



COMMUNIQUÉ DE PRESSE - 09.02.2023

L'ÉCOQUARTIER FLUVIAL DE L'ÎLE-SAINT-DENIS (93), VÉRITABLE DÉMONSTRATEUR D'UNE CONSTRUCTION DÉCARBONÉE, CONNAIT UNE NOUVELLE ÉTAPE CHARNIÈRE DANS SA RÉALISATION :

L'ACHEMINEMENT, PAR VOIE FLUVIALE, ET L'INSTALLATION DES MODULES PRÉFABRIQUÉS EN BOIS DE LA FUTURE RESIDENCE ETUDIANTE

Le 9 février dernier, Mohamed GNABALY, Maire de L'ÎLE-SAINT-DENIS, Mathieu HANOTIN, Président de PLAINE COMMUNE, Stéphane TROUSSEL, Président de la SEM PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT, Nicolas FERRAND, Directeur Général Exécutif de la SOLIDEO (Société de Livraison des Ouvrages Olympiques), Pascal MARTIN, Directeur Général du GROUPE LEGENDRE et Delphine ESPIE, Directrice Générale Grands Projets mixtes urbains et Immobilier Tertiaire du GROUPE PICHET se sont réunis pour assister au déchargement des modules préfabriqués en bois de la résidence sociale étudiante. Ces modules sont actuellement acheminés, par la Seine, sur l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis, depuis leur lieu de fabrication à Haulchin dans le Nord. Une phase symbolique dans la réalisation de ce nouveau quartier durable, douze mois avant sa livraison à la SOLIDEO pour les Jeux de 2024.

"EMPREINTES", UN ÉCOQUARTIER RÉVERSIBLE SYMBÔLE DE L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Implanté sur la plus grande des îles de la Seine, au nord de Paris, la ZAC de l'Écoquartier Fluvial de L'Île-Saint-Denis poursuit sa mue pour accueillir les 2 700 athlètes et officiels qui prendront part aux compétitions sportives en 2024. Les travaux de la « première vie » de ce projet immobilier d'exception battent leur plein depuis plus de deux ans afin de répondre, notamment, au cahier des charges de la SOLIDEO.

D'une surface de plancher de 47 600 m², l'ensemble immobilier réparti sur 22 bâtiments a été pensé pour être reconfiguré, après les Jeux, en un véritable quartier vivant et durable.

L'écoquartier mixera à la fois des logements, un hôtel, une résidence étudiante, des commerces, un pôle nautique, une Cité des Arts et de la Culture, deux immeubles de bureaux et une centrale de mobilité de 400 places, réalisée par l'aménageur du quartier, la SEM Plaine Commune Développement. Porté par le GROUPEMENT PICHET-LEGENDRE, ce projet d'envergure, baptisé « Empreintes », incarnera une nouvelle vision de l'urbanisme.

Pour la réalisation de ce projet réversible, et conformément aux exigences portées par les collectivités depuis l'origine de l'Écoquartier fluvial, les deux acteurs familiaux se sont appuyés sur des procédés innovants et décarbonés : le choix de matériaux biosourcés, et notamment du bois, la construction modulaire, auxquels vient s'ajouter une logistique fluviale pour l'approvisionnement en matériaux du chantier.

« Trois mots qualifient le Village des Athlètes : réversible, mixte et vertueux. Ce projet apporte une réponse exemplaire à la recherche d'une ville durable, résiliente et vertueuse à tous points de vue. Cet écoquartier fluvial incarne l'équilibre parfois difficile à trouver entre l'acte de construire des lieux de vie essentiels et complémentaires (logements, commerces, bureaux, équipements...) tout en préservant la nature et en anticipant les mutations de demain. Ce projet démontre aussi la capacité de tous les acteurs, publics et privés, à unir leurs expertises, leurs savoir-faire, au service d'une ambition commune », précise Delphine ESPIE, Directrice générale Grands Projets Mixtes urbains et Immobilier Tertiaire du groupe PICHET.

LA RÉSIDENCE SOCIALE ÉTUDIANTE, VITRINE D'UN NOUVEAU MODÈLE DE CONSTRUCTION DURABLE

Située face à la future Place de la Batellerie sur L'Île-Saint-Denis, la résidence étudiante accueillera 266 athlètes et leurs accompagnants lors des Jeux de 2024. Elle comptera ensuite 142 appartements de 18 à 37 m² en phase Héritage et sera portée par le bailleur social Espacil.

Sa conception incarne les ambitions portées par le GROUPEMENT PICHET-LEGENDRE, sous l'impulsion du territoire et de la SOLIDEO, de faire de l'écoquartier le démonstrateur d'une ville moins carbonée, plus respirable et donc plus agréable à vivre.

« Lors du Conseil d'installation de Plaine Commune en 2020, j'ai souhaité déclarer l'urgence climatique, pour en faire un acte fondateur du mandat et inscrire Plaine Commune dans la trajectoire de neutralité carbone en 2050. Notre rôle et notre nécessité sont de mettre en place à très court terme, et dès que l'occasion se présente, à tous les échelons démocratiques, des plans d'action à la hauteur de cette urgence. Les ambitions portées par l'Ecoquartier Fluvial trouvent leurs traductions opérationnelles à tous les niveaux de ce projet urbain, et aujourd'hui la livraison des modules de l'éco résidence étudiante est un nouveau démonstrateur de l'efficacité de l'ambition sociale et environnementale que nous portons sur ce secteur de ville : réduction de l'impact carbone, durabilité, limitation des nuisances riverains et rapidité de la livraison de l'équipement sont optimisés par rapport à tous les standards traditionnels. Et ce n'est qu'une étape supplémentaire dans la grande fabrique de la ville durable de Plaine Commune. » commente Mathieu HANOTIN, Président de PLAINE COMMUNE.

Le bois : un matériau biosourcé et performant

Au-delà de la résidence étudiante, l'écoquartier entier fait la part-belle à la construction bois, avec 16 bâtiments sur 22 réalisés en structure bois et/ou façades à ossature bois. Les avantages du bois en construction sont nombreux. Il s'agit d'un matériau propre et renouvelable, qui offre également d'excellentes performances thermiques. Représentant un volume de plus de 9 000 m³ et une surface de plus de 10 000 m², la totalité du bois

utilisé sur le projet provient de forêts gérées durablement et, 30 % de cet approvisionnement est issu des **forêts françaises**, conformément aux prescriptions de la SOLIDEO.

Le hors-site : pour une meilleure gestion des matériaux, du transport et du temps

La **résidence sociale étudiante** est réalisée, à 90 %, avec des **modules préfabriqués en bois**, imaginés par EGA-Erik Giudice Architecture spécialement pour le projet du **GROUPEMENT PICHET-LEGENDE**.

141 modules ont ainsi été **conçus et pré-aménagés en France**, à Haulchin dans le **département du Nord**, par l'entreprise bretonne E-LOFT et sont actuellement acheminés, par voie fluviale, sur L'Île-Saint-Denis, pour être **assemblés in-situ, sur un socle béton formant le rez-de-chaussée**.

Opter pour une **fabrication hors-site** présente de nombreux avantages.

Pour commencer, la construction en usine permet **une meilleure gestion des matériaux évitant le gaspillage et facilitant le recyclage** pour un autre usage ou un autre lieu.

Grâce à l'**optimisation des livraisons**, le modulaire, procédé constructif hors site, **limite considérablement les nuisances du chantier et son impact carbone**. Ce type de construction permet alors de diviser par 5 les émissions de CO₂ liées à la logistique de transport.

Enfin, la construction hors site permet d'**accélérer d'environ 30% la réalisation d'un chantier** grâce à une mise en oeuvre simplifiée. Il faudra compter **13 mois environ pour la réalisation de ce bâtiment modulaire** contre 18 mois pour une construction classique.

Le choix de ce procédé répond ainsi au second enjeu crucial de ce projet : construire et délivrer le Village des Athlètes dans les temps, pour respecter l'échéance de 2024.

« La réalisation de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis demande un fort investissement du Groupement pour construire rapidement, mais surtout durablement. Nous avons, en effet, une volonté commune de créer un lieu emblématique en termes d'écoconstruction, un véritable démonstrateur de décarbonation de l'immobilier. Participer à la réalisation de cet écoquartier nous demande d'innover, d'expérimenter, de se projeter sur le long terme et tous ces défis sont particulièrement stimulants. Quant à la résidence sociale étudiante, elle est très emblématique des enjeux environnementaux du projet : le recours au bois et à la construction modulaire en fait un bâtiment particulièrement écoresponsable, la logistique fluviale rajoute à cette exemplarité. Mais n'oublions pas que cette logistique est extrêmement liée au territoire exceptionnel dans lequel notre opération prend place. » indique **Pascal Martin, Directeur Général du GROUPE LEGENDRE**.

UNE IDENTITÉ INSULAIRE AFFIRMÉE AU SERVICE D'UN PROJET VERTUEUX

La Seine constitue un **élément central du parti pris paysager de l'écoquartier**, pensé par l'agence d'urbanisme Philippon-Kalt, et joue également un **rôle-clé dans le cadre de la logistique du chantier** en permettant, notamment, l'approvisionnement de matériaux par **voie fluviale**.

La **majorité des matériaux bois du chantier sont acheminés par voie fluviale** : façades, murs à ossature bois et modules préfabriqués. Ces derniers naviguent durant 4 jours sur le

fleuve L’Escaut puis la Seine pour être livrés sur l’écoquartier. Un ponton et une grue dédiés à la logistique fluviale ont d’ailleurs été installés, au mois d’août 2021, sur l’Île.

L’acheminement des matériaux par voie fluviale s’inscrit pleinement dans les ambitions environnementales du projet, puisqu’il **permettra d’éviter, à terme, 1 820 trajets en camion et l’émission de plus de 196 tonnes de CO2**. Dans le cadre de la mise en place de cette démarche, le **GROUPEMENT PICHET-LEGENDRE** a reçu le soutien de la **Région Île-de-France** et des **Voies Navigables de France**, opérateur national de l’ambition fluviale.

L’aménageur **Plaine Commune Développement** a également eu recours à la logistique fluviale de chantier puisqu’en 2020, ce sont plus de **43 000 tonnes de terres polluées** qui ont été évacuées par barges, grâce au partenariat de la **SOLIDEO** et de **Voies Navigables de France**, permettant d’éviter plus de **2 000 camions sur les routes**. De même, une partie des dalles préfabriquées nécessaires à la construction de la centrale de mobilité du quartier est actuellement acheminée par le fleuve.

« À L’Île-Saint-Denis, laboratoire des possibles, nous sommes très attentifs à démontrer la pertinence et la nécessité d’une transition écologique et solidaire à l’échelle communale au travers d’actes concrets. Notre écoquartier fluvial sans voitures est un parfait démonstrateur de ce que peuvent faire les collectivités territoriales en matière d’aménagement. En plus d’une programmation ambitieuse, nous avons travaillé avec les partenaires à un cahier des charges exigeant en matière de construction (matériaux renouvelables, recyclables, recyclés et biosourcés, recours aux filières d’approvisionnement de proximité). En proximité direct avec le fleuve, il était évident qu’il nous fallait développer le transport fluvial. À force de volonté et de travail, nous avons de nouveau réussi à montrer que d’autres chemins sont possibles ! A L’Île-Saint-Denis, avec les habitants et les partenaires, nous continuerons de réfléchir et d’expérimenter pour réussir la ville de demain. » **Mohamed GNABALY, Maire de L’Île-Saint-Denis.**

LE CALENDRIER DU PROJET

L’opération « Empreintes » se déroule en deux phases, une phase dite « Village de Athlètes » et une phase dite « Héritage » :

- Décembre 2019 : Le Groupement Pichet-Legendre est désigné lauréat du projet
- 2020 : Dépôt des permis de construire
- 2021 : Obtention des permis de construire et démarrage des travaux
- 2022-2023 : Poursuite des travaux
- Premier trimestre 2024 : Livraison finale à la SOLIDEO du projet Empreintes
- Fin 2024 : Démarrage des travaux de réversibilité
- Fin 2025 : Livraison finale du quartier aux habitants et usagers (phase Héritage)

Légende	photo	en	téléchargement	:
De	gauche	à	droite	:
Patrice	PICHET,	Président	du	Groupe Pichet
Adrien DELACROIX,	Adjoint au Maire de L'Île- Saint Denis et Conseiller en charge de l'habitat			
et	du	foncier	de	Plaine Commune
Corinne Bertonne,	Directrice	du fonds	de co-investissements	de L'ANNUAIRE
Nicolas Ferrand,	Président	de	la	Solideo
Delphine Espie,	Directrice Générale	Grands Projets mixtes urbains et Immobilier	Tertiaire	Pichet
du		Groupe		
Mohamed	Gnabaly,	Maire	de	L'île Saint Denis
Pascal Martin,	Directeur	Général	du	Groupe Legendre
Stéphane Troussel,	Président de la SEM	Plaine Commune Développement		



Véritable partenaire de la Ville en Mouvement, LEGENDRE IMMOBILIER, filiale du Groupe Legendre, réinvente la ville de demain en collaboration avec ceux qui font la ville et ceux qui la vivent.

Techniquement expert, il met ses compétences pluridisciplinaires en synergie afin de proposer à ses partenaires et ses clients des projets intelligemment conçus qui combinent à la fois, éthique, esthétisme et respect de l'environnement.

Intégrant également de plus en plus d'exploitation dans ses opérations, LEGENDRE IMMOBILIER est un acteur engagé sur le long terme qui crée des lieux innovants et différenciants, dotés d'une forte identité.

LEGENDRE IMMOBILIER met la Ville en Mouvement, tissant des liens forts avec les acteurs et les usagers pour imaginer, avec eux, la Ville en grand.

5 rue Louis-Jacques Daguerre – CS 60825 – 35208 RENNES Cedex 02

Agence de Paris : Heron Building – 66 Avenue du Maine – 75014 Paris

www.legendre-immobilier.com



Acteur incontournable de la construction sur l'Arc Atlantique et en Ile de France, le Groupe Legendre est aujourd'hui présent sur le territoire national et à l'international au travers de ses 3 activités principales : Construction, Immobilier et Energie.

Entreprise familiale rennaise, avec plus de 2 300 salariés et 850 millions d'euros de chiffres d'affaires en 2021, elle axe désormais son développement dans des secteurs géographiques où elle peut exporter son savoir-faire et démontrer sa valeur ajoutée.

Le Groupe Legendre connaît une croissance soutenue depuis sa création. Sa force est d'avoir su préserver, au fil de son développement, les qualités de proximité et d'indépendance d'un groupe familial bâti sur des valeurs fortes partagées par chaque collaborateur : rigueur, professionnalisme, implication, respect des engagements... et qui posent les fondements d'une autre vision de la construction.

5 rue Louis-Jacques Daguerre – CS 60825 – 35208 RENNES Cedex 02

www.groupe-legendre.com



Depuis 30 ans, le groupe Pichet a su étendre ses compétences à l'ensemble des métiers de l'immobilier : conception, aménagement, ingénierie, construction, commercialisation et gestion. Acteur incontournable de l'immobilier en France, il pose son empreinte sur l'ensemble du territoire dans des villes comme Paris, Lille, Bordeaux, Bayonne, Pau, Nantes, Besançon, La Rochelle, Lyon, Marseille, Toulouse...

Partenaire privilégié des collectivités locales et territoriales, le groupe réalise, grâce à ses compétences, de nombreux projets d'aménagements urbains, favorisant la diversité de l'habitat (lotissements, habitats individuels et collectifs, résidences de services, immobilier d'entreprise et commercial...) dans une démarche de responsabilité sociétale et environnementale.

Parce que chaque projet est unique, parce que comprendre les attentes de ses clients et partenaires est essentiel, parce que les modes de vie évoluent sans cesse, le groupe Pichet base son développement sur l'écoute et la proximité. Partout en France, ses collaborateurs participent à la construction des cadres de vie de demain, en tenant compte des spécificités locales.

Le groupe Pichet en quelques chiffres

- Un volume d'activité d'1,5 milliard d'euros
- 504 millions d'euros de capital
- 5 690 réservations
- 126 000 m² de surfaces locatives gérées (bureaux, commerces, résidentiel)
- 55 000 lots sous gestion (gérance et syndic)
- 3 900 chambres de capacité hôtelière
- 12 directions régionales : Bordeaux, Ile-de-France Nord, Ile-de-France Ouest, Ile-de-France Sud, Ile-de-France Est, Bayonne, Nantes, Rennes, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse
- 1 400 collaborateurs
- 58 ha de vignoble en Pessac-Léognan : Château les Carmes Haut-Brion

20-24 avenue de Canteranne – 33608 Pessac

[Film corporate du groupe Pichet](#)



L'Île-Saint-Denis est la seule commune-île fluviale urbaine de France. Elle mesure 7 kilomètres de long et fait 500 mètres de large au maximum, portant sa superficie à 100 ha de terres et 77 ha d'eaux fluviales. Elle compte plus de 8000 habitants, de 85 nationalités différentes.

En 2024, L'Île-Saint-Denis accueillera au sein du Village des Athlètes, construit par le groupement Pichet-Legendre, une partie des athlètes des Jeux Olympiques et Paralympiques. Le village sera ensuite converti en écoquartier fluvial comportant 320 nouveaux logements ainsi que nombreux locaux d'activités. Cet écoquartier fluvial sera généreux en espaces publics et comportera notamment un nouveau parc de 2 ha.

Au cœur de la dynamique du Grand Paris, une nouvelle passerelle piéton-bus reliera en quelques minutes à pied le nouvel écoquartier à la future gare du Grand Paris Express Saint-Denis Pleyel, assurant ainsi une très bonne connexion à Paris et à la Seine-Saint-Denis en transports en commun.



La société d'économie mixte (Sem) Plaine Commune Développement est un opérateur global de l'aménagement et de la construction. Elle intervient sur le territoire de Plaine Commune, en Seine-Saint-Denis : 429 000 habitants et neuf villes (Saint-Denis, Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, La Courneuve, Villetaneuse, L'Île-Saint-Denis, Stains et Saint-Ouen).

Elle a été désignée aménageur de la ZAC de l'Ecoquartier Fluvial à L'Île-Saint-Denis par Plaine Commune en 2010.



Plaine Commune conduit une politique d'aménagement durable, innovante, adaptée aux usages et besoins des habitants, avec lesquels une démarche de concertation est systématiquement mise en œuvre. Le référentiel d'aménagement soutenable de Plaine Commune comporte des engagements pour une ville durable et une méthodologie pour concevoir un projet en intégrant la dimension environnementale dès les premières études urbaines. Le territoire de Plaine Commune est labellisé "ÉcoCité" pour l'ensemble de sa stratégie d'éco-développement urbain sur plusieurs secteurs parmi lesquels les Tartres, Confluence ou encore l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis.



La SOLIDEO veille à la livraison et à la réalisation de plus de 60 ouvrages et opérations d'aménagement nécessaires à l'organisation des Jeux de Paris 2024, dans le respect d'un budget défini et d'un héritage ambitieux, durable et exemplaire. Ces ouvrages sont imaginés et conçus pour être reconvertis en 2025 en équipements, logements et bureaux.