

Le groupement Pichet-Legendre désigné comme opérateur immobilier du village des athlètes à L'Île-Saint-Denis

Jeudi 5 décembre, dans les locaux de la SEM Plaine Commune Développement, le jury a attribué à l'unanimité au groupement Pichet-Legendre, la réalisation des programmes immobiliers de la ZAC de l'écoquartier fluvial situés sur la commune de L'Île-Saint-Denis et consacrés au village des athlètes.

Après plus de huit mois de consultation et 12 ateliers de travail menés avec les deux groupements sélectionnés en avril dernier, le jury a choisi l'opérateur immobilier chargé de réaliser les constructions du village des athlètes situées sur le territoire de L'Île-Saint-Denis pour les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024. Ce jury était composé de représentants de l'EPT Plaine Commune, de la SEM Plaine Commune Développement, de la ville de L'Île-Saint-Denis, du Comité d'organisation des Jeux de Paris 2024, de la SOLIDEO (Société de livraison des ouvrages olympiques) et de l'urbaniste de la ZAC.

C'est à l'occasion du MIPIM 2019 que la SEM Plaine Commune Développement, aménageur de l'écoquartier depuis 2010, a lancé la consultation d'opérateurs en coordination avec la SOLIDEO ; la réalisation du village devant répondre aux prescriptions fixées par la SOLIDEO et PARIS 2024 tout en conservant les ambitions du projet de l'écoquartier en matière de maîtrise des prix de sortie des logements, de mixité sociale et programmatique et de critères environnementaux élevés.

Cette consultation a porté sur 47 000 m² SDP constituant :

- en phase héritage : un quartier mixte composé de 300 logements (dont 90 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession sociale à la propriété), une résidence étudiante, deux immeubles de bureaux, un hôtel, des commerces et des activités et des services, dont un pôle nautique et une Cité des arts.
- en phase olympique, ces bâtiments devront offrir 2 500 lits pour permettre l'hébergement d'une partie des athlètes.

Le jury a analysé la capacité des groupements à livrer, dans les délais, un projet urbain, architectural et paysager, intégrant les ambitions de la SEM Plaine Commune Développement, des collectivités et de la SOLIDEO. En fonction de ces critères, le jury a privilégié l'offre de PICHET LEGENDRE à celle remise par l'autre groupement en compétition, le groupement ERiT (Duval Développement Ile-de-France, Amétis, les Promoteurs du Grand Paris).

Toutefois le jury a salué la qualité et la diversité architecturale des deux projets en lice, le travail et l'investissement que les deux équipes ont eu à fournir.

Par ailleurs, le jury a pris connaissance de l'avis des habitants, formulés lors de la soirée de présentation au public des deux offres en compétition le 28 novembre dernier à L'Île-Saint-Denis. Il s'est félicité que cet avis citoyen rejoigne son choix sur le projet lauréat.

Ambitions du projet

En matière d'ambition architecturale, le projet lauréat prévoit de confier à 10 agences d'architecture la réalisation des 15 immeubles prévus au titre de la consultation.

Cette diversité architecturale était attendue par la collectivité et sera donc en continuité avec la 1^{ère} phase de l'écoquartier où huit architectes ont réalisé les bâtiments.

En matière de montage juridique et financier, pour permettre la réalisation dans les délais des 15 bâtiments prévus, une SAS regroupant la Foncière PICHET et la Foncière LEGENDRE sera constituée. Cette SAS assurera l'investissement et le portage des réalisations pour un montant global d'opération de 169 000 000 € HT. La Caisse des Dépôts intervenant en soutien du groupement.

S'agissant de l'offre de logement, le respect de la Charte de Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune fait partie de l'engagement du lauréat : le projet PICHET LEGENDRE s'inscrit dans le respect de cette charte portée par Plaine Commune s'agissant de qualité des logements et des prix de sortie maîtrisés pour les habitants et salariés du territoire. Les prix de vente des logements seront plafonnés à 3 500 €HT/m² shab, et les prix de VEFA des logements sociaux sont encadrés.

Le groupement prévoit la réalisation d'un immeuble de 26 logements en accession sous forme d'habitat participatif.

S'agissant des objectifs environnementaux, le projet porte depuis l'origine des ambitions fortes en matière de développement durable :

- bâtiments 100% passifs ;
- raccordement au réseau de chaleur urbain ;
- développement de panneaux photovoltaïques en toiture ;
- quartier sans voiture avec stationnement regroupé au sein d'une seconde centrale de mobilité qui sera réalisée par Plaine Commune Développement, comme celle de la 1^{ère} phase.

À ces engagements, s'ajoutent ceux demandés par la SOLIDEO au titre des Jeux Olympiques et que le lauréat a repris à savoir :

- la diminution de l'impact carbone des bâtiments, par l'emploi de matériaux bio sourcés ou de béton faiblement carboné ;
- la conception bioclimatique des bâtiments pour garantir un confort quotidien à l'horizon 2050 ;
- le développement de la biodiversité au travers d'aménagements d'espaces plantés au sein des immeubles.

Ainsi le groupement PICHET LEGENDRE réalisera sept immeubles en bois, et six immeubles avec mix matériaux biosourcés (bois/terre cuite/tuile).

Sur l'insertion, le lauréat s'engage tel que demandé dans la consultation sur l'insertion et les retombées sur l'emploi local à savoir :

- 10 % des heures travaillées soient réservées à l'insertion professionnelle ;

- 25 % du montant des marchés soient réservés aux TPE/PME et structures de l'économie sociale et solidaire ;
- les chantiers sont socialement exemplaires (vigilance renforcée sur la sécurité et la prévention santé des salariés, lutte contre le travail illégal, qualité des conditions de travail).
- au référentiel d'accessibilité universelle incitant à tenir compte dans la conception des espaces de l'ensemble des besoins des utilisateurs quelles que soient leurs capacités.

Un projet s'inscrivant dans le parti urbain de l'écoquartier

En continuité de la première phase de l'écoquartier, en cours d'achèvement, le projet conçu par l'agence Philipon-Kalt pour Plaine Commune repose sur une variété architecturale et d'épannelage.

Le long du quai Le Châtelier, côté Grand Bras de Seine, des immeubles de cinq à sept étages constitueront un véritable front 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.

Le village des athlètes s'inscrit dans l'écoquartier fluvial. Il s'articulera ainsi autour d'un espace public majeur, la place de la Batellerie, implantée à l'arrivée de la passerelle bus-vélos - piéton reliant L'Île-Saint-Denis au versant « continental » du village olympique. Autour de cette place viendront s'implanter plusieurs programmes d'une grande mixité : une base nautique, une cité des Arts, des bureaux, des hôtels et de nombreux commerces et activités.

L'inscription de la ZAC dans le périmètre du village a également permis d'affermir plusieurs projets connexes à l'opération d'aménagement tels que la passerelle-bus reliant L'Île-Saint-Denis à Saint-Denis, l'enfouissement des lignes haute tension et la protection des nuisances provenant de l'autoroute A86.

Calendrier de la consultation

12 mars 2019 : lancement de la consultation au MIPIM
 24 avril 2019 : désignation des deux candidats ERIT et PICHET-LEGENDRE retenus pour la seconde phase de la consultation
 9 septembre 2019 : remise des offres initiales
 7 novembre 2019 : remise des offres finales
 5 décembre 2019 : jury de désignation du lauréat
 Décembre 2019 : signature de la promesse de vente entre Plaine Commune Développement et le groupement PICHET LEGENDRE portant sur les 15 immeubles objets de la consultation. Ce même jour, le groupement signera la convention d'objectifs qui liera le lauréat à la SOLIDEO et à PARIS 2024.

Calendrier de l'opération

2020 :

Élaboration et dépôt des permis de construire ;
Travaux de terrassements par la SEM Plaine Commune Développement.
Signature des actes de ventes

2021 – 2023 :

Travaux de construction des bâtiments,
Travaux de construction de la 2^{ème} centrale de mobilité par la SEM Plaine Commune Développement
Travaux d'aménagement des espaces publics (voiries, place, espaces verts)

Mars 2024 : mise à disposition des programmes immobiliers du village des athlètes par le groupement PICHET LEGENDRE à Paris 2024 et des espaces publics par la SEM Plaine Commune Développement à Plaine Commune

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 aux opérateurs et démarrage des travaux de réversibilité.

2025 : fin des travaux de réversibilité : reconversion des logements d'athlètes en logements familiaux, logements étudiants, bureaux, activités...

La partie village des athlètes de la ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis en chiffres... pendant et après les JOP

Surface : 6 hectares

Configuration du village des athlètes :

2.500 lits pour les athlètes et leurs accompagnants ;

Un immeuble de bureaux utilisé durant les JO

4.500 m² de services (buanderie, stockage).

Configuration des lieux transformés en quartier de ville après les JO (47.000 m² de surface de plancher) :

320 logements (dont 90 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession sociale à la propriété) ;

1 résidence pour étudiants avec services (130 chambres) ;

2 immeubles de bureaux (4.000 m² et 6.000 m² SDP) ;

1 hôtel de 115 chambres ;

1.300 m² de commerces ;

4.000 m² d'activités et services (dont une Base Nautique et une Cité des Arts).

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)

Ofildesvoisins (habitat participatif)

Legendre Energie (exploitant panneaux photovoltaïques)

À noter que les programmes Base nautique, Cité des Arts, Bureaux, Hôtel, Commerces et activités en rez-de-chaussée seront conservées en propriété par la société « Foncière d'Investissement Ile-Saint-Denis » regroupant Pichet et Legendre XP.

Architectes : CHARTIER DALIX, AAVP Vincent PARREIRA, PETITDIDIER PRIOUX, NP2F, NZI, G. LEPENHUEL, HARDEL LE BIHAN, F. COMMERCON/I.N'DOYE, E.GUIDICE, RANDJA, MG-AU MICHEL GUTHMANN & ASSOCIES.

Les membres du jury de désignation du projet lauréat

Les membres du jury ayant une voix délibérative :

Madame Catherine LÉGER, Directrice Générale, représentant la SEM Plaine Commune Développement ;

Monsieur Patrick BRAOUEZEC, Président, représentant l'Établissement Public Territorial Plaine Commune ;

Monsieur Gilles POUX, Vice-Président à l'Aménagement, représentant l'Établissement Public Territorial Plaine Commune ;

Monsieur Mohamed GNABALY, Maire, représentant la Ville de L'Île-Saint-Denis ;

Monsieur Philippe MONGES, Maire-adjoint à l'urbanisme et au cadre de vie, représentant la ville de L'Île-Saint-Denis ;

Monsieur Nicolas FERRAND, Directeur général représentant la SOLIDEO

Les membres du jury ayant une voix consultative :

Monsieur Anthony PIQUERAS, Directeur des sites et infrastructures, représentant Paris 2024 ;

Madame Brigitte PHILIPPON, Agence d'architecture Philippon-Kalt, Architecte-Urbaniste de la ZAC de l'Ecoquartier