

Le journal du projet - janvier 2020

L'ÉCO QUARTIER fluvial

accueille le Village olympique et paralympique

UN
QUARTIER
POUR
TOUS !

L'ÉCO QUARTIER FLUVIAL SE DÉVOILE !

DÉCOUVREZ LE PROJET
PENDANT ET APRÈS LES JEUX OLYMPIQUES
ET PARALYMPIQUES 2024

Le 28 novembre dernier, les habitants de L'Île-Saint-Denis ont pu découvrir et donner leur avis sur les deux propositions architecturales et urbaines encore en lice pour la construction de la partie de l'écoquartier fluvial qui accueillera le village des athlètes lors des Jeux olympiques et paralympiques de Paris en 2024. Des avis venus nourrir la réflexion du jury qui a confié au groupement de promoteurs Pichet-Legendre la

construction de cette partie de l'écoquartier fluvial. Dans ce journal, vous en apprendrez plus sur le futur visage de ce nouveau quartier pendant et après les Jeux : offres culturelles et sportives, nouveau parc, restaurants, commerces, services à la population. L'occasion aussi de découvrir l'héritage des Jeux qui améliorera significativement la qualité de vie au quotidien de tous les Îlodionysiens : la passerelle vélo-piéton-bus reliant L'Île-Saint-Denis à Saint-Denis, l'enfouissement des lignes haute tension, la réalisation d'un mur anti-bruit le long de l'autoroute A86, la rénovation du stade Robert César et de la Nef de l'île des Vannes.



COLLECTIVITÉS HÔTES

LE FUTUR ÉCOQUARTIER FLUVIAL EN IMAGES

Jeudi 5 décembre, c'est le projet du groupement Pichet-Legendre qui a été choisi à l'unanimité par le jury pour la réalisation des phases 2 et 3 de l'écoquartier fluvial. Focus en images sur un projet ambitieux.



Afin de pouvoir accueillir successivement les athlètes des Jeux 2024 et leurs équipes puis les habitants et salariés de l'écoquartier fluvial, le projet des lauréats avait la lourde tâche de devoir répondre aux prescriptions fixées par la SOLIDEO et Paris 2024 (les deux institutions organisatrices des Jeux) tout en conservant les ambitions initiales de la Ville et de Plaine Commune : prix de sortie

des logements plafonnés, mixité sociale, offre commerciale et de service, diversité architecturale et critères environnementaux élevés.

Un défi relevé par le groupement Pichet-Legendre qui a su dépasser les nombreuses contraintes imposées pour proposer un projet urbain audacieux. Ainsi, afin de conserver la diversité architecturale, marque de fabrique de la première phase de l'écoquartier fluvial où huit architectes ont conçu les bâtiments, le projet lauréat prévoit de confier à onze agences d'architecture la réalisation des quinze nouveaux bâtiments.

UN PAYSAGE URBAIN CONTRASTÉ ET OUVERT SUR LA SEINE

Le quartier s'organisera autour d'espaces publics généreux (parc de 2 hectares, places publiques, espaces verts) permettant aux habitants et usagers du quartier de se rencontrer et de profiter des berges du fleuve réaménagées. Ainsi, le long du quai Le Châtelier, côté grand bras de Seine, des immeubles de cinq à sept étages constitueront un véritable paysage urbain. Côté petit bras de Seine, jusqu'en cœur de quartier, des « îles habitées » abriteront différentes typologies de logements individuels, intermédiaires ou petits collectifs, de quatre étages maximum. Un immeuble de logements à la silhouette élancée de sept étages, tel un phare, marquera la pointe sud-ouest de l'île habitée. La finalisation de l'aménagement des berges du petit bras de Seine permettra de relier à pied et en vélo, le Grand quartier Sud au centre-ville.



De nombreux commerces, dont plusieurs restaurants, viendront s'implanter autour de la place de la Batellerie



UN QUARTIER COMMERCANT AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE

L'écoquartier fluvial s'organisera autour d'un espace public majeur : la place de la Batellerie. Autour de cette place viendront s'implanter plusieurs immeubles comprenant de nombreuses activités commerciales et de loisirs : une base nautique, une Cité des arts, un pôle santé, des ateliers destinés à accueillir des artisans, créateurs et artistes, des bureaux, un hôtel, des restaurants et de nombreux commerces et activités.

Implantée à une extrémité de la place de la Batellerie, une passerelle vélo-piéton-bus reliera L'Île-Saint-Denis à Saint-Denis. Elle permettra, pendant les Jeux, aux athlètes de rejoindre facilement le versant « continental » du Village olympique et paralympique situé à Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine. Après les Jeux, elle permettra aux Îlodionysiens de rallier facilement et rapidement (bus en site propre, piste cyclable sécurisée) la ligne 13 et le RER D mais aussi les lignes 14, 15, 16 et 17 du Grand Paris Express qui seront mises en service en 2024 à Saint-Denis Pleyel. De nouveaux moyens de transports qui mettront l'île au cœur de la métropole.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DU PROJET

Une des autres facettes remarquables de l'écoquartier fluvial est son ambition en matière de développement durable : bâtiments 100 % passifs, raccordement au réseau de chaleur urbain, installation de 2 900 m² de panneaux photovoltaïques en toiture, quartier sans voiture avec stationnement regroupé au sein de deux centrales de mobilité. Des objectifs encore renforcés par les normes olympiques : diminution de l'impact carbone des bâtiments par l'emploi de matériaux biosourcés* ou de béton faiblement carboné, conception bioclimatique des bâtiments pour garantir un confort quotidien à l'horizon 2050, développement de la biodiversité au travers d'aménagements d'espaces plantés au sein des immeubles. Des exigences non seulement remplies mais dépassées par le lauréat qui réalisera sept immeubles en bois et six immeubles intégrant des matériaux biosourcés (bois/terre cuite/tuile). ■

*Matériau d'origine animale ou végétale. Les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, le chanvre, la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton.



L'écoquartier fluvial depuis le grand bras de Seine

PLAN DES PHASES 2 ET 3



LE GROUPEMENT PICHET-LEGENDRE EN DÉTAILS

Investisseurs : Foncière Pichet et Foncière Legendre

Promoteurs : Promotion Pichet et Legendre Immobilier

Opérateurs et exploitants : Accor Hotels, Legendre XP / le 6B / Sinny & Ooko (exploitants Cité des Arts), Legendre XP / Fédération Léo Lagrange (exploitant Base Nautique), Ofîldesvoisins (habitat participatif), Legendre Energie (exploitant panneaux photovoltaïques), Foncière d'Investissement Île-Saint-Denis

Architectes : Chartier Dalix, AAVP Vincent Pareira, Petitdidier Prioux, NPEF, NZI, G. Lepenhuel, Hardel Le Bihan, F.Commercon/ I.N'Doye, E.Guidice, Randja, MG-AU Michel Guthmann & Associés.

1

LA CITÉ DES ARTS URBAINS sera un équipement de 1 400 m², ouvert à tous et dédié à la musique et aux cultures urbaines toutes disciplines confondues. Elle est conçue pour accueillir les jeunes talents locaux et les artistes internationaux. Au rez-de-chaussée, on y trouvera un espace consacré à diverses activités culturelles et à l'organisation de concerts et spectacles. Des studios de musique et des ateliers seront situés aux premiers étages et seront animés par des acteurs culturels locaux. Enfin, les derniers étages seront consacrés en alternance à des événements ouverts à la population et à des séminaires d'entreprises et conférences (culture, sport, écologie, etc.). ■

Promoteur : Pichet-Legendre

Exploitants : Legendre XP / le 6B / Sinny & Ooko

Architecte : Randja



ZOOM SUR QUATRE ÉQUIPEMENTS D'EXCEPTION



DES PRIX MAÎTRISÉS

Le projet retenu pour les phases 2 et 3 de l'écoquartier fluvial s'inscrit dans le respect de la Convention qualité constructions neuves de Plaine Commune.

Cela signifie que les prix de vente des logements seront plafonnés afin de faciliter l'accès à la propriété pour les habitants du territoire et que les loyers des logements locatifs sociaux seront encadrés.



2

L'HÔTEL 3 ÉTOILES GREET sera situé sur la place de la Batellerie et offrira 130 chambres destinées aux familles, à la clientèle d'affaires du cluster d'économie fluviale durable, aux touristes de l'île, ainsi qu'aux salariés des entreprises de construction travaillant sur les chantiers proches comme celui du Grand Paris Express. Au premier étage de l'hôtel se trouveront neuf appartements en colocation destinés à accueillir étudiants étrangers et artistes notamment ceux de la Cité des arts toute proche. ■

Promoteur : Pichet-Legendre

Exploitant : Accor Hotels

Architecte : AAVP Vincent Parreira



3

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE de 126 studios investira la place de la Batellerie. Son rez-de-chaussée accueillera un café bar convivial ouvert à tous. Il proposera une sélection de boissons et de produits provenant du Grand Paris et une programmation d'événements permettant des rencontres entre étudiants, habitants et salariés. ■

Promoteur : Pichet-Legendre

Architecte : Erik Giudice



UN PROJET CRÉATEUR D'EMPLOIS ET D'ACTIVITÉ

L'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques va constituer un levier pour l'emploi et le développement économique sur le territoire de Plaine Commune et la commune de L'Île-Saint-Denis.

Ainsi sur la période 2019-2024, 150 000 emplois pourraient être mobilisés au sein de trois grands secteurs d'activités :

- 78 300 emplois dans le domaine de l'organisation et de l'événementiel (restauration sur le village des athlètes et sur les sites sportifs, audiovisuel et spectacle vivant, sécurité privée)
- 60 000 emplois dans le domaine du tourisme (restauration, service en salle, transport et logistique)
- 11 700 emplois dans le domaine de la construction

Des opportunités d'emploi qui trouveront leur prolongement au sein de l'écoquartier lui-même après les Jeux 2024. Afin de s'assurer que ces retombées profitent au mieux aux Îlodonniens, Plaine Commune et la ville de L'Île-Saint-Denis ont choisi de s'appuyer sur les associations, structures issues de l'économie sociale et solidaire et les entrepreneurs locaux pour animer l'essentiel des commerces, activités et services de l'écoquartier fluvial.

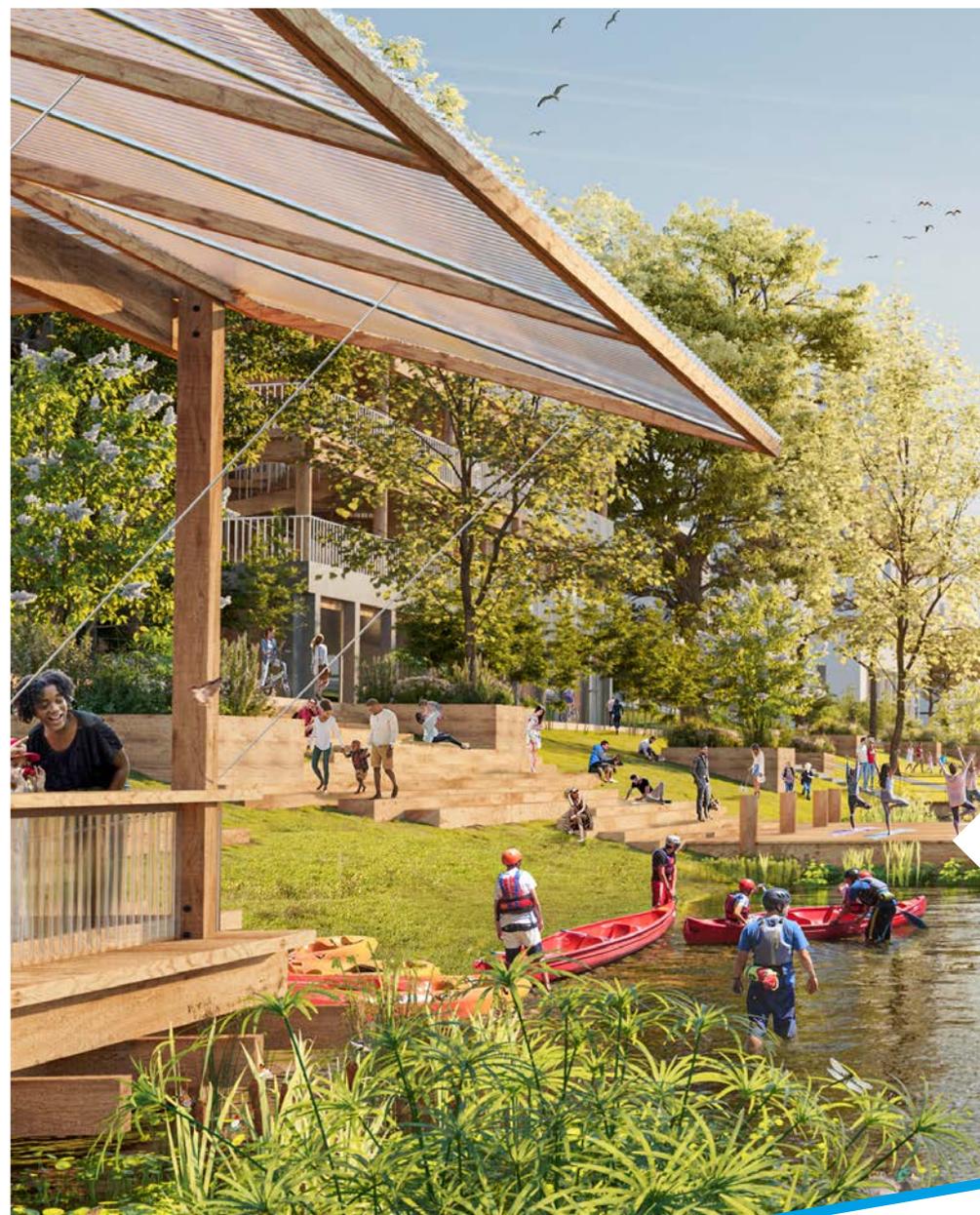
4

LA BASE DE LOISIRS ET DE SPORTS accueillera les enfants, adolescents et familles de L'Île-Saint-Denis. Située au bord de la Seine, elle disposera d'un espace multisports (yoga, musculation, gym au sol) et e-sport (compétition de jeux vidéos orientés vers le sport). On y trouvera également des espaces de formations dédiés à l'innovation sportive et un restaurant accessible à tous. Enfin, c'est ici que les kayaks, canoës, paddles, pédalos et voiles seront mis à l'eau. Objectifs : apprendre à naviguer et se réapproprier le fleuve. Au total, ce seront environ une trentaine d'activités différentes qui seront proposées à tous. ■

Promoteur : Pichet-Legendre

Exploitants : Legendre XP / Fédération Léo Lagrange

Architecte : NP2F



DEUX VIES POUR UN QUARTIER

L'écoquartier fluvial accueillera en 2024 une partie du Village olympique et paralympique et près de 2 700 athlètes et accompagnants y seront logés. Une première vie qui laissera place dès 2025 à un vrai quartier de ville accueillant habitants, salariés et usagers des nombreuses activités et services qui y seront proposés. Une mutation prévue dès la conception du projet.

À mi-chemin entre le centre-ville et le sud de L'Île-Saint-Denis, les entrepôts des grands magasins parisiens ont constitué entre 1950 et 1992 des plus importantes bases logistiques de la région parisienne. Dans les années 1990-2000, ils ont successivement fermé laissant un vaste site innocué. Depuis 2009, Plaine Commune et la ville de L'Île-Saint-Denis ont engagé sur ce site l'aménagement d'un quartier mixte aux fortes ambitions environnementales : l'écoquartier fluvial. Une particularité : accueillir en 2024 une partie du village des athlètes des Jeux olympiques et paralympiques avant de retrouver sa fonction initiale de véritable quartier de ville.



CALENDRIER DES CHANTIERS



Phase 1

2019

- Livraison des 33 logements de Lil' Phare : **décembre**
- Promoteurs : Quartus & Atland
- Architecte : Playtime

2020

- Livraison de la place du Moulin de Cage : **janvier**
- L'Archipel, dernier bâtiment de la phase 1 incluant une crèche de 20 berceaux : **mars**
- Ouverture des berges : **avril**

Phases 2 et 3

2020

- Élaboration et dépôt des permis de construire
- Travaux de terrassement
- Signature des actes de ventes

2021 - 2023

- Travaux de construction des bâtiments
- Travaux d'aménagement des espaces publics (voiries, place, espaces verts)

2024

- **Mars 2024** : mise à disposition des programmes immobiliers par le groupement Pichet-Legendre à Paris 2024 et livraison des espaces publics
- **26 juillet au 11 août 2024** : tenue des Jeux olympiques
- **28 août au 8 septembre 2024** : tenue des Jeux paralympiques
- **Novembre 2024** : restitution du village par Paris 2024 et démarrage des travaux de réversibilité (reconversion des logements d'athlètes en logements familiaux, logements étudiants, bureaux, activités...)

2025

Fin des travaux de réversibilité



DES CONSTRUCTIONS RÉVERSIBLES POUR UN QUARTIER PÉRENNE

Afin d'accueillir successivement des hébergements d'athlètes puis des familles ou des salariés, les programmes immobiliers ont été pensés dès leur conception pour être facilement transformables : structures poteaux/poutres, cloisons amovibles, salles de bain préfabriquées à réimplanter dans d'autres projets d'habitat... Plus largement, la structure des bâtiments sera flexible pour

s'adapter dans le temps aux évolutions des cellules familiales, des modes de vie et permettre un changement d'usage.

C'est cet esprit, cette programmation durable et réversible qui a séduit le Comité d'organisation des Jeux 2024. 2 700 athlètes et accompagnants seront ainsi hébergés dans des logements destinés à terme à des familles, mais aussi dans des bureaux qui seront adaptés le temps des Jeux, avant d'être à nouveau transformés pour leur usage initial. ■

Après avoir accueilli des athlètes du monde entier, l'écoquartier fluvial deviendra un véritable morceau de ville où il fera bon vivre et flâner



LES JEUX ET APRÈS...



En phase Jeux :

- 2 700 lits répartis dans les logements familiaux, spécifiques, hôtels et bureaux
- 4 500 m² de services (buanderies, stockage) en rez-de-chaussée des immeubles
- Du stationnement mis à disposition au sein d'une deuxième centrale de mobilité

Après les Jeux :

- 325 logements familiaux, dont 90 logements sociaux et 20 logements en accession sociale à la propriété
- 1 résidence étudiante de 130 chambres
- 2 immeubles de bureaux (4 000 et 6 000 m²)
- 1 hôtel de 130 chambres
- 1 850 m² de commerces
- Des activités et services, dont :
 - un pôle de loisirs nautiques de 1 000 m²
 - une Cité des arts (équipement culturel et de création) de 1 400 m²
 - une deuxième centrale de mobilité
 - 4 restaurants
 - une crèche au RDC de l'immeuble de bureau situé sur la place de la Batellerie



Vue sur les berges du grand bras de Seine depuis la passerelle vélo-piéton-bus

ACCÉLÉRATEUR DE PROJETS

L'accueil des Jeux olympiques et paralympiques 2024, au sein du territoire de Plaine Commune et à L'Île-Saint-Denis en particulier, va permettre l'accélération de nombreux projets portés depuis plusieurs années.

Au-delà du projet urbain, les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 constituent un accélérateur pour de nombreux projets :

- L'aménagement des routes départementales et des berges le long de la Seine qui permettront une pacification des quais et un meilleur lien au fleuve
- L'enfouissement des lignes haute tension pour un paysage libéré des lignes électriques surplombant aujourd'hui le site
- L'aménagement d'une passerelle réservée aux piétons, vélos et aux transports en commun qui reliera l'écoquartier fluvial au quartier Pleyel renforçant l'accessibilité du quartier
- La construction d'un mur anti-bruit le long de l'A86 réduisant significativement les nuisances sonores
- La création d'un pôle nautique, d'une Cité des arts, la rénovation de la Nef et du complexe sportif de l'Île des Vannes pour renforcer l'offre sportive, culturelle et de loisirs ■

UN PROJET FRUIT D'UNE LONGUE CONCERTATION

Le projet de l'écoquartier fluvial s'est construit avec et pour les habitants et ce dès les premières études. Une concertation qui se poursuit encore aujourd'hui via les « ateliers de l'écoquartier » où chacun peut s'informer sur les avancées du projet, participer aux réflexions et donner son avis.



DE L'AUTRE CÔTÉ DE LA SEINE

Côté Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine, les projets d'aménagements qui constitueront la partie continentale du Village olympique et paralympique connaissent de belles avancées.

Fin novembre 2019, les projets urbains de Saint-Ouen-sur-Seine ont été choisis selon les mêmes critères que pour l'écoquartier fluvial à savoir, leur capacité à s'intégrer dans un projet urbain, architectural et paysager global tout en satisfaisant les ambitions de la SOLIDEO en matière d'excellence environnementale, d'accessibilité universelle, d'emploi et d'insertion. En décembre, les promesses de vente ont été signées avec les opérateurs immobiliers.

Les 48 000 m² du secteur au sud de la Cité du Cinéma seront aménagés par le groupement constitué autour de la Caisse des dépôts et consignations, Icade et CDC Habitat avec UAPS comme architecte-coordonnateur. Le consortium autour de Nexity, Eiffage, CDC Habitat, Groupama et EDF prendra en charge les 52 000 m² du secteur proche du Vieux Saint-Ouen avec les agences CoBe et KOZ en architectes-coordonnateurs.

Après les Jeux 2024, cette partie du village deviendra un quartier durable pour 6 000 habitants et 6 000 salariés. Pour y arriver, plusieurs étapes seront nécessaires, à commencer par la libération des bâtiments et les opérations de déconstruction dès 2020 qui dureront un peu plus d'un an, principalement dans le secteur de Saint-Ouen-sur-Seine. ■

Pour suivre l'actualité du Village olympique et paralympique et de tous les autres projets olympiques, rendez-vous sur www.projets.ouvrages-olympiques.fr

Le futur quartier qui accueillera le Village olympique et paralympique côté Saint-Ouen-sur-Seine



É
UN
QUARTIER
POUR
TOUS !