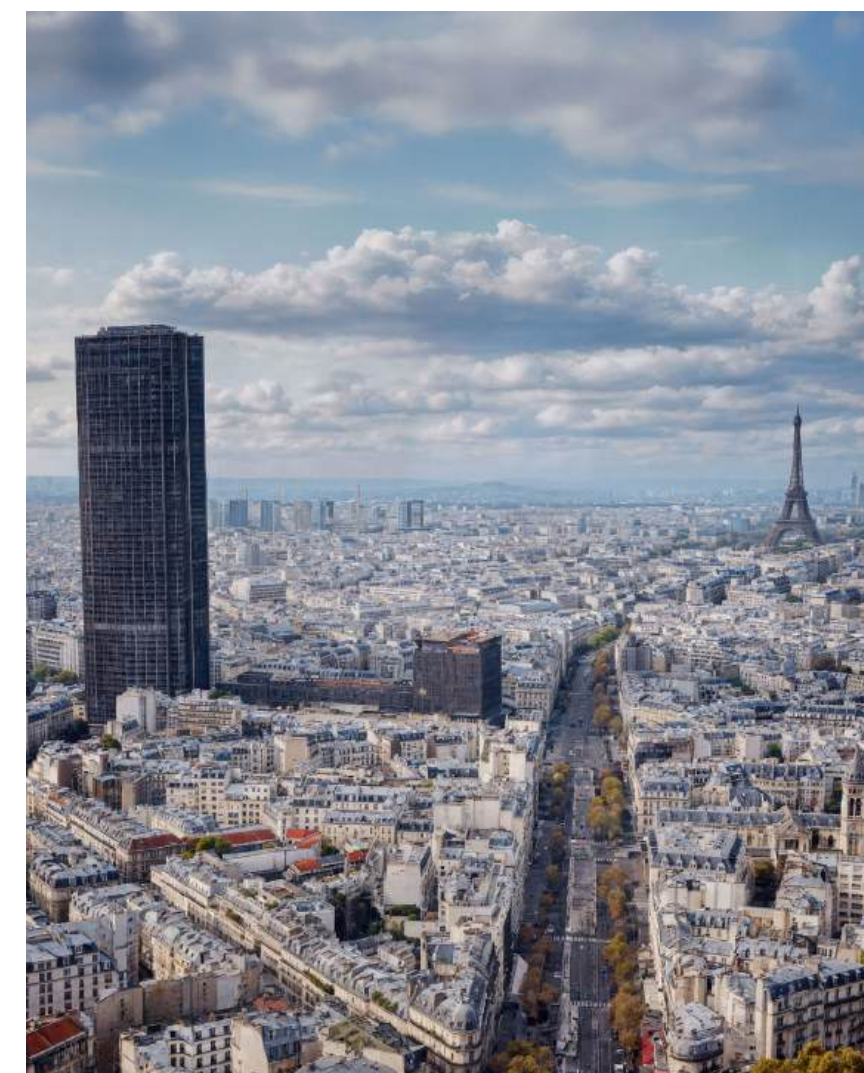
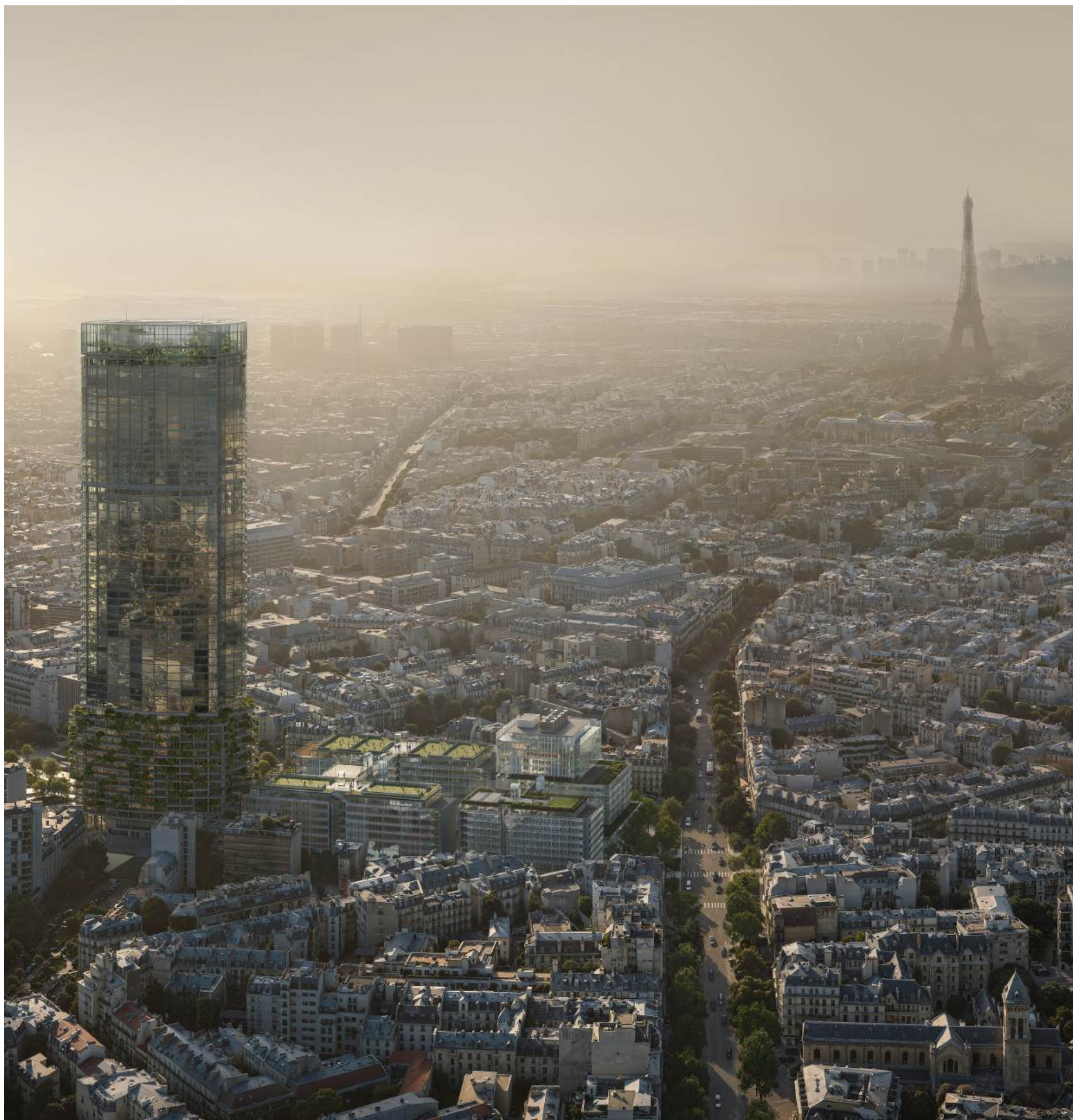


2) DECONSTRUCTION

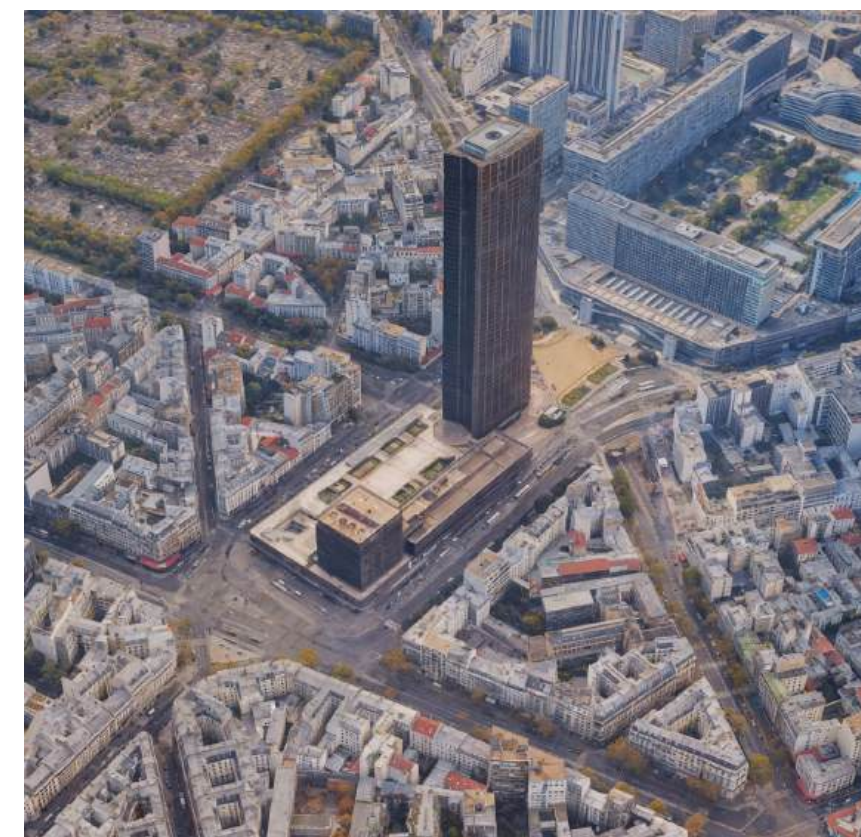


3) RECONSTRUCTION

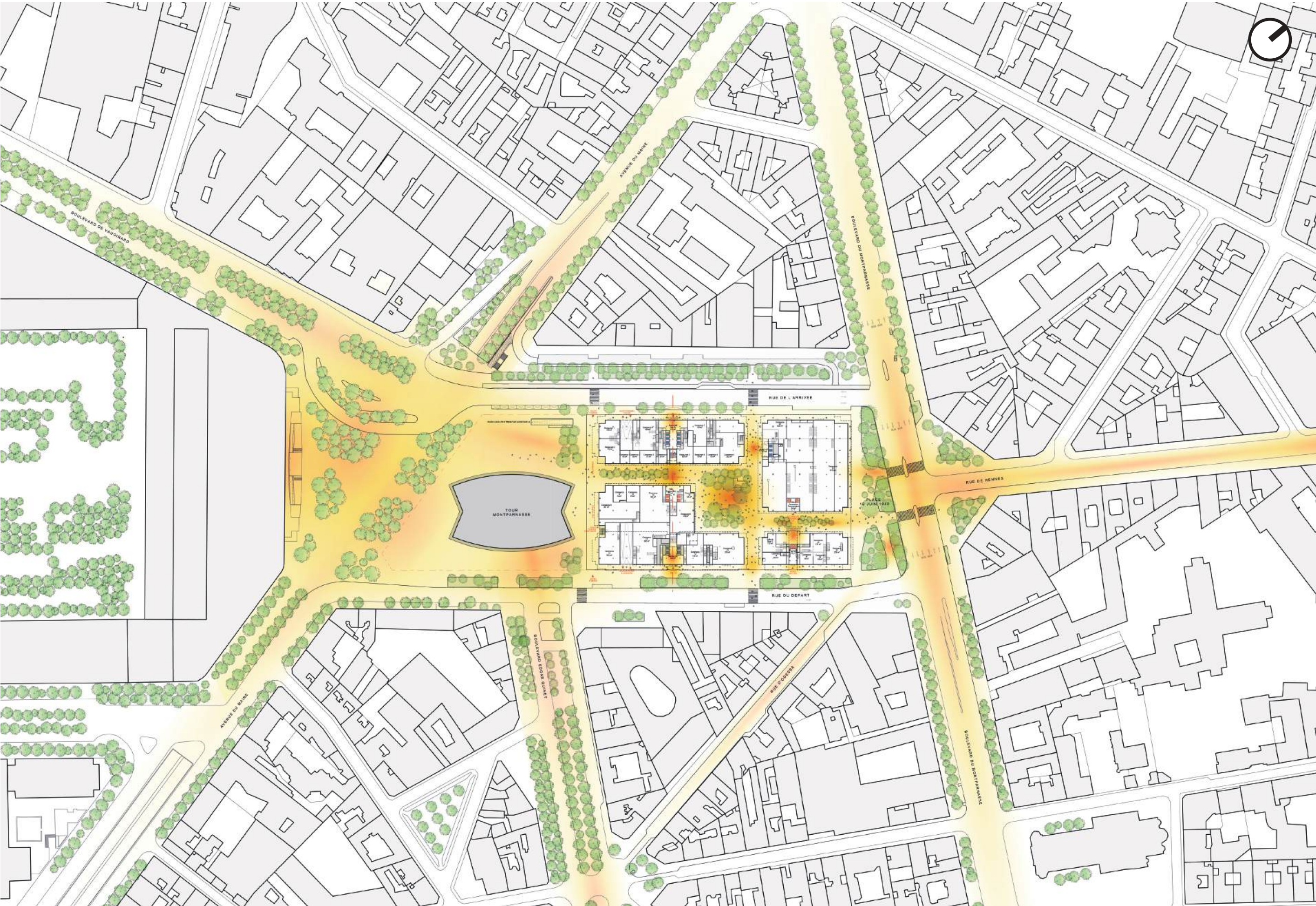




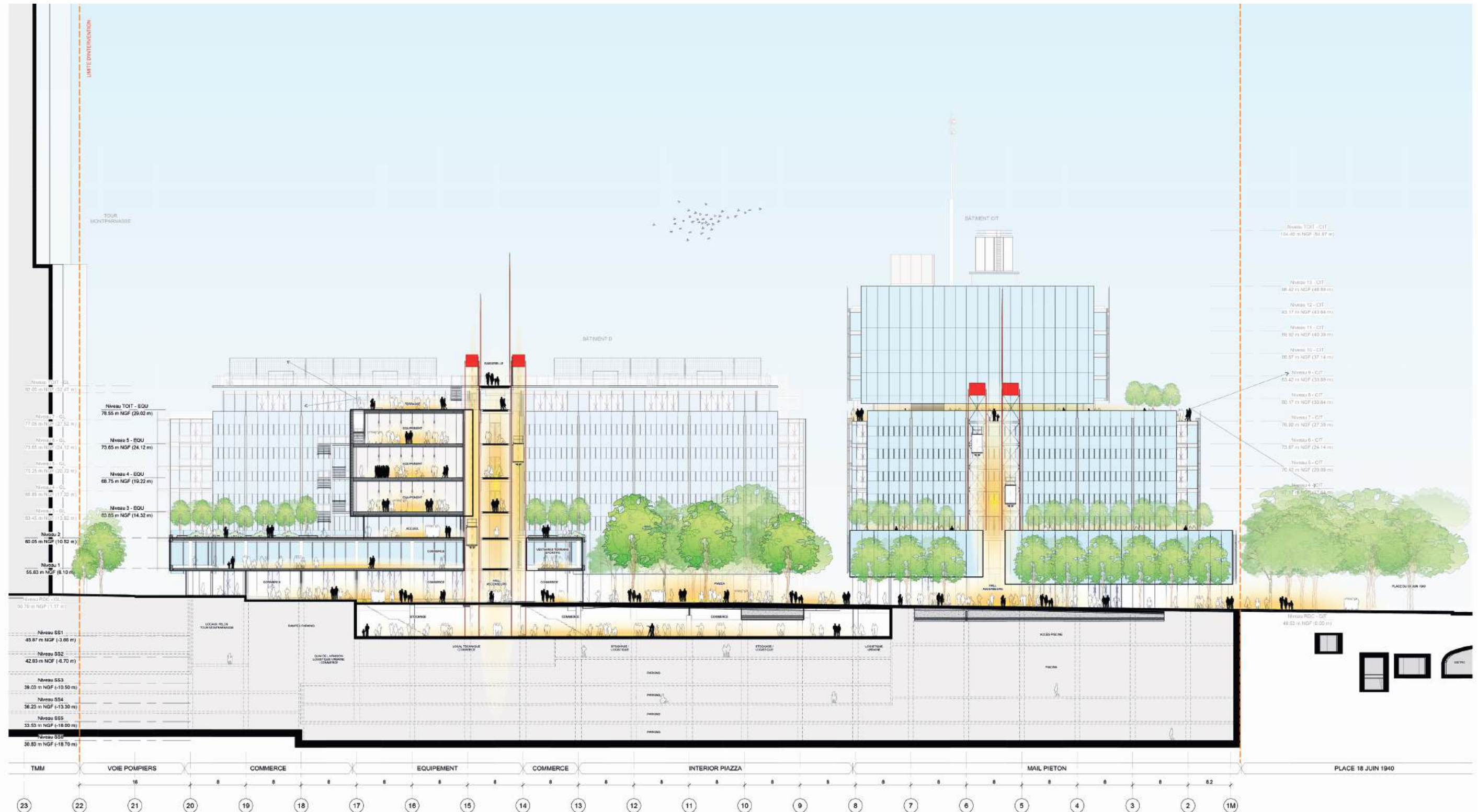




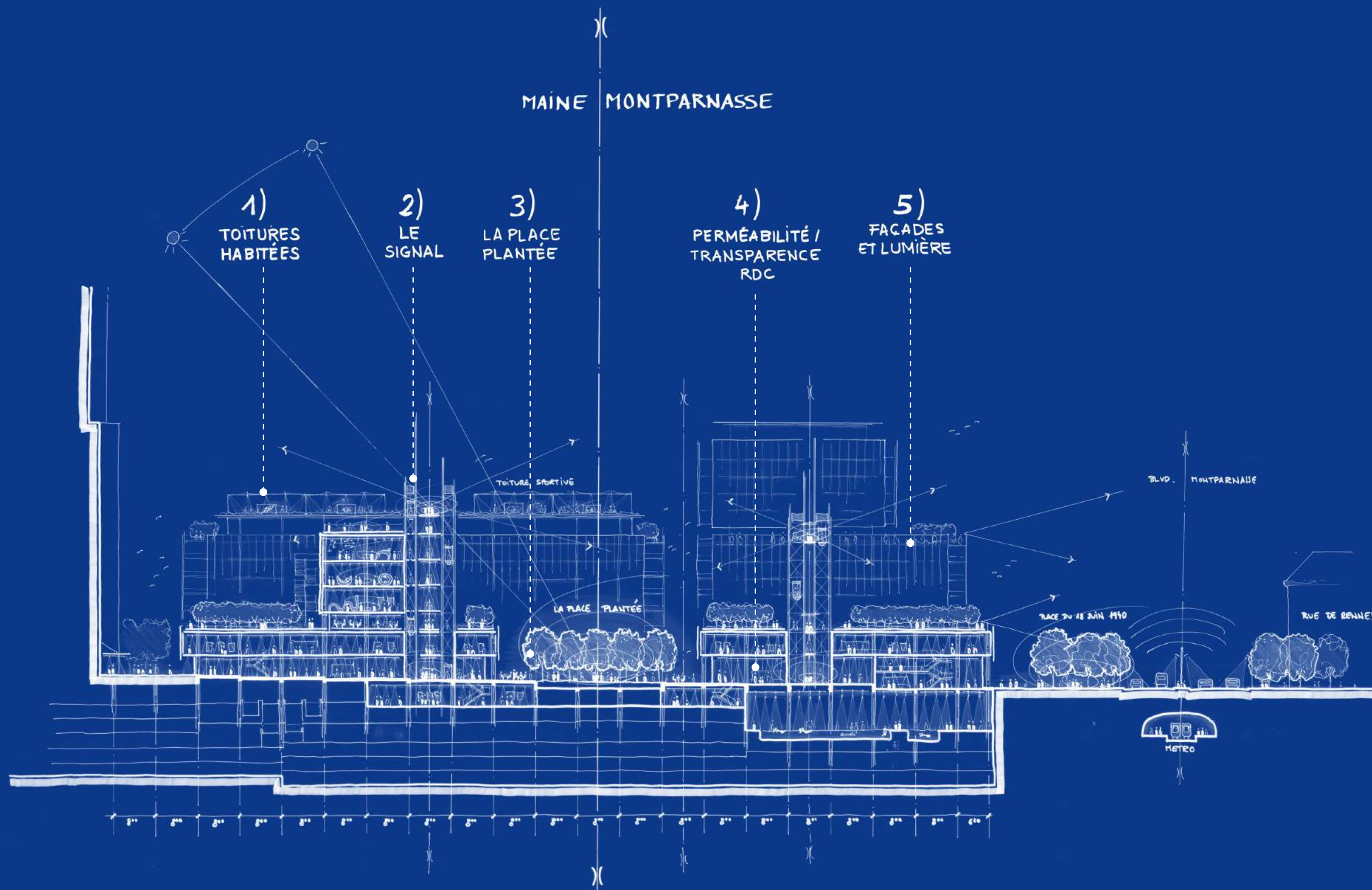




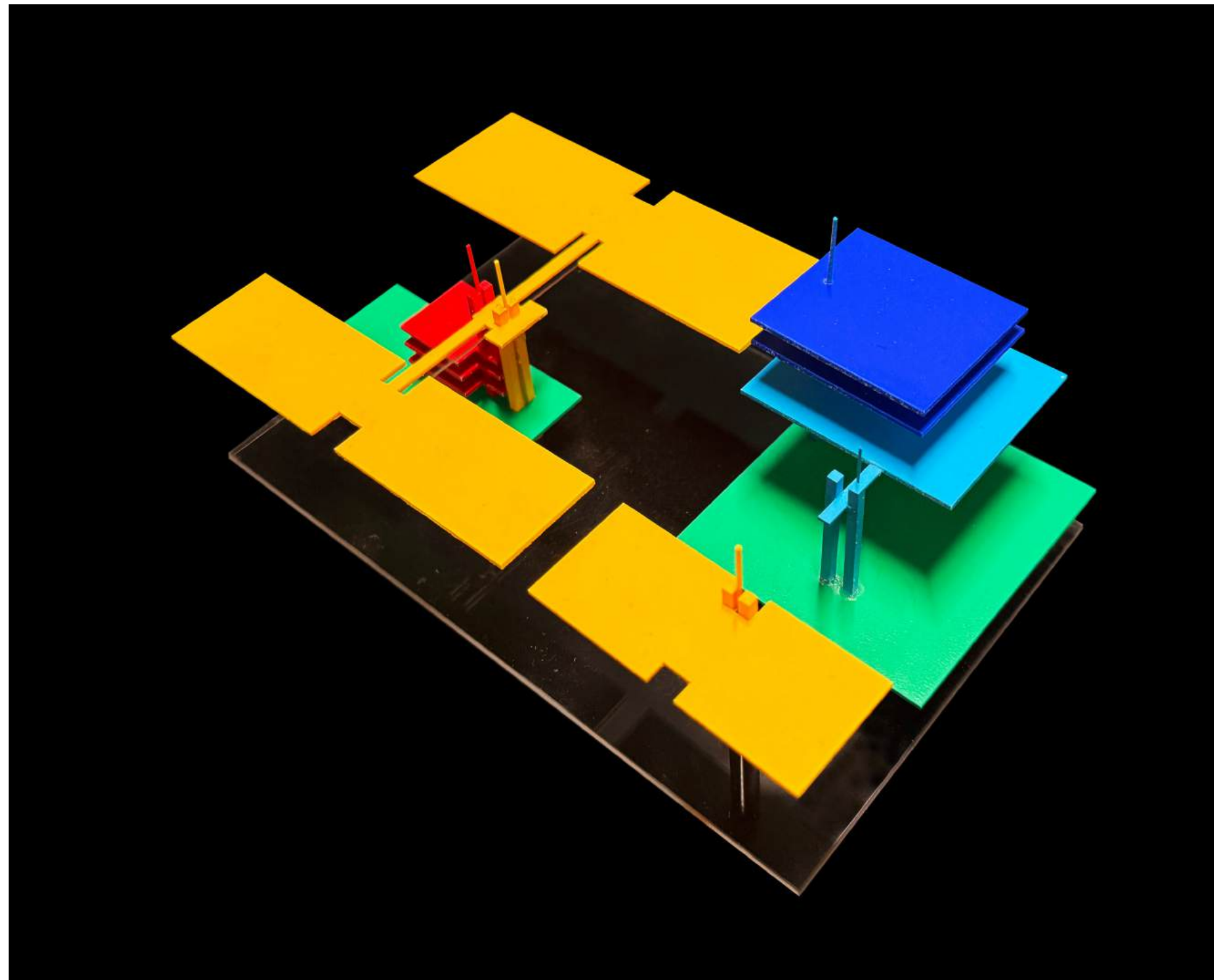








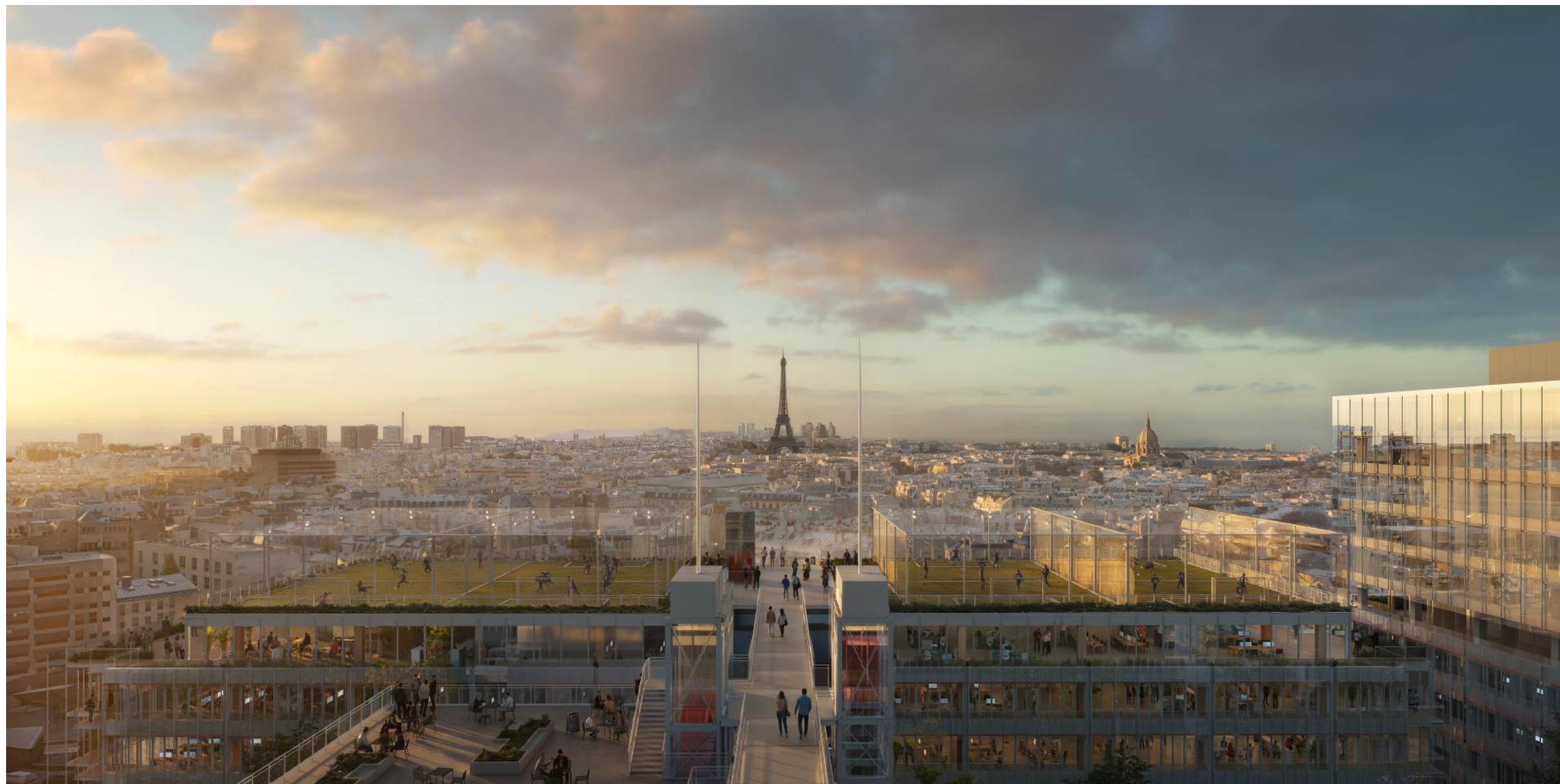
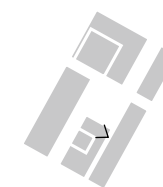




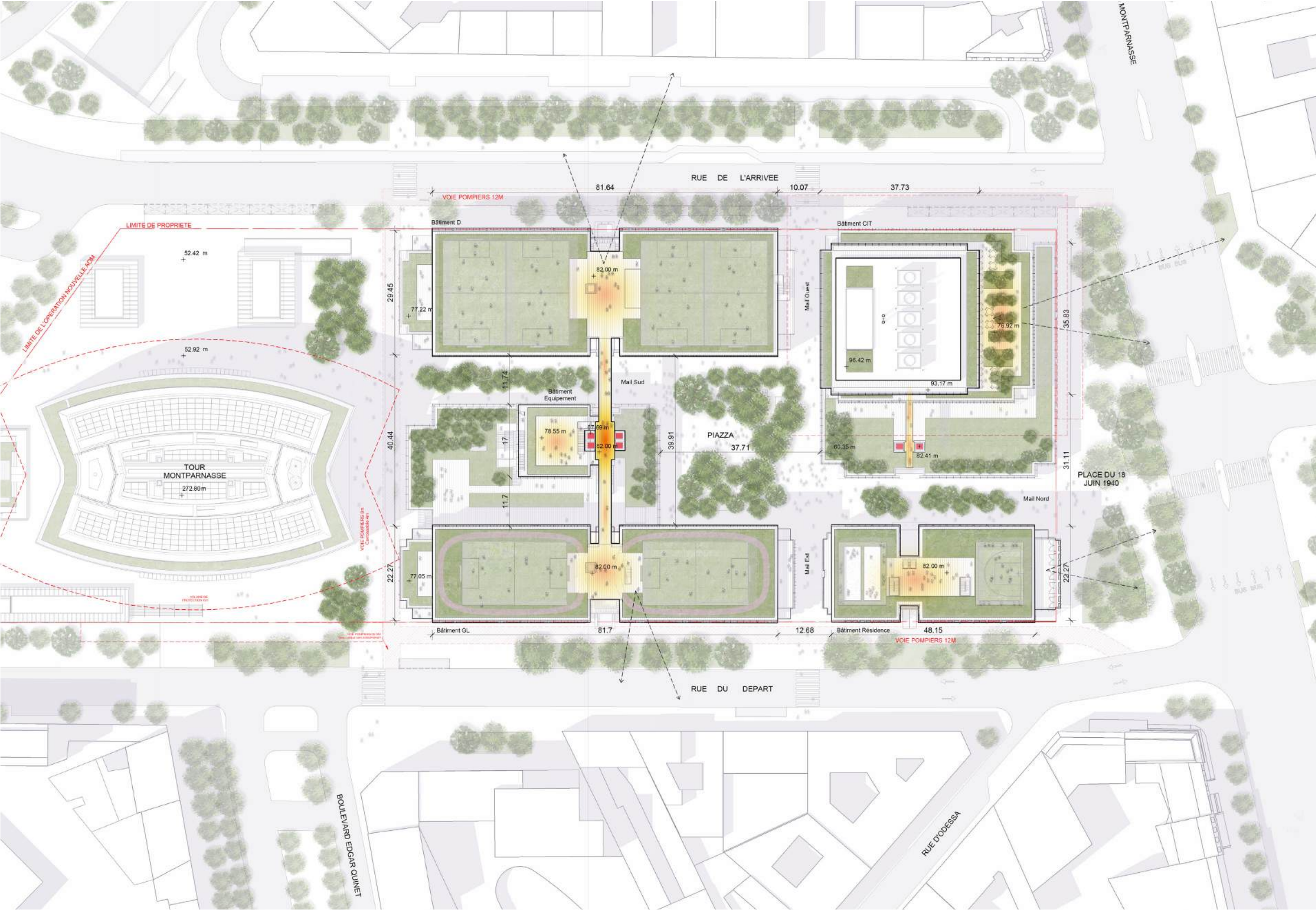
■ Toitures végétalisées  
■ Restaurant  
■ Équipement

■ Toitures sportives  
■ Machineries





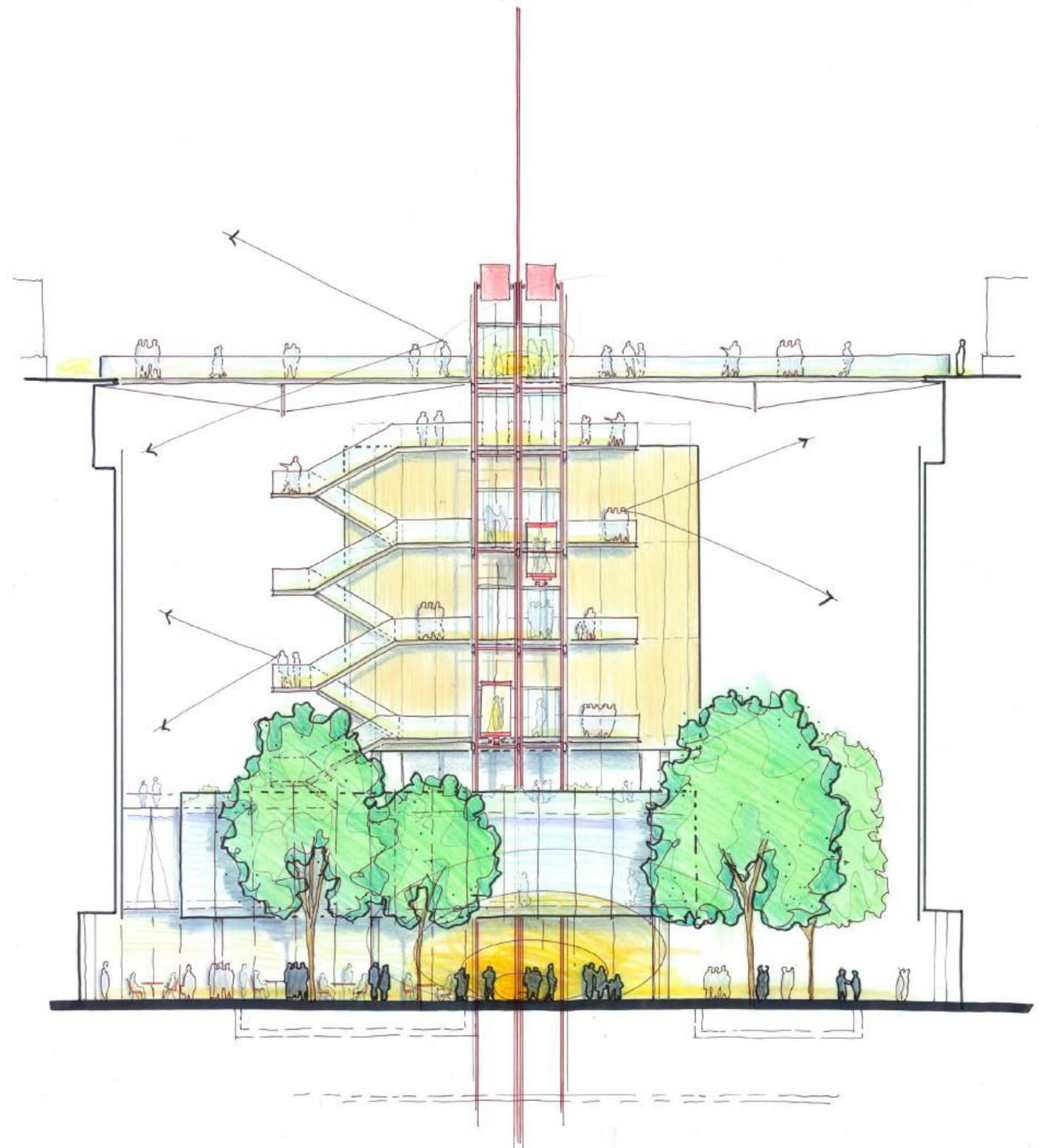
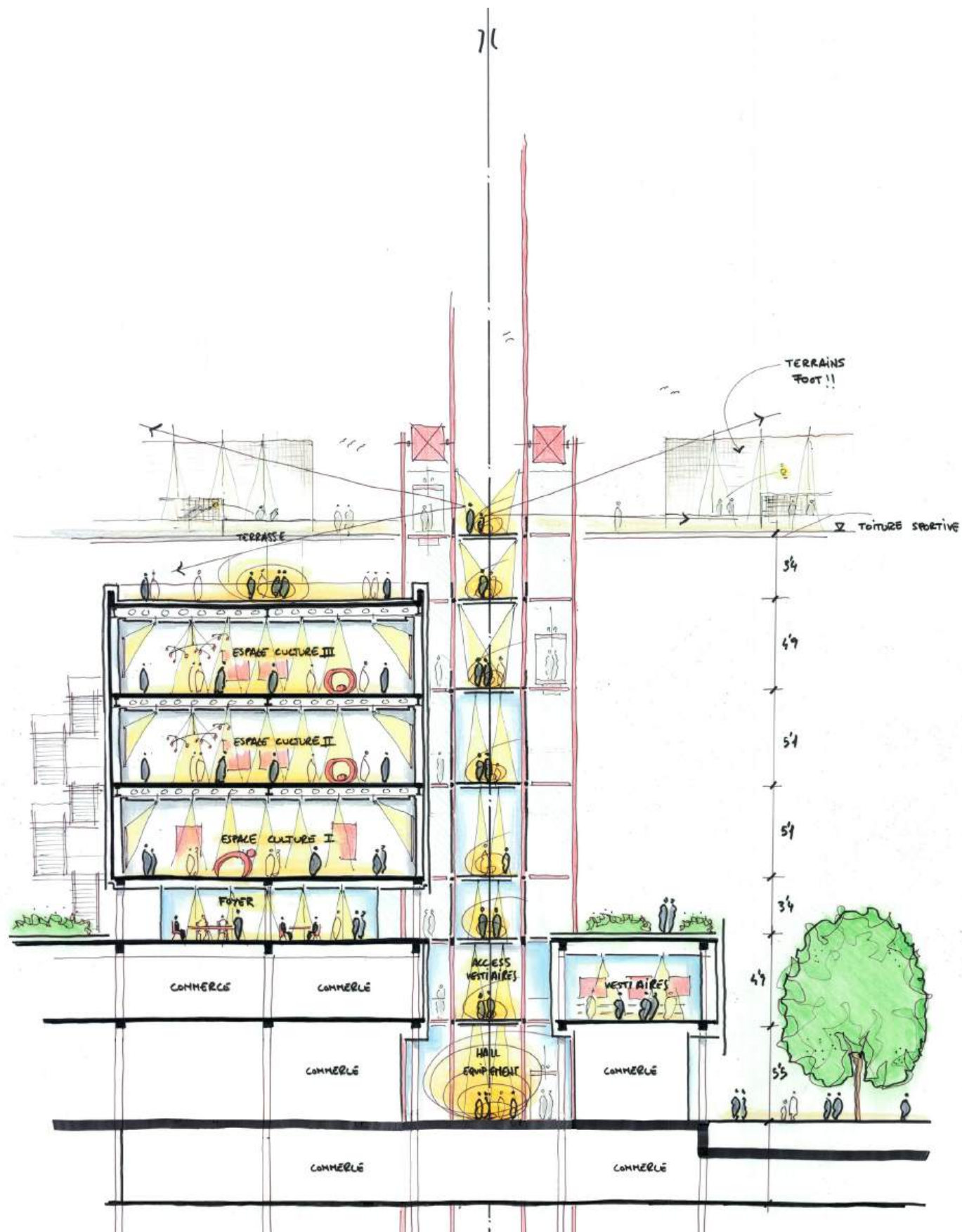




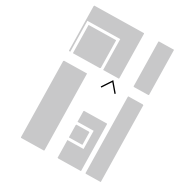




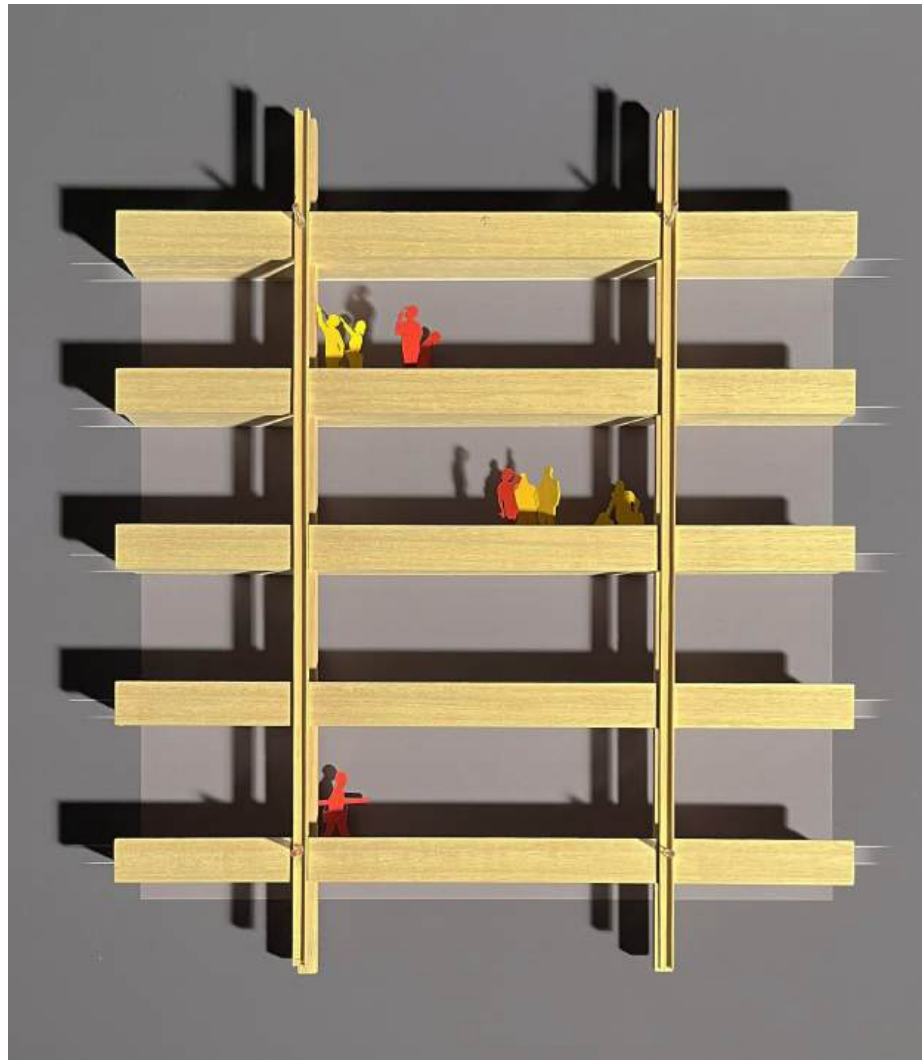




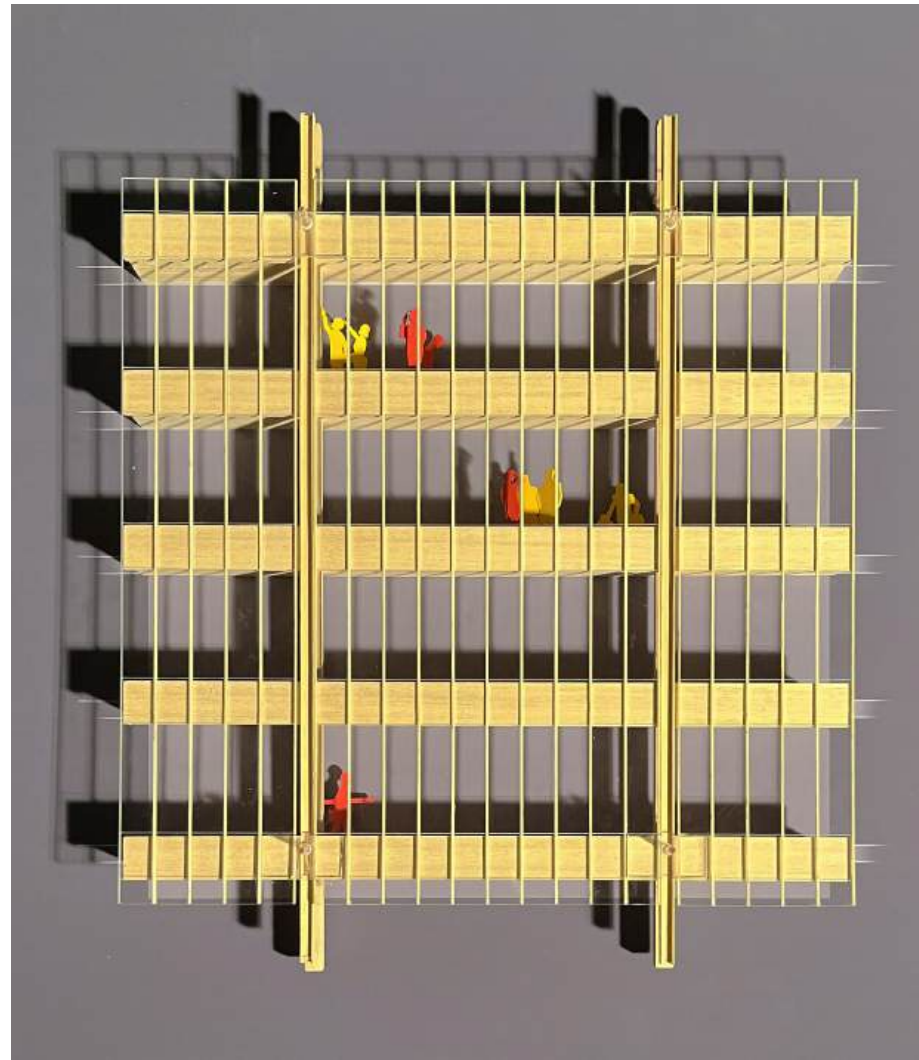








1)

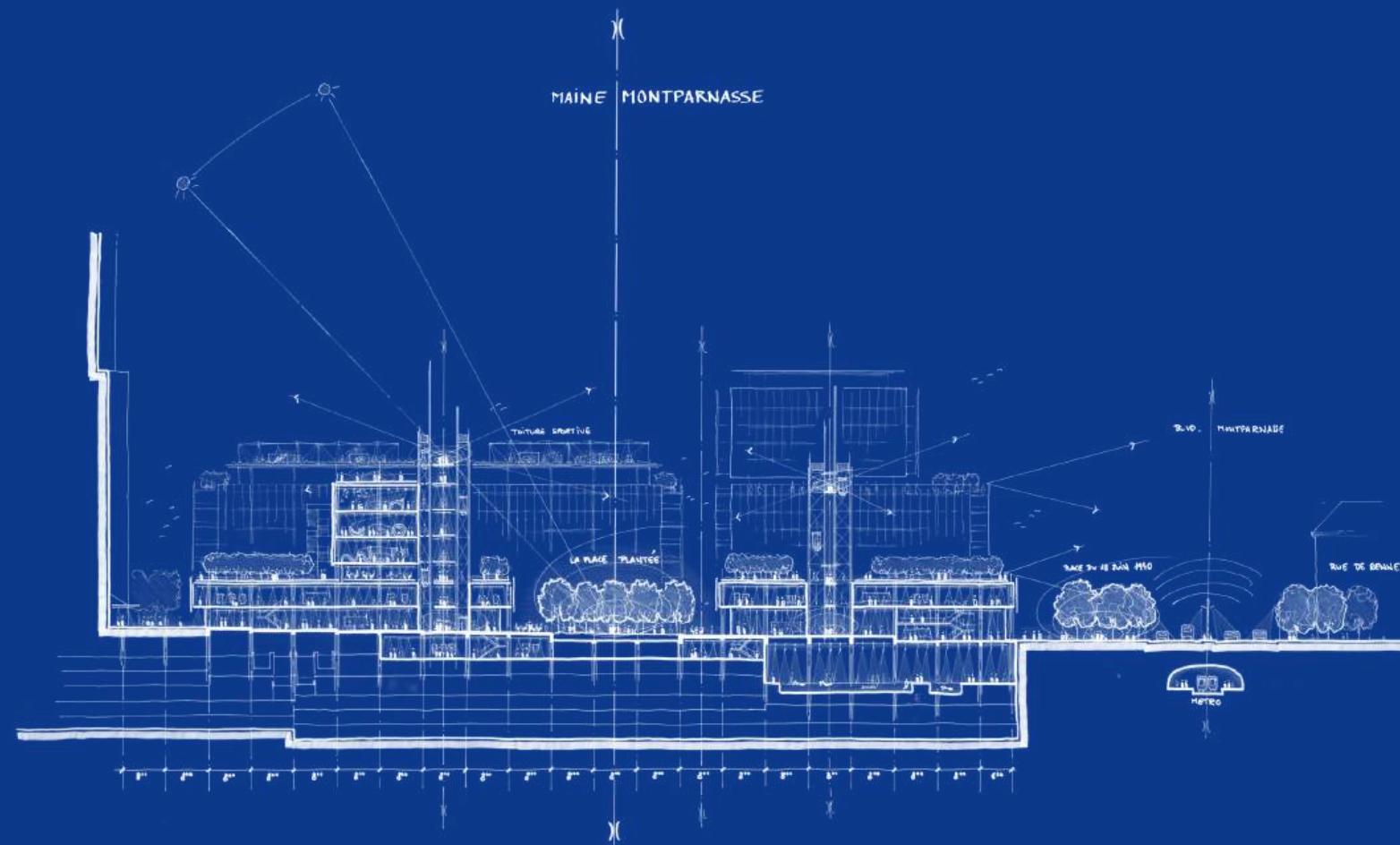


2)



3)





07 JANVIER 2026