

CONJUGUER
LES COMPÉTENCES
ET GÉRER LA COMPLEXITÉ
D'UN PROJET URBAIN
D'ENVERGURE EST
NOTRE MÉTIER.

PENSER ET OPTIMISER
LA VILLE DE DEMAIN,
NOTRE PASSION.

CDU est un acteur majeur du paysage de l'aménagement urbain. reconnu pour son expertise du montage et du pilotage de projets urbains complexes, CDU a conçu pour les collectivités un accompagnement partenarial inédit. Il a pour objectif d'apporter une vision globale et optimisée du projet ainsi qu'une réponse adaptée à chacun de ses enjeux, qu'il soit juridique, financier, opérationnel ou fonctionnel.

Pour cela, CDU met au service des acteurs publics son savoir-faire transversal et sa capacité à rassembler les meilleurs professionnels. véritable coordinateur général, CDU fédère les talents à travers la mise en place d'une plate-forme collaborative. promoteurs, architectes, urbanistes, paysagistes, professionnels de l'environnement travaillent en synergie, autour d'un projet urbain pensé ensemble.

cette interface est un outil essentiel de discussion. Elle permet l'émergence d'idées novatrices. Elle crée une force de proposition d'une ampleur nouvelle, en garantissant la cohérence et la diversité du projet. Ainsi mobilisés, les talents de chacun se mettent au service de tous pour imaginer des quartiers innovants, et concevoir l'aménagement urbain du 21^e siècle. cette ambition est au cœur de notre métier ; elle est le fruit d'une prestation unique : celle d'un « créateur d'urbanité » capable de relever les multiples défis de la ville de demain.

BERNARD RAYARD

« La force de CDU : une connaissance approfondie du secteur public et une compréhension fine des enjeux liés au développement de projets d'envergure, conçus au cœur de la vie citoyenne. »



Bernard Rayard assure la direction administrative de CDU, dirige toutes les opérations immobilières développées par CDU et coordonne l'activité des consultants ressources. une expérience de plus de 20 ans dans la gestion d'opérations d'envergure, notamment dans le secteur public, lui permet d'appréhender parfaitement les problématiques des collectivités.

MARC ROZENBLAT

« La différence entre la ville d'hier et la ville d'aujourd'hui ? L'urbanité. Pour CDU, un projet de ville est d'abord un projet de vie. Au-delà de la coordination d'opérations urbaines, nous intervenons pour imaginer, aux côtés des collectivités, des quartiers mixtes et innovants, porteurs d'idées nouvelles et d'une vision globale de l'aménagement urbain. »



Marc Rozenblat est directeur général de CDU. Il assure la coordination générale de tous les projets développés par CDU. Il met son expérience mais aussi son talent à fédérer les hommes au service de projets d'envergure dont il sait décrypter et anticiper tous les enjeux. Après 20 ans d'expérience dans l'immobilier et les assurances, Marc Rozenblat crée CDU avec Bernard Rayard.

NOTRE INTERVENTION

sécuriser

en constituant un groupement solide

d'investisseurs-promoteurs, dont CDU se porte mandataire. La solidité économique et contractuelle de ce groupement sécurise le financement du projet et sa réalisation effective.

Fédérer

en mobilisant l'ensemble des acteurs

du projet au sein d'une plate-forme de travail collaborative. Parce qu'un projet urbain réussi est un projet pensé collectivement, son écriture doit être le résultat d'une réflexion partagée. Lieu d'échanges et de discussion, ce dispositif de collaboration garantit la réalisation d'une opération en phase avec la réalité locale et les ambitions des collectivités.

Innover

en mettant en synergie les compétences

des meilleurs experts: promoteurs, architectes, urbanistes, paysagistes, communicants, professionnels de l'environnement, etc. Cette dynamique d'intelligence collective permet l'émergence d'idées novatrices et nourrit deux composantes essentielles à la qualité d'un projet urbain: sa cohérence globale et sa diversité créative.

Informer

en développant tous les instruments

de la concertation et de la communication entre la ville et les opérateurs du projet, dans une démarche qui privilégie l'écoute et l'information. Ces outils favorisent l'adhésion la plus large possible à un projet urbain partagé par tous: habitants, professionnels et institutionnels.

NOS PARTENAIRES





**QUARTIER CAMILLE
CLAUDEL, PALAISEAU**
un écoquartier
de 140 000 m²,
un projet d'exception

Avec une superficie de 140 000 m², le quartier camille cludel est l'un des plus grands écoquartiers de France.



Lieu
Plateau de saclay (ville de Palaiseau), Essonne

superficie
140 000 m² SHON

Logements
2 000 (dont 500 étudiants)

Aménageurs
scientipôle Aménagement

mandataire associé
CDU

Promoteurs
Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier, Kaufman & Broad, Nexity

Partenaires
ville de Palaiseau, CAPS (communauté d'agglomération du plateau de saclay)

Planning
dépôt de permis 3^e trim. 2012
début de chantier.....2013
livraison.....2015

Architecte coordinateur
François Leclercq

Architectes
Atelier Roland Castro
Sophie Denissoff et associés
carré d'Arch
Atelier du Pont
Ateliers 115
Fayolle Pilon Architectes
Agence Matthieu Gelin & David Lafon
Fresh Architectures
SOA Architectes
Agence SML
Studio Authier et Associés
Alcyone Architecture
Jean-Christophe Quinton
Éric Lapière Expérience

une surface totale de 140 000 m², 2 000 logements (dont 500 étudiants), un service de conciergerie intégrée unique en Europe et, en amont, un montage innovant: le quartier camille cludel est un projet immobilier d'exception. À l'origine du futur écoquartier, une problématique ambitieuse: accompagner le développement du plateau de saclay, pôle scientifique et technologique d'excellence, et créer un nouveau tissu urbain pour un territoire d'avenir situé aux portes du grand Paris.

L'appel à consultation, lancé par la SEM scientipôle Aménagement, est remporté par CDU et un groupement

de promoteurs composé de Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier, Kaufman & Broad et Nexity en décembre 2011. face à l'ampleur et à la complexité du projet, CDU met en place une plate-forme collaborative inédite afin de coordonner l'ensemble des interlocuteurs de l'opération. Il devient le mandataire du groupement de ces 4 promoteurs de renom, et s'adjoint les compétences de l'Agence François Leclercq Architectes Urbanistes. Décideurs publics (ville de Palaiseau, communauté d'agglomération), opérateurs immobiliers, architectes, environnementalistes, habitants: le quartier est le

fruit d'un travail collectif unique en son genre qui a su fédérer les expertises d'une multitude d'acteurs. son montage s'effectue en seulement 9 mois... une performance pour un projet dont la superficie en fait aujourd'hui le premier écoquartier de France!

quand la nature s'invite en ville
L'aménagement du quartier repose sur un parti pris fort: faire de l'environnement l'élément fédérateur d'un nouveau mode de vie. L'agencement des bâtiments a donc été pensé en harmonie avec la nature. Leur taille permet notamment à chaque logement de bénéficier d'une vue dégagée sur la forêt: plus



Le projet a réuni l'expertise & la créativité d'une équipe exceptionnelle de 15 architectes, tous issus d'horizons différents.



Imaginé par CDU, la conciergerie du quartier Camille Claudel est une innovation européenne.



les résidences en sont proches, moins les immeubles sont hauts. Par ailleurs, la création de nombreuses voies de circulation douce permet une intégration parfaite de l'espace public dans l'environnement.

Le quartier vise un objectif absolu: l'excellence écologique. De la gestion du chantier, en passant par la construction des bâtiments jusqu'à leur fonctionnement, sa conception s'inscrit pleinement dans le respect de l'environnement. Matériaux sains, recherche des meilleures orientations, excellente isolation: labellisés BBC (Bâtiment basse consommation), les bâtiments ont été conçus pour réduire

la consommation d'énergie, tandis qu'une chaufferie collective au bois alimentera l'ensemble du quartier. Enfin, son aménagement intègre les rigoles domaniales déjà présentes sur le site, des noues végétales qui permettent de récupérer et recycler les eaux de pluie. Autant de moyens mis en œuvre pour faire du quartier Camille Claudel un lieu de vie responsable.

La mixité sociale au cœur du projet

Loin d'être un projet immobilier uniforme (comme il s'en fait beaucoup), le quartier Camille Claudel se compose d'habitats de typologie très diverse: maisons sur le toit, immeubles

aux toitures végétales, loggias, jardins intérieurs... Il est également le fruit d'une grande pluralité architecturale. En effet, la participation de nombreux architectes a permis de concevoir un quartier multiple mais néanmoins harmonieux, donnant le sentiment d'une construction progressive. La différence d'âges et d'expériences a été un critère majeur dans la sélection des architectes. L'objectif était simple: confronter les sensibilités créatives pour créer un ensemble cohérent... dans toute sa variété.

ce vaste projet immobilier a enfin été pensé dans le but de préserver une mixité sociale

importante. Les logements en accession côtoient les logements sociaux et étudiants afin de garantir une véritable mixité sociale, chaque résidence bénéficiant des mêmes ambitions et traitements architecturaux.

une multitude de services pour un nouveau mode de vie Innovation proposée par CDU, le quartier Camille Claudel offre à ses habitants la possibilité de recourir aux services d'une conciergerie intégrée. Réception de colis ou de courses, réservation de taxi, recherche de nourrices, de teinturerie, de jardiniers... La conciergerie est un lieu d'intendance pour toutes les petites tâches du

quotidien. un dispositif inédit à l'échelle européenne!

contrairement à la plupart des nouveaux quartiers, Camille Claudel vient s'implanter dans un lieu bénéficiant d'ores et déjà de nombreuses infrastructures. Établissements scolaires, centre aquatique et transports en commun sont à la disposition des futurs habitants. En complément, le projet prévoit la création d'un théâtre, d'un groupe scolaire de 18 classes, d'une crèche, d'un centre médical et de nombreux commerces de proximité.

Bien plus qu'un projet immobilier ordinaire, le quartier Camille Claudel est

une nouvelle portion de ville qui créera un lien fort entre la vallée de Palaiseau et le Plateau de Saclay.

un quartier récompensé

Exemplaire, le quartier Camille Claudel a obtenu, en 2010, le label « Nouveaux Quartiers Urbains », décerné par la Région Île-de-France. Ce prix récompense ainsi l'engagement écologique, social et économique de ce projet d'ampleur exceptionnelle.

UNE PLATE-FORME COLLABORATIVE INÉDITE

commanditaires

CAPS
communauté
d'agglomération

ville de palaiseau

Acofine
ingénierie financière
recherche des financements

**scientipôle
aménagement**
SEM Aménageur

mandataire du groupement

CDU
mandataire
du groupement

consultants ressources

François Leclercq
architecte coordinateur
+ 14 architectes

**CDU
kaufman & broad
nexity
eiffage immobilier
bouygues immobilier**
montage et promotion

Agence 4 août
stratégie de communication
conception de l'identité
graphique et des supports
de communication

TEKHNE Ingénierie
coordination technique

Jean de Hauteclocque
Avocat-conseil



→ Brénac et Gonzales bureaux
 ← Le Penhuel logements et commerces



LES HAUTS D'ASNIÈRES, ZAC DES COURTILLES UN PROJET EXEMPLAIRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Architecte urbaniste
 Du Besset-Lyon

Architectes
 Les 2 premiers désignés sur concours sont Le Penhuel pour les logements, Brénac et Gonzales pour les bureaux.

Aménageur
 SEM 92

Fiche d'identité
 45 000 m²

Caractéristiques de l'opération

Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain de quartier classé en zone urbaine sensible (ZUS), CDU et Vinci Immobilier ont été déclarés lauréats, en décembre 2011, pour la construction d'un projet urbain de 45 000 m². Ce programme prévoit la création de nouveaux espaces publics, des voiries requalifiées, de nouveaux programmes de logements diversifiés, de bureaux et commerces.

Dans le cadre de ce projet, des barres ont été abattues permettant la création d'un nouveau quartier en zone ANRU, aux abords d'une nouvelle station de métro.

- Aménagements :
- Logements et commerces ;
 - bureaux ;
 - gymnase ;
 - stade ;
 - Logements et équipements de petite enfance ;
 - un centre commercial.



création d'un écoquartier à BOUSSY- saint-antoine un parc habité

Architecte

Atelier BLM

opérateurs

CDU et Kaufman & Broad

Bailleur social

Osica

Fiche d'identité

23 000 m²

350 logements

90 logements
locatifs sociaux

5 400 m²

de parc paysager

un local d'activité pour la ville

caractéristiques

de l'opération

CDU a répondu à la consultation promoteur organisée par la ville de Boussy-saint-Antoine, dite du Parc du Vieillet.

En réponse à une problématique de la ville, liée à l'insécurité d'un site mitoyen de la gare RER, CDU a proposé de transformer ce lieu « délaissé » en parc urbain, dont le financement serait pris en charge par l'opération immobilière le bordant.

CDU a donc fait travailler un paysagiste afin de faire adhérer la population à cet équipement, puis monter un projet immobilier, lié au parc, permettant de financer celui-ci.

Ce projet urbain prévoit la création d'un écoquartier comprenant la création de logements et d'un parc paysager. Le projet a été monté afin que tous les logements aient une vue sur le parc.

S'inscrivant dans une logique de préservation des espaces verts et du patrimoine communal, le quartier est certifié HQE et basse consommation.

La mixité sociale offre aux futurs acquéreurs un large choix avec des logements sociaux, locatifs et en accession.



COUVENT DE LA VISITATION, NICE

La réhabilitation d'un SITE HISTORIQUE



Architecte
Georges Ricci

Fiche d'identité
Résidence hôtelière
Résidence pour chercheurs
144 logements
une piscine
un restaurant
une salle de sport
une salle de conférences
ouverte sur le quartier et
donnée en gestion à une
association de quartier

Étude

caractéristiques de l'opération
situé dans le cœur du vieux Nice, le couvent de la Visitation est le plus vieux couvent des Alpes-Maritimes. Le projet vise, sur ce site historique classé, à rénover et à réhabiliter une résidence pour cadres et chercheurs en mobilité. De plus, trois immeubles mitoyens au couvent doivent être démolis en vue d'intégrer de nouveaux bâtiments à l'opération.

dans le cadre de ce projet, CDU a réalisé des études de faisabilité, les plans de l'opération et un montage juridique spécifique en relation avec les services de l'ABF

(Architectes des bâtiments de France), sous forme d'emphytéose de 50 ans avec la ville de Nice.



Aménagement des anciennes usines PSA, Asnières

un écoquartier au cœur d'une ancienne usine

Architecte urbaniste
yves Lion

Fiche d'identité
135 000 m²
d'aménagement

85 000 m²
d'activités économiques

30 000 m²
de logements

7 hectares
de terrain

Étude

caractéristiques de l'opération

L'aménagement des anciennes usines PSA à Asnières poursuit deux objectifs :

- créer un pôle mixte où vivre et travailler ;
- inscrire cette opération d'aménagement dans une démarche de développement durable pour réaliser un écoquartier.

dans le cadre de cette opération, CDU a réalisé des études de faisabilité avec l'architecte urbaniste yves Lion. ces études consistaient à analyser la faisabilité d'un écoquartier sur une friche industrielle visant à accueillir des logements permanents,

des logements étudiants, des bureaux, un espace culturel et sportif. Le choix de garder un des chaïds afin de le transformer en équipement sportif et commercial visait à préserver la mémoire ouvrière du site.



Aménagement DE LA FRICHE INDUSTRIELLE SFIM, PALAISEAU

une nouvelle entrée DE VILLE

Architecte
Agence SCAU – Michel Macary
et Luc Delamain

Montage d'opérations
CDU

Investisseur
Centuria Capital

Promoteurs
Bouygues Immobilier
et Pitch

Bailleur social
Villogia

Fiche d'identité 29 000 m²

3 500 m²
de logements locatifs sociaux

12 000 m²
de logements en accession

4 000 m²
de logements étudiants

4 000 m²
de résidences pour chercheurs

700 m²
de commerces

4 500 m² de bureaux

Caractéristiques de l'opération

Dans le cadre d'une consultation organisée par la CAPS, CDU a constitué une équipe avec les architectes Michel Macary et Luc Delamain. Les anciennes usines de la SFIM, à l'entrée de la ville de Palaiseau, ont été rasées afin de créer une véritable entrée de ville. Dans le cadre du concours, la liberté a été donnée aux opérateurs d'aménager le site comme ils le souhaitent. Le plan d'urbanisme proposé par CDU permettait l'organisation de l'espace public. Ce dernier faisait partie intégrante du projet, avec la création d'une place publique qui allait devenir le cœur du quartier, la création

d'un square paysager et d'un mail planté reliant le quartier à la future station de TCSP.

C'est sur ce site que CDU a implanté sa seconde résidence pour chercheurs, après celle de la grande bibliothèque à Paris.

Tout au long de ce programme, CDU a assuré une mission de mandataire de l'équipe lauréate de la consultation.



Aménagement DU SITE DU SIERG

Gérer La complexité

Architectes

Nicolas Gauthier
Agence Tomasini

Fiche d'identité

Programme de 21 000 m²

8 700 m²
de logements sociaux

2 000 m²
de logements en accession

4 150 m²
de résidences hôtelières

3 200 m²
de résidences étudiantes

5 000 m²
de commerces

Caractéristiques de l'opération

Dans le cadre de l'aménagement du site du SIERG (syndicat intercommunal des eaux de la région grenobloise), CDU a assuré, en 2010, le montage et la coordination de ce projet urbain complexe entre les opérateurs immobiliers dont il est mandataire, les élus, les services de la ville et le SIERG. Pour ce faire, CDU a réalisé la programmation dont le fonctionnement pouvait satisfaire toutes les parties. Enfin, il a défini et monté le plan de financement qui permettait de contenter le SIERG et les deux villes d'Échirolles et Grenoble.

La complexité de ce projet résidait dans la multitude d'acteurs, partie prenante du projet. Il s'agissait en effet de monter un programme immobilier sur 3 terrains, propriétés de 3 acteurs publics majeurs: la ville d'Échirolles, la ville de Grenoble et le SIERG.



LES JARDINS DE LA HUNIÈRE

La première
réalisation
urbaine
DU PLATEAU
DE SACLAY

Architectes

Jacques Mouson
et Atelier Lechaugette

opérateurs

CDU et Kaufman & Broad

Bailleur social

Logirep

Fiche d'identité

20 000 m²
14 000 m²
de logements en accession

6 000 m²
de logements sociaux

316 logements
répartis en huit bâtiments

caractéristiques de l'opération

Pour le compte de Kaufman & Broad, CDU a réalisé le schéma d'aménagement. L'assistance dans le choix des architectes, la coordination avec les services de l'aménageur et l'aide à la commercialisation ont également fait partie de ses missions.

construit selon des normes environnementales exigeantes, cette opération est la première réalisation BBC de Kaufman & Broad. cet ensemble est conçu autour d'une voie centrale permettant une fluidité de la circulation et une séparation naturelle des bâtiments. L'ouverture de la résidence sur

le quartier est préservée afin qu'elle s'intègre parfaitement à son environnement direct.

90 % des besoins quotidiens (établissements scolaires, commerces, futur centre nautique, bus en site propre vers la gare de Massy-Palaiseau) peuvent se faire à pied ou à vélo, le tout à 5 minutes du centre-ville. L'eau chaude sanitaire est fournie par des panneaux photovoltaïques posés sur les toits.



Aménagement DE DEUX PARCELLES MITOYENNES : LES SITES RAVETTO & DSV ÉCHIROLLES : une nouvelle POLITIQUE URBAINE



RÉFÉRENTIEL



RÉFÉRENTIEL

↑ RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
À COPENHAGUE
ARCHITECTE :
LUNGAARD & TRANBERG

← 8 HOUSE
ARCHITECTE : BIG

Architecte

Agence SCAU – LUC DELAMAIN et MAXIME BARBIER

Directeur du projet

Guillaume BARAIBAR

Fiche d'identité site Ravetto Programme de 18 900 m²

6 300 m²
de logements en accession
et accession sociale

3 900 m²
de RHVS (Résidence hôtelière
à vocation sociale)

4 500 m²
de Résidences senior

4 200 m²
de logements locatifs sociaux

opérateurs immobiliers

grenoble Habitat et CFA

Fiche d'identité site DSV Programme de 15 000 m²

5 000 m²
de commerces

10 000 m²
de logements

caractéristiques de l'opération

En 2011, le projet d'aménagement du site Ravetto à Échirolles a été confié à CDU. Dans le cadre de ce projet, CDU a réalisé, en collaboration avec la ville d'Échirolles, l'analyse urbaine, le schéma d'aménagement du projet, le plan-masse et le permis de construire. Il a également assuré la coordination entre les opérateurs immobiliers, les élus et les services de la ville, et piloté la réalisation de ce programme d'envergure pour le compte du groupement de promoteurs (grenoble Habitat et CFA).



DIJON

SITE Amora

La reconversion d'un SITE exceptionnel

Architecte
Éric Lapiere expérience

Aménageur
SPLAD

Fiche d'identité
Programme d'environ
21 000 m² de logements
en accession et logements
sociaux (400 logements)

**caractéristiques
de l'opération**
suivant une politique
de reconversion et de
réaménagement des anciens
sites industriels de Dijon,
le site Amora accueillera
prochainement un programme
immobilier d'environ 21 000 m².

cdU a réalisé un projet
d'aménagement, identifié
les opérateurs immobiliers
et coordonné leurs activités
avec les élus et services
de la ville. Des études de
faisabilité ont été menées
en amont afin d'aménager
cette zone industrielle. cdU a
également réalisé des outils
techniques tels que le schéma
d'aménagement, le plan-masse

et le permis de construire en
liaison avec Éric Lapiere. Enfin,
il a assuré la coordination et
le pilotage tout au long du
processus de conception.

La complexité du projet vient
de sa situation géographique :
situé entre 2 cours d'eau, il faut
imaginer la construction de
400 logements et les places de
stationnement correspondantes.

ID.CAMPUS

LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES NOUVELLE GÉNÉRATION

ID CAMPUS Penser Le LOGEMENT ÉTUDIANT autrement

CDU a lancé, en 2012, un concours regroupant 20 équipes d'architectes. Associant les professionnels de différents secteurs (collectivités locales, associations étudiantes, bureaux d'études, promoteurs), cette démarche est unique en Europe. Elle est soutenue par le conseil régional d'Île-de-France et co-organisée avec Bouygues Immobilier.

Le concours ID Campus consiste à repenser l'habitat étudiant, en répondant aux nouveaux besoins de cette population. La consultation est appelée à se renouveler chaque année pour innover en permanence le concept de résidence étudiante.



« votre initiative s'inscrit dans le champ des priorités de la région Île-de-France en faveur du logement étudiant. [...] c'est une initiative que je salue et qui démontre que la démarche d'acteurs privés peut contribuer à la mise en œuvre des politiques publiques régionales. »

M. Jean-Paul Huchon,
Président du conseil
régional d'Île-de-France,
le 4 juin 2012



ID campus souhaite apporter une véritable identité aux nouveaux logements étudiants et en faire des réalisations d'exception ayant valeur d'exemple. Plus de 1000 logements seront réalisés.

Le concours se conclura par un livre, un film et une exposition au Pavillon de l'Arsenal, à Paris.

5 villes et 8 terrains sont mis en concours de manière concomitante pour accueillir ces futurs logements. 20 agences d'architecture sont en compétition, réparties entre ces communes.

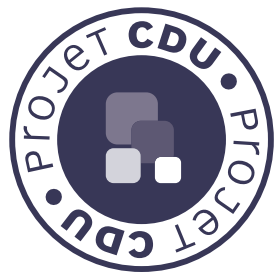
Les Mureaux
Raphaël Gabrion Architectes
Tank Architectures avec Olivier Camus et Lydéric Veauvy
TVK avec Pierre-Alain Trévélo et Antoine Viger-Köhler

Palaiseau
AUC avec Djamel Klouche
Louis Paillard
Atelier provisoire

Aubervilliers
Le collectif Plan 01 avec l'Atelier Dupont
Atemp Architecture avec Gemma Serra Vila et Jean-Romain Munvez
Marchi Architectes avec Adélaïde Marchi et Nicolas Marchi

Cergy-Pontoise
Hamon & Masson avec Gaëlle Hamon et Jean-Christophe Masson
Aniojy Beltrando
Fresh Architectures avec Julien Rousseau, Luca Battaglia et Ulysse Gnesda
Abinal & Ropars avec Édouard Ropars et Julien Abinal
Organisation pour l'Architecture

Paris
LAN
Hardel-Le Bihan
Atelier Séraji



central Park

une PROPOSITION DE CDU ET DE

à La Courneuve

L'ARCHITECTE ROLAND CASTRO



AVANT ↑



↑ APRÈS

5 millions de m² :
le plus grand écoquartier
du monde

cette proposition a été faite
au ministre de l'Égalité des
territoires et du logement,
cécile duflot, en janvier 2013.

Le Parc De La Courneuve

c'est un des projets les plus extraordinaires du grand Paris multipolaire.

Le Parc de la Courneuve a été conçu comme une zone-parc, comme ont été faites des zones industrielles, sans lien avec son entour.

Il est la plus grande friche poétique de Seine-Saint-Denis.

Si l'on construit les bords de ce Parc (plus grand d'un km² que Central Park aujourd'hui), on crée subitement le plus bel espace du Nord du Grand Paris, le Jardin le plus fréquenté de la Région Parisienne comme l'est aujourd'hui le Bois de Vincennes qui est couturé à tout son entour.

Les quartiers excentrés des villes qu'il borde, la Courneuve, Saint-Denis, Stains, Garges-lès-Gonesse, Le Bourget et Dugny, deviendront des lieux de centralité. L'avenir de ces six villes est en partie là.

Aujourd'hui, en tant que zone-parc, il est à 5 % de ses capacités d'accueil.

Devenu central, bordé de gratte-ciel, d'immeubles de belle taille, de lieux d'activité, il devient un attracteur formidable à l'échelle métropolitaine.

Son espace central peut en plus accueillir théâtres, guinguettes, proposer des lieux d'éducation à l'image d'une école d'horticulture, etc. C'est la friche foncière la plus géniale de toute la Région Parisienne.

Ce qui serait mangé en espaces verts serait restitué au double, le territoire le permet. Ce qu'il favorise de plus en plus au niveau de la biodiversité serait préservé.

S'il permet d'accueillir, de loger et de faire travailler des dizaines de milliers de gens, il devient en termes d'aménagement le lieu le plus enthousiasmant du Département, car il permet d'inventer toutes sortes de coutures avec ses bords...

Ce projet serait un des plus grands du monde.

Il aurait un rayonnement mondial exceptionnel.

Il lancerait dans le monde une école de Paris architecturale et urbaine.

Il contribuerait au bonheur de ses habitants autant qu'au prestige de notre pays, il serait un élément visible et sensible du rêve français.

EXTRAIT DE LA NOTE DE FAISABILITÉ FOURNIE AU MINISTÈRE PAR CDU

Le projet

construire 5 millions de m² sur le pourtour du Parc de la Courneuve, sur une bande de 40 à 70 mètres de profondeur à l'intérieur.

circonférence du Parc : 11 km

superficie : 415 ha (soit 100 ha de plus que Central Park à New York)

La transformation du Parc en « Central Park » aurait un impact très fort sur cette partie de la Seine-Saint-Denis, en créant une nouvelle centralité propre à une requalification de toutes les communes avoisinantes.

Les avantages

Tous les terrains sont maîtrisés (conseil général);

pleine terre;

Accessibilité existante;

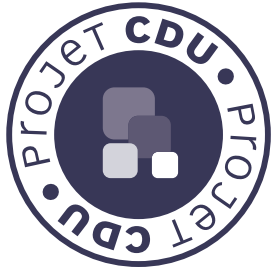
Principaux transports en commun existants;

Peu d'aménagements à prévoir par rapport à la taille du projet;

sur la base d'un prix de vente moyen du foncier autour de 300 € (social et libre confondus) pour un prix de sortie maîtrisé, la recette pour la puissance publique serait de 1,5 milliard d'euros (auquel viendra s'ajouter 2 milliards d'euros de TVA et 1,5 milliard d'euros de droits de mutation à titre onéreux);

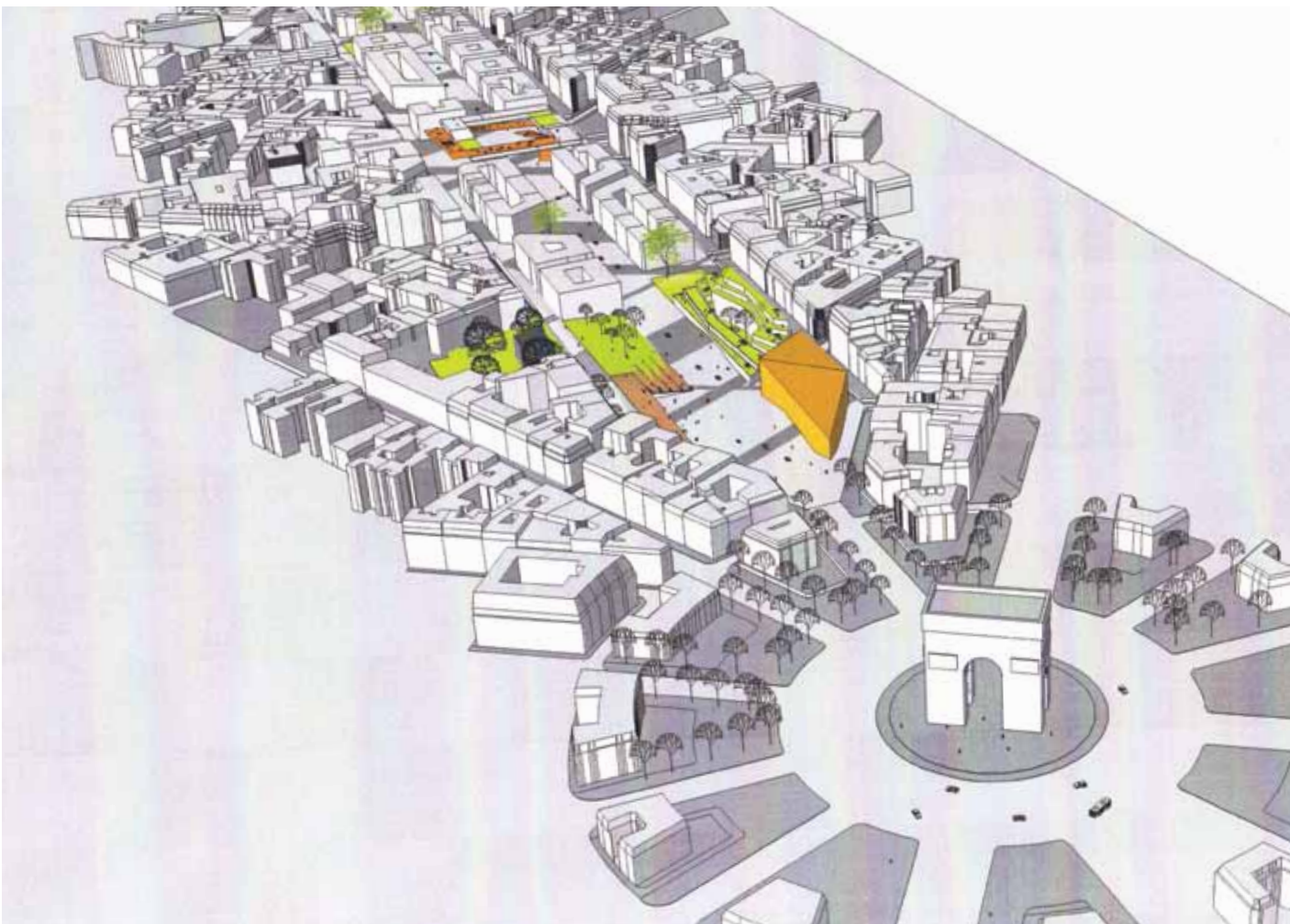
En partant du chiffre de la FFB selon lequel 1 logement construit égal 2 emplois pérennes créés, la création d'emplois d'un tel projet se situerait entre 100 000 et 160 000 (pour 50 000 à 80 000 équivalents logements construits).

Le projet doit permettre de regrouper tous les architectes du Grand Paris autour de lui. Chacun d'entre eux prendra la responsabilité d'un « pôle » et coordonnera l'activité d'un groupe d'architectes chargés de réaliser un ou plusieurs bâtiments. Pour une moyenne de 5 000 m² par architecte, ce sont 1 000 architectes qui participeront au projet.



REDONNER L'avenue FOCH aux Parisiens

DES CHAMPS-ÉLYSÉES
AU BOIS DE BOULOGNE,
La PLUS GRANDE avenue
PIÉTONNE DE PARIS



une proposition CDU
avec Hamonic et
Masson Architectes

**400 000 m² de
logements,
commerces,
bureaux et
équipements**

Nous sommes en 1903, le roi d'Italie vient de sortir de son train, arrivé au terminus de la gare du Bois de Boulogne. une petite foule l'applaudit alors qu'il monte dans son carrosse. La garde républicaine l'accompagne dans son trajet le long de l'avenue Foch. quelques chapeaux hauts-de-forme s'agitent sur les terre-pleins de chaque côté, pendant que les cavaliers remontent les allées latérales afin de rejoindre le bois. bientôt le cortège royal

atteindra la place de l'étoile afin de se rendre à l'Élysée.

En 1956, le maréchal Tito fut la dernière personnalité politique à avoir emprunté de façon officielle l'avenue Foch. depuis les « hauts-de-forme » ont disparu, les carrosses sont rangés, les chevaux ont été remplacés par un flot de voitures. Le monde s'est transformé, Paris a évolué, seule l'avenue Foch est restée se transformant en véritable

friche haussmanienne de 1,3 km, de l'étoile au Bois de Boulogne.

dans ce périmètre de 140 m de large qui en fait la plus large avenue de Paris (12 terrains de football y tiendraient, 2 fois la largeur des Champs-Élysées), nul commerce, pas d'écoles ni d'équipements publics. même le métro l'évite. un grand vide que quelques privilégiés occupent de temps en temps au gré de leurs villégiatures.

Notre projet

notre projet est une proposition de rééquilibrage en densifiant l'ouest parisien et en l'inscrivant dans une logique "grand parisienne". il propose de compléter la mixité morphologique de ce tronçon de ville, sur une longueur de plus d'un kilomètre, en construisant des bâtiments de part et d'autre d'un axe central dévolu aux circulations douces.

Ainsi, c'est le story-board de la place de l'étoile jusqu'à la porte Dauphine qui se trouve métamorphosé. Des perméabilités sont ménagées entre les deux rives de l'avenue, des logements et des équipements viennent densifier cette artère autrefois vide et remédient à l'exclusion sociospatiale dont elle souffrait. C'est une véritable reconquête qui est menée. Face à la flambée des prix de l'immobilier dans le Grand Paris, cette réponse est à la fois innovante et ambitieuse. Entre culte de la vitesse et éloge de la lenteur, l'avenue Foch reste placée sous le sceau de l'ambivalence. En résorbant la vitesse automobile, elle accroît la vitesse urbaine, une vitesse qui devient maintenant une intensité urbaine, faite d'émotions, de contrastes, de mixités, de tonalités.

concrètement, notre proposition distingue trois moments.

Le premier embrasse le premier tiers de l'avenue depuis la place de l'étoile.

Nous proposons de poursuivre la dynamique qui innerve les Champs-Élysées en en faisant un lieu « très parisien », semé de commerces, fédéré autour d'une place qui soit une véritable centralité pour les Parisiens. Une place qui ne soit pas dévolue à la circulation automobile comme l'est l'étoile mais à la vie piétonne, grâce aux événements publics qui s'y joueront et aux équipements type grands hôtels et grands magasins qui s'y trouveront. Un véritable endroit de rencontre, de rendez-vous, d'arrêt, de repos. Des pratiques de l'espace public que l'on ne retrouve jamais sur les Champs-Élysées. Cette place sera la véritable place de l'étoile.

Le deuxième moment se noue à l'intersection de l'avenue Foch avec les avenues de Malakoff et Raymond Poincaré.

Il accueille un vaste équipement public qui est un hybride entre le bâtiment et l'espace public, inscrit en centralité par rapport à l'avenue. Ce bâtiment est occupé par une salle associative, une garderie, une médiathèque, un amphithéâtre. Il est parcouru par des espaces publics qui, telle une rocade piétonne, dessinent une promenade qui permet aux piétons de traverser le carrefour. Ce pôle est dévolu

à une vie de quartier, il renoue des connexions entre les deux rives de l'avenue Foch...

Le troisième moment s'articule autour d'un campus urbain positionné sur la place de la porte Dauphine.

Celui-ci propose un hub piéton qui permet d'enjamber cette place très encombrée par la circulation automobile, issue du périphérique. Ainsi, le Bois de Boulogne devient accessible sans interruption, dans une continuité de l'espace public et de la promenade piétonne. Ce campus vertical associe toutes les fonctions d'un campus traditionnel (logements étudiants dotés de terrasses en gradins, espaces publics, restaurant universitaire, salles de conférences, équipements sportifs) qu'il superpose au lieu d'étaler. Cette émergence en fait une balise urbaine qui marque l'entrée dans la ville de Paris et forme un signal à l'échelle du Grand Paris. Là où l'Arc de Triomphe est un monument à la guerre, à la mort et au patriotisme, celui-là est un monument à la vie, à la jeunesse et à l'ouverture au monde.

La ville historique et constituée doit poursuivre son évolution, n'en déplaise aux tenants d'un conservatisme désuet. L'avenue Foch est une opportunité extraordinaire qu'il nous faut saisir.

C'est un projet positif, il ne s'agit pas ici de raser, de démolir pour reconstruire, mais de réactiver, de reprogrammer, de ramener à la vie, de remettre de l'intensité, de relier.

CDU
10, avenue de Friedland
75008 Paris

Tél. :
+ 33 (0)1 75 50 66 95

www.c-du.com
cdu@me.com