

Une créativité reconnue et une multitude de défis à relever

Le groupement Les Promoteurs du Grand Paris/Leev/Sodès remporte l'appel d'offres de la ZAC de la Remise

Ce nouvel écoquartier sera un modèle de développement durable des opérations d'urbanisme

DOSSIER DE PRESSE

Voisins-le-Bretonneux (78),
Décembre 2019





Une créativité reconnue et une multitude de défis à relever

Le groupement Les Promoteurs du Grand Paris/Leev/Sodès remporte l'appel d'offres de la ZAC de la Remise

Ce nouvel écoquartier sera un modèle de développement durable des opérations d'urbanisme

Le concept était innovant, la procédure de consultation l'était tout autant et la philosophie du projet allait à rebours des pratiques anciennes. En un mot, le projet de la ZAC de la Remise avait de quoi inspirer. Pour répondre à l'appel d'offres, le groupement **Les Promoteurs du Grand Paris, Leev, Arcade, Valophis et Sodès** n'a pas bridé sa créativité.

Ils ont conçu le projet « Le Parc Habité », pour lequel ils ont obtenu la confiance de la municipalité de Voisins-Le-Bretonneux et de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ensemble, MDH Promotion, Paris-Ouest Promotion, Pierre Etoile et Leev vont construire **235 logements en accession**, dont **26 logements en habitat participatif**, tandis que le Groupe Arcade et le Groupe Valophis développeront **180 logements sociaux**, 55 logements en prêt social location-accession (PSLA) et **30 logements locatifs intermédiaires (LLI)**. L'opérateur commercial Sodès réalisera quant à lui les **1700 m² de commerces** inclus dans la programmation.

1- D'abord imaginer la vie

Le concept était innovant, car avant de **construire un écoquartier**, il s'agissait d'abord de partir des aspirations de vie des futurs occupants, tant en matière **de mobilité, de connexions, que de services partagés, d'animations, d'initiatives en faveur de la nature et de l'économisation de l'énergie.**

Les participants à l'appel d'offres devaient donc, en premier lieu, décrire les services, et les modes de vie qu'ils envisageaient, pour une population diverse en âges, en classes sociales, en vision du vivre ensemble.

Il leur incombait en particulier de **formuler des propositions en matière de reboisement et de recyclage.**

La proposition d'une ébauche de plans ne viendrait qu'ultérieurement.

2- Ensuite, respecter l'environnement déjà existant

Autre règle instaurée par le cahier des charges : **les constructions devaient s'insérer dans un environnement boisé déjà existant.** La situation était donc inverse de ce qui se fait si souvent, où l'on construit d'abord et on plante des arbustes après.

Cette nouveauté n'était pas la moindre, mais en réalité, c'est tout l'appel d'offres qui a innové du début jusqu'à la fin.

Un appel d'offres groupé. Ainsi la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines avait vivement incité à la création d'un groupement de promoteurs. C'était son souhait de faire travailler des acteurs de différentes tailles. De la sorte, une intelligence collective émergerait, qui favoriserait le foisonnement d'idées nouvelles,

en particulier pour répondre au défi énergétique.

Le but de ce travail en mode collaboratif était aussi de réaliser des économies d'échelles, d'optimiser le chantier, de s'assurer d'une cohérence architecturale, de faciliter le dialogue et l'articulation avec l'aménagement public.

3- Après, dessiner des plans harmonieux

Il en a résulté une innovation également dans le format de la consultation, puisque celle-ci a porté sur un macro-lot de **500 logements à livrer en une seule fois.** Dans l'esprit des initiateurs de la consultation, cette formule était source de multiples plus-values.

- **La taille du projet** était suffisamment grande pour laisser une place substantielle à l'innovation, notamment dans la finalité de répondre au défi énergétique.

- **L'invention de services adjoints** était aussi favorisée par la perspective de leur amortissement sur un grand nombre de bénéficiaires.

- **A l'usage** aussi on verra qu'un temps précieux pourra être gagné par rapport à ce qui aurait dû être organisé sinon, à savoir des consultations lot par lot.

- **Le phasage sera simplifié**, le dialogue facilité, mais surtout, une cohérence architecturale et urbanistique pourra se dessiner à l'échelle du quartier, puisque l'ensemble des acteurs posséderont une vision d'ensemble, elle-même contrôlée par un architecte coordinateur. En l'occurrence, ce rôle sera tenu par l'agence Vous Êtes Ici Architectes.

...Et les lauréats sont :

À l'issue de ce parcours complexe, **l'association des Promoteurs du Grand Paris a été sélectionnée pour en être le maître d'ouvrage**, accompagnée de Leev et Sodès. Elle est représentée dans cette

consultation par MDH Promotion, Paris-Ouest Promotion et Pierre Etoile. Il revient donc à ces acteurs principaux de réaliser un tout nouvel écoquartier de **36 500 mètres carrés de surface de plancher qui sera livré en 2023.**...→



→ S'ils ont séduit la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) et la Municipalité de Voisins-le-Bretonneux, il faut savoir que l'enjeu est fort. En effet, ces deux commanditaires placent de grandes ambitions dans le projet. **Dans leur esprit, le nouveau quartier devra répondre à**

des enjeux d'innovation environnementale et sociale, et d'animation urbaine. Ce sera un quartier mixte. **Il devra faire preuve d'une grande qualité d'usage et se montrer exemplaire en matière d'impact environnemental.**



Une volonté d'être exemplaire

Il s'inscrit dans la démarche ADDOU, (Approche Développement Durable des Opérations d'Urbanisme) **qui intègre les principes fondateurs du développement durable.** De fait, comme l'explique Philippe Jarlot, Président des Promoteurs du Grand Paris, « Nous avons voulu que ce quartier soit en harmonie avec son environnement boisé, en proposant un bâti traditionnel pour une ambiance village, une offre diversifiée adaptée à toutes les classes d'âges et un cadre de vie respectueux de la santé de ses occupants.

Sa programmation mixte, portée vers les nouveaux usages, prend aussi en compte les besoins actuels : programme de conciergerie connectée, habitat participatif, jardins partagés, **autant d'innovations et de services adaptés à la vie d'un écoquartier** ».

Le projet est né d'un foisonnement d'idées proposées par l'ensemble des parties prenantes à **l'association des Promoteurs du Grand Paris et de Leev et Sodès en coopération avec les deux bailleurs sociaux le Groupe Valophis et le Groupe Arcade.** Or c'était précisément ce qu'attendaient les responsables de **la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines** : « encourager la création d'un groupement de promoteurs composé d'une diversité de tailles d'intervenants. Le but était de favoriser l'émergence de l'intelligence collective afin qu'elle soit mise au service de l'écoquartier ».

Un projet ambitieux par sa taille

Celui-ci est situé à Voisins-le-Bretonneux, à quelques mètres du centre aquatique du Lac. Le projet d'aménagement est ambitieux. Il comprendra notamment :

- **500 logements répartis comme suit : 235 logements en accession, dont 26 logements en habitat participatif, 180 logements sociaux, 55 logements en prêt social location-accession (PSLA) et 30 logements locatifs intermédiaires (LLI).**

- **1 700 m² de commerces de proximité, de locaux d'activités et de services**

- **Environ 830 places de parkings privés et publics.**

Un foisonnement de services associés

Au chapitre des innovations proposées ainsi que des nouveaux usages, le nouvel écoquartier proposera un ensemble cohérent de services, d'innovations et d'usages :

- **Un service innovant de participation citoyenne**, sera mis en place afin de permettre l'échange avec les Vicinois.

- **Un programme de conciergerie** connectée rendra accessible des services au quotidien, pour faciliter la vie de tous les habitants, créer du lien social et dynamiser l'activité.

- **Une plateforme dédiée à l'habitat participatif, proposera 26 logements** destinés à créer une communauté solidaire et référente au sein du quartier.

- **Une société apportera son expertise pour replacer la santé et le bien-être des occupants** au cœur du projet grâce à la méthode de management ECRAINS (Engagement à Construire Responsable pour un Air Intérieur Sain), permettant d'intégrer la santé et la qualité de l'air intérieur dans l'acte de construire. Les habitants seront également accompagnés à travers des ateliers « Bien vivre dans son logement ».



De hautes performances environnementales visées

Nous l'avons vu précédemment, la ZAC de la Remise **est engagée dans la démarche ADDOU** (Approche de développement durable des opérations d'urbanisme). Elle œuvre à la promotion d'un écoquartier exemplaire. Cette ambition se concrétise à travers différents engagements :

- **Des certifications environnementales** fortes (NF Habitat HQE™, Label E+C-) permettant d'offrir des logements confortables et des consommations énergétiques maîtrisées.

- **Le développement de l'agriculture locale et participative** à travers la création de **4 espaces aménagés en jardins potagers et vergers** représentant



environ 1100 m² et permettant de créer un espace d'activité, de convivialité et d'échanges entre voisins. Ces jardins compléteront les deux zones de jardins partagés que projette de réaliser la collectivité au sein du parc. **Le quartier sera en outre équipé d'un composteur électromécanique pour les déchets verts et alimentaires capable de composter 1 tonne de biodéchets divers par semaine.**

L'association qui animera les jardins partagés, gèrera également la collecte des biodéchets auprès de ces gisements et lancera un programme de sensibilisation et d'animation à l'attention des habitants.

- **« Le Parc Habité »** : le groupement s'engage à **perpétuer l'identité végétale du lieu** en replantant un hectare de bois sur les ilots pour compenser les déplantations, tout en préservant les deux hectares de bois déjà existants.

« Le Parc Habité » : une réelle ambition d'aménagement du territoire

« Nous étions face à une forme de paradoxe, explique Philippe Jarlot, Président des Promoteurs du Grand Paris. Nous avons dû proposer un projet d'écoquartier dans un contexte d'aménagement de zone déjà très défini. Le dessin des espaces publics est à ce jour déjà très poussé tant techniquement, qu'au niveau du projet de paysage ». De fait, des équipements publics sont déjà programmés (une crèche, un centre paroissial, une piste de BMX). Ils sont non seulement conçus, mais leur emplacement est finalisé. Il en allait de même de la trame des voies et chemins. Il fallait d'autant plus les respecter que les accès, raccordements et autres éléments techniques avaient été annoncés comme invariables.

La proposition des promoteurs a été « d'Habiter le Parc ». Comment ? En étendant le « village » de Voisins-le-Bretonneux par l'ajout d'un parc de quartier, qui sera aussi un parc de la ville et un lieu de passage. **« Nous souhaitons faire naître une centralité d'usages pour les futures familles de l'écoquartier,** explique Philippe Jarlot, mais aussi pour les habitants qui vivent déjà sur place. **Notre proposition « d'Habiter le Parc »** remplit des fonctions pédagogiques et d'usage. En plus de perpétuer l'identité végétale au moyen de l'utilisation de semis d'espèces locales, des arbres fruitiers et à coques seront plantés. Des potagers permettront aussi de jouer ce double rôle productif et de lien social dans un projet global, vivant et évolutif ».

Cette proposition simple est autant **motivée par des questions écologiques que des questions de sens.** Le développement durable ne peut plus être pensé en termes uniquement techniques. **Construire un « écoquartier » c'est d'abord préserver la « dernière réserve foncière de Voisins-le-Bretonneux » et son bois.** Ce bois existant est une présence réelle, symbolique et politique. L'air du temps n'est plus à l'aménagement du territoire, mais plutôt à tout ce qui peut ménager celui-ci.



La réponse architecturale : un esprit village

Puisqu'ici la nature est en majesté, **l'inversion du rapport de force habituel doit être évidente** dès le premier regard. Aussi la présence de toitures à pentes est apparue indispensable, pour suggérer l'idée d'un équilibre entre la ville et la campagne.

De même, le bâti sera le plus compact possible, pour **laisser le maximum de place à la continuité végétale**. Les constructions intégreront dans un même ensemble les superstructures et les infrastructures.

Tous les logements seront dans le parc, qu'ils soient au premier ou second rang, offrant ainsi aux futurs habitants confort et **accès égalitaire aux agréments et aux qualités intrinsèques du site boisé**.

En définitive, **ce projet propose un mode d'habiter**, et non pas simplement des bâtiments juxtaposés. C'est un entre-deux, entre ville et campagne, une invitation à des parcours poétiques.

Le projet se veut harmonieux de cumul des usages, de la nature et de l'habitation. C'est le dessin d'un nouveau quartier idéal pour des familles.

Rendre la vie plus agréable, plus simple, plus ouverte à l'altérité :

Une boîte à outils de services, d'innovations et d'usages :

Parmi les propositions qui ont retenu l'attention du jury, citons un service innovant de participation citoyenne. **Cet outil numérique**

permettra de mettre en place les moyens d'une véritable participation et d'une implication citoyenne afin de contribuer activement au développement de ce nouvel écoquartier. La mise en place d'un site dédié est aussi prévue, **permettant l'échange avec les Vicinois. De même, une plateforme web et mobile permettra un dialogue participatif et continu** et donnera en temps réel l'information sur le déroulement du chantier et les événements importants.

Une plateforme dédiée à l'habitat participatif aura vocation à accompagner et piloter un groupe de futurs habitants qui cherchent à **s'impliquer dans leur projet d'habitat sous un mode participatif** tant au niveau de la conception du bâtiment que de celui du vivre ensemble. Cette démarche se fait en étroite collaboration avec l'architecte et sous le contrôle du Maître d'ouvrage.

Pour la santé, une société permettra d'intégrer cette dimension et la qualité de l'air intérieur dans l'acte de construire

Enfin, parmi les innovations environnementales mises en œuvre, soulignons :

- **Des certifications environnementales fortes** (NF Habitat HQE™ Label E+C-)
- **Le développement de l'agriculture locale** et participative à travers la création de 4 espaces aménagés en jardins potagers et vergers
- **La présence d'un composteur électromécanique** pour les déchets verts et alimentaires du quartier



Accessibilité, mobilité, transports publics et privés : des solutions douces et apaisantes

L'**écomobilité** pourrait par exemple se concrétiser avec une solution de trottinettes électriques. Elle illustre la mobilité individuelle éco-responsable avec la mise à disposition de stations de trottinettes électriques en libre-service, à partir du développement d'un maillage de stations sur le territoire.

Une attention particulière a été apportée afin d'optimiser la gestion des places de parking tant sur l'espace public que sur des parkings privés en produisant des recettes pour la collectivité, et les propriétaires de parkings par des **systèmes de paiement numérique ou par borne**. Cette gestion **permet de mutualiser l'accès à certains parkings** sous-employés pouvant représenter sur la ZAC de la Remise environ une centaine de places. Le système de surveillance fonctionne avec un **contrôle d'accès de type barrière virtuelle** basée sur la lecture optique des plaques minéralogiques.

Plus généralement, **une réflexion a été menée sur la place de la voiture sur le site**. Mais il y avait déjà la réponse à apporter aux besoins réglementaires.

Points Clés calendrier, fiche technique

Les grandes dates

- 2019

Décembre : convention entre Maître d'ouvrage et les collectivités

- 2020

Mise en place de la plateforme de participation citoyenne

Déclaration d'ouverture du chantier

- 2021

Pré livraison aux promoteurs

- 2022

Livraison aux clients

Fiche technique

- Ecoquartier de **36 500 mètres carrés** de surface de plancher

- **500 logements** répartis comme suit : **235 logements en accession**, dont **26 logements en habitat participatif**, **180 logements sociaux**, 55 logements en prêt social location-accession (PSLA) et 30 logements locatifs intermédiaires (LLI).

- **1 700 m² de commerces** de proximité, de locaux d'activités et de services

- Environ **830 places de parkings** privés et publics.

- Architectes : cabinet VEI Architectes

À propos de LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS

LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS est une association qui **regroupe 6 promoteurs immobiliers**. PME indépendantes et franciliennes, elles sont spécialistes de la Région Ile-de-France. **Ce regroupement leur permet de constituer une offre immobilière multiproduits** (logements, résidences services, tertiaire...) **et pluridisciplinaire** afin d'apporter, si nécessaire, une réponse globale à tout projet d'aménagement.

Avec des Directions Générales impliquées dans chaque projet, elles partagent un engagement commun fort au service des Franciliens, de leur habitat et de leur environnement.

Ces sociétés sont Bécarré Elysées, Bricqueville, Cibex, MDH Promotion, Paris Ouest Promotion et Pierre Etoile. Leurs programmes en cours sont consultables sur le site www.lespromoteursdugrandparis.com



Contact Presse Galivel & Associés

Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

