



Le projet retenu pour le carrefour Pleyel, à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), conçu avec l'agence norvégienne Snohetta. SOGELYM DIXENCE

Les quartiers de gare, futurs hubs du Grand Paris

Les 19 projets retenus sont désormais connus. Ils représentent près de 9 000 logements et 561 000 m² de bureaux

Devant un horizon de tours, un spectaculaire immeuble-pont enjambe le large faisceau ferroviaire du carrefour Pleyel, à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis). Cet ensemble, qui doit naître autour de ce qui deviendra la plus grande gare du Grand Paris Express – les quatre lignes du futur métro automatique de 200 km – est l'un des lauréats de l'appel à projets « Inventons la Métropole », dont les vainqueurs ont été rendus publics mercredi 18 octobre. Dix-neuf quartiers de gare figuraient dans ce concours, avec un enjeu particulier : créer de véritables « hubs » métropolitains.

Sur les quatre hectares de friches industrielles du carrefour Pleyel, le projet porté par la Sogelym Dixence Holding et l'agence norvégienne d'architecture Snohetta programme ainsi 176 000 m² de bureaux, de logements et de résidences étudiantes autour d'un parc et des équipements culturels et sportifs. Un nouveau quartier, à proximité du futur village olympique. « Ça peut devenir le deuxième quartier d'affaires de la métropole après la Défense », espère Philippe Yvin, le

président du directoire de la Société du Grand Paris (SGP), qui gère le projet du Grand Paris Express – ses 68 gares et les quartiers qui les jouxtent –, première réalisation concrète de la métropole.

« L'enjeu des quartiers de gare, c'est de fabriquer des cartes postales du Grand Paris, de créer un événement urbain dans ces territoires que rien ne distingue et n'identifie aujourd'hui », estime Jacques Ferrier. Cet architecte a élaboré pour la SGP un épais référentiel de conception des gares. « Il y a un gros enjeu de programmation autour des gares, ajoute-t-il : il ne faut pas y implanter des écoquartiers lambda mais des éléments qui donnent corps à cette notion de ville archipel, qui créent une envie et des raisons d'y aller. »

Le contrat est-il rempli ? Les groupements, appelés à donner aux sites non seulement une forme architecturale et urbaine mais aussi une programmation innovante, ont multiplié signaux verticaux, architectures spectaculaires et grands équipements structurants pour créer ces nouveaux centres de la métropole. A Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne), sur la friche industrielle des Ardoi-

Au total, 4,5 milliards d'euros seront investis dans ces ensembles

nes, Linkcity va déployer autour de la gare près de 140 000 m² voulus comme un « quartier vitrine ».

Un programme mixte à dominante économique, tiré par un gros équipement autour du numérique « combinant événementiel, loisirs, formation, recherche... ». Entre Thiais et Orly (Val-de-Marne), sur la friche du Pont de Rungis, où Linkcity et Vinci Immobilier vont construire plus de 460 000 m², une grande halle destinée aux compétitions de jeux vidéo est censée faire de ce futur quartier un lieu attractif. A Villiers-sur-Marne (Val-de-Marne), sur un site de 11 hectares, le premier quartier dense de grande hauteur en structure bois, développé par la Compagnie de Phalsbourg avec l'architecte Kengo Kuma, doit accueillir un impor-

tant centre de congrès. L'exercice est plus aisé quand les promoteurs agissent sur une table rase. Car la plupart des quartiers de gare sont déjà bien construits. « Les 68 quartiers de gare du Grand Paris Express regroupent 540 000 logements, soit une densité de 41 logements par hectare », selon l'Atelier parisien d'urbanisme. Une densité importante et dominée par le résidentiel : « Un peu plus de 60 % des surfaces bâties sont consacrées au logement. » Pour M. Yvin, « même là où nous ajoutons 1 % du bâti, ce 1 % est déterminant pour l'attractivité des quartiers ».

Les logements avec agriculture urbaine en toiture et espaces d'activités flexibles en rez-de-chaussée programmés par le groupe Pichet avec les architectes Miralles Tagliabue en face de la future gare de Clichy-Montfermeil (Seine-Saint-Denis) sont intéressants, mais pas forcément de nature à créer une centralité métropolitaine. Idem pour le pôle économique « innovant » de 40 hectares de Linkcity et AREP à Antony (Hauts-de-Seine), ou celui d'excellence « Ecotone » de la Compagnie de Phalsbourg avec Duncan Lewis Architecture à Arcueil (Val-de-Marne).

Des innovations qui passent par les usages

AVEC L'APPEL À PROJETS « Inventons la Métropole », lancé au printemps 2016, et dont les noms des 51 lauréats (sur 420 candidatures) ont été annoncés, mercredi 18 octobre, le Grand Paris cherche à s'enrichir de pôles d'attractivité.

« Inventons la Métropole » n'a certes pas « son » projet emblématique, tel que « Mille arbres », la réussite majeure du concours « Réinventer Paris ». Il y a bien quelques audaces architecturales, comme à Clichy-la-Garenne (Hauts-de-Seine), où l'architecte Rudy Ricciotti a imaginé une tour de trente étages en béton fibré et verre, adossée à la Maison du peuple, pépite du patrimoine des années 1930.

Cependant, les innovations les plus remarquables se situent ailleurs. La taille des sites proposés, allant de 800 m² à 14 hectares, offrait la possibilité de penser un projet urbain à l'échelle d'un quartier, permettant une vraie réflexion sur les nouveaux usages, l'économie circulaire, la résilience ou encore la mobilité.

Sur 15 hectares du Triangle de Gonesse, la société belge Bopro Sustainable Investments ambitionne ainsi de développer un quartier démonstrateur de l'économie circulaire : les bâtiments, à énergie positive et bas carbone, seront modifiables et démontables. Chaque « brique » des édifices, chaque matériau, choisi pour ses performances énergétiques et sa capacité de

réemploi, sera tracé et recensé dans une banque de matières premières.

Le projet « Lab21 », sur la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis), vise le zéro carbone, zéro déchet, zéro énergie fossile et fissile. Rien que cela ! Le quartier du Coteau, à Arcueil (Val-de-Marne), au croisement de l'A6a et de l'A6b, devrait être transformé en un « Ecotone » : biomimétique, la programmation s'inspire de la nature.

Urbanisme transitoire

Le projet « L'Hospitalité », au Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne), développera une approche, flexible et modulable, de l'habitat. L'accent mis sur les usages a aussi conduit de nombreux projets lauréats à développer un urbanisme transitoire sur leur site, pour tester les possibilités du lieu avant son aménagement.

Urbanisme transitoire ou non, bien des projets primés peuvent encore évoluer. « Sur un certain nombre de sites, des ajustements seront nécessaires », souligne un membre du jury. Parce qu'il n'y a eu que deux tours pour l'examen des dossiers – et non trois comme pour « Réinventer Paris » –, il n'a pas été possible de demander aux équipes d'apporter toutes les précisions sur tel ou tel aspect de leur projet. » ■

LAETITIA VAN ECKHOUT

Bénéfices socio-économiques

Cette vague de projets ne clôt pas le développement des quartiers de gare du futur métro. « Il reste beaucoup de terrains à urbaniser sur tous nos sites, et nous développerons nous-mêmes 600 000 m² sur notre foncier en tant qu'aménageurs », précise M. Yvin. Les 19 quartiers de gare inclus dans le concours représentent près de 9 000 logements, 561 000 m² de bureaux, pour 4,5 milliards d'euros d'investissements.

« Ce qui est formidable, c'est que ces investissements touchent toutes les lignes du Grand Paris Express et montrent que ses bénéfices ne sont pas qu'une question de transport, mais aussi socio-économiques », dit M. Yvin. Un message envoyé à l'exécutif, qui réfléchit à décaler la réalisation de certaines lignes, la 16, la 17 et la 18 en particulier. Au risque, redoutent les élus locaux, de remettre en cause ces tronçons et de fragiliser les développements urbains prévus autour des gares, y compris sur des projets présentés en grande pompe mercredi. ■

GRÉGOIRE ALLIX