



Saint-Denis, le 4 décembre 2012

COMMUNIQUE DE PRESSE

19 promoteurs immobiliers et bailleurs avec l'EPA Plaine de France s'engagent pour la qualité urbaine du futur écoquartier de Louvres Puiseux en France :

C'est au SIMI, jeudi 6 décembre 2012 à 18h que 19 promoteurs signeront avec l'EPA Plaine de France, une charte partenariale d'engagements sur la conception des logements de l'écoquartier et de leur insertion urbaine. Cet outil fixe des engagements mutuels pour favoriser la qualité urbaine, architecturale et environnementale du projet et les modalités de la commercialisation des 3300 appartements. A projet urbain ambitieux, démarche de concertation pionnière avec les promoteurs et les bailleurs ! Car l'histoire que ces deux communes s'approprient à vivre est ambitieuse et témoigne, sous l'impulsion de maires bâtisseurs, de la capacité des villes à se renouveler. Les communes passeront de 12 000 à plus de 20 000 habitants en 15 ans.

Signature de la Charte jeudi 6 décembre à 18h au SIMI /Porte Maillot (niveau 1, stand D90) en présence de Roland Castro, architecte coordonnateur de la ZAC, des 19 promoteurs et bailleurs, de Damien Robert, directeur général de l'EPA Plaine de France et Monique Dudinsky, directrice de l'Aménagement et du Développement et de Jean-Marie Fossier, Maire-adjoint de Louvres.

L'éco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France : histoire d'une véritable transformation urbaine

Les communes de Louvres (9 000 habitants) et Puiseux-en-France (3 000 habitants) bénéficient d'une situation privilégiée au nord du territoire puisqu'elles se situent à un peu plus de 30 km de Paris et à 30' d'accès par le RER D. Elles sont surtout à proximité du pôle d'emploi de Roissy mais en dehors de la zone d'exposition au bruit (PEB). Depuis des années, la forte tension du marché de l'immobilier pénalise l'ensemble des actifs du bassin d'emploi de Roissy. Ils rencontrent d'importantes difficultés pour accéder à un logement de qualité répondant à leurs besoins. Fort de ce constat, les maires ont décidé d'apporter une réponse concrète en remodelant leur commune afin d'accueillir 10.000 habitants en plus.

L'atelier Roland Castro-Sophie Denissof est architecte coordonnateur de la ZAC. Selon Sophie Denissof, « *Nous nous sommes attachés à définir plus clairement les contours de la ville et à fabriquer de l'intériorité. Louvres a grandi en créant une mosaïque de quartiers...*

Contacts Presse

Manifeste : Rachel Brunella – 01 55 34 93 37 - 06 21 03 08 30 rachel.brunella@manifeste.fr

EPA Plaine de France : Jacqueline Sandt - 01 49 98 16 78 - j.sandt@plainedefrance.fr

...L'éco-quartier réparti sur 3 sites va relier les quartiers, installer des espaces publics, créer du lien. Les habitants pourront plus facilement se représenter la ville dans laquelle ils vivent. Cet éco-quartier proposera plusieurs manières d'habiter. Venir habiter à Louvres sera un choix. Il y a une vraie valeur de l'habitat. Nous avons conservé les paysages, imaginer des habitats souples capables d'évoluer, des lieux publics qui rassemblent...».

4 prescriptions inscrites dans la Charte (voir la charte en pièce jointe)

- 1. L'insertion du projet dans l'environnement urbain** : la prise en compte du paysage, de l'histoire du lieu, de l'espace public, le lancement d'un concours d'architecte pour toute opération de logements, la mise en place de chantier propre et de démarches environnementales novatrices... **Une conception des logements respectant la qualité de vie** (exploitation de la lumière naturelle ; esthétique des parcs de stationnements, incitation aux déplacements doux ...)
- 2. La gestion des copropriétés** : un maximum de 50 logements par copropriété, de 4 à 5 appartements par étage, une maîtrise des charges de copropriété, primeur au syndic de proximité.
- 3. Les modes de commercialisation du projet** : le maître d'ouvrage s'engage à fournir une grille de suivi de l'état de commercialisation, assurer la notoriété du projet.
- 4. Une clause d'insertion** : le maître d'ouvrage s'engage à intégrer dans les contrats passés avec les entreprises de construction une action d'insertion pour les personnes en difficultés sociales ou professionnelles.

Une charte gagnant/gagnant pour les futurs habitants de l'éco-quartier

L'EPA Plaine de France, s'est engagé dans un projet d'aménagement ambitieux avec la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France aux côtés des villes de Louvres et Puiseux-en-France et de la Communauté de Communes Roissy Porte de France. Le projet a pour objectif de réaliser 3 300 logements dont 30% de logements sociaux (comprenant 5% de logements à destination de publics spécifiques) ainsi que des équipements publics de superstructure et d'infrastructures. L'EPA Plaine de France en est l'aménageur en compte propre. Le Projet a reçu le label Nouveaux Quartiers Urbains (NQU) décerné par la Région Ile-de-France.

C'est sous l'impulsion de la Direction de l'Aménagement et du Développement de l'EPA Plaine de France, que ce dialogue avec les promoteurs et les bailleurs a été initié en amont de la phase de réalisation « Nous avons envie de nous « confronter » dans le bon sens du terme, de mieux comprendre les besoins, les attentes, les freins, les façons de travailler des uns et des autres. **Sur ce projet d'envergure, la qualité urbaine, architecturale et environnementale est un objectif majeur.** Cette charte EPA Plaine de France - Promoteurs/Bailleurs réaffirme cette ambition. Il nous paraissait évident d'avancer ensemble. Nous avons associé bien sûr l'atelier Roland Castro-Sophie Denissof (architecte coordinateur de l'ensemble de la ZAC) pour présenter le projet. Nous avons mené 8 ateliers thématiques sur 6 mois. La charte est le fruit de ce travail ». précise **Monique Dudinsky**, directrice de l'Aménagement et du Développement.

Contacts Presse

Manifeste : Rachel Brunella – 01 55 34 93 37 - 06 21 03 08 30 rachel.brunella@manifeste.fr

EPA Plaine de France : Jacqueline Sandt - 01 49 98 16 78 - j.sandt@plainedefrance.fr

Parmi, les bailleurs, Pierre Paulot, directeur de l'architecture, de l'aménagement et de l'environnement au sein de 3F a participé à cette réflexion. Selon lui, « L'EPA s'est montré particulièrement inventif et ouvert à ces nouvelles formes de partenariats qui associent, en amont du projet urbain, certains de ceux qui participeront à la constitution puis à la vie du quartier. Je me suis interrogé sur la contribution que pourrait apporter 3F à cette démarche originale pour l'éco-quartier: son témoignage de bailleur social, amené à construire mais aussi à gérer un patrimoine inscrit dans un quartier, et dans la durée. Nous avons travaillé des questions variées telles que : comment traiter différents registres de densité ou d'intensité urbaine - Comment l'articuler avec la gestion des flux (stationnements, circulations, traitement des déchets...) ? Comment travailler la mixité sur l'ensemble et à l'intérieur des îlots – Comment travailler sur la fluidité des parcours et des transitions entre l'espace public, les espaces collectifs, les espaces privés ? Quels équipements prévoir - Comment les dimensionner pour maîtriser non seulement les investissements mais aussi les charges pour les futurs habitants ou utilisateurs du quartier ? Comment répondre aux attentes des habitants en termes de typologies et qualités du logement ?...».

Quant à Olivier Bucaille, directeur délégué au développement chez Cogedim Résidence, l'expérience fut aussi enrichissante. « J'ai répondu présent tout de suite ! Prendre le temps au démarrage d'un projet, de réfléchir ensemble, dans une véritable démarche partenariale, cela permet de rectifier de fausses bonnes idées, d'être au plus proche de la réalité opérationnelle. C'est un travail gagnant/gagnant pour l'aménageur et l'opérateur, chacun apporte son savoir-faire, une plus-value pour assurer le succès du projet et le bien-être de ses futurs habitants. »

Les 19 signataires de la charte sont : Pierre Etoile, DCF, 3F, Bouygues Immobilier, Akerys Promotion, Groupe Opievoy, Cogedim Résidence, Paris Ouest Promotion, Bouwfonds Marignan Immobilier, Procilia Unilogi / La Maison du Cil, Constructa, Sogeprom, Groupe Spirit Immobilier, Groupe Gambetta, Nexity Créateur de quartiers, Groupe Cibex, Société Infinim, European Homes, France Habitation, Icade.

La signature de la charte n'engage pas forcément l'EPA Plaine de France à confier la réalisation d'une opération aux sociétés signataires.

Calendrier : 2008 : engagement des études - 2009 : concertation sur le projet- 2011 : création de la ZAC- **Fin 2013 :** démarrage des travaux - **2015-2016 :** livraisons des premiers logements - **2027 :** livraison des derniers logements

Cout de l'aménagement global : 170 millions - **Travaux en cours :** démolition des silos

A propos de l'EPA Plaine de France

L'Établissement Public d'Aménagement Plaine de France est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), créé en 2002, par l'État, la Région, les Conseils généraux du Val d'Oise et de Seine-Saint-Denis, les communes et leurs groupements.

La Plaine de France, d'une superficie de 300 km², se compose de 40 communes, situées entre Paris et Roissy, et compte un peu plus d'un million d'habitants. L'EPA Plaine de France est chargé de procéder à toute opération favorisant l'aménagement, la restructuration urbaine et le développement économique de la Plaine de France. Territoire prioritaire en matière d'aménagement, l'État et la Région se sont engagés pour son développement dans le contrat de projet.

Avec 17 gares du Grand Paris Express et 5 Contrats de Développement Territorial, la Plaine de France est aujourd'hui un territoire majeur du Grand Paris

Contacts Presse

Manifeste : Rachel Brunella – 01 55 34 93 37 - 06 21 03 08 30 rachel.brunella@manifeste.fr

EPA Plaine de France : Jacqueline Sandt - 01 49 98 16 78 - j.sandt@plainedefrance.fr