

Et si nous vivions
la ville de demain ?



UN ÎLOT FERTILE À PARIS

Et si c'était vivre plus
près de la nature ?



SOMMAIRE

- 1 / La genèse : du Triangle Eole-Evangile à Îlot Fertile
- 2 / Le projet : Un programme multi-produits pour un quartier vivant
- 3 / Un quartier Zéro Carbone
- 4 / Un engagement dans la durée
- 5 / Une équipe pluridisciplinaire au service du projet

1 La genèse

Du triangle Eole-Evangile
à Îlot Fertile

DE LA FRICHE AU QUARTIER

L'appel à projets Réinventer Paris s'était fixé pour objectif de **revitaliser des sites délaissés de la capitale**, et de répondre de manière innovante aux enjeux d'écologie urbaine, de préservation de la biodiversité, d'échanges culturels et sociaux.

Sur le triangle Éole Évangile, précédemment occupé par les services municipaux, Linkcity a remporté l'adhésion du jury avec **la promesse d'un îlot fertile Zéro Carbone** au cœur de Paris.

TRIANGLE EOLE-EVANGILE : UN SITE ENCLAVE A FORT POTENTIEL

Berceau de l'ancienne usine à gaz de la Villette, le Triangle Éole-Évangile est une parcelle enclavée, enfermée par un double faisceau ferroviaire, isolée du reste de la ville. Or, autour des lignes infrastructurelles, le potentiel est immense.

Située au cœur des dynamiques du Grand Paris, desservie par le faisceau ferroviaire et le boulevard périphérique, la parcelle forme une jonction entre quartiers existants et nouveaux, un lieu unique capable d'opérer la rencontre entre habiter, travailler et se divertir. Parce qu'il est aujourd'hui associé à une station de RER et de tramway, le site peut devenir un véritable lieu de destination capable de créer des liens entre les populations.

ÎLOT FERTILE : UN QUARTIER VERTUEUX, PRÉCURSEUR DE LA VILLE DE DEMAIN

Réinventer ce site, c'est transformer les handicaps en atouts pour faire éclore un îlot vertueux, référence en matière d'écologie urbaine et de transition énergétique.

Les lignes fondatrices et directrices d'Îlot fertile :

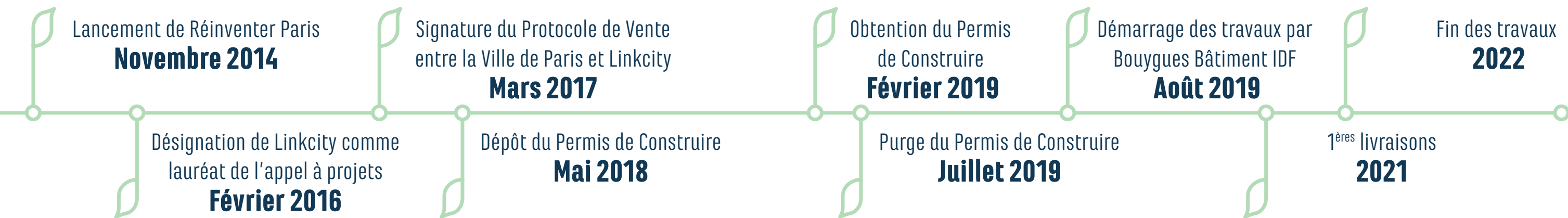
- **Un grand jardin** sur toute la parcelle répond à des enjeux écologiques et sociétaux ;
- **Une programmation ambitieuse**, génératrice de lien social autour d'un projet conçu pour amplifier les interactions et susciter les échanges ;
- **Une nouvelle référence de développement urbain** ; exemplaire sur le plan environnemental, précurseur sur le plan constructif ;
- **Le premier quartier « Zéro Carbone » à Paris**, Îlot fertile est pensé pour les générations futures ;
- **Un modèle d'échanges et d'innovations sociales** (économiques, culturelles, sportives) grâce à la mise en place d'un Living Lab capable d'assurer l'animation du site, de nombreuses années après sa livraison.

Conçus par l'agence TVK, quatre bâtiments sont implantés en périphérie de parcelle, de part et d'autre d'une voie nouvelle qui relie la rue d'Aubervilliers au Parvis Rosa Parks, qui deviendra propriété de la ville de Paris. Cette rue, dédiée aux mobilités douces, est traitée comme un espace paysager avec 1 000 m² de dalles enherbées et 1 000 m² de jardins plantés en pleine terre. Les terrasses aménagées d'environ 1 500 m² s'agrémentent d'arbres fruitiers et de potagers.



Îlot Fertile

en quelques dates clés



2 Le projet

Un programme multi-produits pour un quartier vivant et animé

UNE PROGRAMMATION CRÉATRICE D'ANIMATIONS

En développant ce projet, Linkcity associé à l'agence d'architectes TVK soutient une ambition forte : **introduire une mixité sociale et d'usages pour le bien-être** de ses utilisateurs, afin qu'elle puisse s'installer et devenir pérenne sur le long terme. Pour cela, le programme comprend :

- **Une offre d'hébergement pour tous** et pour tous les usages : libres, aidés, jeunes actifs, étudiants, tourisme... ;
- **Une offre de loisirs et de services** pour favoriser le lien social : centre sportif, bars, cafés, commerces... ;
- **Une offre économique** au cœur des dynamiques de productions et de création : bureaux, incubateur... ;
- **Un îlot vert** au cœur de la ville : vergers, potagers, espaces verts... Le quartier est conçu tel un grand jardin, qui utilise le potentiel de nature présent sur le territoire.

UNE NOUVEAUTÉ À PARIS : LE SPORT HOSTEL ASSOCIATIF DE L'UCPA

L'UCPA développe à îlot fertile un concept inédit à Paris : Le sport hostel. Le principe est d'unir une auberge de jeunesse à un complexe sportif ! Ainsi, L'UCPA s'est associé à SwissLife et à l'ANRU. Ensemble, les partenaires ont investi dans ces deux produits qui seront exploités par l'UCPA. L'enseigne y développera un multiplexe sportifs « UCPA sport hostel ».

L'auberge de jeunesse offre 228 lits et est connectée à un complexe sportif de 3 500 m² comprenant des cours de padel, badminton, squash, des espaces fitness et une salle d'escalade composée de voies et de blocs. Cet investissement s'inscrit pleinement dans la stratégie de l'UCPA qui porte une attention particulière aux enjeux liés au développement durable.



440 logements

- 126 logements mixtes (79 locatifs libres, 31 locatifs intermédiaires, 16 locatifs sociaux);
- Une résidence pour étudiants de 164 logements;
- Une résidence jeunes travailleurs de 150 logements.



357 places d'hébergement hôtelier

- Une auberge de jeunesse de 228 lits;
- Un hôtel de 129 chambres.



3 Un quartier

Zéro Carbone

DE LA CONCEPTION À LA CONSTRUCTION PUIS À L'EXPLOITATION

Conception bioclimatique, équipements de pointe, travail sur les énergies renouvelables, aucun parking... L'ensemble des acteurs du projet se sont investis pour trouver des innovations technologiques et sociétales afin d'atteindre l'objectif du Zéro Carbone en exploitation.

UNE CONCEPTION RÉFLÉCHIE

Dès la conception, des partis pris forts ont été définis. Pour exemple, îlot fertile ne dispose pas de parking. Sa desserte et son adresse parisienne suffisent pour y accéder facilement, en transports en commun ou en modes doux.

Outre l'isolation avec des rupteurs de ponts thermiques, et du triple vitrage, îlot fertile bénéficie d'équipements innovants.

” Des pompes à chaleur récupèrent la chaleur des eaux usées des logements pour alimenter l'eau chaude sanitaire. Elle sera aussi utilisée pour la boucle d'eau glacée qui rafraîchit l'immeuble de bureaux “

Solange Jimenez
Directrice d'opération
Linkcity Île-de-France

En parallèle, un Smart Grid énergétique suivra la production d'énergies renouvelables via 1 000 m² des panneaux photovoltaïques en toitures bio-solaires et le suivi des consommations sur site.



DE LA CONCEPTION À LA CONSTRUCTION PUIS À L'EXPLOITATION

UNE CONSTRUCTION RAISONNÉE

Un des leviers essentiels pour arriver à un quartier Zéro Carbone une fois celui-ci occupé par ses usagers est la phase de construction. A l'échelle mondiale, le secteur de la construction est responsable d'environ 10 % des émissions de gaz à effet de serre, tandis que l'exploitation des bâtiments représente 24 %.

Pour cela Linkcity et l'agence TVK ont opté pour un engagement fort : une réalisation bas carbone. Pour atteindre cet objectif, l'usage de la pierre massive porteuse a été choisi. Ainsi ce sont près de 10 000 m² de pierre de taille issues majoritairement du bassin francilien qui constituent les façades. C'est un chantier colossal qui nécessite tout le soutien logistique de la filière.

” Pour extraire 8 blocs de 6 à 7 tonnes par jour et livrer 4 semi-remorques de blocs par semaine en flux tendu, les ouvriers de ces carrières ont travaillé en 3x8 et les machines ont été modernisées “

Zouheir Mikou
Directeur de la maîtrise d'ouvrage d'exécution
Linkcity Île-de-France

Quant aux fondations, elles sont en béton bas carbone, un matériau essentiel à la stabilité des édifices et conçu avec un traitement spécifique du ciment pour obtenir une faible empreinte énergétique.

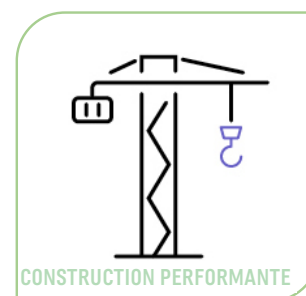
UNE EXPÉRIMENTATION POUR FAIRE ÉVOLUER LA RÉGLEMENTATION FRANÇAISE

Les constructions de ce type datant de la période Haussmannienne, la réglementation française ne prévoit pas de règles spécifiques pour la construction d'immeubles de 9 étages en pierre massive.

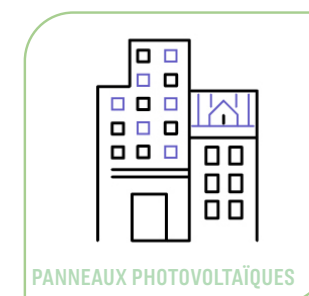
” Le document technique unifié (DTU) relatif à la maçonnerie ne permet pas de construire au-delà de 28 m. La pression d'air et l'hygrométrie changent, impactant les caractéristiques du matériau. “

Julien Dumas
Responsable relation client
Bouygues Bâtiment Île-de-France

DE LA CONCEPTION À LA CONSTRUCTION PUIS À L'EXPLOITATION



+



=

0 Carbone !

Et si c'était contrôler
son empreinte carbone ?



4 Un engagement

dans la durée

EN ROUTE VERS L'OBJECTIF ZÉRO CARBONE !

UN ENGAGEMENT SUR LE LONG TERME

Pour installer de nouvelles habitudes, Linkcity a mis en place 3 actions majeures :

- **Engager les partenaires** et investisseurs en souscrivant à des contrats d'électricité verte pour un suivi des consommations pendant 10 ans. Ils ont ainsi la garantie que l'énergie consommée provient de sources d'énergie renouvelable, et favorisent ainsi le développement de la filière verte en France ;
- **Sensibiliser les particuliers** qui habitent les logements, à travers un programme d'animation sur site de 10 ans porté par l'association Dédale et en partenariat avec les acteurs locaux et WWF France ;
- **Réaliser un suivi de la biodiversité** pendant 5 ans via un contrat de suivi écologique avec la Caisse des Dépôts Biodiversité.

LE LIVING LAB : UNE INNOVATION SOCIALE

Dès la sélection d'îlot fertile à l'appel à projets, Linkcity a organisé des événements de présentation, en concertation avec les habitants, afin de permettre aux riverains de se projeter et d'échanger sur ce quartier précurseur d'un nouvel art de vivre. Des animations de rue ont ainsi été organisées en partenariat avec La Gonflée, l'agence Dédale, le WWF, Vergers Urbains et les associations locales.

Cette approche préfiguratrice, créatrice de liens, se poursuivra presque 10 ans après, lorsque les habitants investiront le quartier. Pour les accompagner un Living Lab proposera activités, rencontres, débats... Cette cellule d'animation et d'activation de l'innovation sociale rythme la vie du quartier. Elle est ouverte aux partages et aux échanges et promotrice d'une nouvelle façon d'habiter la ville. Ensemble, ils proposent diverses activités telles que la cueillette de fruits, l'utilisation de composteurs...

LA BIODIVERSITÉ AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

Nous le savons : il ne suffit pas de combiner l'approche urbanistique traditionnelle à une approche écologique, aussi exigeante soit-elle, pour concevoir une ville durable et vertueuse. Il s'agit d'envisager le quartier comme un écosystème, répondant au désir de nature, d'éthique et de créativité sociale de ses habitants.

A l'îlot fertile, la biodiversité est partout ! Dans le jardin public de plus d'un demi-hectare, via les toitures biosolaires ou encore grâce aux potagers partagés, aux terrasses plantées ou encore aux arbres fruitiers... Autant de sources de création d'habitats pour la faune méconnue de Paris. Pour exemple, des nichoirs à oiseaux ont été intégrés dans les façades des bâtiments, des gîtes à chauve-souris sont prévus en toiture tandis qu'un mur de pierres sèches habitat favori des lézards, leur permet de se chauffer au soleil.

L'approche pédagogique instaurée par le living lab habitue les habitants à cohabiter avec la nature et sa faune, tout en promouvant les activités de jardinage et de récoltes de fruits.

DE NOMBREUX LABELS VISÉS



5 Une équipe

pluridisciplinaire au service du projet

UNE ÉQUIPE ENGAGÉE ENSEMBLE, DEPUIS L'APPEL À PROJETS !

Pour développer cette opération complexe, Linkcity Île-de-France a choisi l'agence d'architecture TVK dont la connaissance du nord parisien et l'expertise en matière d'urbanisme constituent des atouts forts pour l'ambition donnée au projet. Linkcity s'est également entouré d'une solide équipe de maîtrise d'œuvre (Builders&Partners, Berim, Elan, OLM, AMOES, VP&Green, Cube², ...), ainsi que de partenaires innovants (UCPA, Dédale, Embix, Solaronics,...) sélectionnés pour leur savoir-faire reconnu et leur excellence dans leurs domaines respectifs. Des cabinets de conseil reconnus (étude Cheuvreux, ENJEA, System Invest, CMS Francis Lefebvre) ont aussi accompagné les équipes dans la concrétisation du projet.

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Linkcity Île-de-France

INITIATEUR RÉINVENTER PARIS

Ville de Paris

INVESTISSEURS

ANRU
DWS
H2I
ICF Habitat La Sablière
SEGRO
STAM Europe
Swiss Life Asset Managers France
UCPA

BAILLEUR SOCIAL

ICF Habitat La Sablière

EXPLOITANTS

Exploitant sportif : UCPA
Exploitants résidence sociale & étudiante :
Association PARME et ARPEJ
Exploitant hôtelier : ZOKU

PARTENAIRES INNOVANTS

Dédale
Embix
Solaronics

BUREAUX DE CONTRÔLE

Qualiconsult
SASTEC
Bureau Veritas

MAÎTRISE D'ŒUVRE

TVK - Architecte et MOE coordination
Elan - AMO BiodiverCity®
OLM - Paysagiste
Berim - BET Fluides
AMOES - AMO Environnement
VP&GREEN - BET façade
Builders&Partners - MOE coordination
CUBE² - BET VRD
Impédance - Acousticien
Jardin de Jade - Toiture Biosolaire
CDC Biodiversité - Suivi de la biodiversité
TAUW - BET pollution
SADEL - BET désamiantage
AXYAL - BET cuisine
ACCEO - BET Ascenseur
Bouygues Bâtiment Île-de-France - Habitat Résidentiel - BET Thermique
ROCSOL - BET géotechnique

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Bouygues Bâtiment Île-de-France

PARTENAIRES CONCERTATION

La Gonflée
Agence Dédale
WWF
Vergers Urbains





Contactez-nous !

Linkcity Île-de-France

Challenger

1, avenue Eugène Freyssinet
78 280 Guyancourt
Tél. : 01 30 60 48 59

www.linkcity.com



Et si c'était vous ?



www.ilot-fertile.com