

Le Village olympique & paralympique



Sommaire

04

L'ÉDITO DE PATRICK BRAOUEZEC

05

L'ÉDITO DE CATHERINE LÉGER

06

L'ÉDITO DE NICOLAS FERRAND

08

LE VILLAGE OLYMPIQUE
ET PARALYMPIQUE : UNE
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT,
UN PROJET DE TERRITOIRE

12

UNE EXPÉRIENCE URBAINE
UNIQUE, ANCRÉE DANS
LE TERRITOIRE

16

4 ORIENTATIONS
MAJEURES DANS L'OPTIQUE
DE « L'APRÈS-JEUX »

20

LE PLANNING DE L'OPÉRATION

22

VILLAGE OLYMPIQUE
ET PARALYMPIQUE

24

CONSULTATIONS PROMOTEURS

26

LE VILLAGE, QUARTIER
URBAIN AVANT TOUT

27

NOS PARTENAIRES

L'édito de Patrick Braouezec

*Patrick Braouezec,
Président de Plaine Commune
et de Plaine Commune
Développement*

Plaine Commune se réjouit d'accueillir les athlètes des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 dans le Village implanté sur trois des neuf villes qui composent son territoire. Être au cœur de cet événement planétaire est pour nous un motif de grande fierté. Avec des habitants de 136 nationalités différentes, c'est le monde qui accueille le monde. C'est aussi un tremplin pour faciliter la mise en œuvre de notre projet de territoire : le Village vient s'insérer dans un projet urbain qui pré-existe et sera transformé en véritable quartier de ville mixte et durable, conforme aux besoins des habitants du territoire. Dès lors, la SEM Plaine Commune Développement, aménageur de l'Écoquartier fluvial sur la commune de L'Île-Saint-Denis conserve naturellement sa place, aux côtés de la SOLIDEO.

Nous portons une ambition commune : celle de livrer un Village olympique et paralympique qui soit à la hauteur des défis de la ville du XXI^e siècle : une ville qui n'exclut aucun de ses habitants, dont les aménagements atténuent les effets du changement climatique, une ville qui rend possible le faire et le vivre ensemble. C'est cet héritage des Jeux que nous voulons léguer aux générations futures.

Aujourd'hui, cette volonté commune se traduit aussi par le lancement concomitant de la commercialisation des lots sur les deux ZAC qui composent le Village olympique et paralympique. Elle se poursuivra par exemple par une sélection conjointe des architectes retenus, pour renforcer l'identité du Village. Cette aventure nous engage collectivement. C'est ensemble que nous pourrons réussir un Village olympique et paralympique conforme à nos ambitions.

L'édito de Catherine Léger

*Catherine Léger,
directrice générale de Plaine
Commune Développement*

Formidable accélérateur de développement, les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 constituent un événement planétaire qui doit laisser un héritage durable pour le territoire de Plaine Commune.

Acteur de la réalisation du Village olympique et paralympique, Plaine Commune Développement aménage depuis 2010 la ZAC de l'écoquartier fluvial à L'Île-Saint-Denis, un site de 14 hectares où est mis en œuvre un projet environnemental innovant : quartier sans voitures, performance énergétique, habitat participatif, centrale de mobilité, mixité programmatique « au palier ».

Cette ambition se concrétise sur le terrain depuis le début de l'année 2018 par la livraison de la première phase de l'opération constituée de 300 logements et par l'arrivée des premiers habitants.

Elle va continuer à guider l'aménagement des deuxième et troisième phases qui accueilleront, sur six hectares, 2700 hébergements pour l'accueil des Jeux, et à compter de 2025 près de 50 000 m² de nouveaux programmes immobiliers (logements, bureaux, résidence étudiante, hôtel etc.) agrémentés d'un parc de plus d'un hectare en bord de Seine.

C'est dans cet esprit volontariste et durable, que Plaine Commune Développement lance, en lien avec la SOLIDEO, la consultation d'opérateurs pour la réalisation du Village olympique et paralympique sur l'écoquartier fluvial. L'objectif est bien de permettre à la fois la tenue d'un événement mondial, et la réalisation d'un projet urbain en phase avec les ambitions fortes des collectivités locales.

L'édito de **Nicolas Ferrand**

La France a l'immense privilège d'accueillir en 2024 la 33^e édition des Jeux Olympiques et Paralympiques.

100 ans après les premiers Jeux de Paris, cet événement universel, aux millions de spectateurs et aux milliards de téléspectateurs, nécessitera la construction ou la rénovation sur notre territoire d'une quarantaine d'infrastructures sportives et extra-sportives, appelées à durer. Ainsi le Village olympique et paralympique, devant recevoir environ 15 600 athlètes et leurs accompagnants sur 51 hectares, a vocation à être transformé en quartier bas-carbone, durable et inclusif, dès que la flamme sera éteinte. Le budget public d'investissement est évalué à près de 1,4 milliard d'euros dont près de 450 M€ pour le Village, afin de livrer les ouvrages dans les délais, dans le respect des coûts et des programmes, tout comme de l'ensemble des prescriptions du Comité d'organisation des Jeux de Paris 2024.

Si le Village olympique et paralympique est aujourd'hui un élément central dans l'organisation et la réussite des Jeux, cela n'a pas toujours été le cas. Lors des premières éditions d'été des Jeux olympiques modernes, il n'existe pas de véritable Village olympique. Ce n'est qu'à partir de 1924, à Paris, que les règles changent, et que le Comité organisateur se doit d'accueillir les athlètes dans des logements avec toutes les facilités nécessaires. C'est la naissance du « village » moderne, réunissant les délégations du monde entier en un lieu unique. Au-delà, le Village olympique et paralympique fait partie des projets architecturaux totémiques qui caracté-

risent une édition des Jeux. Si les premiers étaient temporaires, ils sont à présent construits pour l'avenir, contribuant à l'héritage urbain et bénéficiant aux habitants. La reconversion du Village après l'événement Olympique et Paralympique offre la possibilité de développer un projet novateur, reposant sur une double stratégie de durabilité et d'accessibilité universelle, et capable de constituer un socle de qualité pour la ville durable de 2050.

La livraison d'ouvrages répondant aux grands défis mondiaux que représente le changement climatique, offrant à tous un confort d'usage innovant et optimal, doit se réaliser dans une logique d'inclusion totale. Ces Jeux sont une occasion unique pour la France de proposer au monde sa conception du développement urbain et de la ville durable de demain.

Ce Village est aussi une chance de contribuer au développement territorial, de favoriser l'emploi, de stimuler, au travers des ouvrages olympiques et paralympiques, le développement des filières de l'aménagement, de la construction et des services urbains.

La fierté indéniable de garantir la meilleure expérience possible aux plus grands athlètes, le sentiment d'accomplir la transmission d'un patrimoine durable aux générations futures, l'immense satisfaction de permettre aux savoir-faire français de rayonner sont trois objectifs que nous pouvons atteindre, ensemble, dans la même équipe!

*Nicolas Ferrand,
directeur général exécutif
de la SOLIDEO*



Le Village Olympique et Paralympique : un projet unique au cœur des mutations du territoire

**Un événement d'exception,
à construire ensemble**

La SOLIDEO vous propose de participer à la construction du Village olympique et paralympique des Jeux 2024, objet unique qui incarnera l'urbanisme du XXI^e siècle au cœur de l'Île-de-France.

La France s'apprête à accueillir le monde en organisant les Jeux Olympiques et Paralympiques en 2024. Le premier événement mondial sportif retrouvera Paris après un siècle d'absence.

UN LIEU DE CONVERGENCE, AUTOUR DE LA SEINE

À proximité immédiate de la future gare Saint-Denis Pleyel, qui deviendra l'un des pôles majeurs parmi les mieux desservis du Grand Paris, le Village profite pleinement de la proximité de la Seine. Longtemps oubliés en Seine-Saint-Denis, les bords du fleuve vont devenir un lieu de convergence et d'attractivité.

Ce projet s'enracine dans la magie des Jeux Olympiques et Paralympiques : dédié en premier lieu à l'accueil d'athlètes internationaux, le territoire remodelé acquerra une portée métropolitaine qui lui permettra de rivaliser avec d'autres lieux emblématiques du Grand Paris.

→
Plan du Village Olympique
et Paralympique après les Jeux.
© Dominique Perrault Architecture



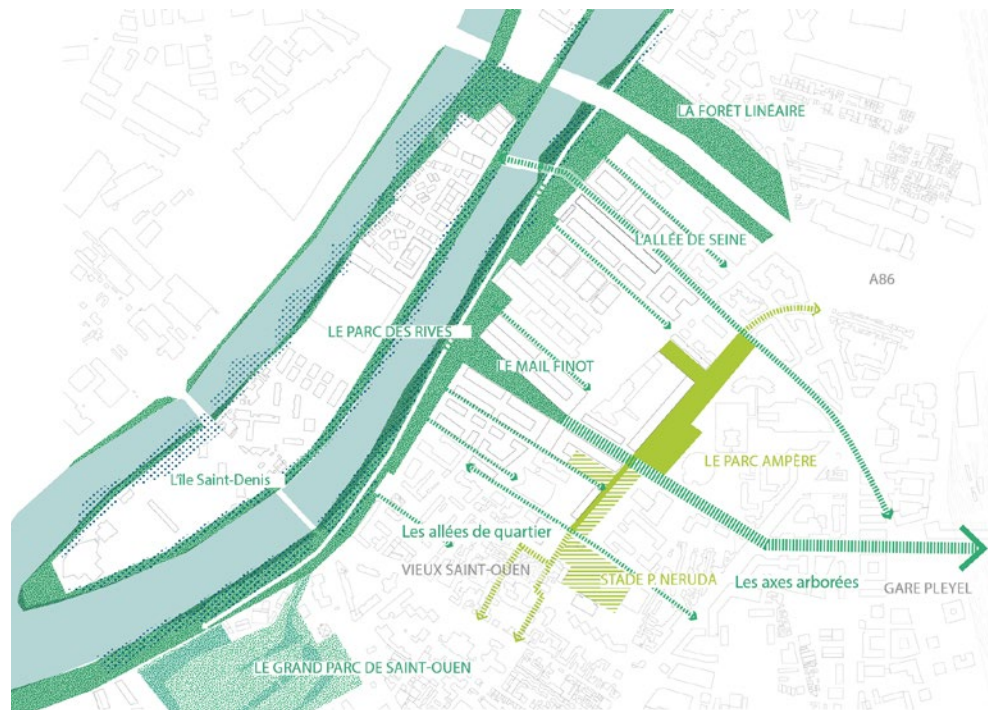


Cour intérieure des villas.
© Dominique Perrault
Architecture



Le corridor écologique de la
Seine est renforcé et étiré vers
l'intérieur du quartier.
© Agence TER

Pour ce dernier, le Village olympique et paralympique participera à l'écriture d'un récit collectif, en dotant le territoire de nouveaux repères au service de ses habitants. Et pour les nations alors rassemblées, il offrira l'occasion de découvrir l'approche française de la ville durable de 2050.



« Incarner
l'urbanisme
du XXI^e siècle
au cœur de
l'Île-de-France »



Une expérience urbaine **unique**, ancrée dans le **territoire**

Un projet, une vision

Le Village olympique et paralympique va connaître deux vies en une. Durant 2 mois, entre juillet et septembre 2024, le Village va devenir le cœur battant des Jeux. Il accueillera environ 15 600 athlètes et accompagnants en phase olympique ainsi que 9 000 athlètes et accompagnants en phase paralympique.

Outre des logements confortables et l'immense restaurant olympique niché dans la Cité du Cinéma, le Village olympique et paralympique offrira aux athlètes des installations sportives, médicales, des cafés, des commerces, des loisirs... Tous les rez-de-chaussée seront mobilisés et déborderont vers l'extérieur pour que nos hôtes vivent, pendant 15 jours, l'ambiance, la richesse et la légèreté de nos villes européennes. À la fois connectée au

monde et contemplatifs face à la Seine, ensemble concentrés, les athlètes pourront se focaliser sur leur préparation, célébrer leurs exploits et rayonner de tout l'optimisme de la jeunesse du monde rassemblée.

Mais le Village des Jeux de Paris 2024 est réfléchi d'abord comme un quartier de ville en devenir. C'est donc l'héritage qui est valorisé avant tout, permettant de définir un nouveau modèle pour les prochains Jeux Olympiques et Paralympiques.

Ainsi, après les Jeux, ce seront près de 6 000 habitants et 6 000 salariés qui vivront à la suite des athlètes dans un quartier si semblable et si différent. Les rez-de-chaussée accueillant tous les nouveaux usages qui animeront les villes du XXI^e siècle : fablabs, cafés connectés, tiers lieux, commerces 3.0... Les espaces publics généreux conduisant naturellement vers la Seine en majesté et, dans une nature régénérée, les étudiants studieux croiseront les lycéens bavards, les familles agitées et les salariés affairés. Deux écoles, un gymnase, des crèches, une caserne de pompiers, une base projetée de la police seront construits dans le Village. Lieu métropolitain par excellence, des visiteurs de toute l'Ile-de-France viendront grâce aux 5 lignes de métro, arpenter les rues vers la Cité du Cinéma, ragaillardie et rayonnante.

VITRINE DE L'EXCELLENCE FRANÇAISE...

Le Village olympique et paralympique est l'un des projets urbains majeurs qui a vocation à incarner l'ambition écologique et environnementale des ouvrages Olympiques et Paralympiques. Son développement quelques années après la tenue à Paris de la Conférence pour le Climat (COP21) en 2015, dans un contexte global de prise de conscience écologique et environnementale, en fera l'incarnation aux yeux du monde du savoir-faire français en matière d'excellence environnementale. Cette ambition doit permettre de rechercher les solutions aux triples défis que sont l'intégration des écosystèmes dans la conception du quartier, la neutralité carbone à l'horizon 2050 ainsi que la réponse urbaine au réchauffement climatique.

Du Village olympique et paralympique à la ville de demain

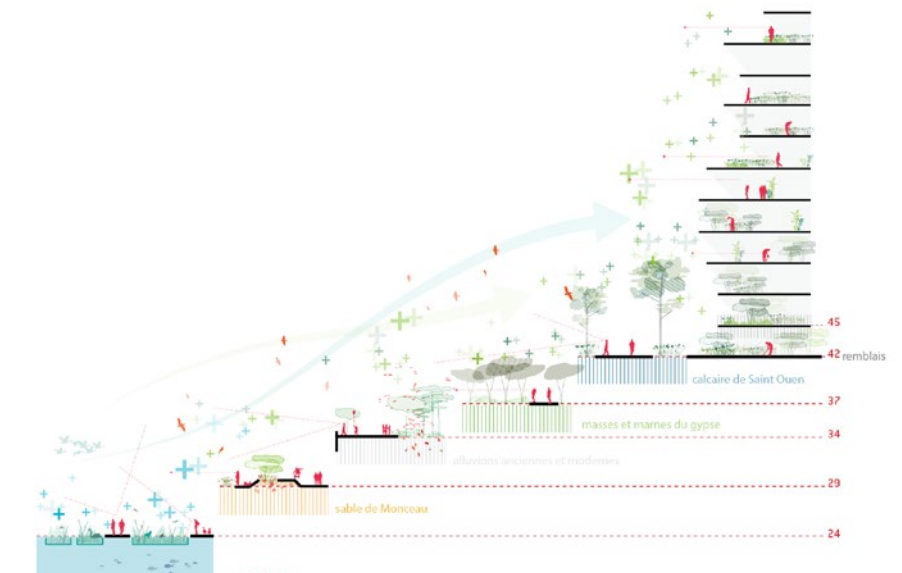
3 ambitions fortes pour la construction d'un projet exemplaire :

- Renouer avec la Seine par la valorisation de la trame écologique et un traitement architectural particulièrement soigné
- Valoriser la biodiversité, viser la neutralité carbone en misant sur la construction bois.
- Incarner les sensations urbaines au cœur de la ville européenne par une identité forte et respectueuse des enjeux bioclimatiques.

« L'incarnation aux yeux du monde du savoir-faire français en matière d'excellence environnementale »



Le projet se constitue en terrasse des différents sols vivants par rapport aux altitudes.
© Agence TER





4 orientations majeures dans l'optique de « l'après-Jeux »

1

Créer un quartier unique, intimement lié à la Seine

L'histoire de l'urbanisme prouve que la rencontre d'une ville et de l'eau, qui plus est sous une forme naturelle, est toujours source d'émotion pour ses habitants. À l'image des rives de l'Arno à Florence, des bords de l'Hudson à New York ou des berges de la Tamise à Londres, l'ouverture du quartier sur la Seine doit créer une porte sur le monde, mais aussi susciter l'imagination pour forger l'attachement aux lieux.

Le choix du secteur d'implantation du Village – notamment Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis – est en grande partie dû à la présence du fleuve, appréhendé comme « fil conducteur » de l'événement depuis le cœur de Paris jusqu'au Village olympique et paralympique. Les infrastructures routières et les implantations industrielles du XIX^e siècle ayant condamné ses abords, le projet doit permettre de recréer un lien fort avec ce site singulier. Retrouver la situation de promontoire, dans le prolongement du vieux Saint-Ouen, serait une manière de souligner cette situation unique. Retrouver les rives naturelles du fleuve, une manière d'incarner ces retrouvailles.

En ce sens, la réalisation de la future passerelle entre L'Île-Saint-Denis et Saint-Denis constitue une formidable opportunité : retrouver une nouvelle manière de vivre la Seine en la traversant et en offrant de nouveaux espaces publics au contact de l'eau.

2

Accompagner la transformation du quartier au travers de l'espace public

Hérité de la trame foncière des industries du XIX^e siècle, le fonctionnement du quartier est marqué sur le territoire de Saint-Denis par les grandes emprises aujourd'hui occupées par la Cité du cinéma, les bureaux de RTE et les friches du transformateur Ampère. Elles constituent par leur taille des objets métropolitains. Les différentes constructions seront à même de dialoguer avec ces objets par une cohérence d'ensemble et un travail sur le socle à l'échelle de la pièce urbaine.

Dans ce contexte, l'espace public devra trouver une double fonction, de lien entre les objets métropolitains et de parcours quotidiens pour les futurs habitants. Cette double vocation doit permettre d'inventer des espaces publics d'une grande diversité tant en termes d'intensité que de situations, sources d'expériences nouvelles.

L'espace public doit aussi être synonyme de confort en favorisant l'accessibilité universelle. Il doit être instinctif, facile à pratiquer au quotidien et permettre à chacun de s'orienter sans difficultés, tout en offrant une expérience commerciale.



En cœur d'îlot des quinconces.
© Dominique Perrault
Architecture





3

Le meilleur de la ville de demain

Inventer un quartier vécu de manière confortable en 2050, c'est inventer un quartier capable de résister à des épisodes climatiques extrêmes, dans le cadre d'un fonctionnement radicalement différent.

Inventer un quartier d'avenir, c'est aussi le construire dans une optique de durabilité, en imaginant que chaque élément mis en œuvre devra facilement trouver une utilisation ultérieure et ne pas engendrer une dépense d'énergie démesurée lors de sa création ou de sa transformation.

Tout cela pousse à imaginer entre autres le plus grand climatiseur végétal et urbain réalisé à l'échelle d'un quartier. Les futures strates végétales qui constitueront les milieux propices à l'accueil de nouveaux écosystèmes doivent constituer le support de cette formidable mécanique urbaine inspirée de la nature.

À son échelle, le quartier doit également permettre une étape décisive vers la neutralité carbone tant en phase de création que d'exploitation.

Toutes les composantes du projet doivent pouvoir être réinterrogées à l'aune de cette quête de sobriété. Ceci crée un paradigme nouveau en devenir qui doit être complètement partagé avec l'ensemble des partenaires pour en faire une valeur commune.

4

Un projet, des points de vue

L'isolement temporaire du Village, durant la phase de préparation des Jeux et pendant la phase olympique et paralympique, constituera un second défi. En 2024, le Village sera perçu par l'essentiel des habitants depuis l'extérieur. Cette situation évoluera de manière radicale à partir de 2025 lorsque les clôtures s'effaceront et qu'apparaîtra un vaste espace urbain qui accueillera ses premiers occupants.

Cette situation sera à la fois source de curiosité et d'envies.

À la façon d'une anamorphose qui ne se révèle qu'à partir d'un point précis, une manière de mettre en scène cette situation consiste à multiplier les points de vue proposés aux différents publics.

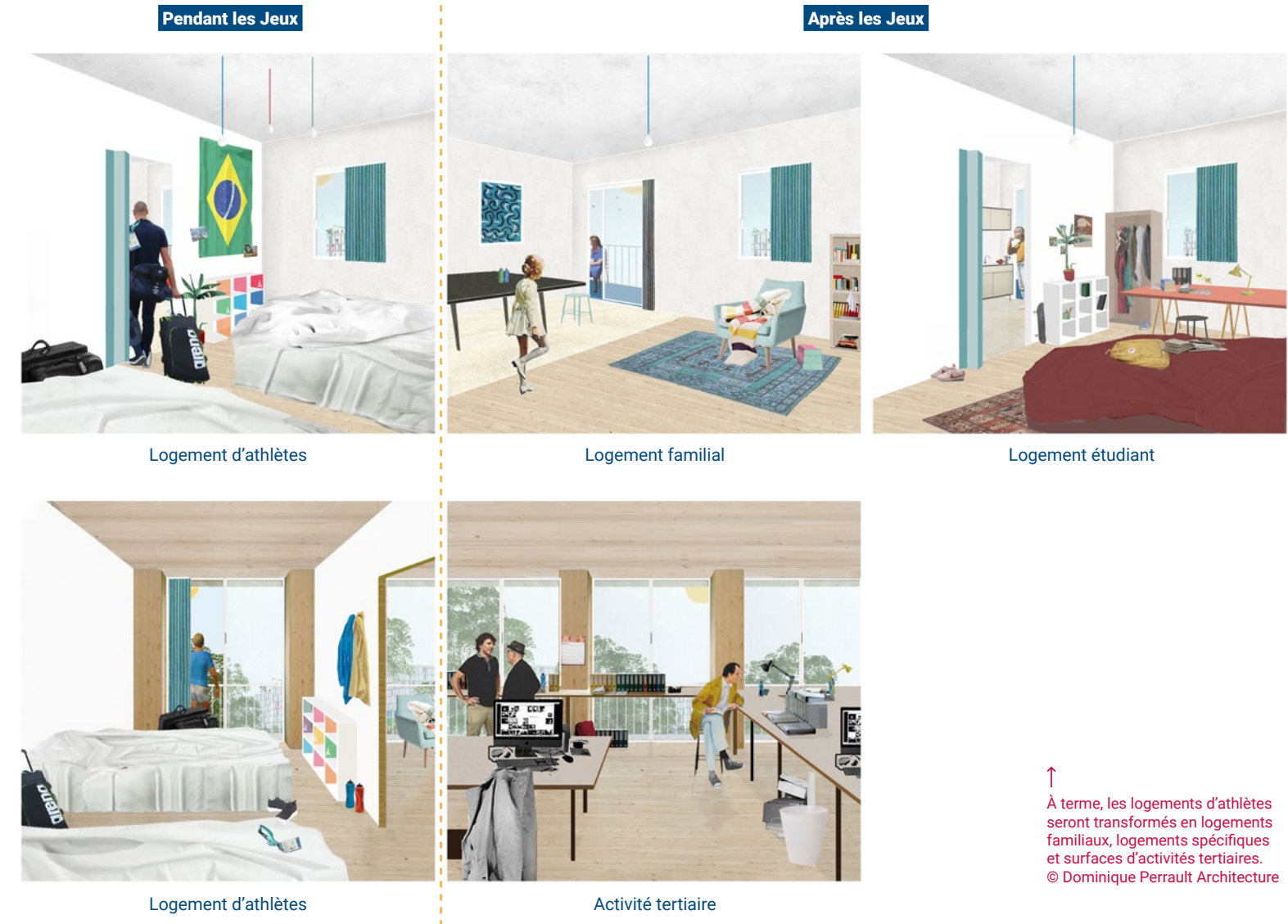
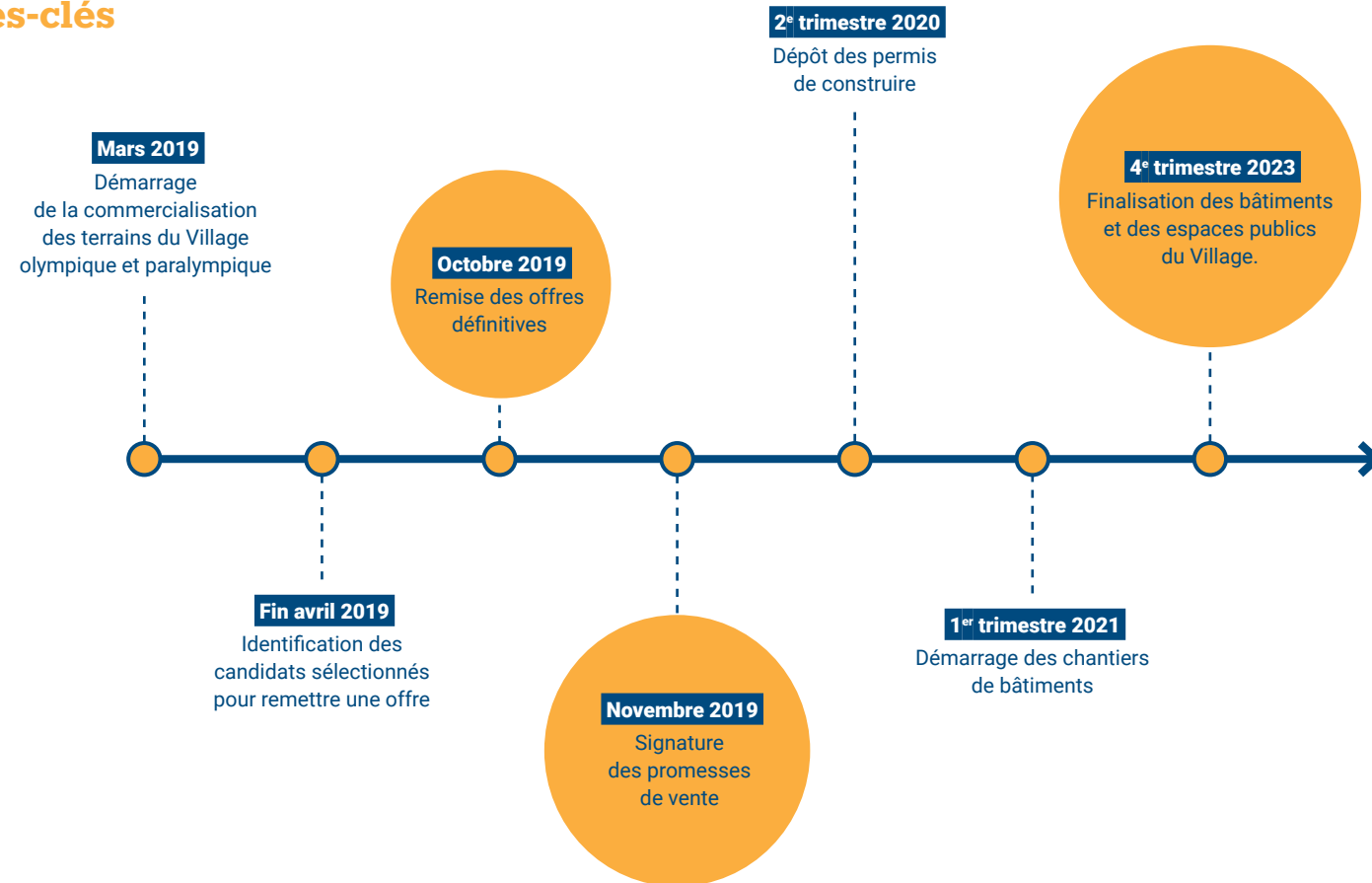
Le quartier tout entier doit pouvoir en être le support. Le champ des expressions doit être large, investir la Seine, les bâtiments, les espaces publics et se traduire au travers de toutes les formes possibles (lumière, son, arts plastiques, théâtre, etc...).



Vue depuis l'allée de Seine.
À gauche la Halle Maxwell sera rénovée.
© Dominique Perrault Architecture

Le **planning** de l'opération

Dates-clés



Village olympique et paralympique

La programmation

LA ZAC DU VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE

Elle est de l'ordre de **278 000 m²** de surface de plancher de constructions nouvelles, hors constructibilités existantes. L'ensemble de cette surface est réparti selon différentes fonctions :

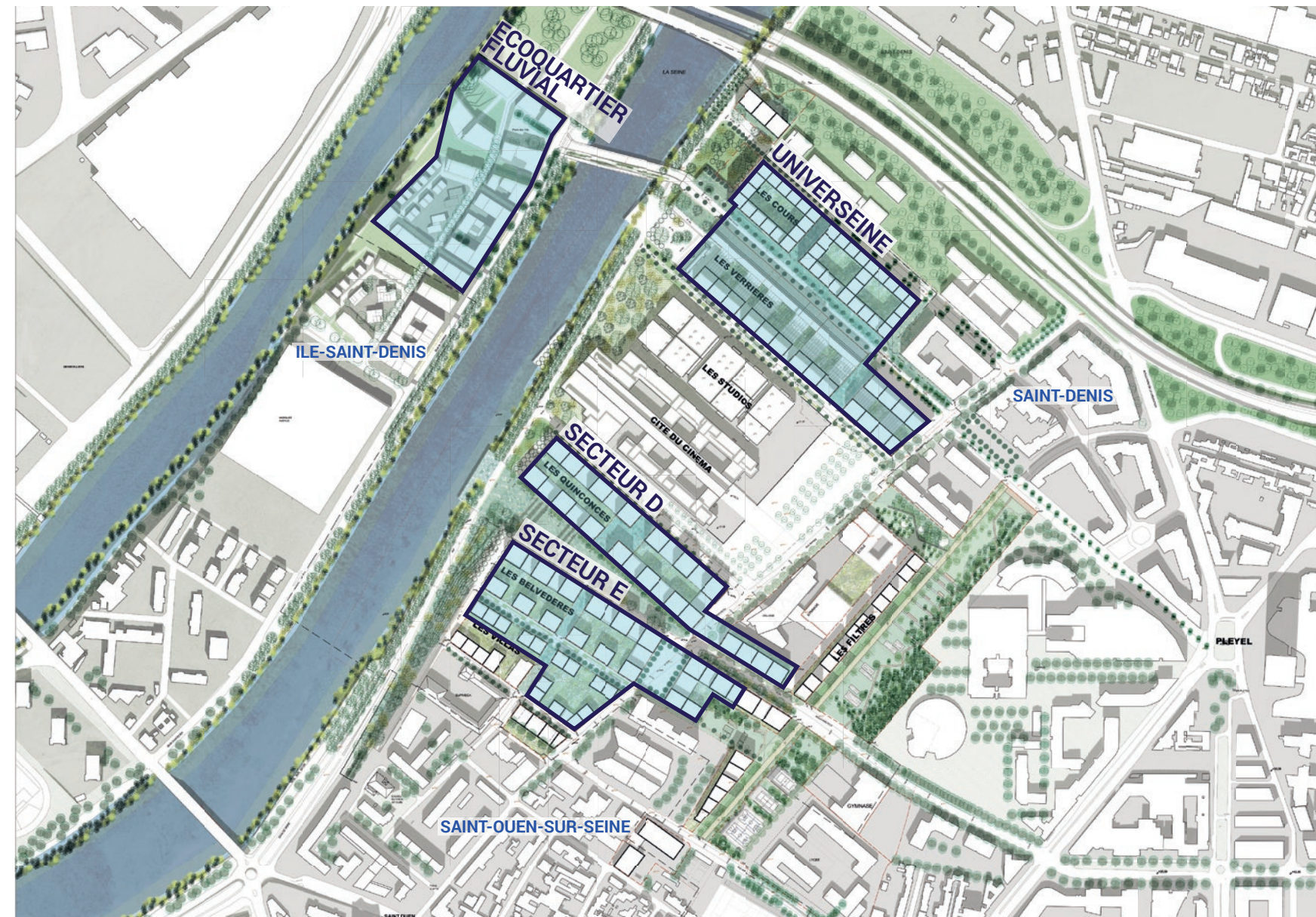
- **150 000 m²** de logements, soit environ **1900** logements familiaux et **900** logements spécifiques (étudiants, personnes âgées, chambres d'hôtel...)
- **119 000 m²** d'activités, bureaux, commerces et services
- **9 000 m²** environ de nouveaux équipements publics
- **7 hectares** environ d'espaces verts.

AU SEIN DU VILLAGE, L'ÉCOQUARTIER FLUVIAL

Cette programmation comprise dans le Village olympique et paralympique est de l'ordre de **47 500 m²** de surface de plancher, dont :

- **10 700 m²** de bureaux
- **23 200 m²** de logements familiaux (320 logements)
- **3 200 m²** de logements étudiants
- **4 700 m²** d'hôtels
- **1 300 m²** de commerces
- **4 400 m²** d'activités et services.

→
Carte des 4 grands secteurs
immobiliers de la ZAC du Village
olympique et paralympique.
© Dominique Perrault Architecture



Consultations opérateurs

Candidatures

Pour construire le Village, 4 grands secteurs sont identifiés chacun confié à l'opérateur immobilier.

- Universeine : 108 990 m² confiés au groupe Vinci
- Ile-Saint-Denis : 47 500 m², mis en consultation sous la forme de vente de charges foncières à l'occasion du MIPIM 2019
- Saint-Ouen sur Seine - secteur D : 48 250 m², mis en consultation sous la forme de vente de charges foncières à l'occasion du MIPIM 2019
- Saint-Ouen sur Seine - secteur E : 52 420 m², mis en consultation sous la forme de vente de charges foncières à l'occasion du MIPIM 2019

Après les Jeux, un dernier ensemble de près de 30 000 m² sera enfin cédé.

Les candidats devront se présenter sous la forme de groupements permettant d'identifier précisément les responsabilités et engagements de chacun de leurs membres.

Les groupements désigneront un mandataire, ainsi qu'une équipe projet chargée de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Le mandataire d'un groupement ne pourra pas présenter plusieurs offres pour un même site, soit seul, soit en qualité de membre d'un ou de plusieurs groupements.

LES GROUPEMENTS DEVONT INCLURE OBLIGATOIREMENT DÈS LA PREMIÈRE PHASE :

- Un ou plusieurs investisseurs
- Un ou plusieurs opérateurs
- Environ 2 ou 3 architectes coordinateurs par groupement/ secteur de commercialisation
- un bureau d'études spécialisé en durabilité

Le calendrier 2019

1^{RE} PHASE

Candidature

- **12 mars**
Lancement de la consultation
- **15 avril**
Remise des dossiers de candidature
- **30 avril**
Sélection des candidats qualifiés pour la deuxième phase.

2^E PHASE

Offre initiale

- **10 mai**
Meet-up avec les entreprises innovantes
- **De début juin à fin juillet**
Séances de travail avec les candidats, sous forme d'ateliers
- **De mi-juillet à mi-août**
Séances de négociations avec les candidats
- **Début septembre**
Date de remise des offres initiales.

3^E PHASE

Négociation

- **Mi-octobre**
Rendu de l'offre finale, définitive et engageante
- **Fin novembre**
Date prévisionnelle de signature des promesses de vente.

LE VILLAGE, QUARTIER URBAIN AVANT TOUT

Le compteur à rebours est lancé pour la réalisation du quartier qui accueillera à l'été 2024 le Village olympique et paralympique. Quelques 1900 logements familiaux et 119 000 m² d'activités vont voir le jour et former en Seine-Saint-Denis un nouveau morceau de ville.

Un nouveau paradigme entre en jeu. Le Village est d'abord pensé comme un quartier métropolitain qui accueillera la famille olympique et non un Village olympique et paralympique transformé ensuite en quartier. Également, il ne se développera pas sur des espaces libérés ou conquis à cet effet, mais au contraire sur un territoire habité, actif, en pleine mutation. Sa conception et sa mise en œuvre impliquent donc de « faire avec » ce qui existe, et d'aller au-delà, en développant des continuités urbaines et paysagères explorant au mieux ses atouts géographiques, culturels ou historiques, à même de l'inclure dans l'échelle métropolitaine, à l'horizon 2025 et à plus long terme 2050.

La revalorisation du rapport à la Seine constitue le second axe fort de notre démarche. Le renforcement des liens entre la métropole et le fleuve est une ambition des Jeux. La Seine sera aussi l'élément structurant du Grand Paris capable de connecter les territoires. La réorientation du plan d'ensemble vers les berges, depuis longtemps ignorées, encouragera leur redécouverte. Le Village tirera également parti de son héritage architectural tramé par de grandes « cathédrales » industrielles implantées perpendiculairement au fleuve. Dans une logique héritée de l'histoire du site, notre démarche de conception souhaite offrir une réponse urbaine forte et cohérente par la composition de volumes simples et lisibles. Le projet nous invite enfin à innover dans de nombreux domaines, celui de la programmation, de la durabilité, de la réversibilité, pour encourager le développement d'une vie urbaine locale connectée à la grande échelle de la métropole.

Dominique Perrault, architecte, urbaniste

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine :

Dominique Perrault Architecture, Agence TER, Une Fabrique de la Ville, Ingérop, Urban Eco Scop, Citec, Françoise Folacci et Jean-Paul Lamoureux.

PARTENAIRES





96, boulevard Haussmann 75008 Paris
www.ouvrages-olympiques.fr

 @SOLIDEO_JOP