LES GROUES 2030

Donnez votre avis

du 27 juin au 15 septembre 2017

participez.nanterre.fr

GROUES

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

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

(Début de la réunion à 19 heures)

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Bonsoir à tous, je m'appelle Julien Sage, je suis adjoint au maire en charge de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville de Nanterre. J'excuse le maire de Nanterre, qui n'a pas pu être présent ce soir. Il devait être présent, c'est pour ça que cette réunion se tient ce soir, un vendredi. Ce n'est pas un jour très évident pour une réunion publique, mais le préfet a choisi d'inviter le maire, de façon un peu obligatoire, donc voilà. Je serai donc, heureusement pour vous ou pas, un peu moins long que le maire de Nanterre pour vous présenter ce projet-là.

Je ne vais pas vous présenter le projet, mais vous en dire quelques mots rapides, pour vous présenter les préoccupations de la ville qui nous animent depuis environ trois ans.

C'est un projet extrêmement compliqué. Je pense que les groupements qui viendront présenter les deux candidatures finales qui ont été retenues sauront le dire à leur manière, mais c'est un projet vraiment compliqué. Tout d'abord d'un point de vue urbain, car c'est l'un des moteurs du futur quartier des Groues. C'est un peu l'articulation autour duquel tous les flux, dont les piétons et les vélos, vont converger. C'est un endroit qui va être très important.

C'est un endroit qui est compliqué, car il s'agit d'un quartier de gares. C'est quasiment la construction d'un quartier, au-dessus des suggestions techniques. Un quartier de gares est toujours quelque chose de compliqué. Nous disposons déjà à Nanterre de trois gares RER. Chacune de type différent. L'une a été provisoire pendant presque 50 ans, et a fini par être traversée par une espèce de dalle qui traverse le faisceau ferré, donc qui passe au-dessus. Nous avons la gare de Nanterre-Ville, qui passe en dessous, et nous avons une gare de type métro, complètement enfouie et invisible depuis la surface. Nous avons donc presque tous les types de gares.

Cette gare-là a donc une approche différente, puisque nous connaissons les qualités et les défauts de chacune des gares qui existent déjà à Nanterre, et nous n'avons pas envie de reproduire exactement la même chose.

C'est aussi compliqué, car c'est un projet qui repose sur de multiples acteurs, à commencer par la Société du Grand Paris, qui a créé les deux boîtes gares en sous-sol, qui sont donc sous le projet immobilier qui va vous être présenté tout à l'heure, et compliqué parce que ces deux boîtes gares sont à côté d'un faisceau ferré du RER E, qui va traverser Paris en desservant la Porte Maillot, en partant de la gare Saint-Lazare pour aller vers le Mantois. Il s'agit donc d'un lieu d'interconnexions, qui a différentes échelles de pensée : un lieu d'interconnexions à l'échelle métropolitaine, un lieu de convergence à l'échelle du quartier, mais aussi un lieu qui vit selon les temps d'une gare. Or, une gare ne fonctionne pas 24h/24h. Qu'est-ce qu'une gare qui a une galerie commerciale, qui est ouverte et fermée, à quelle occasion, à quel moment ? Comment cela fonctionne-t-il le soir, très tard, alors que tous les commerces sont fermés ? Comment cela fonctionne-t-il en journée ? Toutes ces questions-là sont revenues en permanence au sein de la ville. Marc Vignau, qui était mon prédécesseur, avait déjà amorcé ces questions-là autour du sujet des gares, qui sont un lieu extrêmement complexe, très utilisé, suscitant de nombreuses attentes. On en attend quelque chose de très vivant, mais qui est aussi un lieu de flux, ce qui crée des contraintes entre les flux. Nous avons ainsi passé des heures à savoir si les bus devaient s'arrêter devant la gare, à côté de la gare, s'ils devaient stationner devant la gare ou à côté de la gare, pourquoi, quand, comment, et pour desservir quoi, aussi, derrière. C'est du fait de cette multiplicité des questions et des acteurs que ce dossier est extrêmement compliqué. Je ne reviens même pas sur l'aspect technique de faire reposer des bâtiments sur une gare qui a été conçue par un concours précédent, avec des boîtes qui se glissent réellement entre les poteaux qui descendent pour faire reposer le bâtiment. Tout ça étant extrêmement compliqué, vous verrez deux offres qui étaient à la base très différentes, qui ont eu tendance à converger dans leur forme urbaine. Même si elles gardent des critères très différents dans leur approche, on finit par retrouver une forme architecturale quelque peu commune aux deux projets. La programmation n'est pas tout à fait la même, et le fonctionnement à l'intérieur n'est pas du tout le même, mais les contraintes techniques ont finalement poussé les projets à se rapprocher l'un de l'autre. Cela montre que les études qui ont été faites, les études techniques qui

ont été portées par les bureaux d'étude poussent toutes à des solutions rationnelles, simples, et qui fonctionnent réellement. Quand nous allons vous montrer, tout à l'heure, les projets, et je fais confiance aux deux équipes pour apporter les arguments que nous ne manquerons pas de leur rappeler au moment du jury, eh bien ces deux projets fonctionneront réellement. Aujourd'hui, je pense que nous pouvons dire que les deux projets fonctionnent. Il y a quelques mois nous étions encore dans le domaine de l'intention, des idées, de l'imagination, maintenant nous revenons à la réalité. Un gros travail a été fait à ce niveau. Ce travail a ses contraintes, mais permet de rendre possible un certain nombre d'idées originales, qui étaient portées au démarrage de chacun des projets.

Enfin, sur la question de la concertation, comme c'est un quartier de gares qui est nouveau – on ne construit pas tous les quatre matins une gare dans une ville moyenne de 100 000 habitants – notre objectif au sein de la ville a été évidemment d'associer le plus grand nombre de personnes, de nous entourer de professionnels, à commencer par les équipes de l'EPADESA, mais aussi de nous appuyer sur l'expérience des habitants, des usagers, pourquoi pas des futurs usagers du quartier, puisque nous avons déjà une idée de quelques personnes qui pourraient venir vivre dans ce quartier. Il a été aussi de partager votre avis sur les orientations proposées et retenues en première étape par les élus, pour avoir le maximum d'informations de façon à éclairer les compétiteurs, si on peut les appeler comme cela, et surtout d'éclairer aussi l'avis des élus et du jury que nous sommes.

Je passe la parole à Céline Crestin, qui représente l'EPADESA, avec lequel nous travaillons sur ce projet-là. Je crois que d'autres personnes dans la salle se présenteront par la suite au moment du débat. Nous aurons donc une présentation de Céline Crestin, suivie de deux interventions minutées, de dix minutes, par compétiteur. La parole sera ensuite libre et nous pourrons échanger sur ces différents projets.

Rappel du contexte, ambitions du projet

Céline CRESTIN, EPADESA

Je vous remercie. Nous vous souhaitons la bienvenue à cette nouvelle séquence de concertation que les élus ont vivement souhaitée et pour laquelle nous avons décidé de jouer le jeu, avec un programme qui sera détaillé tout à l'heure sur les différentes rencontres qu'on vous propose.

Nous sommes dans une phase où nous passons en phase opérationnelle sur le projet des Groues, après la concertation que nous avions faite l'année dernière, qui était réglementaire, qui permettait une information générale sur le projet. Nous passons dans une phase où il y aura à la clé de futurs projets, de futurs permis de construire, et l'attente des élus était d'avoir cette étape importante de partage, avant les choix des projets opérationnels. C'est ce soir la première séquence.

Pour que chacun puisse avoir les grandes lignes sur le projet des Groues, avant que nous ne rentrions dans les enjeux plus précis du secteur du pôle gare, de faire une rapide situation géographique du projet des Groues, je voudrais rappeler les ambitions portées aussi bien par la ville que par l'EPADESA, qui a été un des facteurs de déclenchement du projet : le fait de considérer avant tout que ce projet se situe sur un site où il y a une multitude d'équipements, de bâtiments, d'entreprises, et que le projet doit se faire à partir de ce qui est déjà présent, du patrimoine industriel, des PME/PMI qui sont implantées. Nous ne sommes pas sur un terrain vague où il n'y a rien. Les bâtiments et paysages sont variés, ainsi que le tissu pavillonnaire. L'objectif a donc été, avec la ville et les élus, de faire le projet en tenant compte de toute cette richesse, et de partir du principe que cela créera son identité. C'est un élément très fort que nous vous détaillerons à tous les stades du projet.

Un autre enjeu fort vient créer une sorte d'équilibre : il s'agit d'un quartier à l'échelle d'un nouveau quartier pour Nanterre, soit 60 hectares. C'est l'équivalent d'un des dix autres quartiers de la ville de Nanterre. Rien qu'à cette échelle, c'est donc quelque chose de particulièrement stratégique. Étant donnée sa position géographique, proche du quartier d'affaires, le projet permet également de renouveler l'attractivité de la Défense, tout en étant très complémentaire avec ce qu'il s'y développe. Nous ne sommes pas dans la prolongation du quartier d'affaires, mais il y a un vrai enjeu que dans les Groues se développent des services, des produits immobiliers et des activités qui font défaut à la Défense. C'est ce juste équilibre que nous cherchons à réussir avec le projet des Groues.

Il y a par ailleurs un enjeu très fort de connexion, le quartier des Groues étant situé entre le quartier d'affaires et l'université.

Au niveau des ordres de grandeur, je ne vais pas vous assommer de chiffres. Nous cherchons à faire un projet équilibré dans sa programmation, avec l'objectif notamment d'accueillir 12 000 nouveaux habitants, et 12 000 nouveaux salariés. Les logements et les bureaux seront accompagnés de commerces, pour environ 10 000 m², et d'équipements publics, dont 4 groupes scolaires. Aujourd'hui, les 300 habitants des Groues ne bénéficient pas de groupes scolaires, mais quand on passe à une autre échelle, à 12 000, il y a bien entendu des groupes scolaires. La répartition sera équilibrée, comme sur Nanterre, entre différentes catégories de logement : logements sociaux, intermédiaires, et accession libre.

Nous avons élaboré, avec l'urbaniste Mathis Güller, tout un plan guide qui, très détaillé, donne les orientations urbaines. Je vous invite à le consulter. Nous en avons extrait les six grands axes de projet urbain que je vais esquisser.

- Un enjeu très fort, qui est ressource de l'identité urbaine, est de capitaliser sur les entreprises en place, le pôle d'activité économique des Groues, implantation historique, qui se traduit aussi bien par des emplois que par du bâti.
- Un axe autour de la rue d'Arras, rue existante qui va venir structurer le quartier en connexion avec les terrasses, le boulevard de la Défense, et entre le pôle gare et le secteur plus au nord, jusqu'à relier le secteur université.
- Un enjeu de production d'espace public avec des espaces verts et une recherche de la place de la nature en ville, qui est un des sujets qui étaient ressortis de la concertation préalable. C'est un axe d'attente fort des futurs habitants et des parties prenantes qui s'étaient exprimées. Une armature d'espace public viendrait créer le balcon le long des voies ferrées, le jardin des rails qui vient créer un parc linéaire et qui, en limite de la Garenne, arriver à développer des espaces publics et une place de la nature importante.
- Le pôle charnière nouvelle centralité urbaine que constitue la gare et le programme qui s'y développe.
- Accompagnant le développement des Groues et le désenclavement du quartier est prévue une requalification du boulevard de la Défense, qui est en lisière de l'opération des Groues, mais qui contribue largement à pacifier ce qui aujourd'hui est une autoroute et à créer un boulevard urbain plus susceptible d'accueillir de façon confortable piétons, cycles, avec des programmes, qui vont venir l'animer, de commerces et de développement immobilier insérés dans la ville.
- Enfin, l'ancrage dans le territoire existant. Lier aux nouveaux franchissements qui vont être développés au-dessus du faisceau ferroviaire, au travail sur les espaces publics, une connexion très forte avec les quartiers existants, et le cœur des Groues, le pôle économique.

Le projet s'accompagne par ailleurs d'une vision en termes de développement durable, décliné en six axes forts :

- Un quartier agréable à vivre et à travailler. C'est un peu un lieu commun, mais il faut bien l'affirmer, et c'est important d'avoir en tête que nous nous projetons sur la qualité de vie dans le quartier.
- Un projet coconstruit avec l'ensemble des acteurs territoriaux – la séance de ce soir est un exemple de ce travail collaboratif
- Un quartier des proximités. Nous entendons par là tout un travail autour des mobilités, que ce soient les mobilités douces, la réflexion sur quelle juste place pour la voiture dans le projet, le développement de services autour du vélo, du vélo électrique, de la voiture partagée.
- Un quartier laboratoire pour l'économie circulaire et solidaire – nous allons chercher à développer des logiques de circuit court, à ne pas envoyer des terres qui auraient été excavées pour construire des bâtiments alors qu'on en a besoin sur le terrain d'à côté. Un certain nombre d'exemples qui, notamment en fin de chantier, peuvent être travaillés finement.
- Un quartier s'inscrivant dans la transition écologique et la lutte contre le réchauffement climatique – le bâtiment est un très fort consommateur d'énergie et l'enjeu est de travailler à la source, au moment de la conception sur ces bâtiments, avec une approche bioclimatique et une réflexion très avancée sur le verdissement du réseau de chaleur qui alimente la Défense et qui alimentera le quartier des Groues.
- Un quartier favorisant la nature en ville – cela viendra irriguer tout le quartier. Nous cherchons à développer la nature sous tous ces aspects. Quelques parcs, mais aussi une présence de la

nature sur les bâtiments, dans les interstices, dans les cœurs d'îlot, de sorte à multiplier l'impression de nature dans ce quartier et de garantir une bonne place de la nature.

Voilà pour la présentation générale du projet des Groues. Il y a différentes communications sur notre site internet et celui de la ville, qui vous permettront d'approfondir si vous avez des questions.

Je vous propose de passer au récapitulatif des actions de concertation qui ont été menées jusque-là, parce que c'est une des caractéristiques de ce projet, et je passe la parole à Noémie Brazier.

Les Groues, un projet concerté

Noémie BRAZIER

Bonsoir à tous, je vais passer rapidement sur la concertation autour du projet, qui a été bien rappelée par Julien Sage. Je voulais simplement rappeler que durant les années 2016 et 2017, la concertation ne s'est pas totalement arrêtée, puisque nous avons profité de ce temps-là, aussi, pour mettre en place l'atelier des Groues, qui était un des axes qui étaient ressortis de la concertation réglementaire sur la ZAC. Il est composé d'une quinzaine de membres et suit régulièrement l'avancement du projet. Nous avons discuté et échangé avec lui sur le plan guide, et également, dernièrement, sur l'AMI que nous avons lancé, PlayGroues, dont certaines personnes sont présentes ce soir, que je remercie.

Dans cette nouvelle concertation, nous souhaitions de nouveau informer le public, notamment pour que vous puissiez éclairer à la fois la ville de Nanterre et l'EPADESA sur les projets qui ont été proposés dans le cadre de cet AMI de façon plus large, et aussi porter à connaissance ces contributions au comité de sélection.

Pour cela, une plate-forme participative a été mise en place, que les Nanterriens savent aujourd'hui à mon avis bien utiliser, car elle a été utilisée pour de nombreux projets : participez.nanterre.fr. Vous pourrez, sur cette plate-forme, découvrir l'ensemble des projets des candidats, et vous pourrez également déposer votre avis, à partir de trois questions qui vous sont posées et qui amèneront des réactions diverses de votre part, l'idée étant de pouvoir recueillir le maximum d'éléments.

Vous pouvez également vous informer sur le projet sur le site internet de l'EPADESA, bien évidemment, et toute une série de rendez-vous sera également organisée jusqu'au mois de septembre. Le premier est ce soir, c'est l'ouverture, pour vous présenter le projet du pôle gare, que vous voyez là. Demain matin, en espérant qu'il fasse beau, nous avons une ballade urbaine qui est organisée et qui va permettre de faire le tour de l'ensemble de ces projets, y compris des projets de « préfigurer » que je vais vous présenter tout à l'heure. À midi, nous terminerons la visite sur les terrains que nous avons confiés à Yes we camp. Ce sera l'occasion de débriefer du ressenti de cette visite et de terminer sur un petit verre et une sardinade.

Ensuite, nous enchaînerons sur une nouvelle réunion publique, cette fois-ci pour vous présenter les projets finalistes du secteur Hanriot. Enfin, en septembre est prévue une exposition de l'ensemble des projets de l'AMI sur les terrains de Yes we camp. Ce sera la possibilité d'avoir une rencontre moins formelle que les réunions publiques, avec une possibilité d'échange en direct avec les équipes qui ont participé à cette démarche.

Actualités du projet et présentation de l'AMI PlayGroues

Pour rappel, durant l'année 2016, nous avons notamment lancé la première opération immobilière des Groues au travers de l'arrivée du siège social de Vinci, qui devrait aussi participer de cette requalification du boulevard de la Défense, dont la livraison est prévue fin 2020.

Nous avons donc, à l'été 2016, lancé la démarche PlayGroues. C'est une démarche qui a été longue, un an, mais c'est parce que cela nous a semblé important de lancer une consultation qui soit finalement aussi à l'image du plan guide, c'est-à-dire moins classique qu'une consultation habituelle, qui permette davantage d'échanges, qui soit adaptable. Nous-mêmes, cela nous a amenés à nous adapter par rapport aux règles initiales qu'on avait pu définir. L'idée était également de sortir des groupements classiques promoteur/architecte, et d'aller chercher d'autres compétences, d'autres acteurs, qui participent aussi de la pérennité des projets qui vous sont proposés là, que ce soient des futurs utilisateurs, des gestionnaires, etc.

Nous avons aussi profité de cette année passée pour avoir des séances de travail régulières avec l'ensemble des équipes, pour faire avancer et bonifier l'ensemble des propositions qui nous ont été faites à chaque étape.

Enfin, au travers de cette démarche d'AMI, ce n'était pas que de la construction de projets immobiliers neufs, mais c'était aussi d'enclencher, dès 2017 et également sur 2018, des projets éphémères qui, même s'ils ont une durée limitée dans le temps, permettront d'offrir tout de suite de nouveaux services, une nouvelle animation culturelle dans le quartier des Groues, sans attendre l'arrivée des projets neufs, qui eux sont attendus plutôt à la mise en service des halls, fin 2022.

La consultation s'est déroulée sur deux grands volets. Le volet « Préfigurer », qui se développe sur des sites existants, appartenant à l'EPADESA et à la ville de Nanterre, des bâtiments en dur et des terrains nus sur lesquels il y aura des constructions modulaires. Ce sont ces bâtiments que nous irons visiter demain matin pour les personnes motivées.

Nous avons, ensuite, le volet « Construire », qui regroupe le secteur Hanriot et le secteur du pôle gare. Rien que le secteur Hanriot, pour nous, ce sont 1300 logements qui seront livrés en 2022, masse critique de logements qui va permettre de livrer en parallèle des écoles, des commerces, des services. Le pôle gare a une livraison à compter de 2025, en même temps que la mise en service de la ligne 15. C'était important pour nous d'enclencher cette commercialisation en même temps que le secteur Hanriot, pour les raisons qui vous ont été expliquées par Julien Sage. La complexité technique est telle qu'il était important pour nous que ce projet se fasse en bonne intelligence entre la conception de la gare et le projet immobilier.

L'année 2016 a également vu la création de la ZAC des Groues, qui a été aussi la concrétisation des accords qui avaient été pris entre la ville et l'État en 2015, en permettant de définir à la fois le périmètre, de rappeler la programmation, qui avait été mise au protocole Ville/État, et d'enclencher l'opération.

Au tout début 2017 ont été désignés les lauréats des lots « Préfigurer » que je vais vous montrer tout à l'heure. Vous avez notamment des détails que vous pourrez regarder sur les panneaux, qui vous présentent chacun des projets. Ils sont au nombre de trois – trois sites, trois lauréats.

Le premier s'appelle La Fabrique du futur, qui a été gagné par Impulse Partners. L'intérêt de ce projet était de créer un espace qui puisse faire cohabiter à la fois des start-ups spécialisées dans l'immobilier, le BTP, la construction, et qui puisse finalement rencontrer les pôles de recherche et développement des grandes entreprises du territoire de manière aussi à tester des préfabrications, de nouveaux procédés, notamment de construction, en espérant que ces lieux pourront ensuite bénéficier aux futures constructions des Groues.

La deuxième opération a été gagnée par l'Atelier d'architecture Heinrich von Sponeck et s'appelle Les nouveaux Locos. Il s'agit d'un lieu avec une programmation assez mixte, plutôt à vocation culturelle, où sont mêlés à la fois des espaces de travail de type coworking, dédiés à des petites et moyennes entreprises, un espace de formation à l'entrepreneuriat culturel, ainsi que toute une offre de restauration et des espaces dédiés aux pratiques artistiques, qui étaient déjà à l'origine dans ce bâtiment et que nous souhaitons conserver à terme.

Le troisième site, Les pépinières des Groues, a été remporté par Yes we Camp, pour un projet à la fois culturel et social. C'est le lieu de concertation privilégiée de coconception du projet. On aura différents programmes, avec des structures qui vont pouvoir évoluer en fonction des besoins et des usages du secteur. On aura une halle culturelle dédiée à des expositions, à des concerts. On aura également une cantine, qui pourra bénéficier à l'ensemble des usagers du quartier, et également aussi aux ouvriers de chantiers, qui vont être là quand même pendant de nombreuses années. On aura également une auberge pour les artistes en résidence, et enfin une pépinière horticole qui, pour nous, fait sens, puisque c'est l'occasion, à partir de ce terrain, de faire pousser les arbustes, les arbres qui seront demain plantés sur les espaces publics et aussi au sein des futurs lots des promoteurs immobiliers.

Nous pouvons passer au zoom sur les enjeux du pôle gare.

Jean-Luc ABOUCHARD, EPADESA

Bonsoir à tous. En deux mots, avant de laisser la parole aux équipes en lice actuellement sur le pôle gare, pour vous resituer, le pôle gare est ce qu'il se passe entre les voies ferrées Eole, la rue de la Garenne et la place des Groues. C'est un projet immobilier très complexe et passablement dense. Il y a pas mal de mètres carrés dans le programme, qui cristallisent tous les enjeux des Groues. C'est à la fois un pôle d'échanges et d'intermodalités, un lieu de rencontre et d'animation majeur à l'échelle du quartier, qui accueille des services et des commerces en plus de bureaux et de logements. Bureaux et logements que nous ne voulons pas standards, mais au contraire adaptés à la formation un peu atypique des Groues. C'est un projet qui est à la charnière des différents secteurs des Groues et des quartiers existant sur les terrasses et Nanterre Préfecture.

Nous vous avons remis la programmation qui était dans la consultation promoteur, qui est ici un maximum, de l'ordre de 45 000 à 50 000 m². Vous verrez que les équipes ont parfois pris des partis pris un peu différents de ce maximum-là. Même si nous avions laissé beaucoup de flexibilité aux équipes, il y avait quand même des cahiers des charges, à la fois en termes de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères, et en termes d'environnement et de développement durable. Je laisse la parole aux équipes en lice sur ce pôle gare.

Christophe POUSSIELGUE, Groupe PICHET

Bonsoir, merci encore à tout le monde d'être présent ce soir et d'être là au rendez-vous pour nous écouter. Nous avons dix minutes, ce qui est court pour vous présenter un an de travail, qui a été guidé par l'EPADESA et par la ville, pour nous guider tous ensemble vers un meilleur quartier et un meilleur projet pour l'ensemble des riverains, des résidents, et des utilisateurs de ce beau projet.

Nous allons vous montrer des plans, des perspectives. Nous allons vous expliquer les grandes lignes de notre projet, mais ce qu'il faut retenir est que tout ne fait que commencer. C'est avec vous et grâce à vous que nous allons pouvoir faire ce travail.

Huit ans. C'est le temps qu'il faudra pour dessiner ce quartier ensemble, préparer le chantier ensemble. S'installer ensemble. Alors, autant bien se connaître.

Qui sommes-nous ? Deux partenaires : le Groupe Pichet et la Foncière des régions.

Le Groupe Pichet, c'est :

- 30 ans d'expérience, particulièrement dans le logement
- Une implantation en Ile-de-France depuis une petite dizaine d'années
- Un groupe créé par Patrice Pichet, toujours actuel président du groupe
- Administrateur de biens, donc présent pour construire, mais aussi pour accompagner les utilisateurs des logements, démarche dans laquelle se situe actuellement le groupe
- La marque All Suites, qui développe, gère et garde en patrimoine des résidences hôtelières, des résidences de tourisme, des résidences gérées – nous avons également l'ambition de pouvoir mettre cette force et cet atout de notre groupe à votre profit.

Audrey CAMUS, Foncière des Régions

À la Foncière des Régions, vous avez tout à l'heure parlé de consultations de promoteurs, mais nous, nous avons la particularité non pas d'être promoteurs, mais investisseurs, et de développer nos propres opérations.

Aujourd'hui, la Foncière des Régions, c'est :

- 19 Mds € de patrimoine, avec quatre domaines d'activités :
    - Le tertiaire (France, Italie)
    - Le résidentiel (Allemagne)
    - L'hôtellerie (Europe)

Nous avons aujourd'hui la particularité de construire nos propres immeubles, avec un souci particulier sur la qualité des immeubles et leur pérennité, que ce soit en termes de matériaux, de fonctionnalités,

puisque nous les gardons longtemps, nous en restons propriétaires, nous en sommes gestionnaires, et nous sommes donc très attentifs à leur évolutivité et à leur qualité.

Christophe POUSSIELGUE, Groupe PICHET

Ce projet, aujourd'hui, ce sont des partis pris forts. Nous allons vous les présenter en détail.

C'est d'abord le choix d'une hybridation, autour d'un programme venant mixer des usages et des fonctionnalités. C'est habiter et travailler, c'est pour les étudiants et les seniors, pour faire la fête, mais aussi pour travailler. C'est donc un quartier vivant et mixte, pour les utilisateurs et pour les usages.

Guidés par Urban Act, notre architecte urbaniste ici présent, nous avons fait le choix d'une densité raisonnée, en prenant le parti de construire 39 800 m², alors que le programme nous proposait de pouvoir aller jusqu'à 45 ou 50 000 m². Cette constructivité inférieure à celle du programme nous a permis de développer des espaces aérés par le moyen d'une large rue, une place, mais également un escalier en spirale qui viendra animer l'ensemble de la programmation du dossier. Dans l'immeuble, dans la rue, dans le projet, on verra le ciel, le soleil, les saisons. L'idée est qu'à chaque instant les utilisateurs puissent être connectés avec l'environnement, celui des usages, celui du territoire, et aussi l'environnement climatique.

Nous avons aussi fait le parti d'un projet autonome, notamment sur un aspect qui est l'agriculture urbaine. Nous nous sommes dotés des compétences de Topager, chercheur et exploitant d'espaces agricoles, qui viendra ici enrichir notre projet pour que nos toits puissent accueillir de la production qu'on pourra desservir et utiliser dans les logements, dans les bureaux, mais aussi dans les commerces et dans les lieux de consommation qui sont au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Audrey CAMUS, Foncière des Régions

Nous l'avons dit, on travaillera aussi aux Groues. L'idée est donc aussi d'accueillir les entrepreneurs. Nous ne sommes pas sur une offre qui serait en concurrence avec celle de la Défense, nous ne sommes pas sur une offre de bureaux classiques. Nous avons au total 25 000 m² de bureaux, avec notamment des espaces de coworking. L'idée est de mixer des surfaces de bureau pour pouvoir accueillir tout type d'utilisateur, des travailleurs indépendants, des start-ups, mais aussi de pouvoir accueillir les chercheurs et les universitaires, et du coup de pouvoir créer des synergies entre tous ces acteurs-là.

Christophe POUSSIELGUE, Groupe PICHET

Pour les logements, de la même façon, nous avons diversifié les produits. Certains logements seront destinés à la vente, d'autres à la location, et d'autres à des séjours de courte ou moyenne durée, par le biais de la résidence. Ces logements et ces différents types d'habitation seront gérés et exploités par des gestionnaires spécialisés. Nous avons proposé des appartements en colocation, qui seront exploités par GNC. Pour la partie de la résidence, ce sera le Groupe Pichet qui en restera l'exploitant. Enfin, pour les logements locatifs, nous avons un bailleur qui est déjà fortement implanté sur le territoire de Nanterre, France Habitation, qui nous accompagnera dans ce parcours.

Une conception qui sera aussi tournée vers la qualité et le confort des usages, par des logements qui seront toujours soit poly orientés soit avec des espaces extérieurs réguliers pour pouvoir donner du confort d'habitation.

Audrey CAMUS, Foncière des Régions

Nous avons parlé de lieux d'habitation, d'entrepreneuriat, mais pour faire aussi de ce lieu un lieu de vie, nous avons aussi décidé d'y implanter un concept qui est aujourd'hui inédit en Ile-de-France, qui va tourner autour de quatre univers :

- Une halle de marché, avec notamment un commerce alimentaire de proximité et des commerces alimentaires de type poissonnerie, pâtisserie, boulangerie, et tous les commerces de proximité
- Une offre de services de type pressing, esthétique, coiffeur, ainsi qu'un fleuriste
- Un food court avec une offre de restauration diversifiée, sur place et à emporter

Vous voyez sur l'image une ambiance d'un projet qui existe aux Pays-Bas, qui vous montre simplement l'ambiance que nous souhaitons pour ce lieu.

Nous avons aussi décidé d'associer trois partenaires :

- La conciergerie solidaire, qui apportera ici à la fois du lien social et une offre de conciergerie pour les habitants du quartier et pour les entreprises
- La fédération ENVIE, qui est un laboratoire de l'économie circulaire et qui notamment rénove et recycle des appareils électroménagers
- Une offre culturelle et festive : le Réservoir (cabaret nouvelle génération qui sera ouvert à la fois toute la journée, avec une offre tout public, notamment pour les enfants, et également le soir avec des activités plus festives)

Christophe POUSSIELGUE, Groupe PICHET

Concernant l'exemplarité du dossier, nous avons intégré dans le projet beaucoup de concepts de développement durable :

- La mobilité par une gestion des transports partagés
- Des certifications, y compris des certifications futures
- Des énergies propres issues du quartier
- La solidarité du quartier

Le développement durable concerne aussi le chantier, et nous avons pris le parti de faire une structure de bâtiment en bois, pour la partie des bureaux. Nous avons aussi une illustration sur l'agriculture en toiture, qui utilisera et circulera sur l'ensemble des usages.

Audrey CAMUS, Foncière des Régions

Notre engagement s'inscrira sur le long terme, puisque nous resterons propriétaires et gestionnaires des immeubles, avec la garantie de l'évolutivité et de la qualité du patrimoine dans la durée, et éventuellement l'évolution des immeubles pour suivre l'évolution des besoins, à la fois en termes d'habitations et d'espace tertiaire.

Christophe POUSSIELGUE, Groupe PICHET

Vous l'avez compris, c'est avec vous et ensemble que nous souhaitons construire et coconstruire ce quartier, ce projet, et nous vous donnons rendez-vous très prochainement au comptoir et au bar du Réservoir, pour faire connaissance et pour construire ensemble ce projet.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Je vous passe le micro pour les questions.

Didier ÉTIENNE, Président de l'ARCEP

Qu'est-ce qu'un parking « foisonnant », s'il vous plait ?

Marie-Christine KOVALEVIC, Amicale sur les Tours Aillaud

Je voulais savoir comment va se faire la circulation des personnes dans ce quartier. Nous n'avons pas une visibilité très importante.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Vous parlez du quartier, ou juste du projet ?

Marie-Christine KOVALEVIC, Amicale sur les Tours Aillaud

Je parle du quartier dans le projet.

Jacques CAPET, Naturellement Nanterre

C'est une question annexe, mais cela m'a beaucoup agacé, le nombre de termes franglais pour désigner des lieux, des activités, etc. Je ne pense pas que ce soit indispensable dans tous les cas. Dans certains cas, des termes anglais sont nécessaires parce qu'il n'y a pas l'équivalent simple en français, mais dans la plupart des cas, cela aurait été possible.

Groupe PICHET

Pour répondre brièvement, vous avez raison, ce lieu est un passage. Dans l'histoire des lieux où on a des rues un peu couvertes, un peu resserrées, qu'on trouve dans les villes, où s'intensifient les flux, c'est un passage, tout simplement.

Sur la question du parking foisonnant, nous avons un parking en dessous de l'îlot. Pour nous, cela ne peut pas être un parking comme on l'aurait n'importe où. Il faut que cela soit un parking qui puisse être partagé, mutualisé. Cela ne peut pas être un parking où on pose sa voiture pour trois mois sans qu'elle bouge. Il faut que ce soit un parking où les voitures sont peut-être en location, où on prend sa voiture pour aller dans le quartier, mais où on peut aussi poser sa voiture pour prendre d'autres modes de déplacement pour aller dans le quartier sans être obligé de marcher 10 minutes. On imagine du vélo électrique, du vélo normal, des voitures électriques. L'idée de cette gare, telle que nous la voyons, est d'amplifier le quartier. Ce n'est pas une gare qui doit aspirer le quartier, mais qui doit être au service du quartier.

Au niveau des circulations des personnes, c'est pour nous fondamental. Nous voyons ce quartier comme un quartier qui amplifie les échanges entre les gens, entre les gens qui seront de passage et ceux qui vivront sur le quartier. La force des Groues, c'est l'idée d'avoir des ateliers, des PME/PMI qui soient là, et que cette gare vienne au service de ces gens, qu'on puisse y retrouver une vitrine. C'est un point important, par exemple, quand on installe ENVIE. C'est une entreprise qui travaille depuis les années 70 sur le recyclage de l'électroménager. Ce sont des gens qui ont des ateliers de 3 000 à 4 000 m² dans l'Ile-de-France et qui cherchent des endroits où s'installer. S'ils viennent ici, c'est pour faire leur vitrine. Mais en même temps, cela les intéresse d'avoir un atelier à côté pour pouvoir installer des employés et commencer à s'intégrer dans le quartier. Donc, nous, les flux, la circulation, nous la voyons à la fois en termes de marchabilité, de rapport au vélo, de cyclabilité, d'amplifier le côté ouverture à 360° de la gare sur le quartier, mais également dans les interfaces et l'amplification des échanges, avec les bureaux en coworking et la relation aux commerces.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Je ne sais pas si vous avez obtenu une réponse à votre question, mais en tout cas sachez que, quel que soit le projet, les deux projets retenus avaient des contraintes, notamment des orientations d'urbanisme. Elles peuvent être modifiées, mais ce sont des grands principes. Je ne vais pas revenir sur le plan masse, parce que nous ne l'avons pas sous la main, enfin sur le plan guide des Groues, mais en tout cas sur le plan guide des Groues, à l'échelle du quartier, pour le coup, nous sommes bien

sur des fonctionnements reprenant les rues actuelles, la rue d'Aras et la rue de Lens. Là, c'est bien dans la continuité de la rue d'Aras, qui se prolongerait jusqu'à ce qu'on appelle le balcon, qui serait un espace piéton, une place piétonne, et un nouveau pont, qui serait construit juste en face du RER Nanterre Préfecture, qui passera au-dessus et fermera cette espèce de triangle que représente ce projet immobilier. Et au milieu, dans les deux cas, nous avons demandé, l'EPADESA et la Ville au travers du plan guide des Groues, que cet îlot ne soit pas fermé sur lui-même, mais bien traversable à pied pour favoriser les flux piétons à l'intérieur. C'est pour ça que, dans les deux projets, vous retrouverez à peu près le même plan de fonctionnement piéton, puisqu'il est très contraint. Il y a de grandes orientations qui semblent être fonctionnelles, qui ont d'ailleurs déjà été abordées avec les habitants. Nous pourrons, si vous le souhaitez, regarder plus précisément sur le plan masse quels sont les flux piétons, à l'échelle du quartier. Je vous propose de prendre à nouveau une série de trois questions.

Michel MATHIS, Président de l'association ABERPA, membre de l'atelier des Groues

On aimerait voir, dans le projet, comment s'organise le rez-de-chaussée, à travers la rue intérieure, et puis comment s'intègre la gare Eole. Je comprends que c'est dans ce bâtiment-là, mais je n'ai pas vu apparaître la partie gare.

Par ailleurs, vous avez présenté le Réservoir, vous avez parlé d'ENVIE, vous avez évoqué le fait que cela pourrait commencer à fonctionner avant, vous avez parlé de préfiguration. Comment envisagez-vous ces activités, avant même que l'ensemble du projet ne soit livré ?

Louis FAVIER, membre de l'association des usagers et des transports, cycliste

J'ai une petite appréhension en ce qui concerne les photos que vous avez montrées du projet, et la possibilité de traverser les îlots. Lorsqu'on se promène à Boulogne Billancourt, dans le quartier du trapèze, il y a un nombre incalculable de grilles et de codes, qui fait qu'il est quasiment impossible de pouvoir traverser les îlots, alors que c'était à l'origine prévu. De même, lorsqu'on parcourt le centre de Saint-Denis, autour de la Basilique de Saint-Denis, là aussi, quand on a reconstruit ce quartier, on avait voulu retrouver la densité des rues d'autrefois et des passages, mais on voit que cela pose des problèmes de sécurité, avec la délinquance. Et un quartier de gare, aussi, cela a tendance à attirer un certain nombre de personnes délinquantes. J'ai donc peur que, pour des raisons de sécurité, il ne soit pas facile de pouvoir traverser ces îlots, et que la police insiste, fasse pression pour qu'il y ait le moins de recoins possible, le moins de passages possible, et que cela porte atteinte à la qualité de ce que pourrait être un nouveau quartier.

Groupe PICHET

Sur la première question concernant la préfiguration, nous avons effectivement trouvé très bonne l'idée qui nous était proposée par l'EPADESA et la ville de Nanterre. Pour tout dire c'est la première fois que nous avons un sujet comme ça à traiter, de préfiguration d'un quartier à l'avance, avec accompagnement des chantiers. Pour cela, nous avons deux partenaires : la fédération ENVIE, qui fait du recyclage d'électroménager et qui cherche des ateliers. Notre idée est de nous associer avec un des acteurs « Préfigurer », qui disposent déjà de halles disponibles, pour d'ores et déjà les implanter dans le quartier, et pour commencer leur activité avant même que notre projet existe. Le deuxième est le Réservoir, cabaret/guinguette qui existe déjà à Paris. Notre idée, là aussi, est de créer ce lieu de destination avant que notre projet n'intervienne. Nous discutons donc aussi avec un autre de « Préfigurer », pour les installer le plus rapidement possible, pour créer ce lieu de destination, à Nanterre, sans attendre l'émergence du projet.

Par rapport à la deuxième question concernant la traversée des îlots, nous avons effectivement travaillé avec l'architecte urbaniste sur ce système de place centrale et de traversée pour connecter tous les quartiers. L'idée, comme en plus c'est un lieu commercial, est de le laisser ouvert la journée, et qu'il soit fermé tard la nuit lorsqu'il n'y a plus d'activité dans le quartier.

Groupe PICHET

Sur ENVIE, c'est une entreprise qui fonctionne depuis les années 70. C'est 4 500 employés en France, 45 M€ de chiffre d'affaires, et 30 % de l'électroménager recyclé en France. Ce n'est donc pas un petit amateur qui s'est dit qu'il allait se mettre à recycler de l'électroménager. C'est vraiment quelqu'un qui a une vision d'entrepreneur, en lien avec l'économie circulaire et la réinsertion sociale et solidaire, parce que beaucoup d'employés qui travaillent là sont en réinsertion.

Concernant la sécurité, nous n'avons malheureusement pas là le plan de rez-de-chaussée, mais vous pourrez le voir sur les panneaux qui sont à l'arrière, nous avons vraiment réfléchi le design des flux pour qu'il n'y ait aucun recoin. Il faut savoir que toutes les gares vont être visées par la préfecture de police, pour s'assurer d'éviter tous ces éléments de recoin, car ils sont bien conscients que cela peut être un enjeu très important, à la fois sur la question des clôtures, qu'elles soient situées au bon endroit, mais aussi sur la question des flux à l'échelle globale. Après, ce que nous avons vraiment voulu faire ici, c'est de travailler sur la relation avec la place des Groues, avec le marché qui sera installé dessus. Entre la Javelle, un autre restaurant, nous avons des éléments qui viendront vraiment amplifier le marché pour rentrer à l'intérieur. Tous les flux ici seront donc en porosité avec le marché, pour que l'intérieur de l'îlot ne soit pas complètement autiste du reste de la ville, mais vraiment en continuité des flux commerciaux qui viendront s'amplifier sur la ville. Et toujours avec ce jeu de lumière, qui viendra, ici, avec cette place ouverte, et tout cet îlot, avec son découpage, qui permet d'avoir un paysage extrêmement important.

Autre chose que vous pourrez voir sur les panneaux de manière plus précise, car nous avons fait des axonométries éclatées : la gare est située à cet angle-là, il y aura une sortie dans ce sens-là. On sortira directement ici sur la rue de Garenne, avec la rue de Lens devant, et ensuite on pourra arriver directement sur le balcon. Tout l'îlot sera ouvert, en lien avec cette gare, pour être en porosité, donc c'est vraiment un enjeu important.

Julien SAGE, Adjoint au Maire de Nanterre

Il y a deux invariants, quel que soit le projet. La gare a des émergences techniques qui sont assez importantes dans le rez-de-chaussée de ce bâtiment et de la proposition de bâtiment qu'on aura par la suite. Parmi les invariants du projet qui étaient positionnés, c'était une percée dans ce sens-là, une percée dans ce sens-là qui se fait sous le bâtiment, et la sortie de gare devait être automatiquement par là. Ici, au rez-de-chaussée, ici et ici, vous avez des édicules de sortie qui amènent de la lumière à l'intérieur de la gare. Pour cela, il faudra vous rendre sur le site web de Eole. Vous pourrez voir quelques visuels, qui imaginent l'ambiance lumineuse à l'intérieur de la gare.

Le second invariant était que ce passage-là, très vite, pour la ville, nous avons considéré qu'il faudrait le rendre fermable. Cela ne veut pas dire qu'on demande à toutes les équipes de le fermer, mais on le rend fermable facilement, et de façon intégrée architecturalement, parce que nous nous sommes posé la question des temps de la gare, et qu'une fois que les commerces sont fermés, il n'y avait plus forcément lieu de maintenir ce passage-là ouvert, quelle que soit l'équipe – ce qui n'est pas facile, parce que du coup j'ai ce plan en tête. Du coup il y avait cette idée de rendre fermable cette espèce de galerie commerciale – même si c'est un mauvais terme –, car généralement les commerces autour de 20h ou 21h, de façon à ce qu'en soirée on soit bien au calme à l'intérieur de cet espace-là, et que justement on n'ait pas des espaces « résiduels » dans lesquels il est possible de se cacher en sortie de gare. C'est une des questions fondamentales.

Je vous propose de passer au projet suivant, pour lequel nous respecterons le même timing.

Caroline VAUBOURGOIN, Directrice générale adjointe de Linkcity

Bonsoir à toutes et à tous, je m'appelle Caroline Vaubourgoin, je suis directrice générale adjointe de Linkcity, qui est le promoteur et développeur immobilier du groupe Bouygues bâtiment Ile-de-France, et je suis très heureuse de venir ce soir vous présenter notre vision pour l'Îlot Mozaïque. Je suis accompagné de Stéphanie Ansinelli, chef de projet chez Linkcity Ile-de-France, de Gabriel Matou, Axa, qui est notre partenaire investisseur, et de Jérôme Treuttel notre urbaniste.

Linkcity est un promoteur immobilier qui réalise des logements, des résidences pour étudiants, des bureaux, des commerces, et tous les types de produits immobiliers, jusqu'aux data centers, aux écoles et à la logistique. Nous nous sommes associé, pour réaliser ce projet, au groupe Axa, le premier assureur français, que vous connaissez tous, qui gère de l'ordre de 60 Mds € d'actifs immobiliers et qui me disait tout à l'heure en aparté qu'il construisait pour ses petits-enfants, avec une vision à long terme de cette approche.

Nous allons vous présenter notre vision des Groues, sachant qu'on est dans une vision urbaine, une vision d'intention qui a été énormément travaillée ces derniers mois en concertation avec la ville et avec l'EPADESA, mais nous ne sommes pas encore dans l'architecture puisqu'un grand concours d'architecture aura lieu par le lauréat, en accord avec la ville et l'EPADESA.

Je voudrais maintenant vous parler de notre vision sur les Groues, car comme disait un homme très célèbre, moi j'ai fait un rêve et j'ai une vision. Et ma vision, sur Les Groues, c'est de relier l'espace public au ciel. Vous avez vu, vous avez compris toutes les très grandes contraintes de ce projet, grandes contraintes techniques, et donc il y a toute une rue naturelle qui va permettre de passer d'un endroit de la ville à un autre.

Mais au-delà de cet espace de rencontre et de respiration, nous voudrions relier le sol au ciel, et nous avons donc voulu mettre en avant, dans ce projet, la terrasse de notre bâtiment. L'idée forte de ce projet est donc de pouvoir, via un escalier, des cheminements ouverts au public, gratuits et ouverts à tous, pouvoir venir flâner, monter, jogger, et monter sur notre terrasse pour pouvoir flâner, se reposer, contempler avec cette vue absolument extraordinaire que cette toiture proposera sur l'ensemble de la ville. On pourra faire du sport. Nous avons l'honneur, chez Bouygues, d'être partenaire officiel de la candidature Paris 2024, donc une dimension sportive très importante, avec des agrès, des éléments qui permettront à tout un chacun de pouvoir, quelle que soit l'heure de la journée, venir faire du sport, tout en longeant toute la façade du bâtiment, et en accédant, petit à petit, sur un grand parcours sportif de 400 mètres de long, en toiture.

Et parce qu'il faut aussi pouvoir s'amuser, partager, nous avons prévu, avec un certain nombre de partenaires, un lieu convivial pour faire la fête, pour boire un verre, avec notamment Chalet des Îles, qui nous permettra de savourer, de déjeuner, de diner, de petit-déjeuner à n'importe quel moment de la journée. Cette idée de relier la terre au ciel, c'est donc notre vision et notre concept.

Plus précisément, je laisse la parole à Stéphanie pour nous présenter le programme.

Stéphanie ANSINELLI, Chef de projet Linkcity Ile-de-France

Le programme de Mozaïque, c'est 25 000 m² de bureaux, 10 000 m² de logements et 5 000 m² de commerces. Les 10 000 m² de logements se décomposent en une centaine de logements, qui seront loués ou bien vendus, et 115 unités de vie en colocation. Les 25 000 m² de bureaux représentent plus de 2 000 emplois créés sur l'îlot, et vous verrez que les logements se situent, comme pour le projet concurrent, à l'arrière de l'îlot, à l'abri des nuisances.

Concernant les services, notre souhait est de privilégier des commerces de proximité, et surtout une offre alimentaire de qualité, qui fera la part belle aux producteurs locaux, car nous pensons que c'est l'enjeu du XXIe siècle. Chez Linkcity, par ailleurs, nous sommes conscients que nous nous inscrivons dans la durée, et que nous imaginons aujourd'hui un immeuble qui va sortir en 2025, dans huit ans. C'est pourquoi nous vous proposons que ce soit les habitants et les travailleurs de l'îlot qui programment les services et les commerces qui seront à rez-de-chaussée. Car ce sont ces gens-là qui savent mieux que nous, à rez-de-chaussée, ce qui sera nécessaire au quotidien dans cet îlot. Nous allons donc créer des ateliers participatifs, pour décider ensemble, avec notamment une application dédiée, pour permettre que chacun s'exprime sur ces services.

En complément, nous voulons également vous proposer des commerces éphémères. Il s'agit de petits commerces temporaires, qui s'installent sur l'espace public au gré des évènements de la vie et des moments de l'année. Par exemple un commerce au moment de la fête des Mères pour vendre des cadeaux pour les mamans, un commerce au moment de la Saint Valentin. Tout cela va créer aussi beaucoup de vie dans le fameux cours des Groues que nous évoquions tout à l'heure.

Pour que vivre sur l'Îlot Mozaïque soit pratique, nous avons imaginé un principe de concierge nouvelle génération. Il s'agit d'un espace, dans le rez-de-chaussée de l'immeuble, qui va apporter tous les services au quotidien pour les actifs et les habitants. Concrètement, on pourra lui confier son pressing, faire réceptionner ses colis dans la journée, laver sa voiture, je ne détaille pas tout. Enfin, il organisera des évènements solidaires, dans le cadre par exemple de la journée de la femme, ou pour soutenir de grandes causes sociales ou humanitaires. Le concierge aura par ailleurs pour obligation de faire travailler des entreprises et des associations locales.

Concernant les bureaux, Mozaïque accueillera plus de 2000 actifs, ce qui va dynamiser l'emploi local. Des petites, des moyennes et des grandes entreprises pourront s'installer dans ces bureaux, qui sont ultramodernes, ultraconnectés, dans les grands standards internationaux, mais également dans un esprit de souplesse et de flexibilité. Au-delà du bureau très traditionnel que nous connaissons tous, l'idée est d'offrir des espaces dits de coworking (cotravail, lieux atypiques et organisés pour répondre au plus grand nombre de demandes des actifs, que ce soit des indépendants, des nomades, des gens qui veulent travailler à l'heure, au mois, et ce pour répondre aux nouveaux modes de travail, et surtout à ceux de 2025). L'idée est de faire partie d'une communauté, et plus d'être seulement un locataire de surface.

Concernant les logements, Mozaïque compte une centaine de logements, et l'objectif est également de créer des communautés d'habitants et de rendre possible l'accession à la propriété, mais également de proposer des immeubles à la location, pour ceux qui ne peuvent se permettre d'acheter. On imagine des logements pour tout âge, sur notre projet, et également de proposer un parcours résidentiel. Concrètement, on pourra habiter toute sa vie, si on le souhaite, sur Mozaïque, puisqu'on part du logement en colocation pour les très jeunes actifs, ensuite des logements familiaux, et également des logements adaptés à la perte d'autonomie pour les personnes plus âgées. Dans la même idée de démarche participative que celle dont il est question pour les services, nous imaginons de faire participer le futur habitant à la conception de son logement, par le biais d'une application également, ou avec notre concierge, pour qu'en amont, avant le dépôt du permis de construire, les habitants qui souhaitent acheter puissent formuler leur demande – par exemple un T4 avec un plus grand salon, une plus petite cuisine, tout sera adaptable aux souhaits des habitants.

Enfin, je vais terminer avec le concept du Linkhub. Il s'agit d'une offre développée chez Linkcity. Concrètement, puisque ce n'est pas le promoteur qui va habiter sur place et que l'idée est plutôt de créer une communauté d'habitants et d'acteurs sur le site, nous allons, pendant les deux premières années de vie du projet, créer une association avec les habitants, et faire en sorte de mettre en place une dynamique de vie sur l'îlot, avec par exemple des ateliers de bricolage, du soutien scolaire entre habitants. L'idée est d'impulser une dynamique et de faire en sorte qu'il y ait une vie dans le bâtiment, et après de laisser la place aux habitants et aux actifs.

Caroline VAUBOURGOIN, Directrice générale adjointe de Linkcity

Pour conclure, je dirais que sur ce projet qui va sortir en 2025, nous voulons sortir du cadre. Nous avons conscience, tous, que nous vivons dans un monde qui change, que nos modes de vie changent, nos modes de travail changent, que les technologies évoluent à une vitesse incroyable, donc nous souhaitons les utiliser, nous essayons de faire travailler des jeunes entreprises, d'être dans le numérique, dans le connecté, en tout cas ce que nous souhaitons est d'être ensemble, d'être à votre écoute pour pouvoir coconstruire ensemble ce projet, de manière la plus participative possible. Je vous remercie beaucoup de votre attention.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Même règle du jeu, nous avons 15 minutes pour environ cinq questions.

Didier ÉTIENNE, Association ARCEP

Votre parcours sportif, sur le toit de l'immeuble, sera entretenu par qui, par la mairie ou par les résidents de l'immeuble ? Ce n'est pas évident à gérer.

Stéphanie ANSINELLI, Chef de projet Linkcity Ile-de-France

Le parcours sportif est intégralement financé par le projet. Il n'y a pas de financement par la ville ou par l'extérieur. L'idée est que nous avons des partenaires qui nous accompagnent dans le cadre de ce projet. Ici, à l'intérieur du bâtiment, vous aurez un centre sportif intérieur, géré par un opérateur qui s'appelle Wellness Training, et qui dans son modèle économique intègre la gestion de tout le parcours sportif rose que nous vous avons montré tout à l'heure. Le financement, la gestion et l'entretien de tout cela est pris en charge par cet opérateur. En ce qui concerne les espaces verts, agriculture urbaine, potages, nature sur le toit, nous avons un opérateur qui s'appelle Mugo, qui lui aussi dans son modèle d'exploitation a intégré l'entretien des toitures.

Michel MATHIS, Président de l'association ABERPA, membre de l'atelier des Groues

Je vais poser la même question que précédemment : comment s'organisent le rez-de-chaussée, les cheminements ? Il n'est pas, semble-t-il, question de marché. Je suis un peu sur ma faim, car j'aime bien m'imaginer comment le lieu va fonctionner. Et je repose ma question sur l'intégration de la gare. J'avais regardé le plan, sur le site. L'espace gare me semble petit, par rapport à une gare. Y a-t-il d'autres volumes de gare qui s'intègrent ? C'est quand même un lieu important. Cela fait partie du projet, même s'il y a des contraintes de la part de la SNCF. On aime bien imaginer comment ce lieu public qu'est la gare va s'intégrer, comment on va y rentrer, en sortir, s'il y a des espaces assez volumineux, et puis comment cela s'articule avec le coeur des Groues, la place du marché, etc.

Caroline VAUBOURGOIN, Directrice générale adjointe de Linkcity

Sur le fonctionnement, au niveau du rez-de-chaussée, si on reprend le plan de masse, vous voyez que les traversées permettent de relier à l'ensemble de la ville et du territoire le pôle Groues, le passage qui est ici. Le pôle gare est tout ce qui est en blanc, mais je ne vais pas m'attarder. Vous voyez qu'il y a énormément de commerces en rez-de-chaussée, et qu'on permet, par tous ces passages qui sont là, de faire le lien et d'être tout de suite raccroché à la place du marché et aux autres quartiers des Groues.

L'idée du parcours sportif est de monter par ici, vers l'angle, et de remonter ici sur le balcon en toiture. Le rez-de-chaussée est donc assez découpé, assez organisé, et dans lequel on pourra, je pense, assez facilement se promener et profiter des différents commerces dont on définira ensemble la programmation le moment venu, en plus de la dimension alimentaire.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Je me permets d'intervenir, comme je l'ai fait pour le groupe précédent, pour rappeler les invariants des deux projets. Le concours de la gare, lorsque le projet a été dessiné, nous prévoyions certaines percées, mais vous voyez qu'il y a des légères variantes d'un projet à l'autre. Par contre, tout ce qui est en blanc, c'est la gare et les locaux techniques de la gare. Vous avez une trémie qui va éclairer le sous-sol, une remontée d'ascenseurs mécaniques qui vont ressortir, et la sortie de la gare qui sera ici et ici. Une sortie permettra de passer sur la passerelle qui mènera à la gare Eole, et une autre mènera directement en sortie de la rue de Lens, donc directement vers ce qu'on appelle le cœur des Groues, qui dans les deux cas est une venelle – c'est un invariant sur les deux projets. Tout le reste relève de la conception, soit du Groupe Pichet/Foncière des régions, ou de Linkcity TGT/Axa. Il faut savoir que nous sommes toujours en interrogation, nous, ville, autour de la vie du balcon. Le balcon est un espace très sensible pour la ville, puisque c'est un maille piéton qui va border tous les Groues, qui va partir de ce qu'on appelle la plaine des sports, à l'ouest du quartier, pour revenir quasiment jusqu'au pied de la tour des jardins de l'arche, qui sera située de l'autre côté. C'est donc un espace paysager assez important qui a été imaginé par l'architecte coordinateur du quartier des Groues, Mathis Güller. Cela nous interroge,

puisque vous voyez que cet espace-là est, dans les deux projets, peu animé. Cela nous inquiète et c'est pour cela que nous sommes encore en cours de travail avec les deux équipes, pour essayer de trouver des solutions pour animer encore plus cet espace-là, qui est important.

Une intervenante

Je voudrais savoir, s'il vous plaît, où se trouve Nanterre Préfecture.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Là. Vous sortez de Nanterre Préfecture, vous avez le Diapason, un immeuble, vous allez tout droit vers les Groues. À l'heure actuelle, il n'y a rien, mais là il y aura un pont, et le pont arrivera au bout de ce truc-là.

Louis FAVIER

J'aurais simplement une question, concernant la relation architecturale de la gare avec son environnement. Le mieux est encore de donner des exemples, je pense par exemple à la gare d'Asnières, pas le bâtiment ancien, mais la gare reconstruite. La relation architecturale entre la nouvelle porte de la gare et la place marchande qui est devant est particulièrement réussie. C'est un lieu de convivialité. De même, on ne peut pas dire que la sortie de Nanterre Préfecture sur les terrasses soit particulièrement conviviale, par contre l'entrée qui est devant la place Charles de Gaule, avec son traitement architectural, avec le traitement qui a été fait par l'artiste Dany Caravane, avec le marché qui s'y tient, a une qualité architecturale. Les sorties et entrées de gare ne doivent pas être uniquement des sorties et entrées techniques. Il doit y avoir un traitement architectural qui assure une relation à l'environnement et une certaine convivialité.

Caroline VAUBOURGOIN, Directrice générale adjointe de Linkcity

Je partage complètement cette vision. Je pense que le meilleur moyen pour y répondre sera d'être particulièrement vigilant pendant le concours d'architecture, pour que les trois équipes candidates s'imprègnent bien de toutes les contraintes et de la vision du projet de la gare, et puissent offrir un traitement architectural hyper qualitatif. C'est aussi notre intérêt à nous, en tant qu'investisseurs sur le long terme, d'avoir quelque chose qui s'intègre de manière homogène et pérenne, et de manière esthétiquement réussie, parce que c'est ça aussi qui va inviter les gens à venir aux Groues. Au-delà de l'usage gare comme un lieu de destination, c'est la réussite de l'architecture qui fera ça. Donc, nous partageons, et nous serons particulièrement vigilants, avec la ville, avec l'EPADESA, avec l'architecte de la gare qui est désigné et qui sera bien évidemment interrogé et associé à ces réflexions.

Céline CRESTIN, EPADESA

Une précision sur les attendus qu'on avait mis à cette phase de la consultation. Comme vous avez pu le voir, nous sommes sur des volumétries et des principes de fonctionnement, et pas sur un dessin de façade. Cela viendra après. Cela faisait partie des conditions qu'on avait mises dans la consultation, donc c'est pour cela que vous voyez des volumes en blanc et pas de dessins plus travaillés. Ce sera effectivement l'étape d'après, je pense que c'est un point qu'il est important de rappeler. L'enjeu était beaucoup sur la programmation, le fonctionnement et la vision dans le temps. Une fois que ces choses-là sont stabilisées, qui sont déterminantes pour la conception architecturale, on a plus de chance d'avoir un bon projet architectural à concevoir ensuite. C'est vrai pour l'ensemble de ces deux projets-là, mais aussi sur l'ensemble de la consultation, et sur le secteur Hanriot également.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Avant de vous donner la parole, notamment à monsieur qui souhaitait faire un « comparatif » des deux projets, sachez qu'en termes de planning, nous sommes sur quelque chose où, aujourd'hui, nous avons le 11 juillet, nous allons décider l'une ou l'autre des équipes, histoire d'arrêter d'en faire travailler une pour rien. En attendant, nous avons besoin de vos avis. Si vous avez une préférence, des remarques, des choses qui vous déplaisent, des choses qui vous font envie, en comparant ces deux projets avec la présentation et les questions que vous avez pu poser, si vous n'avez pas de remarque à faire immédiatement, vous avez le site internet, que nous vous remettrons tout à l'heure, sur lequel vous pouvez vous exprimer. Sachez que de toute façon, à chaque concours, nous sélectionnons un projet, avec le maire de Nanterre, nous essayons d'avoir le maximum d'avis et d'informations autour de nous, et généralement l'équipe repart avec « la liste de courses », c'est-à-dire la liste de tout ce que nous voudrions voir ou ne pas voir. Et là, ils auront un peu plus de temps pour le travailler, vu que cette fameuse liste de courses, le dépôt du permis est vers 2021. Donc l'équipe qui sera retenue repartira à la fois avec la « liste de courses », mais nous pourrons aussi, comme nous avons du temps pour construire ce permis, refaire, régulièrement, un petit point, et de revenir vers les habitants avec les avancées sur la fameuse liste de courses. Je pense que les deux équipes seront plutôt favorables à ce genre de chose. D'ici à 2021, nous aurons donc encore le temps pour retravailler les projets, y compris peut être pour intégrer de nouvelles contraintes techniques, que nous découvrirons au fur et à mesure. Il y en a qui arrivent régulièrement, notamment avec les questions de sécurité, qui sont, si vous l'avez remarqué, sensiblement en train de changer, et qui modifieront peut-être quelques-uns des projets.

Je vous propose maintenant de prendre la parole.

Monsieur RABHI

J'ai une question plutôt destinée à l'EPADESA et à la mairie. Je voudrais savoir ce que vous allez mettre en place, suite au choix du promoteur, pour vérifier que tout fonctionne bien après la livraison, que tous les engagements sont bien respectés. J'en parle parce que je suis propriétaire des terrasses du projet Green Home de Bouygues Immobilier, où il y a des soucis. Le projet devait être vraiment écologique, et actuellement on en est à, je crois, vingt millions de litres d'eau utilisés pour pouvoir se laver. Cela fait un an. Je voulais savoir, déjà, si vous êtes au courant, et ce que vous comptez mettre en place pour contrôler, pour mettre la pression après la livraison.

Céline CRESTIN, EPADESA

Cela fait partie des points d'attention et d'analyse particuliers dans les propositions qui sont faites, le fait d'avoir des engagements. C'est notamment vrai sur toutes les thématiques de développement durable et de performance énergétique. Il y a différentes façons de répondre à ça. Soit s'engager dans une démarche de certification, et dans le cahier des charges nous avions mis des objectifs de performance, de bilan carbone, avec des certifications attendues. Certains font des propositions complémentaires de certification. Une certification permet de dire ce qu'on va faire, et ensuite il y a de la mesure pour vérifier qu'on a fait ce qu'on a dit. Cela concerne notamment les questions d'énergie, relatives à la performance du bâtiment. C'est aussi pour cela que, dans les groupements et les équipes candidates, nous avons été particulièrement vigilants, et que les équipes qui sont là aujourd'hui ont un investisseur avec elle. Un investisseur s'engage sur la durée, parce que c'est lui le propriétaire d'une bonne partie du programme et il est donc directement intéressé au fait que le bâtiment soit de qualité et durable. Après, nous essayons de faire du retour d'expérience sur les opérations sur lesquelles on a contribué, ou qui ont été livrées récemment. Cela nous intéresse donc d'avoir ce retour d'expérience là. Nous prévoyons par exemple – et nous l'avons déjà fait sur l'éco-quartier Hoche – des phases d'enquête auprès des habitants, pour faire un temps d'évaluation après la livraison, sur différentes thématiques. Aujourd'hui, nous ne sommes pas encore dans un process de labellisation éco-quartier, mais sur le secteur université cœur de quartier, nous nous sommes engagés dans cette démarche, et de plus en plus. C'est un peu nouveau. Il y a une phase d'évaluation, qui permet de faire la mesure entre les engagements qui avaient été pris et les résultats, et aussi pour identifier là où cela peut pêcher. Cela fait partie d'éléments où nous commençons à nous projeter, sur du plus long terme. C'est aussi un process où il va falloir qu'on trouve des idées et des solutions ensemble. Je ne dis pas que nous avons toutes les solutions aujourd'hui, mais c'est effectivement, sur la base des retours d'expérience, des axes

de travail que nous avons fortement mis dans le cahier des charges, et sur lequel les équipes, avec différents moyens, amènent des réponses.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Sachez que c'est un sujet entre Bouygues et nous, actuellement, le lot 9. Je ne vous dis pas qu'on trouvera de solution extraordinaire, mais nous aussi cela nous a interpellés, car il y a également l'office municipal qui est installé dans ce bâtiment, et que certains locataires se sont également retrouvés dans une certaine difficulté. C'est un peu le sujet de l'innovation. Jusqu'où on innove, et jusqu'où on sait que cela marche ? Et à chaque fois qu'on a tenté de trop innover dans ces questions énergétiques – nous avons eu un autre sujet, dans un autre quartier de Nanterre, cette fois-ci, dans un quartier qui a été construit par l'aménageur de la ville qui est la SEMNA. Nous avons instauré un nouveau système, qui fonctionne parfaitement en Suisse, qui s'appelle degré bleu, et qui ne fonctionne pas bien en France. Nous avons donc quelques soucis à ce niveau, nous avons eu des problèmes d'équilibrage. Ce sont des sujets qui sont extrêmement complexes. Je ne vous dis pas que nous arriverons à trouver une réponse parfaite et convenable pour vous en l'état, mais sachez qu'en ce qui nous concerne le retour que nous en avons aujourd'hui n'est pas satisfaisant. Même pour le constructeur, ce n'est pas satisfaisant. C'est un sujet, nous nous en parlons régulièrement et essayons de trouver des solutions. Nous avons peut-être trop poussé l'innovation. C'est un sujet, sur le quartier des Groues. Nous avons longuement travaillé la question énergétique, et du coup nous ne l'avons pas travaillée à l'échelle de l'immeuble, mais à celle du quartier. Nous apprenons, et malheureusement nous nous retrouvons face à des situations où il faut rattraper les pots cassés.

Céline CRESTIN, EPADESA

J'ai pensé à deux choses en vous écoutant. Bien souvent, il y a des sujets de réglage. C'est important dans les contrats, la phase de garantie, de maintenance. Sur les métiers de plomberie, par exemple, il y a de la formation nécessaire. Ce retour d'expérience là sera donc directement utile.

Par ailleurs, pour avoir une idée plus précise de ce que je disais, les attendus que nous avons posés, et notamment les enjeux de suivi d'indicateurs, vous pouvez consulter sur la plate-forme, même si c'est des documents conséquents et un peu techniques, nous les avons mis pour répondre à ce genre de questions. Il y a le cahier de prescriptions environnementales qui détaillent les éléments que doivent remplir les équipes, et qui sont assez engageants, parce que cela nécessite des études thermiques, des études d'ensoleillement, de performance et de besoins de consommation. Vous verrez le niveau de détail demandé aux équipes, qui pour nous est un début de réponse à votre question. C'est sur la plate-forme participez.nanterre.

Un intervenant

Moi je crapahute avec mon vélo, je fais le 13e arrondissement de Paris depuis plusieurs années, je vais à Boulogne Billancourt, je crapahute.

Mais il ne faut pas qu'il y ait non-sens. Par exemple, les jardins de l'arche. Les jardins, c'est quoi ? Le cimetière de Puteaux d'un côté, le cimetière de Neuilly de l'autre. Où sont les jardins ? Charras, à la Défense, échec complet – les magasins, sauf un supermarché qui marche bien. Je suis un peu contre votre façon de voir « les commerces, les commerces ». On est trop près de la Défense, on a trop de succès, on a trop de choses à voir. Le nouveau qui est installé, là, ça ne va pas. Comment dirais-je ? Les bus, je trouve que le quartier est très petit. Enfin pour moi, qui crapahute. Je ne vois pas pourquoi les bus doivent passer par là. Le marché, regardez le dimanche à Nanterre Préfecture, c'est presque un échec. L'animation ? Vous n'en aurez pas.

Par contre je demande beaucoup de trucs pour les vélos. Je demande aussi éventuellement un commissariat et une poste. Ça, nous n'en avons pas parlé. Parce que si on touche Courbevoie, à moins d'élargir la route. Parce que, pour prendre le tramway, ou alors le supermarché, est-ce possible ? Je vous laisse, moi, je vous remercie, je suis content. Ce sera bien. Mais ce que j'ai dit est vrai. Je

crapahute. Je fais Nanterre-Rueil-Suresnes. Qu'est-ce qui se passe ? Tous les pavillons se vendent en deux mois. Le quartier du chemin de l'île à Nanterre, il y a deux commerces, ils ont mis trois ans pour s'installer. Partout, les commerces, à Nanterre, à Rueil, au rez-de-chaussée, rien ne se fait. Ou presque. Si, il y a un marchand de vélos à Rueil, je suis content.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Pour vous répondre sur cette question de commerces, parce que vous avez raison, pendant un temps il y a eu cette tendance. D'ailleurs la ville a un peu trop plongé dedans, et c'est de ma faute, là, pour le coup. Nous nous sommes dit que le long des grandes avenues nous allions mettre des commerces en rez-de-chaussée, parce que c'est très désagréable d'habiter en rez-de-chaussée. Donc nous nous sommes dit que nous allions remettre de l'activité, des commerces en pied d'immeuble, cela fonctionne bien. Or, vous avez, raison, ce n'est pas vrai.

Après, vous rentrez dans quelques détails où j'ai une réponse spécifique à chaque fois, donc je ne vais pas rentrer dans le sujet. Ici, nous parlons d'un quartier de 12 000 habitants, 12 000 salariés. Sur ce site-là, un site multimodal. On peut imaginer que 5000 m² de commerces, cela fonctionne, sachant que dans ce quartier-là il y aura cet endroit-là, quelques commerces tout autour sans que ce soit quelque chose d'exceptionnel, et il y en aura à l'autre bout du quartier, dans un espace qu'on appelle la place d'Arras, située à l'autre bout du quartier, qui concerne un quartier beaucoup plus résidentiel, où il y aura juste, de mémoire, à peu près 1500 m² de commerces, peut-être 2000 m² en fonction des besoins. Donc, nous revenons sur cette histoire-là, mais ça ne répond pas à la question initiale qu'on s'était posée, qui est comment animer les pieds d'immeubles. Car même si ce ne sont pas des commerces, cela doit être des locaux d'activité, des locaux pour des PME, des TPE, et c'est un peu ce qu'on a envie de tendre. Sur le reste, j'ai retenu des propositions que vous avez faites, notamment sur la Poste. Et vous avez raison, en sortie de gare, cela devrait même être obligatoire, mais c'est un autre sujet, je pense que les deux équipes l'ont bien noté.

Jacques CAPET, Naturellement Nanterre

Je voudrais aborder une question qui ne concerne pas les deux équipes, car c'est une question immédiate : celle de la passerelle la Garenne. Comme annoncé dans une réunion du comité de suivi des chantiers, cette passerelle va être démolie très prochainement, dans le courant de l'année 2017, et c'est seulement en 2018 que cela sera remplacé, ce qui est complètement aberrant. D'autant plus qu'il y a deux précédents à Nanterre, deux ratés, à propos des accès à proximité des gares. Tout près d'ici, à la gare de Nanterre Préfecture, quand la sortie « préfecture » a été ouverte, au pied des barres Axa, c'était encore en plein chantier sur les terrasses, ce qui fait que les gens qui voulaient aller à la préfecture, on leur annonce une sortie « préfecture », ils se disent « youpi ». Manque de pot, ils étaient obligés de contourner le chantier et de faire beaucoup plus de chemin que s'ils étaient sortis par l'accès « carillon ». Et ça a duré comme ça plus de six mois avant que cette sortie « préfecture » ne conduise à la préfecture. C'était il y a quatre ou cinq ans.

Plus récemment, à la gare Nanterre université, on a démoli la passerelle qui reliait le campus au petit centre commercial du boulevard des provinces françaises, et c'est seulement là encore cinq ou six mois après qu'on a fait un escalier conduisant, mais avec un détour quand même, du campus jusqu'à la place Patrice Chéreau, devant la nouvelle gare Nanterre Université. C'est lamentable qu'on ne réfléchisse pas, avant de casser quelque chose, à remplacer, pour que les gens qui utilisaient cet accès-là aient un équivalent tout de suite. Faire un kilomètre chaque jour pour rien, c'est ridicule. Je demande donc fortement que le pont des Fauvelles soit retardé jusqu'à ce que soient ouverts l'un ou l'autre des nouveaux passages qui sont prévus en 2018, ou plutôt en 2019.

Noémie BRAZIER, EPADESA

Concernant le chantier, nous ferons une réunion spécifique sur le déroulé des chantiers, sur ce qui va se passer à partir de la fin de l'année et pendant toute la durée de l'année 2018. Aujourd'hui, les

ouvrages dont vous parlez, le pont Hébert et la passerelle des Fauvelles, le pont Arago, l'élargissement du passage sur Hanriot et la réalisation du dernier pont qu'on appelle Césaire, seront réalisés par la SNCF dans le cadre du projet Eole. C'est donc Eole, la SNCF, qui est maître d'ouvrage de ces travaux.

Dans le cadre de ces travaux, comme vous le savez, on a le tunnel d'Eole qui sort, arrivé à la Défense. Il y a de grosses contraintes, aujourd'hui, de nivellement de ces voies ferrées, qui contraignent la SNCF à décaisser de trois mètres les voies que vous voyez aujourd'hui sur le site. Cela fait quand même beaucoup de déblai, et cela impacte aussi forcément, dans le cadre du tracé, les ponts aujourd'hui réalisés. C'est-à-dire qu'enlever trois mètres de terre sous un pont, forcément, cela le déstabilise en termes de fondation. Donc, ils ont retardé au maximum, aujourd'hui, dans le cadre des études, ce délai de démolition du pont des Fauvelles, et ils ont tout à fait conscience de la gêne et de la contrainte que cela génère en termes d'usage pour le quartier. Aujourd'hui, ils nous indiquent qu'ils sont en capacité de livrer le pont Hébert deux mois après la démolition du pont des Fauvelles. Je préfère que ce soit la SNCF qui vous le dise, donc nous allons faire une réunion spécifique là-dessus, mais nous, aux dernières nouvelles, nous avons ce délai-là qui est de deux mois. Effectivement, cela nécessite un peu de stratégie quand on viendra des Groues ou de Nanterre Préfecture pour passer d'une rive à l'autre. Il y a des parcours. Cela demande aussi de la signalétique, pour faciliter ce parcours. Quand on sortira de la gare Nanterre Préfecture, il faudra donc mieux prendre Arago, pour ensuite retourner dans les Groues. Donc, effectivement, il y a des détours. Ce qu'ils ont estimé aujourd'hui, en temps de parcours piéton, est un écart de l'ordre de dix minutes. C'est aujourd'hui les études, on fera des parcours, on testera. Nous allons faire de la signalétique, de l'information, mais il y a cette vraie contrainte technique, donc dans tous les cas je pense qu'il faut vraiment que nous montions ce rendez-vous avec le maître d'ouvrage.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Quand on parle de deux mois, est-ce en hiver ou en été ?

Noémie BRAZIER, EPADESA

En hiver.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Donc, c'est un vrai sujet. Cela aurait été en plein milieu de l'été, c'est toujours moins difficile. En hiver, cela va être dur. Nous en reparlerons.

Marie-Christine KOVALEVIC, Amicale des Tours Aillaud, collectif des Tours Aillaud

Je sais que nous sommes axés sur le pôle gare, où il y a peu de logements, et il me semble que le plus gros des logements va être réparti plutôt sur la partie Hanriot. Donc, j'aurais besoin de savoir comment cela va s'articuler, à quel moment la livraison des logements Hanriot, par rapport à la gare, sera faite. Et du coup, le secteur Hanriot me paraît un peu isolé.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Vous avez raison. La ville, depuis plusieurs années, porte un principe très simple. On ne fera rien, on ne construira pas un seul logement sur le quartier tant qu'il ne sera pas désenclavé et que le RER E ne sera pas mis en service. Aujourd'hui, la date officielle de la mise en service du RER E est prévue pour fin 2022. Il y a un sujet, ici, sur Hanriot/Arago, où là nous sommes sur une seconde contrainte, qui est que pour livrer le premier logement, il faudra qu'il y ait un minimum d'équipements publics et un minimum de lien avec le quartier de Nanterre Université. Aujourd'hui, nous sommes encore sur des faisabilités. Les premiers permis seront délivrés vers 2020, ce qui nous emmène, avec un délai de 24 mois, à peu près au même moment que la livraison de la gare du RER. Hanriot sera un peu isolé, mais sachez que

d'ici 2020, tout ce secteur-là sera également mis en cours de réflexion. La jonction avec Nanterre Université se fera deux à trois ans après la livraison des premiers logements à Hanriot. C'est pour ça qu'autour de la place d'Arras il y aura déjà une suite commerciale classique, de l'ordre de 1500 m², avec une pharmacie, les besoins fondamentaux, un nouveau groupe scolaire, et des logements. Tout devrait être livré après les ponts, donc après le désenclavement du quartier, et normalement en même temps que la gare de la Folie – qui n'a pas encore de nom.

Marie-Christine KOVALEVIC, Amicale des Tours Aillaud, collectif des Tours Aillaud

La Folie, ça m'a paru bizarre, car c'était l'ancien nom de Nanterre Université il y a très longtemps.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Oui, c'est la SNCF qui l'appelle comme ça, parce qu'ils ont déplacé des trucs. Pour l'instant, elle n'a pas encore de nom. C'est un sujet.

Marie-Christine KOVALEVIC, Amicale des Tours Aillaud, collectif des Tours Aillaud

Oui, toujours sur la circulation, je me demandais comment on allait faire pour faire circuler à la fois les voitures et les piétons. Parce qu'au niveau des ponts, le boulevard de la Défense, si j'ai bien compris, va être dans les deux sens. Va-t-il être élargi ?

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Non, il est déplacé. Il n'est pas sensiblement élargi, sauf pour les piétons d'un côté.

Marie-Christine KOVALEVIC, Amicale des Tours Aillaud, collectif des Tours Aillaud

Donc, il y aura une voie dans chaque sens ?

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Il y aura deux voies dans chaque sens.

Marie-Christine KOVALEVIC, Amicale des Tours Aillaud, collectif des Tours Aillaud

Donc, il y aura beaucoup de circulation pour rentrer dans le quartier des Groues avec les voitures.

Noémie BRAZIER, EPADESA

C'était un point de vigilance, effectivement, de limiter l'entrée des véhicules automobiles dans le quartier. On est principalement sur des sens uniques, dans le quartier. Il y a un juste équilibre à avoir entre le nombre de sorties et le nombre d'entrées dans le quartier. L'objectif est de favoriser au maximum la circulation des bus, des piétons, des cycles, et du coup d'avoir plutôt un sens unique de voitures dans le quartier, de façon, certes, à assurer quand même cette fonctionnalité, mais à limiter le nombre de véhicules.

Sur les artères principales que sont l'avenue Arago, le boulevard de la Défense, ou la rue Hanriot, qui sont des axes principaux du quartier, c'est à double sens. Pour le reste, on organise pour apaiser le quartier.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Pour le reste, il n'y a pas, à proprement parler, de nouvelles rues circulées. Il y en a une qui est en desserte interne, avec une petite liaison, me semble-t-il, mais nous ne quadrillons pas ce quartier-là de nouvelles rues dans tous les sens. Nous sommes beaucoup, par contre, sur des mailles piétons, des venelles, des choses qui s'empruntent plutôt à pied, notamment aux abords de la gare, puisqu'à Nanterre nous sommes plutôt dans une stratégie d'éloignement du trafic autour des gares, pour éviter la ribambelle des voitures qui viennent déposer un passager, puis qui repartent avec un seul passager à l'intérieur. Tout autour de la gare, c'est plutôt sur un espace piéton, même s'il y a un barreau circulé, et ici on est plutôt, surtout là, sur des venelles piétonnes, des rues piétonnes, etc. Il y a un sujet, mais sur du très long terme, où nous nous réservons la possibilité de créer un nouveau barreau, quelque part par-là, puisque cela séquencerait bien le territoire, mais là on est vraiment beaucoup plus lointain, et comme cela ne nous appartient pas, tout ça, nous verrons plus tard.

Noémie BRAZIER, EPADESA

Concernant le boulevard de la Défense, on peut dire qu'aujourd'hui, la largeur de la voirie est à 100 % destinée aux voitures. Demain, avec la création de trottoirs de quatre à cinq mètres de large, intégrant des pistes cyclables et des trottoirs confortables, ainsi que des arbres, il y a vraiment une modification de la répartition de la place de la voiture au profit de circulations piétonnes et vélo.

Jacques CAPET, Naturellement Nanterre

Bon là maintenant à propos des bus. Je pense qu'il faut que ce quartier, vu le nombre d'habitants et vu le nombre de gens qui vont venir y travailler, ait des bus. Parce que tous n'arriveront pas par le RER. Et même pour ceux qui arrivent par un des RER et qui seront à l'autre extrémité du quartier, cela peut être utile qu'il y ait une liaison. Mais je pensais, moi, surtout à une liaison entre le quartier d'habitation Hanriot et la ville de Nanterre, principalement le centre-ville. Jusqu'à il y a quelques mois, il y avait la ligne 163, qui passait à travers ce quartier, par la rue Arago, qui allait à Nanterre Préfecture puis qui repartait vers le centre-ville – il faisait beaucoup de détours, ce n'était pas génial, mais quelqu'un qui n'était pas trop pressé pouvait aller de ce quartier jusque dans le centre-ville, sans avoir à changer de bus. Or, il y a eu une réforme du circuit, qui a certains avantages, avec la création de la ligne 259, mais le fait est que désormais la ligne 163 va de la porte de Champerret à Nanterre Préfecture, et puis c'est tout. Donc, pour les gens du quartier, ils doivent changer quelque part ou aller à pied jusqu'à la place des Droits de l'homme à côté de la préfecture pour prendre le 304, le 159 ou le 160. Ce n'est pas terrible. Est-il prévu que la RATP réorganise, au moment où ce quartier aura de nouveaux habitants, et surtout au moment où il y aura la gare de la Folie, et puis les premières activités, le circuit de bus ? Il faudrait aussi savoir si la mairie et les associations nanterriennes, qui connaissent bien ces sujets-là, seront consultées avant que la RATP ne sorte son nouveau plan.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Oui. Il y a une étude de pôle qui est en cours. Nous n'avons pas tous les retours, mais sachez qu'un plan de bus, notamment sur un quartier comme celui-ci qui est limitrophe de deux villes, évidemment se réfléchit de façon un peu plus large. Je sais que le maire de Nanterre a rencontré il y a peu de temps le maire de La Garenne-Colombes. Il y a un dépôt de bus, à La Garenne-Colombes, sur lequel ils sont en cours de réflexion pour l'agrandir et le moderniser, et pour eux, le pôle « de la Folie » est extrêmement important, puisque pour eux ils ont le tramway d'un côté, et entre les deux ils ont tout un quartier d'habitat qui est assez dense – d'un goût douteux, mais ça c'est le leur – et ils voient ça d'un très bon œil. D'abord parce que c'est relativement proche en termes de distance, à vélo cela peut se faire aisément. Ils nous demandaient si un des bus pouvait choisir comme terminus la gare de la Folie. Pour la ville, nous ne sommes opposés à rien du tout en termes de bus, donc le STIF, notamment, s'est engagé là-dessus. L'une des questions principales que nous avons posées est : où est le terminus ? Nous avons une bonne connaissance, maintenant, des bus qui sont à la sortie des gares. La sortie des gares, ce sont des espaces de flux, un bus, c'est gros, et quand ça stationne, ça ne bouge pas et ça

bouche les flux. Donc, c'est une contradiction, surtout dans un espace qui ne sera pas extrêmement grand malgré tout. Il y a donc des discussions avec eux, principalement sur ces sujets-là : quels bus viennent ici ? Pour desservir quoi ? Où est leur terminus ? Nous avons des propositions, à la fois sur Nanterre, pour des terminus, mais il y a d'autres quartiers de Nanterre qui pourraient être aussi intéressés, ou d'autres villes, qui du coup pourraient voir un terminus, comme Courbevoie, qui pourrait être intéressée pour accéder à cette gare-là.

Aujourd'hui, on est en comité de pôle, je ne connais pas le calendrier exact du planning et les périodes de concertation avec les habitants. Alexandre Carreau devrait pouvoir nous en dire plus.

Alexandre CARREAU

C'est l'EPADESA qui pilote cette étude pôle, mais je dirais qu'il faut considérer ce pôle d'échange comme un pôle d'échange beaucoup plus large que Nanterre La Folie. Cela s'élargit jusqu'à Nanterre Préfecture. Il y a vraiment une vision globale, une vision d'ensemble à avoir. Ce que le STIF commence à pressentir, c'est qu'à hiérarchiser les terminus, il est préférable de les avoir sur Nanterre Préfecture, où a priori l'espace public est plus abondant, et en termes de fonctionnalités bus on est sur quelque chose de plus efficace. Après, sur le calendrier, sur cette étude de pôle, nous venons de valider la première phase, et cette étude devrait aboutir, d'ici début 2018, à une conclusion des aménagements en lien avec les études d'espace public de la rue de la Garenne. Cela fera-t-il l'objet de concertations ? J'imagine. L'EPADESA pourra nous en dire un mot également. Le STIF travaille sur une restructuration des réseaux de bus. Nous sommes au tout début. C'est une démarche itérative. Nous sommes huit ans avant. Ce n'est pas commun de commencer une restructuration de réseaux de bus huit ans avant. Nous les avons quand même fortement poussés, là aussi, à vite réfléchir à ça, parce que ça mobilise de l'espace public, et nous nous avons besoin de savoir quelles sont ces emprises qui sont mobilisées. La matrice origine/destination en termes de déplacement, ce sont des choses qui vont se travailler au fur et à mesure. Vous avez raison de dire que les liaisons inter-quartiers sont tout aussi importantes, voire plus, que le rabattement sur les pôles gare. On parle souvent des rabattements au pôle gare, mais la majorité des déplacements sont bien inférieurs à 5 km. Les liaisons inter-quartiers sont tout aussi structurantes et importantes.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Globalement, sur la ville de Nanterre, nous allons assister, dans les dix ans qui viennent, de tout le réseau de bus. Si on se projette dans dix ans, il ne peut plus fonctionner pareil. On a la gare du RER E, potentiellement la ligne 15 qui aura ouvert ses deux gares sur Nanterre, et le tramway. Il y a donc une réflexion pôle par pôle à avoir, mais du coup, je pense, une réflexion plus globale à l'échelle de la région parisienne, puisque tout ça va être mis en chantier dans les mois qui viennent. La ligne 15 est déjà en cours de construction.

Il y a aussi des questions autour d'autres mobilités, qui commencent à arriver, comme le vélo. Il y a également le Vélib', qui arrive, ainsi que l'Autolib . La voiture autonome, aussi, même si cela paraît encore loin, peut aussi profondément changer les transports en commun – si on peut appeler ça en commun. C'est aussi la question des parkings, que nous avons abordée tout à l'heure.

Alexandre CARREAU

Peut-être que par rapport au projet de l'îlot gares, les candidats peuvent développer cet aspect-là, justement.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Effectivement, le pôle gare étant le nœud central du quartier, je voulais laisser chacun des deux groupements s'exprimer une dernière fois à ce sujet, sauf si vous avez encore des questions.

Michel MATHIS, Président de l'association Aberpa, membre de l'atelier des Groues

Je voulais souligner que nous attachons beaucoup d'importance, en tant qu'association, à cette démarche qui consiste à ce que les équipes d'urbanisme, de projet, viennent présenter. Nous sommes très attachés à cette démarche, c'est positif. Ce n'est pas un exercice facile, mais cela permet une bonne introduction pour ensuite s'exprimer sur internet.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

Oui, utilisez les outils que nous allons vous remettre. Je vous propose de dire un petit mot. Linkcity ?

Caroline VAUBOURGOIN, Directrice générale adjointe de Linkcity

Oui, merci. Aucune pression. C'est hyper facile comme exercice. Non, je ne veux pas vous reparler du projet, je crois que vous l'avez compris, mais juste me répéter sur ce que je vous ai dit tout à l'heure, sur notre vision, mais aussi la vision de notre métier. Nous faisons un métier formidable. Nous travaillons sur des territoires. Chaque territoire est différent, chaque site de chaque territoire, lui aussi, est différent, et nous travaillons pour des personnes. Pour des personnes qui vont vivre dans les logements que nous allons construire, qui vont travailler dans les immeubles de bureaux que nous allons construire, qui vont consommer dans les commerces que nous allons construire. Et là, comme on parle d'un projet de 2025, bien malin celui qui pourra exactement nous expliquer comment on vivra tous en 2025. C'est pour ça que je trouve que cette démarche participative est formidable, parce que nous allons pouvoir tous ensemble avancer, intégrer toutes ces évolutions, pouvoir essayer de les anticiper, pour pouvoir, nous, faire quelque chose, non pas qui nous plaise à nous, parce que ce n'est pas nous, au final, qui allons vivre, travailler, et nous promener dans cet immeuble, mais finalement pour tous les habitants de la ville de Nanterre, des communes environnantes. C'est formidable d'avoir la chance de pouvoir travailler sur des projets comme ça, qui préfigurent la ville de demain, à un horizon très lointain et en même temps très court. C'est demain matin.

Christophe POUSSIELGUE, Groupe PICHET

Merci, merci de votre attention une nouvelle fois. Nous voulions vous dire que nous étions très contents d'être venus ce soir vous présenter notre travail, parce que cela fait un an que nous y travaillons et que nous avons été nombreux à le faire. Je voulais d'ailleurs profiter de ce micro pour les remercier, parce que nous avons vraiment eu un laboratoire d'expérience et d'expertise sur toutes les nouvelles idées qui sont aujourd'hui émergentes et qui pourront demain être en place. Mais, comme on vient de le dire aussi, peut être que dans huit ans elles n'existeront déjà plus, et que du coup il faudra de nouveau réfléchir à de nouvelles innovations mesurées, pour qu'on n'ait pas les travers qui ont pu être évoqués tout à l'heure. Nous allons nous inscrire dans cette démarche. Nous sommes dans l'idée de pouvoir nous inscrire durablement à vos côtés. Foncière des régions, investisseur de long terme pour les bureaux, s'inscrit vraiment dans cette gestion durable dans le temps, mais aussi dans l'expérience de pouvoir renouveler les concepts, les gérer, les adapter au départ, au milieu de sa durée d'investissement, mais aussi plus tard et dans le futur. Et, de la même façon, le groupe Pichet est à vos côtés, pour réfléchir à la conception des logements, à la façon dont on va les exploiter, les organiser, à la façon dont tout ça va s'organiser ensemble. Nous allons nous inscrire dans la durée, par l'investissement que nous avons pu donner tout à l'heure. Nous sommes à vos côtés pour une année, deux années, trois années, huit ans, et j'espère bien au-delà, et sûrement peut-être sur d'autres expériences sur le territoire. En tout cas, si nous pouvons vous accompagner sur celle-là nous serons déjà très contents. Nous espérons que notre projet vous a convaincu, et vous revoir très bientôt. Merci à vous.

Julien SAGE, Adjoint au maire de Nanterre

LES GROUES
2030
Donnez votre avis
du 27 juin au 15 septembre 2017
participez.nanterre.fr
GROUES
APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Merci à vous.