

## Note de synthèse

### Réunion publique de présentation des projets en lice sur le secteur Pôle Gare

Vendredi 30 juin, 19h00 à l'Epadesa  
55 place Nelson Mandela à Nanterre

#### Deux projets pour un cahier des charges

La réunion du 30 juin a permis de rappeler les besoins qui ont été définis conjointement par l'EPADESA et par la ville de Nanterre concernant le projet d'aménagement du quartier des Groues, tout en présentant les principales caractéristiques des deux projets visant à répondre à cette demande et portés respectivement par deux tandems d'acteurs : Groupe Pichet/Foncière des régions, et Linkcity/Axa.

#### Un projet complexe

Le projet des Groues, de par sa nature même et de par l'environnement dans lequel il s'inscrit, répond dès l'origine à un cahier des charges complexe :

- Projet urbain moteur du futur quartier des Groues
- Situé dans un quartier de gares
- Faisant intervenir de multiples acteurs (Société du Grand Paris, commerçants, acteurs locaux, coordination avec les autres réseaux de transport, dont les bus...)
- Avec une forte complexité technique

#### Enjeux multiples

De par sa situation géographique, il répond à trois enjeux essentiels :

- S'inscrire dans un environnement dense en matière d'équipements, de bâtiments, d'entreprises (PME/PMI, tissu pavillonnaire...)
- Reconfigurer un quartier de taille importante (60 hectares), qui permettra également, par sa proximité, de relancer l'attractivité de la Défense
- Connecter les deux pôles que sont le quartier d'affaires et l'université

#### Objectifs principaux

- Accueillir 12 000 nouveaux habitants et 12 000 nouveaux salariés
- Développer 10 000 m<sup>2</sup> de commerces
- Créer de nouveaux équipements publics, dont 4 groupes scolaires
- Réaliser une répartition équilibrée entre logements sociaux, intermédiaires, et d'accession libre

#### Orientations stratégiques

- S'appuyer sur le pôle d'activité historique, implantations locales d'entreprises ressources de l'identité urbaine
- Développer l'axe de la rue d'Arras, entre la Défense et l'université
- Donner une place importante aux espaces verts
- Développer le pôle gare charnière, nouvelle centralité urbaine
- Pacifier le boulevard de la Défense (moins de voitures, plus de piétons, cycles et commerces)
- Ancrer le projet par un maillage avec les quartiers existants, notamment le cœur des Groues (pôle économique)

#### 6 thématiques clés de développement durable

- Un quartier agréable à vivre et à travailler
- Un projet coconstruit avec l'ensemble des acteurs territoriaux
- Un quartier des proximités (développement des services de mobilité, vélo, vélo électrique, voiture partagée)
- Un quartier laboratoire pour l'économie circulaire et solidaire (développement des circuits courts)
- Un quartier s'inscrivant dans la transition écologique et la lutte contre le réchauffement climatique (approche bioclimatique des bâtiments et du réseau de chaleur)
- Un quartier favorisant la nature en ville

#### Actualités et AMI PlayGroues

- Lancement du projet de siège social de Vinci en 2016 pour une livraison à fin 2020
  - o Été 2016 : lancement de la démarche PlayGroues, consultation atypique permettant de lancer certains projets éphémères dès 2017 (services, animations culturelles), consultation qui a regroupé deux volets :
    - o Préfigurer : constructions modulaires réalisées sur un patrimoine appartenant à l'EPADESA et à la ville de Nanterre, regroupées en trois lots : *La Fabrique du futur*, *Les nouveaux Locos*, et *La Pépinière des Groues*
    - o Construire : projet principal regroupant l'aménagement du secteur Hanriot (dont 1300 logements livrés à partir de 2022) et celui du pôle gare (livraison 2025)

### Le projet Groupe Pichet/Foncière des régions

Le groupe Pichet, 30 ans d'expérience, promoteur, mais aussi administrateur de biens, détenteur de la marque All Suites, associé à Foncière des régions, gérant 19 Mds € de patrimoine (tertiaire, résidentiel et hôtellerie) dans plusieurs pays, présente son projet pour Les Groues, qui tente de concilier plusieurs aspects :

- Hybridation du lieu : vivre et travailler, étudiants et seniors.
- Densité raisonnée (39 800 m<sup>2</sup> construits sur 50 000 m<sup>2</sup> possibles) permettant de développer des espaces aérés (large rue, place, escalier en spirale) avec partout de la visibilité.
- Autonomie, avec de l'agriculture sur les toits.
- Espaces de coworking permettant d'attirer entrepreneurs, mais aussi universitaires.
- Diversité des logements (vente, location, séjours en résidence, colocations) munis d'espaces extérieurs réguliers.
- Création d'un lieu de vie (halle de marché avec commerces de proximité, services divers, food court), ainsi que l'association de trois partenaires : une conciergerie solidaire, la fédération ENVIE (réparation d'appareils électroménagers), et le Réservoir (cabaret nouvelle génération).
- Espace durable : transports partagés, certifications, énergies propres issues du quartier, solidarité du quartier, structure de bâtiment en bois pour les bureaux.
- Un investissement de long terme, puisque la Foncière restera propriétaire et gestionnaire des immeubles.

Concernant la sécurité et la possibilité de traverser les îlots, il est prévu que la traversée soit fermée, au besoin, le soir (après la fermeture des commerces). La création de recoins sera évitée au maximum pour ne pas favoriser la délinquance.

### Le projet Linkcity/Axa

Linkcity, promoteur et développeur immobilier du groupe Bouygues bâtiment Ile-de-France, associé à Axa, premier assureur français, présente son projet, « l'Îlot Mozaïque », dont l'une des caractéristiques principales, en plus de proposer une rue naturelle permettant de passer d'un endroit de la ville à un autre, est la mise en valeur de l'espace terrasse du bâtiment, qui permettra notamment de flâner et de jogger.

Les grandes caractéristiques du projet :

- 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 10 000 m<sup>2</sup> de logements (environ 100 logements et 115 unités de vie en colocation) situés à l'arrière à l'abri des nuisances, et 5 000 m<sup>2</sup> de commerces.
- Offre alimentaire de qualité et commerces de proximité dont la programmation sera faite conjointement avec les habitants et les travailleurs via des ateliers participatifs et une application dédiée.
- Installation de commerces éphémères (fête des Mères, Saint Valentin...) générateurs de vie.
- Conciergerie nouvelle génération (pressing, réception de colis, lavage de voiture, etc.) qui aura notamment pour obligation de faire travailler des entreprises et des associations locales.
- Bureaux ultras modernes et ultras connectés prévus pour accueillir plus de 2000 actifs dans un esprit de coworking, c'est-à-dire flexibles, adaptables aux différents usages, créateurs d'une communauté.
- Une centaine de logements (vente et location) pour toutes les tranches d'âge (colocations, logements familiaux, logements adaptés pour la perte d'autonomie), qui seront là aussi conçus en partenariat avec les futurs habitants, via une application dédiée ou via le concierge.
- Le Linkhub : création d'une association avec les habitants pour impulser une dynamique (ateliers de bricolage, soutien scolaire entre habitants...).

Concernant l'entretien du parcours sportif situé en terrasse et accessible au public, son coût sera assumé par un opérateur extérieur, Wellness Training, qui sera également le gestionnaire d'un centre sportif situé au sein du bâtiment.