

LES FUTURS DÉVELOPPEMENTS DE PARIS NORD-EST

1. TRIANGLE ÉOLE ÉVANGILE Paris 19^e

Sur cette parcelle triangulaire, comprise entre l'entrepôt Macdonald, le cours d'Auberwilliers et le faisceau ferré de la gare de l'Est, il est prévu de développer environ 20 000 m² de bureaux et 12 000 m² de logements.

Ces futurs programmes seront au pied du grand pôle multimodal Rosa Parks, où les lignes T3 et T8 de tramway viendront se connecter directement à la gare de RER E.

2. GARE DES MINES FILLETTES Paris 18^e, Saint-Denis, Auberwilliers

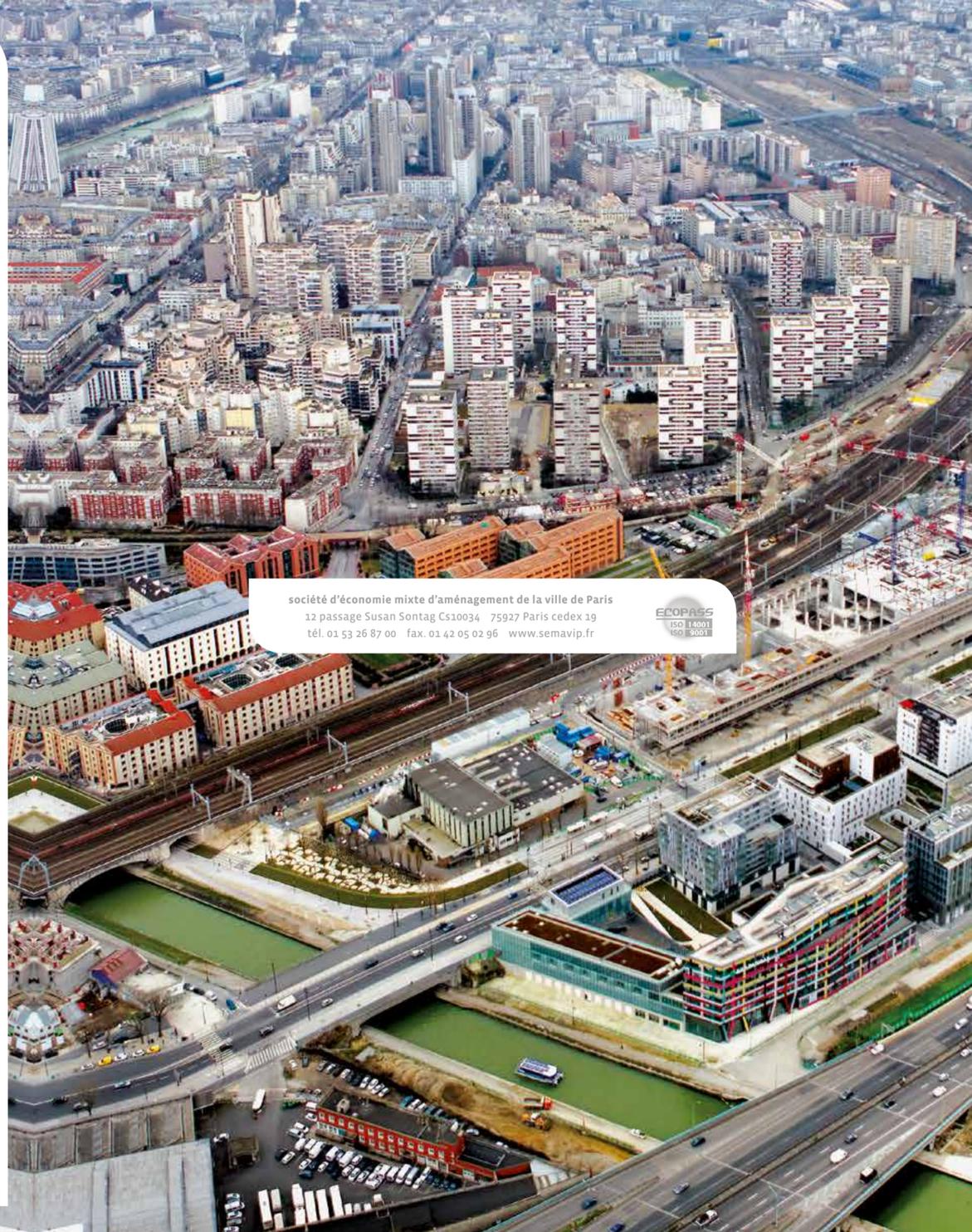
Représentant plus de 300 000 m² de programmes nouveaux (avec une égale proportion de logements et de bureaux), ce secteur jouera, par son échelle, un rôle clef dans Paris Nord-Est. Cette opération se distingue tout autant par l'importance de sa taille que par sa portée intercommunale. Le projet sera ainsi développé conjointement par Paris et Plaine Commune, avec la création de deux ZAC accolées et une couverture partielle du Boulevard Périphérique.

3. CHAPELLE CHARBON HÉBERT Paris 18^e

Regroupant notamment l'entrepôt Ney (situé en face de l'entrepôt Macdonald) et le site CAP 18, ce futur secteur s'étend sur plus de 250 000 m². Alors que la programmation n'est pas encore arrêtée, le projet conciliera la réalisation d'une vaste promenade paysagère et la conservation partielle sur site d'une activité ferroviaire et logistique.

4. PORTE DE LA VILLETTE Paris 19^e

La Porte de la Villette est l'un des principaux points d'entrée du Nord et de l'Est parisiens. De très nombreux réseaux de circulation s'entrecroisent aujourd'hui autour d'un vaste échangeur. Le futur développement du secteur, avec notamment la construction de programmes mixtes de bureaux et de logements (dont la programmation n'est pas encore arrêtée), doit permettre de valoriser ces espaces enclavés par les infrastructures. Des trames vertes (notamment dans le prolongement de la Forêt Linéaire de la ZAC Claude Bernard) seront ainsi créées, afin de recomposer des continuités urbaines avec les quartiers existants.



société d'économie mixte d'aménagement de la ville de Paris
12 passage Susan Sontag CS10034 75927 Paris cedex 19
tél. 01 53 26 87 00 fax. 01 42 05 02 96 www.semavip.fr



SEMAYIP PARIS NORD EST

AMÉNAGEUR
MAÎTRE D'OUVRAGE
PARTENAIRE
DÉVELOPPEUR
INVESTISSEUR



L'ANCRAGE TERRITORIAL DE LA SEMAVIP DANS PARIS NORD-EST

Vaste projet de 200 hectares, compris entre les Portes de la Villette et de la Chapelle, Paris Nord-Est apparaît aujourd'hui comme l'une des opportunités majeures de développement de la métropole. Ce territoire mixte, à la fois pôle tertiaire et quartier d'habitation parisien, porte de manière intrinsèque une forte ambition intercommunale. Sur ces anciennes franges urbaines, délaissées pendant des décennies, des liens forts sont progressivement recomposés entre la ville de Paris et les communes limitrophes de Pantin, Auberwilliers et Saint-Denis.

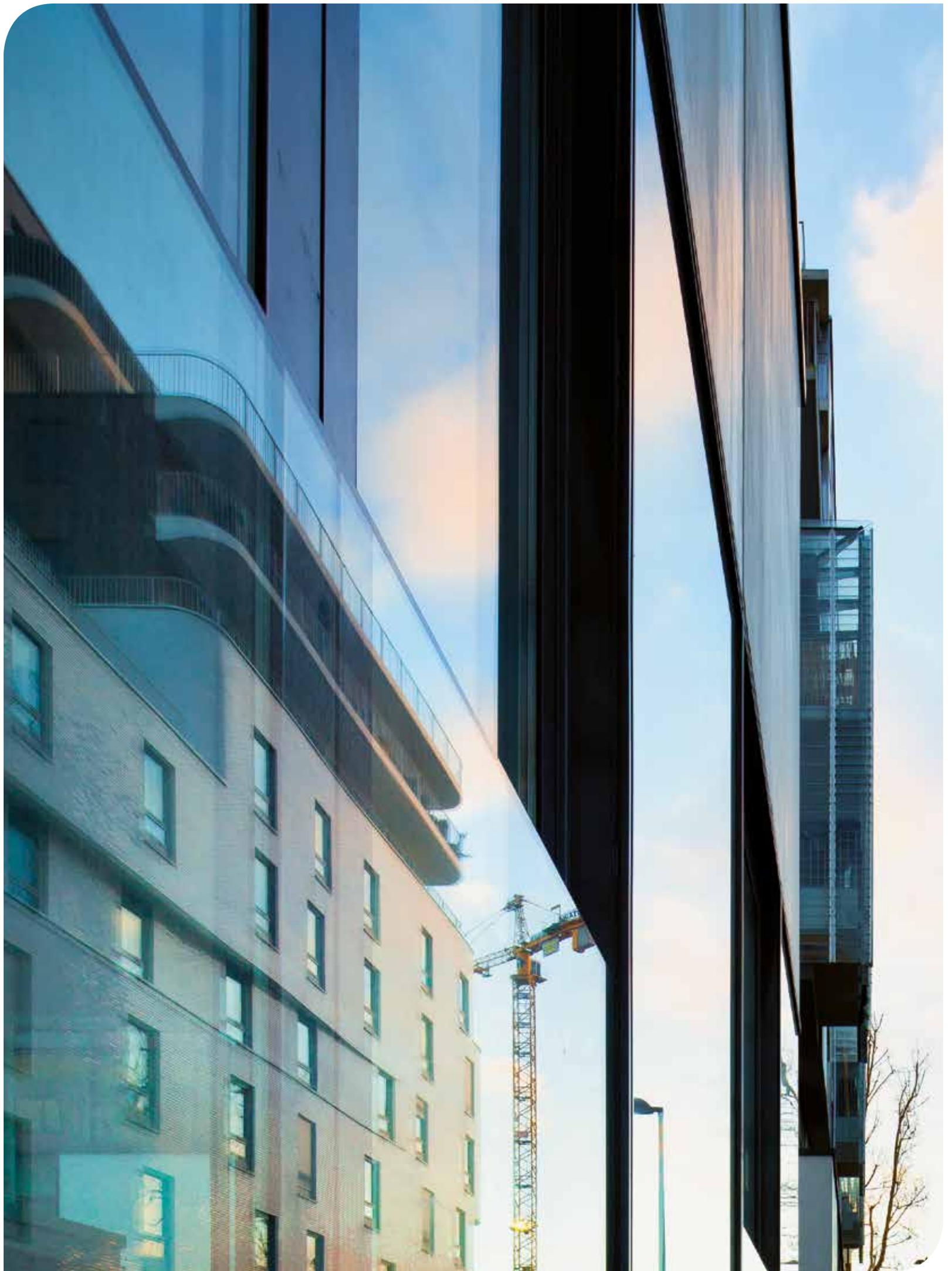
Si cet espace a été façonné par les grandes infrastructures de transport que sont le Boulevard Périphérique et les faisceaux des gares du Nord et de l'Est, son développement dépendait de l'optimisation de la déserte en transports en commun. Avec l'arrivée rapprochée du tramway T3 et de la mise en service de la gare de RER E, Paris Nord-Est se retrouve donc pleinement intégré au réseau métropolitain existant.

Sur les bases de ce grand dessin initial, neuf secteurs d'aménagement ont été définis. Au gré des libérations foncières et des différentes opportunités opérationnelles, ces secteurs sont progressivement lancés.

La Semavip joue un rôle prépondérant dans cette métamorphose. Afin de coller à la richesse de ce territoire et à la variété des problématiques urbaines rencontrées, elle décline une large palette de savoir-faire et d'expertises.

Ainsi, sur chaque secteur de Paris Nord-Est où elle opère, la Semavip a développé une approche spécifique: elle peut ainsi intervenir dans le cadre d'une ZAC à Claude Bernard, par le biais d'un partenariat pour la reconversion de l'entrepôt Macdonald ou en tant que développeur sur les immeubles tertiaires de la rue Gaston Tessier.

Forte de cette souplesse opérationnelle, la Semavip étudie la possibilité de nouveaux montages et partenariats sur d'autres secteurs de Paris Nord-Est afin de créer les nécessaires effets de levier à la transformation de ce territoire d'exception.



PARIS NORD-EST

Préalablement au lancement des premiers secteurs, la **SEMAVIP** a été mandatée à partir de 2002 pour le suivi des études de maîtrise d'œuvre urbaine de Paris Nord-Est avec François Leclercq. Au cours de ces premières années, les grandes ambitions urbaines ont été affinées et les objectifs opérationnels définis. Ainsi, un premier pôle urbain d'envergure constitué par Claude Bernard et l'Entrepôt Macdonald, a été engagé, représentant une « masse critique » de 1700 logements livrés entre 2011 et 2015 (soit 3900 nouveaux habitants) et un socle tertiaire de 5 000 employés venant travailler quotidiennement. La prolongation du tramway T3, achevée en 2012, et la mise en service de la gare Rosa Parks, à la fin de l'année 2015, permettent d'optimiser la desserte de ce nouveau quartier.

1,3 MILLIONS DE M²

- 600 000 M² DE LOGEMENTS
- 330 000 M² DE BUREAUX
- 180 000 M² D'ACTIVITÉS
- 80 000 M² DE COMMERCES
- 110 000 M² D'ÉQUIPEMENTS
- ESPACES VERTS
- 28 000 HABITANTS
- 41 000 EMPLOIS
- FORÊT LINÉAIRE PROTÉGÉANT LES PROGRAMMES DES NUISANCES DU PÉRIPHÉRIQUE
- RÉAMÉNAGEMENT DES BERGES DU CANAL SAINT-DENIS EN PROMENADE PIÉTONNIÈRE
- TRANSFORMATION DU BOULEVARD DES MARÉCHAUX
- PROLONGEMENT DU TRAMWAY T3 JUSQU'À PORTE DE LA CHAPELLE (2012)
- NOUVELLE GARE RER E ROSA PARKS (2015)
- PROLONGEMENT DE LA LIGNE 12 JUSQU'À MAIRIE D'AUBERVILLIERS (2017)



CLAUDE BERNARD

Premier secteur opérationnel du grand territoire Paris Nord-Est, l'emprise de la ZAC Claude Bernard est enserré dans un nœud d'infrastructures. La présence de ces grandes infrastructures et la richesse programmatique voulue pour le quartier imposaient une réflexion renouvelée sur la densité. Les immeubles de bureaux, à proximité du Boulevard Périphérique, viennent ainsi constituer une barrière acoustique pour les plots mixtes logements, bureaux et activités, ouvrant sur le Boulevard Macdonald, qui a été entièrement réaménagé avec l'arrivée du tramway T3. L'ouverture d'un multiplexe cinématographique en 2013 améliore la qualité de vie des habitants et utilisateurs. La requalification en cours des berges du Canal Saint-Denis et la réalisation des passerelles de franchissement viennent parachever cette opération de la **SEMAVIP**. La haute exigence environnementale du projet a valu à la ZAC de décrocher le label écoquartier en septembre 2013, l'un des 13 premiers attribués en France.

103 000 M²

460 LOGEMENTS
(DONT 50 % SOCIAUX)

40 000 M²
DE BUREAUX

6 200 M²
ÉTABLISSEMENT
POUR PERSONNES ÂGÉES
DÉPENDANTES

6 100 M²
D'ACTIVITÉS ARTISANALES
ET DE SERVICES

1 500 M²
DE COMMERCES
EN PIED D'IMMEUBLES

10 000 M²
DE CINÉMA (14 SALLES)

ÉCOLE POLYVALENTE
DE 12 CLASSES

CRÈCHE DE 60 BERCEAUX

FORÊT LINÉAIRE ET
RÉSERVE NATURELLE
DE PART ET D'AUTRE
DU PÉRIPHÉRIQUE (4 HA)

AMÉNAGEMENT
DES BERGES DU CANAL
SAINT-DENIS SUR 2 HA

PARC DE STATIONNEMENT
MUTUALISÉ IMPLANTÉ
EN SOUS-SOL

CONSTRUCTION
DE 2 PASSERELLES
DE FRANCHISSEMENT
DU BOULEVARD
PÉRIPHÉRIQUE ET DE LA
DARSE DU MILLÉNAIRE



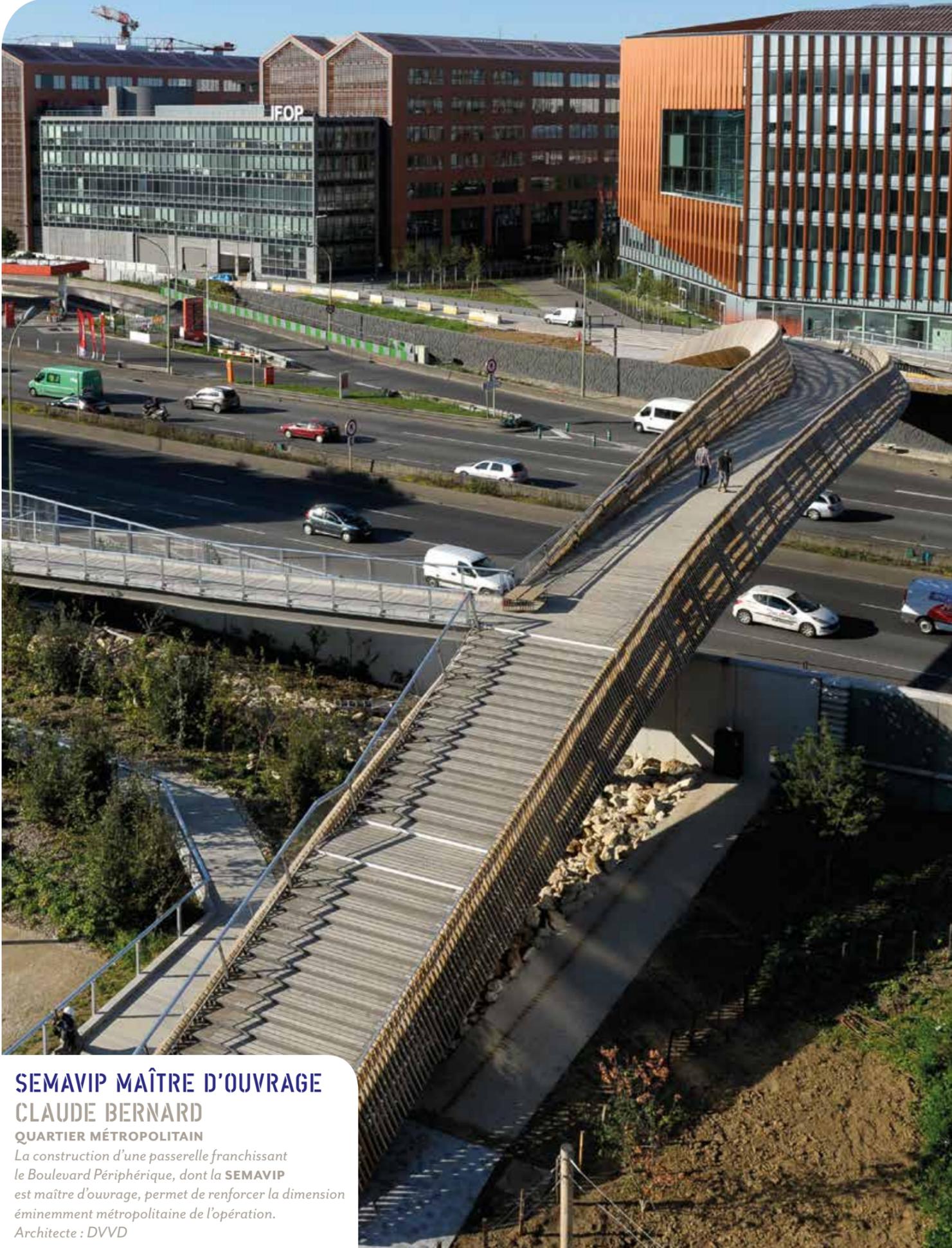
SEMAVIP AMÉNAGEUR

CLAUDE BERNARD

WORKSHOPS ARCHITECTURAUX

Afin de créer une cohérence entre les différentes propositions architecturales aux identités marquées, des workshops réguliers ont été organisés sous l'égide de la SEMAVIP pendant la phase d'étude.





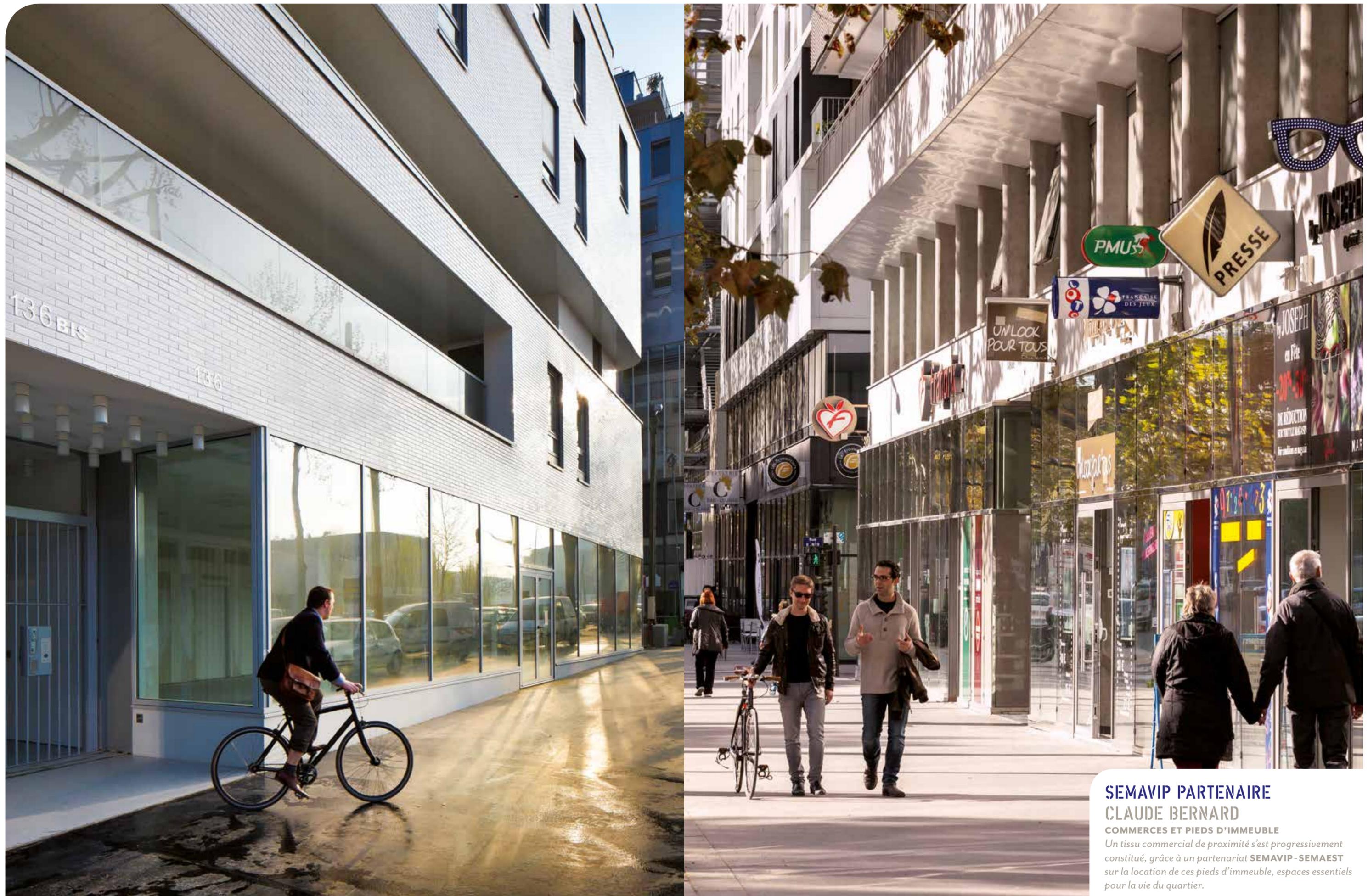
SEMAVIP MAÎTRE D'OUVRAGE
CLAUDE BERNARD

QUARTIER MÉTROPOLITAIN
La construction d'une passerelle franchissant le Boulevard Périphérique, dont la SEMAVIP est maître d'ouvrage, permet de renforcer la dimension éminemment métropolitaine de l'opération.
Architecte : DVVD

SEMAVIP AMÉNAGEUR
CLAUDE BERNARD

MIXITÉ VERTICALE
En tant qu'aménageur, la SEMAVIP a poussé l'expérimentation sur la mixité verticale et fonctionnelle assez loin. Ainsi dans un même bâtiment peuvent cohabiter en couches successives, logements libres et sociaux, locaux artisanaux et EHPAD.





**SEMAVIP PARTENAIRE
CLAUDE BERNARD**

COMMERCES ET PIEDS D'IMMEUBLE

Un tissu commercial de proximité s'est progressivement constitué, grâce à un partenariat SEMAVIP - SEMAEST sur la location de ces pieds d'immeuble, espaces essentiels pour la vie du quartier.

ENTREPÔT MACDONALD

Épine dorsale du territoire Paris Nord-Est, l'entrepôt Macdonald, en majeure partie conservé, est partiellement évidé en son centre pour créer patios et cœurs d'îlots. Comme l'avait imaginé l'agence OMA, une quinzaine de programmes (dont plus de 1 100 logements, 32 500 m² de commerces, 28 000 m² de bureaux, 16 000 m² d'activités, 17 000 m² d'équipements publics et un parking) viennent s'intégrer et se poser sur l'existant.

Un véritable morceau de ville est ainsi recréé dans ce qui était l'une des plus longues structures industrielles parisiennes (avec une façade de plus de 610 mètres de long). La position stratégique de l'ancien entrepôt en termes de mobilité et de desserte, a rendu possible cette densification. Une large entaille, future place centrale, a été ainsi créée en son centre pour laisser passer le tramway et faciliter sa connexion à la gare du RER E Rosa Parks.

165 000 M²

74 300 M²
DE LOGEMENTS
26 000 M²
DE BUREAUX
32 500 M²
DE COMMERCES
16 000 M²
D'ACTIVITÉS
16 300 M²
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
ÉCOLE PRIMAIRE
COLLÈGE
GYMNASE
CRÈCHE
CENTRE SOCIAL
PARKING
DE 1 300 PLACES
DONT 590 OUVERTES
AU PUBLIC



SEMAVIP AMÉNAGEUR ENTREPÔT MACDONALD SURÉLEVATION

La superposition de différents programmes dans cet ensemble urbain de grande ampleur est l'un des challenges opérationnels de cette opération. Pour le relever a été élaboré un montage juridique et technique innovant.

SEMAVIP AMÉNAGEUR ENTREPÔT MACDONALD

ÉCHELLE XXL

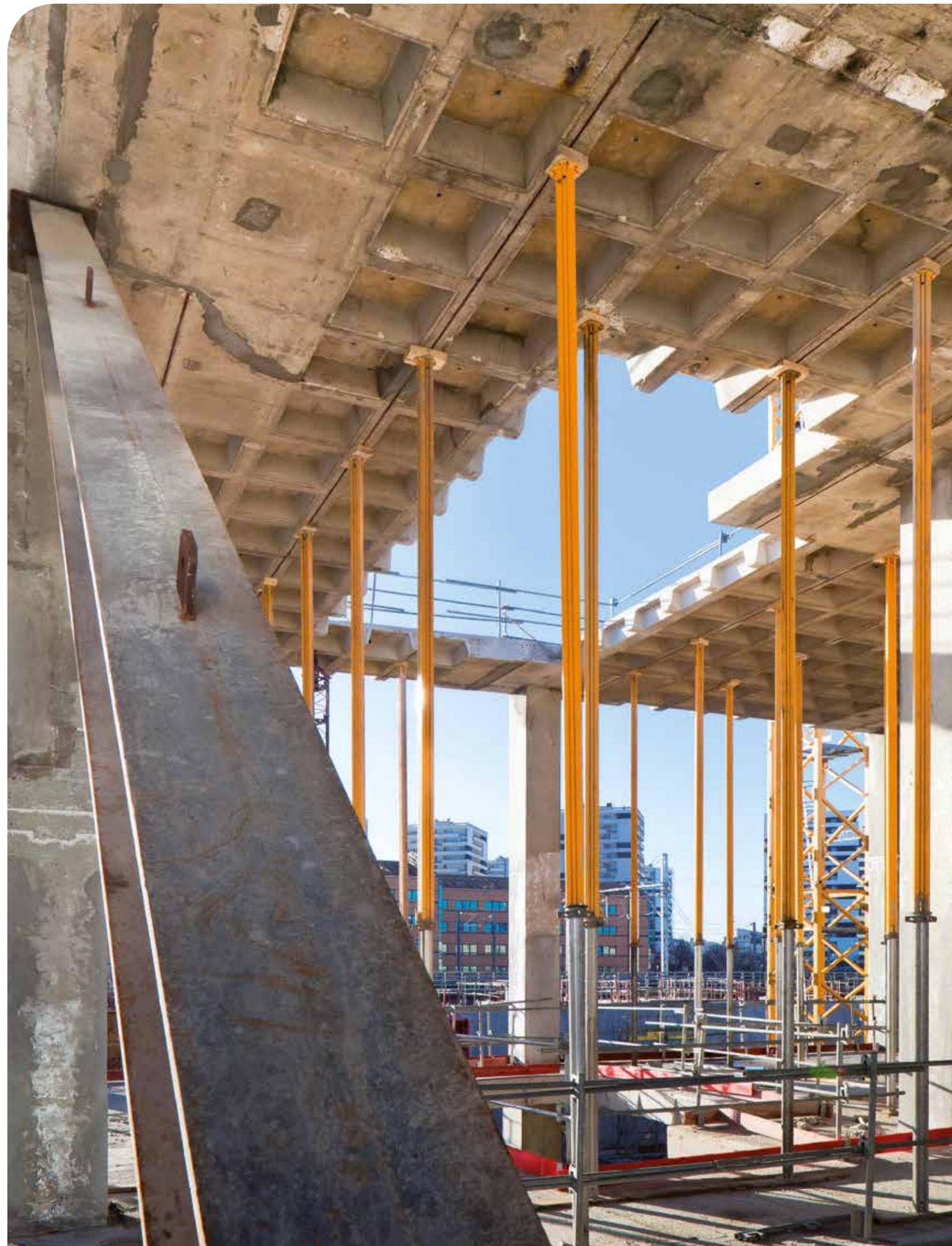
La conservation de cette ancienne structure logistique de plus de 600 mètres de long est l'une des composantes majeures du masterplan défini lors des études pilotées par la SEMAVIP. D'ordre symbolique (comme référence au passé industriel du lieu), ce parti-pris a également eu un impact environnemental essentiel sur l'opération.

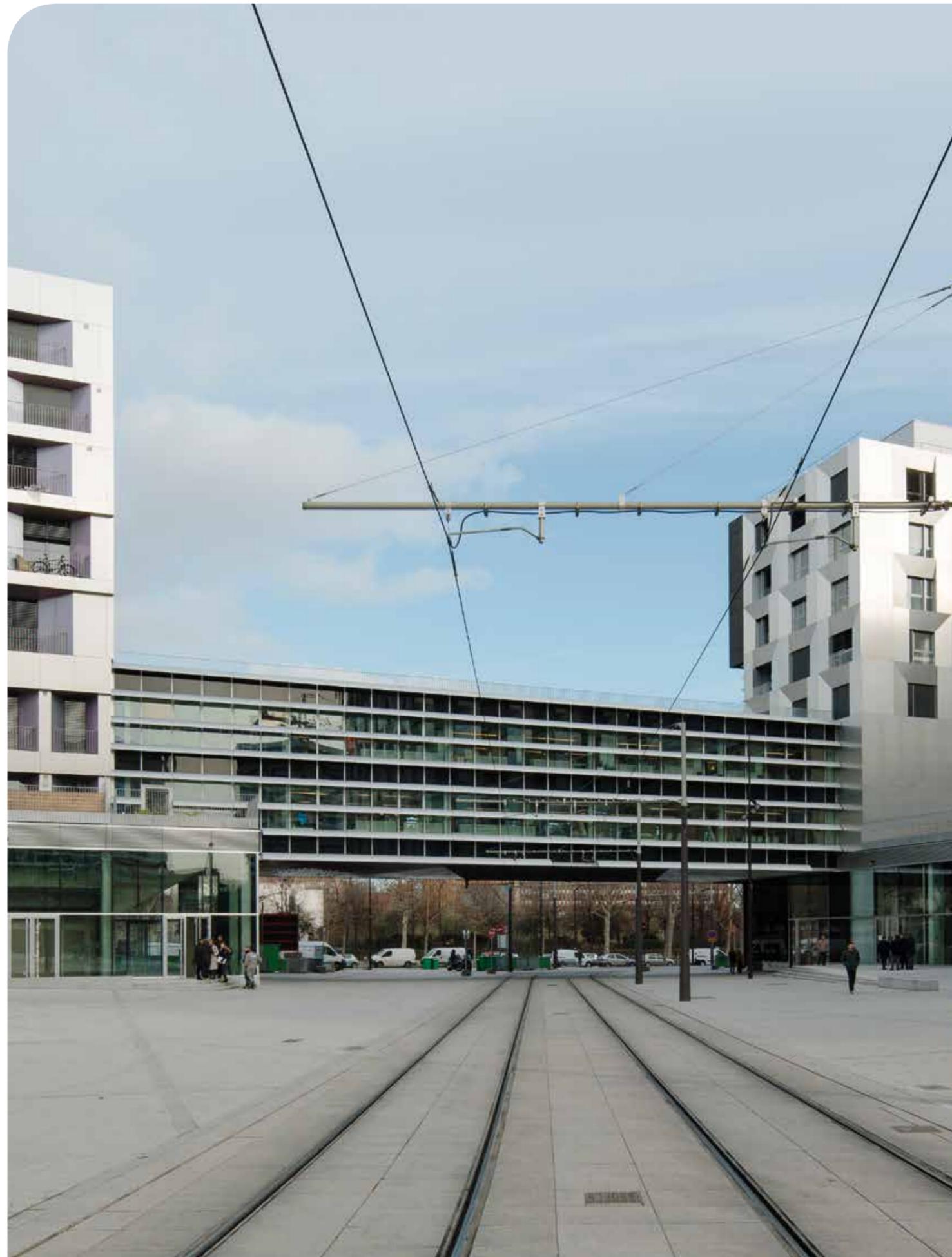


SEMAVIP AMÉNAGEUR ENTREPÔT MACDONALD

CONSERVATION DE L'EXISTANT

Pour préserver la structure originale, la SEMAVIP, a supervisé, en tant que prestataire de la SAS ParisNordEST, d'importants travaux de renforcement de la structure originelle de l'entrepôt. Ces travaux ont permis aux opérateurs de réaliser les différents programmes en superstructure.





SEMAVIP INVESTISSEUR

IMMEUBLE PONT

Prouesse technique, cet immeuble pont, sous lequel passe le tramway T3, permet de conserver l'impression de linéarité de la façade d'origine. La SEMAVIP en est l'investisseur et y a installé ses bureaux depuis décembre 2014.

SEMAVIP PARTENAIRE ENTREPÔT MACDONALD

UN NOUVEAU QUARTIER PARISIEN

Autant par la variété fonctionnelle et programmatique que par la desserte en transports en commun, Macdonald est devenu un quartier parisien à part entière.

Cette création ex nihilo a été rendue possible par le partenariat noué entre la SEMAVIP, la CAISSE DES DÉPÔTS et ICADÉ au sein de la SAS ParisNordEST.



SEMAVIP AMÉNAGEUR ENTREPÔT MACDONALD

**SUR UN SOCLE COMMUN,
UNE ARCHITECTURE PLURIELLE**

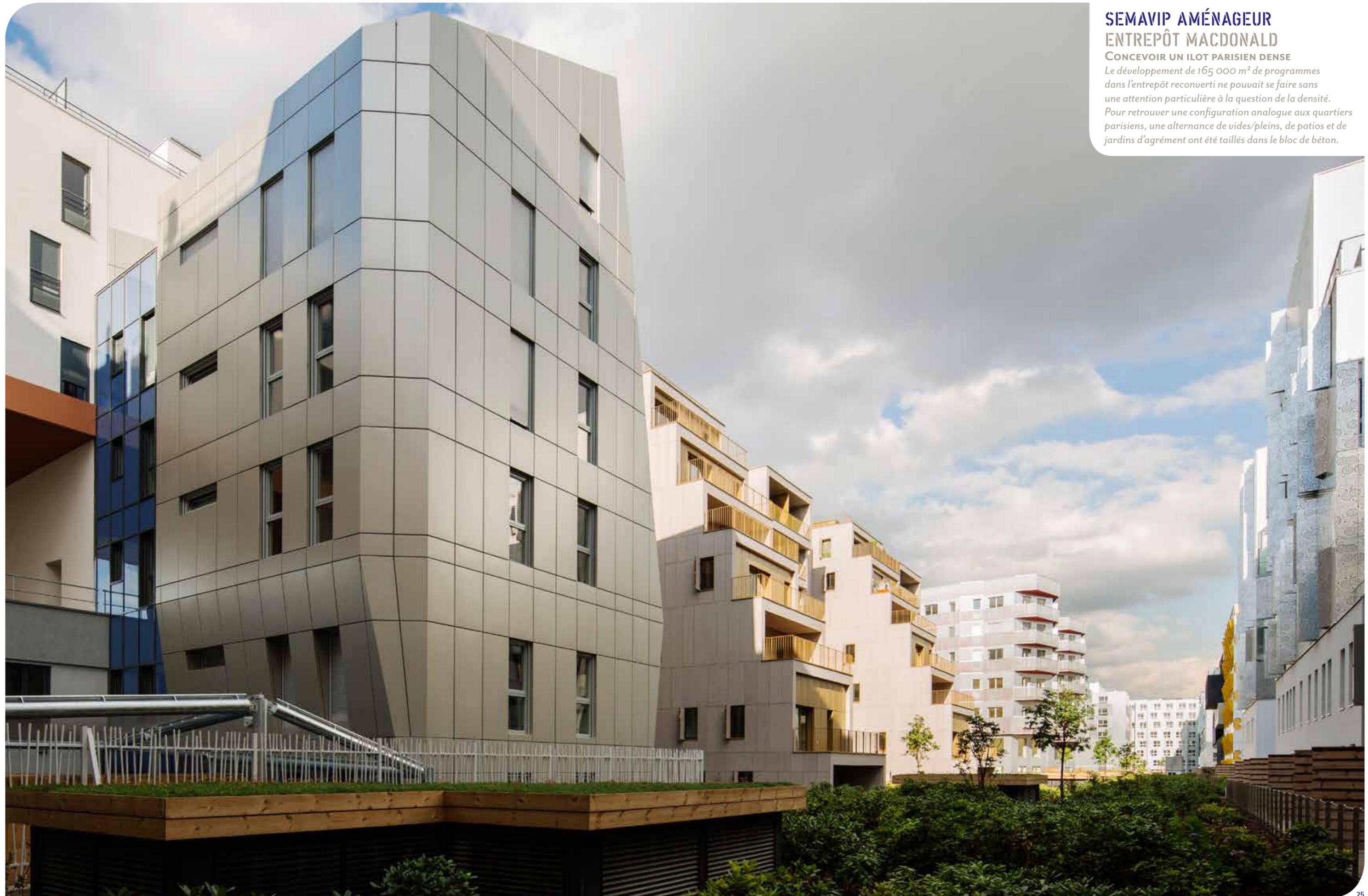
Afin d'insuffler une variété d'architectures sur cette longue structure conservée de plus de 600 mètres, quinze architectes ont été désignés pour concevoir les différents programmes. Au cours d'ateliers organisés par la Semavip, les maîtres d'œuvre ont pu confronter leurs visions, entre cohérence d'ensemble et particularité propre à chaque bâtiment.



SEMAVIP AMÉNAGEUR ENTREPÔT MACDONALD

CONCEVOIR UN ILOT PARISIEN DENSE

Le développement de 165 000 m² de programmes dans l'entrepôt reconverti ne pouvait se faire sans une attention particulière à la question de la densité. Pour retrouver une configuration analogue aux quartiers parisiens, une alternance de vides/pleins, de patios et de jardins d'agrément ont été taillés dans le bloc de béton.



GASTON TESSIER

Ces deux programmes, situés rue Gaston Tessier, et regroupant quatre programmes différents, sont au cœur du nouveau pôle multimodal Rosa Parks. Les deux immeubles encadreront la nouvelle gare mise en service en décembre 2015.

Ils disposeront également d'un accès direct et de plain-pied vers la vaste esplanade piétonne, au sud de l'entrepôt Macdonald, où s'arrêteront les lignes de tramway T3 et T8. Ces immeubles viendront confirmer la vocation tertiaire de Paris Nord-Est.

LOT 1

Sur la parcelle Ouest, un premier immeuble résidentiel comprenant :

UNE RÉSIDENCE DE TOURISME DE 135 CHAMBRES.

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE PRIVÉE DE 270 CHAMBRES

ET UN FOYER DE JEUNES ACTIFS DE 110 CHAMBRES

Architecte
Agence Vincent Brossy et associés

LOT 2

Sur la parcelle Est, un second immeuble de 17 000 M² DE BUREAUX

Architecte
Ateliers 234



SEMAVIP DÉVELOPPEUR

UN RÔLE DE DÉVELOPPEUR

C'est pour la SEMAVIP un nouveau mode d'intervention : celui de développeur. Ayant initié les études architecturales de ces deux futurs immeubles, elle a en parallèle commercialisé les deux programmes. Après quatre années de travail, la Semavip a vendu les deux parcelles à Sodéarif/Linkcity. Les livraisons sont prévues en 2017.

