

da

PARCOURS /
ARBA

GRAND ENTRETIEN /
AGENCE CAB

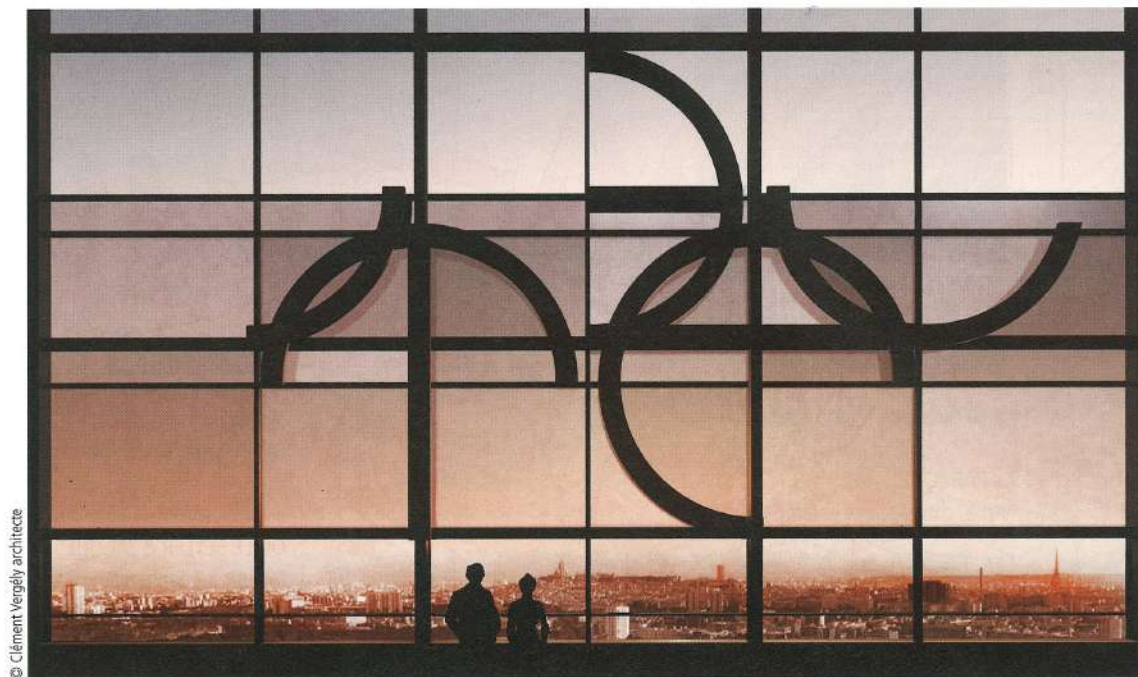
RÉALISATIONS /
NP2F
FMAU
ATELIER SENZU

TECHNIQUES /
LA RÉVOLUTION BIM

CLASSEMENT
PAR CHIFFRE D'AFFAIRES
DES BET FRANÇAIS

**VILLAGE
DES ATHLÈTES :
UNE AMBITION
OLYMPIQUE
À L'ÉPREUVE
DU RÉEL**





© Clément Vergély architecte

Ci-dessus : vue sur Paris depuis la tour signal du Village olympique.
© Clément Vergély architecte

d'architectures est un magazine libre et indépendant de toute institution, Ordre, entreprise du BTP ou groupe d'architectes. Il est uniquement financé par vos abonnements, la vente en kiosque et l'apport des annonces publicitaires.

Éditorial / Cocorico !

Alors que personne ne propose de solutions crédibles pour sortir de la crise du logement – peut-être parce qu'à court terme il n'y en a pas et qu'à long terme il faut un sacré courage politique –, une petite ville de 52 hectares accueillant notamment 2 807 logements vient d'être livrée en Seine-Saint-Denis en « seulement » trois ans d'études puis trois ans de chantier. Quand on veut, on peut, serait-on tenté de conclure... Ce Village des athlètes, qui accueillera 14 500 sportifs pendant les Jeux olympiques avant d'être habilement transformé en logements, se voulait la vitrine des savoir-faire français, n'incarnant rien de moins que « l'urbanisme du XXI^e siècle grâce à sa performance énergétique, sa neutralité carbone et une forte valorisation de la biodiversité¹ ».

Pendant qu'à Notre-Dame on nommait un général de corps d'armée pour mener le chantier à terme, le Village olympique se trouvait un amiral en la personne de l'académicien Dominique Perrault qui, en roi de la métaphore, proposait un urbanisme tout militaire avec de grands navires amarrés aux berges. Furent ensuite convoqués des urbanistes, des paysagistes et des architectes parmi les meilleurs de leur génération afin que ce plan d'une redoutable efficacité puisse répondre aux promesses d'un aménagement « désirable », « imaginé pour favoriser le "vivre-ensemble" et le développement d'une société inclusive² » (*sic*). On s'est vanté d'employer massivement du « béton bas carbone », cet oxymore, puissant agent du greenwashing; tout devait être biosourcé, en bois et hautement recyclable, mais les promesses chiffrées annoncées lors du lancement de l'opération ont aujourd'hui disparu des sites promotionnels. Les délais, plutôt courts, et les objectifs mirobolants de neutralité carbone ont eu le mérite, une fois confrontés à la dure réalité des réglementations et du marché, de montrer à quel point la révolution du monde de la construction est encore loin de solutions à l'échelle des défis environnementaux. En attendant, on se réjouira d'innovations qui, à n'en pas douter, entreront dans les annales des Jeux, comme ce système de recyclage du caca dans les sous-sols d'un immeuble³ ou ces « bulles d'air purifiées ». Il faudra cependant attendre le départ des athlètes et l'arrivée des habitants pour juger de l'aménité de cet imposant morceau de ville qui n'a rien d'un village.

Emmanuel Caille

1. Sur le site de la Solideo : projets.ouvrages-olympiques.fr

2. *Ibid.*

3. « Eaux usées : un réseau conçu pour revaloriser », Amélie Luquain avec Julie Nicolas, 22 juin 2023, www.lemoniteur.fr



SOMMAIRE N° 314 – FÉVRIER-MARS 2024

MAGAZINE

- 5 > Le dessin de Martin Étienne
- > PARCOURS
- 8 Arba, construire et habiter nomade
- > RAZZLE DAZZLE
- 18 Jeux d'enfants
- > MALENTENDUS SUR L'ARCHITECTURE ET ABUS DE LANGAGE DE SES DISCIPLES
- 22 L'action ou la chose ?
- > PHOTOGRAPHIE
- 24 Bertrand Stofleth, Géraldine Millo : le port de Gennevilliers, deux points de vue
- > LE GRAND ENTRETIEN
- 32 Le droit du sol. Entretien avec Jean-Patrice Calori, Bita Azimi et Marc Botineau (agence CAB)
- > CONCOURS
- 42 Concours pour la restructuration de la coupole et de l'esplanade du campus de l'École polytechnique de Lausanne

DOSSIER

- VILLAGE DES ATHLÈTES : UNE AMBITION OLYMPIQUE À L'ÉPREUVE DU RÉEL
- 56 > Genèse d'un quartier urbain « d'excellence »
Le concept fantasmagique des « îlots bateaux »
Le sol et l'âpre jeu de la négociation
L'alignement de plots
Le paysage pour digérer la densité bâtie
Perceptions de l'eau
Passation
- 66 > *Storytelling, l'héritage des Jeux*
Programme mixte classique
La difficile bataille de la construction bois
Un projet réellement propice à l'innovation ?
Les mystères de l'économie circulaire
Contre la peur de l'uniformité, une diversité factice ?
Quelle place pour l'architecture ? Le temps des désillusions
Les majors du BTP, grands vainqueurs des jeux

RÉALISATIONS

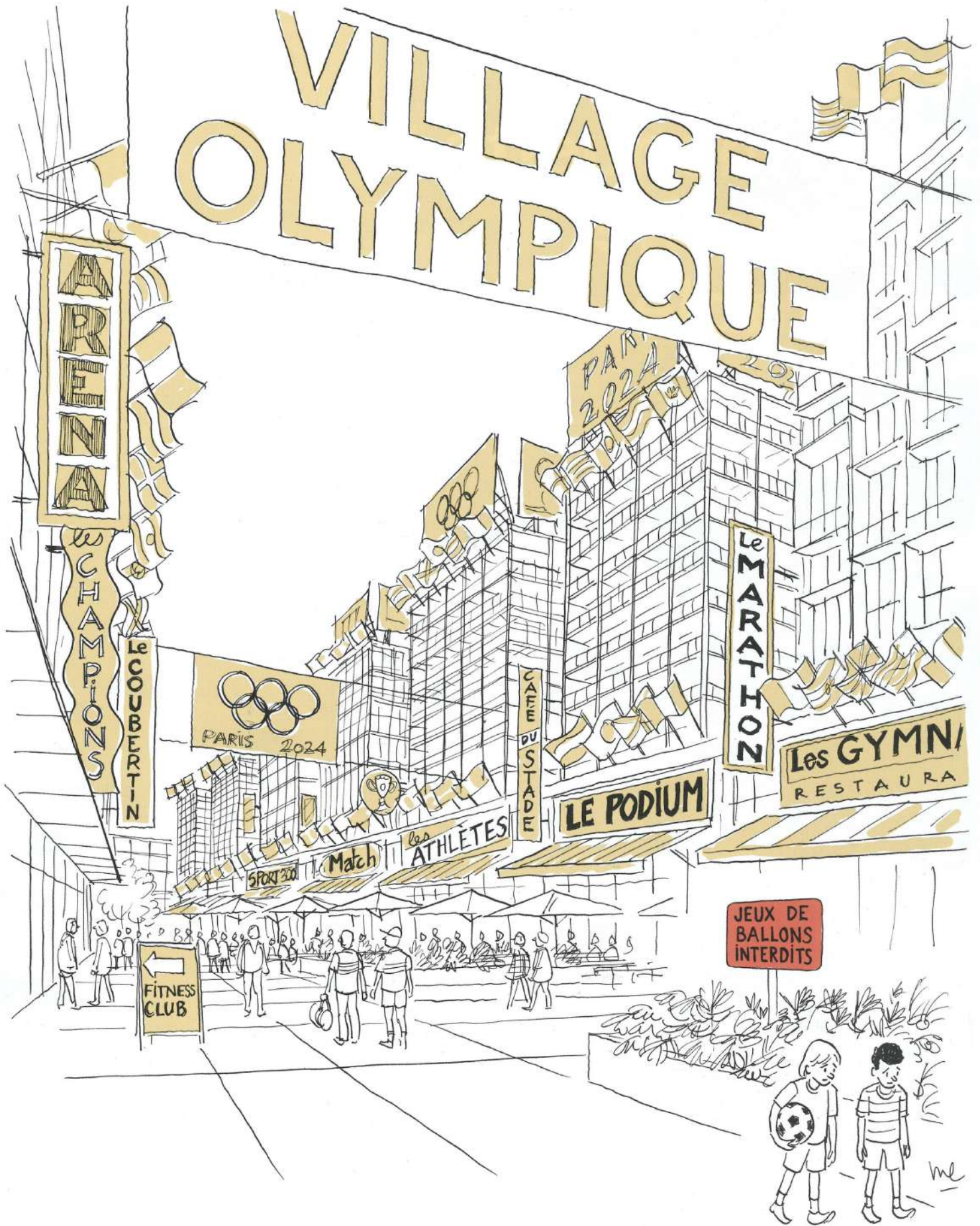
- > NP2F
- 86 UCPA Sport Station, Bordeaux Brazza
- > NP2F, MARION BERNARD ARCHITECTES, POINT SUPREME, ODILE SEYLER & JACQUES-LUCAN ARCHITECTES
- 95 Institut méditerranéen de la ville et des territoires, Marseille 3^e
- > FMAU
- 104 Hôtel particulier, La Rochelle
- > L'ATELIER SENZU
- 112 Pavillon pédagogique Le Vau, Paris 20^e

GUIDE

- > D'A LAB
- 120 Le Campus MaNa, un lieu de synergie créative
- > TECHNIQUES
- 124 La révolution BIM a-t-elle eu lieu ?
- 134 > PRODUITS UTILES
- 138 > DOSSIER : CLASSEMENT PAR CHIFFRE D'AFFAIRES DES BET FRANÇAIS
Les ingénieurs face aux défis environnementaux : des enjeux à la réalité
- 147 > AGENDA
- > QUÉZACO ?
- 154 Mais qu'est-ce donc ?

> Prochain numéro de *d'architectures*, n° 315, avril 2024

En couverture : à gauche, lot E1, 34 logements en accession, Atelier Pascal Gontier. À droite, lot D2, 32 logements en accession, Le Penhuel & Associés.
Photo : © Sergio Grazia.



VILLAGE DES ATHLÈTES : UNE AMBITION OLYMPIQUE À L'ÉPREUVE DU RÉEL



DOSSIER

Dossier réalisé par Cyrille Véran

Genèse d'un quartier urbain « d'excellence »

Le concept fantasmagique des « îlots bateaux »

Le sol et l'âpre jeu de la négociation

L'alignement de plots

Le paysage pour digérer la densité bâtie

Perceptions de l'eau

Passation

Storytelling, l'héritage des Jeux

Programme mixte classique

La difficile bataille de la construction bois

Un projet réellement propice à l'innovation ?

Les mystères de l'économie circulaire

Contre la peur de l'uniformité, une diversité factice ?

Quelle place pour l'architecture ? Le temps des désillusions

Les majors du BTP, grands vainqueurs des jeux

Ci-dessus, de gauche à droite :

Vue aérienne de Saint-Denis en 1933 © Archives de Seine-Saint-Denis.

Secteur Quinconces coordonné par uapS © Filip Dujardin.

Les deux images à droite : secteur Universeine (îlot A2 coordonné par l'Atelier

Pascal Gontier). Photos de chantier d'un immeuble en structure bois

© Atelier Pascal Gontier.

Le Village olympique et paralympique construit dans la Plaine Saint-Denis pour accueillir les athlètes des prochains Jeux d'été appartient à ces phénomènes d'urbanisation accélérée que seuls les méga-événements sportifs semblent capables de générer. À contre-courant du temps long de l'édification de la ville, ce Village – qui devait être inauguré le 29 février 2024 – a surgi en trois ans de travaux. L'ambition était de produire ce qu'il y a de meilleur en matière d'aménagement urbain et d'architecture car les olympiades se veulent toujours la vitrine des savoir-faire du pays hôte. Pour celui-ci et dans sa phase héritage, la candidature française s'est attachée à promouvoir sa vision de la ville européenne de 2050 qui ne pouvait être que « désirable et durable, inclusive et résiliente ». Quels processus et acteurs ont engendré cette ville qui entend s'adresser au monde de demain ? Comment s'incarne-t-elle aujourd'hui ? Quels bénéfices ce nouveau quartier offrira-t-il à un territoire qui fait déjà l'objet d'une transformation urbaine exceptionnellement dense ? Quelles marges de manœuvre ont été laissées aux architectes embarqués dans cette épopée ? Retour sur un mode opératoire très particulier et sur ses promesses.



© Philippe Guignard



© Dominique Perrault Architecture



© Archives de Seine-Saint-Denis

GENÈSE D'UN QUARTIER URBAIN « D'EXCELLENCE »

« La ville de 2050 », rien de moins ! C'est ce grand destin urbain que doit porter le Village des athlètes édifié en Seine-Saint-Denis pour les Jeux de 2024. Son premier concepteur n'est autre que l'académicien Dominique Perrault, choisi par les édiles en 2016, peu après la candidature officielle de Paris. Arrive ensuite la Société de livraison des ouvrages olympiques (Solideo), avec son directeur général exécutif Nicolas Ferrand, une machine de guerre pour conduire dans les temps et les budgets (3,8 milliards d'euros, dont 1,721 milliard d'euros de subventions publiques) l'ensemble des opérations nécessaires à la tenue des Jeux olympiques et paralympiques... avec les incontournables majors de la promotion immobilière et du BTP. Alors que le temps, et sa variable d'ajustement, a toujours été consubstantiel à l'édification de la ville, l'urbanisme de toute cette chaîne d'acteurs mobilisés sur le « Village » dans des délais inflexibles est-il réellement visionnaire ?

19 décembre 2023, Cité du cinéma à Saint-Denis. La presse est venue nombreuse assister à la conférence de Nicolas Ferrand, le directeur général exécutif de la Solideo, Société de livraison des ouvrages olympiques. Moment de fierté et d'émo-

tion pour l'ingénieur polytechnicien. Les travaux colossaux de ce chantier mené tambour battant pour construire ou rénover les équipements nécessaires à la compétition tirent presque à leur fin. Le Village des athlètes qui se déploie sous nos yeux incarnerait à lui seul la grande aventure architecturale et urbanistique de la France compétitive, embarquant dans son sillage une cohorte d'acteurs prêts à déployer le meilleur de leurs méthodes et savoir-faire en matière d'aménagement urbain et de construction. L'ambition de ce « Village » de 52 hectares, à cheval sur les communes de Saint-Denis, Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis, ne se cantonne pas en effet à accueillir quelque 14 000 athlètes l'été prochain. Dans sa communication, la Solideo entend inventer la ville européenne de 2050, forcément désirable et durable, résiliente et inclusive. Cette ville qui s'adresse au monde de demain matérialise « une stratégie d'excellence environnementale », visant à répondre au double défi du dérèglement climatique et de la transition énergétique. Calculé selon les projections de Météo France, le confort thermique y sera garanti, aussi bien dans des bâtiments loués pour leurs qualités bioclimatiques que dans des espaces

publics à la généreuse biodiversité. Tant dans sa construction que dans son exploitation, l'empreinte carbone de ce nouveau quartier sera réduite de moitié par rapport à une opération d'aménagement classique grâce à la mobilisation massive des filières bois et « béton bas carbone ». Parmi les éléments de cette communication, on peut lire aussi que « cette ville est pensée pour toutes les populations », « l'accessibilité universelle » constituant l'une de ses priorités. Enfin, un fonds innovation a été mis en place pour favoriser l'émergence « d'innovations de rupture » en des endroits précis du quartier : des bulles d'air purifié sur une place, des pavés rafraîchissants dans une rue, une mini-station d'épuration des eaux usées sous un immeuble pour arroser les plantations d'un grand mail en cas de sécheresse, etc. Le Village des athlètes, qui a vocation à accueillir 6 000 habitants et 6 000 salariés une fois les travaux de la phase héritage effectués, se présente comme un modèle d'urbanisme et d'architecture qui doit rayonner et ouvrir la voie pour d'autres aménagements urbains de cette envergure. Cette présentation, qui fait la part belle au bilan héroïque de la Solideo, ne revient jamais sur les grands principes

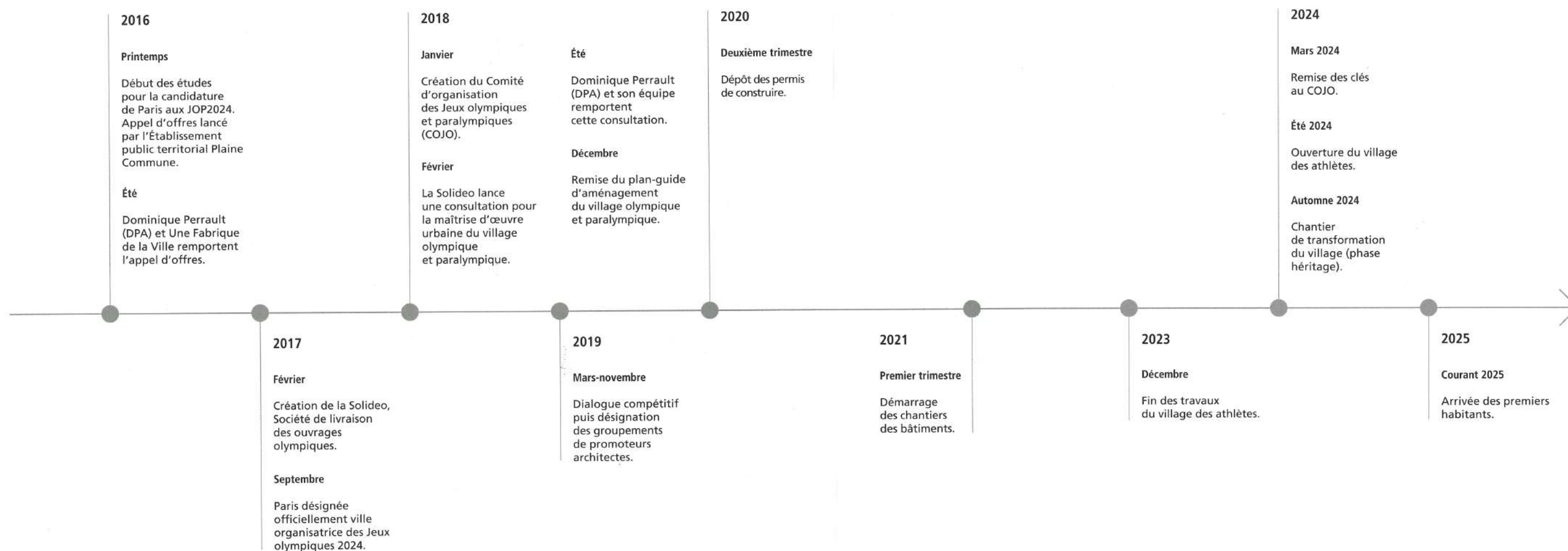
Page de gauche, en haut : vue aérienne du Village olympique et paralympique livré pour les JOP 2024. Au premier plan, le secteur construit sur l'île Saint-Denis ; à l'arrière-plan, les

secteurs développés autour de la Cité du cinéma, sur les communes de Saint-Denis et Saint-Ouen.

En bas, à gauche : un siècle sépare les deux Villages des

athlètes construits pour les Jeux olympiques de Paris.

En bas, à droite : le site du nouveau Village olympique, occupé en 1936 par une centrale électrique.



conceptuels qui ont présidé à l'élaboration du projet urbain. Son auteur était déjà dans la course dès la candidature officielle de Paris pour représenter la France : Dominique Perrault, architecte connu pour ses grands projets d'équipements publics et olympiques, beaucoup moins pour son travail d'urbaniste sur le sol français, à l'exception d'une mission médiatisée d'étude et d'orientation sur l'avenir de l'île de la Cité à Paris, qui ne semble plus d'actualité. Il a été retenu pour être « le créateur du Village des athlètes » et « l'urbaniste en chef », selon ses

termes, une mission qu'il a prise très au sérieux selon quelques témoignages et qui s'est achevée soudainement au démarrage du chantier, en 2020.

LE CONCEPT FANTASMATIQUE DES « ÎLOTS BATEAUX »

En 2016, Dominique Perrault remporte l'appel d'offres lancé par Plaine Commune pour développer les premières esquisses du Village des athlètes. Il est accompagné d'Une Fabrique de la Ville, créée par Jean-Louis Subileau et Guillaume Hébert¹, qui ont une connaissance fine du territoire de la Plaine Saint-Denis pour avoir plan-

ché depuis 2014 sur sa stratégie territoriale et mené des études prospectives. Le document de synthèse qu'ils remettent au Comité international olympique présente le Village des athlètes comme la pièce d'un puzzle à très grande échelle qui, parmi les nombreux projets urbains en cours, doit permettre aux habitants séquanodionysiens de renouer enfin le contact avec la Seine et ses rives, préemptées par les grandes emprises industrielles depuis plus d'un siècle et une route départementale très passante. Un objectif attendu après l'occasion ratée du récent quartier

des Docks à Saint-Ouen, aménagé sur l'une de ces emprises mais toujours coupé du fleuve.

Le concept urbain proposé par Dominique Perrault est à l'image de sa production architecturale et de cette constance à dissoudre la complexité et l'hétérogénéité de la ville sédimentée dans des figures simples, lisibles et comprises de tous les décideurs. La reconquête de l'eau prend l'apparence de plusieurs « îlots bateaux » amarrés dans un bassin artificiel (« le port des athlètes »), qui font « écho aux grands objets architecturaux existants dont l'ac-

tuelle Cité du cinéma », bien que cette dernière n'apparaisse plus que très partiellement dans la perspective. Propulsés dans la ville, effaçant presque par leur échelle la tour Pleyel et les autoroutes qui entaillent le territoire, ils véhiculent assurément une image forte et séduisante, propre à figurer un imaginaire joyeux autour de la Seine, réduite jusqu'ici à un corridor logistique. Cette fiction sera toujours rappelée dans les newsletters de Dominique Perrault mais le récit se contextualise. Ces îlots bateaux prennent la forme d'imposants îlots urbains à la géométrie rectiligne et

perpendiculaires à la Seine, dont l'implantation et les proportions émanent, tel est son propos, des grandes « cathédrales industrielles » qui ont marqué ce territoire et en constituent la mémoire.

Sans surprise, l'architecte et ses partenaires sont reconduits pour élaborer le plan guide d'aménagement du Village. La candidature parisienne a été actée en septembre 2017. La Solideo, créée pour réaliser les infrastructures olympiques à rénover ou à construire, a lancé dans la foulée une consultation pour désigner l'équipe de maîtrise d'œuvre qui assurera

1. Dominique Perrault Architecture mandataire est associé à Une Fabrique de la Ville, LIN, Gustafson Porter, Ingérop, Algoé, Topager.

ÉQUIPEMENT CULTUREL PRIVÉ DE 7 HECTARES, LA CITÉ DU CINÉMA EST UNE ENCLAVE QUI SÉPARE NET LE VILLAGE EN DEUX AUJOURD'HUI

la conception urbaine ainsi que la coordination des lots confiés au privé, comme c'est devenu la règle dans l'aménagement urbain. On a peu entendu parler de cette consultation, à laquelle avaient participé Architecturestudio, Bruno Fortier, l'AUC et Urban Act avec leurs groupements respectifs. Henri Specht, directeur de projet du Village olympique et paralympique à la Solideo, rappelle que ce marché ne visait pas à remettre en question la proposition urbaine de Dominique Perrault et ses équilibres, qui avaient déjà fait l'objet de discussions avec les collectivités locales et le Comité de candidature aux Jeux, mais bien de la faire mûrir pour passer en phase opérationnelle. Les candidats ont été jugés sur une méthodologie de développement et il ne pouvait en être autrement dans un calendrier aussi serré. L'un des participants s'interroge encore sur cette débauche de moyens et d'énergie, sous-tendue par l'obligation d'un marché public, pour finalement retenir l'architecte qui avait préfiguré ce projet urbain.

LE SOL ET L'ÂPRE JEU DE LA NÉGOCIATION

Dictée par « l'héritage industriel », la trame urbaine et paysagère répartit les grands secteurs (terminologie du projet) de part et d'autre de la Cité du cinéma créée par le producteur et réalisateur Luc Besson. Il faut s'attarder un moment sur cet équipement culturel privé et bien

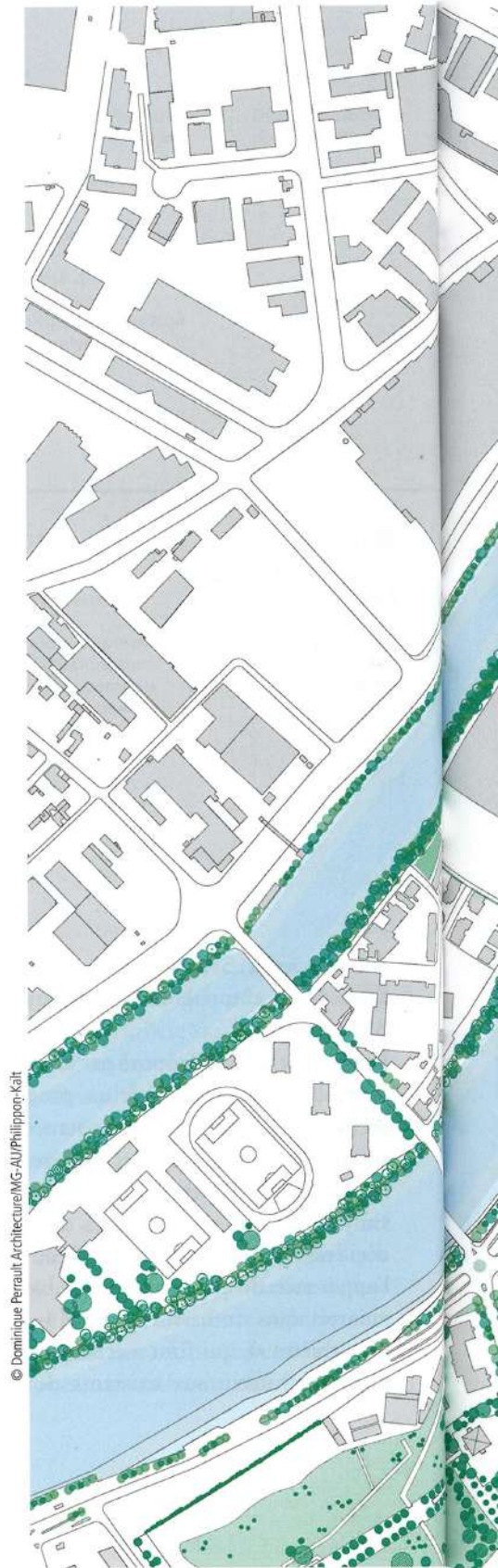
gardé de 7 hectares. C'est une enclave qui sépare net le Village en deux aujourd'hui. Or Dominique Perrault considérait ce « monument » comme un « marqueur fort de la transformation du site », « l'enjeu primordial de l'insertion du Village ». Les Jeux offraient l'opportunité d'en faire un grand équipement métropolitain ouvert au public. Dans cette « fiction », la grande nef devenait passage pour rejoindre la rive et pouvait accueillir des activités culturelles, sportives ou éducatives. Le parking, béance en contrebas de la Cité du cinéma, évoluait en une esplanade en légère pente et semblable dans ses proportions à celle, plébiscitée, du centre Georges-Pompidou. Et la butte côté Seine, aujourd'hui aplanie par le Comité d'organisation Paris 2024 (COJOP) pour loger certains services le temps de l'évènement, pouvait amplifier le paysage des berges. Lorsque la Solideo a pris les études en main, ce dessein séduisant a stoppé court. Retour à la réalité et au jeu de la négociation, la matière première de tout aménageur.

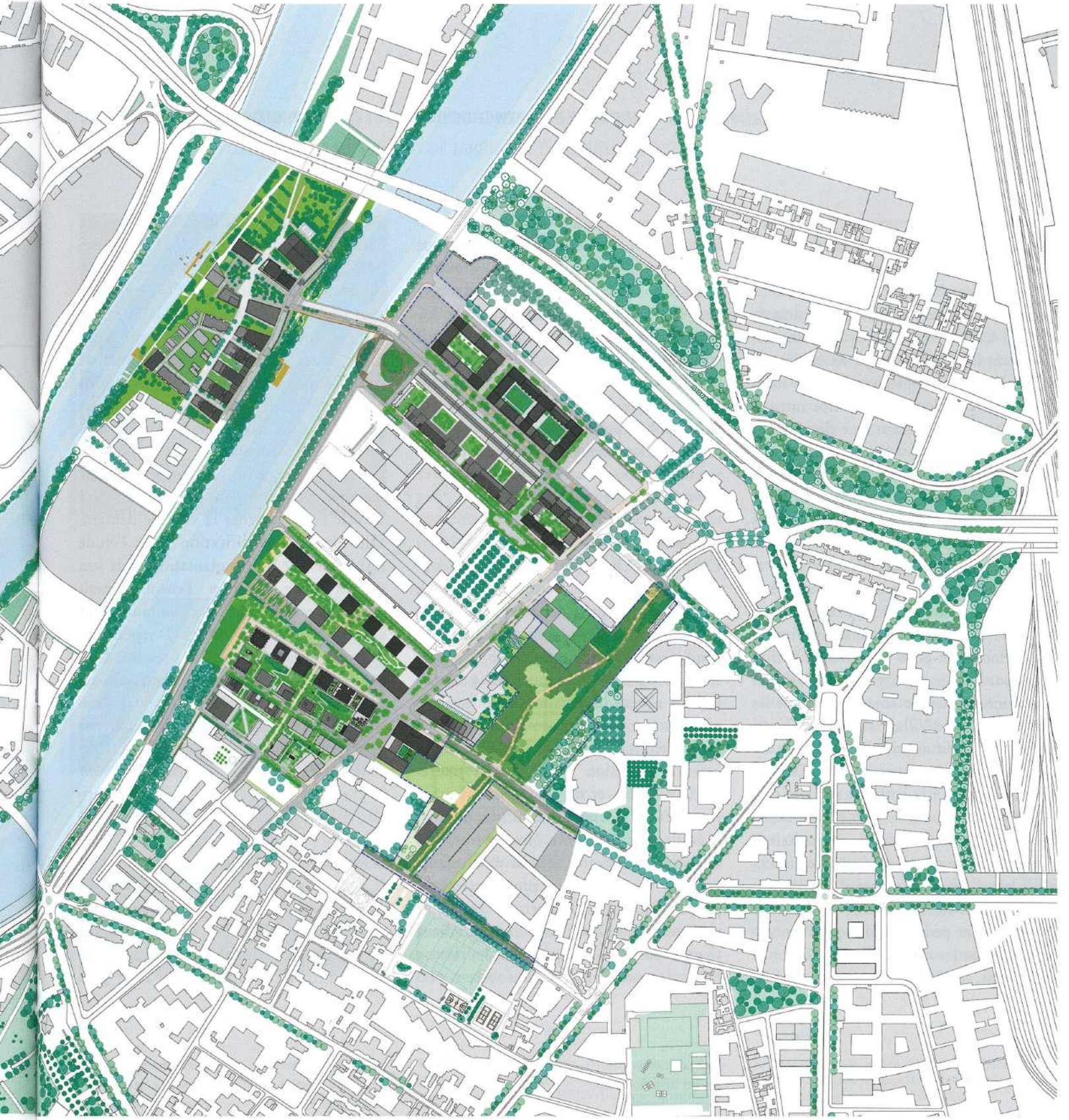
Celle-ci a déjà été longue entre le COJOP et EuropaCorp, la société de production qui siège dans les lieux, pour parvenir à un accord sur les modalités d'indemnité concernant l'immobilisation de la Cité du cinéma durant les Jeux (elle doit accueillir la restauration). Le risque de discussions sans fin, alors que le compte à rebours est engagé d'ici la livraison du Village, rend

Page de droite : de part et d'autre de la Seine, le plan-masse du Village olympique et paralympique aménagé par la SEM Plaine Commune Développement

sur l'île Saint-Denis (ZAC Écoquartier fluvial) et par la Solideo sur les communes de Saint-Denis et Saint-Ouen (ZAC Village olympique et paralympique).

En pointillé bleu, les périmètres qui seront aménagés dans la phase héritage par l'urbaniste Michel Guthmann (MG-AU).





LA MAÎTRISE DU FONCIER EST AUSSI LA CLÉ POUR COMPRENDRE LA DIFFÉRENCE DE DENSITÉ ET DE MORPHOLOGIE DE PART ET D'AUTRE DE LA CITÉ DU CINÉMA

illusoire cette transformation. L'esplanade, qui apparaît pourtant essentielle pour relier les différents secteurs, a été évincée de la réflexion. Si elle doit voir le jour, ce sera dans le temps long de la mutation de la ville. La Solideo, dont la mission s'arrête après la phase héritage, ne la portera pas et il faudra compter sur la motivation des collectivités locales. Le temps imparti à l'édification du Village joue décidément contre son urbanité.

La maîtrise du foncier est aussi la clé pour comprendre la différence de densité et de morphologie urbaine entre les secteurs réalisés au nord de la Cité du cinéma par Vinci Immobilier (secteurs A et B, Universeine) et ceux au sud, développés pour le secteur D (Quinconces) par la Caisse des Dépôts, Icade Promotion et CDC Habitat et pour le secteur E (Belvédères) par Eiffage, Nexity et CDC Habitat. Avant même que ne soient envisagés les Jeux à Paris et le Village sur ce site, Vinci Immobilier avait acquis avec la Caisse des Dépôts le terrain mitoyen à la Cité du cinéma, intégrant la halle Maxwell, et déjà construit un îlot dessus. Le plan-masse était tracé et le promoteur ne souhaitait pas revenir sur ses objectifs de constructibilité (un COS de 4, quand il s'échelonne entre 3,5 et 2 sur les secteurs D et E). Les discussions ne pouvaient donc qu'être cantonnées dans les marges d'acceptabilité de l'opérateur, sans compter que le PLU de

Saint-Denis empêchait de monter en hauteur pour trouver des aérations dans cette composition très compacte. L'enfouissement des lignes haute tension, accéléré avec les JOP, a permis néanmoins de desserrer l'implantation de ces îlots fermés afin d'élargir leurs cours centrales arborées et d'introduire de grands porches dans l'imposant linéaire des façades. Quant à la halle Maxwell, une ancienne centrale électrique, ses extensions ont été déportées sur un côté pour respecter l'intégrité de ce vaisseau long de plus de 200 mètres.

L'ALIGNEMENT DE PLOTS

Côté Saint-Ouen, les promoteurs ont été sélectionnés à la suite d'un dialogue compétitif, ce qui mettait plus à l'aise la Solideo pour négocier les charges foncières et la densité des opérations. Avant les JOP, la commune ne projetait aucune mutation urbaine sur les terrains occupés par des activités, une école de kinésithérapie et un foyer de travailleurs. « La vision politique des maires de Saint-Denis et de Saint-Ouen élus au moment du dossier de candidature était radicalement différente. Nous avons, avec Dominique Perrault, réussi à emmener l'un et l'autre vers un projet partagé », précise Guillaume Hébert. Et malgré la montre, il n'y a eu aucune expropriation, tient-il aussi à souligner en réponse à l'une des nombreuses controverses nées

avec les JOP. L'école a déménagé dans un bâtiment vacant non loin de là; les entrepôts ont été achetés; le foyer a, semble-t-il, trouvé des conditions d'hébergement plus dignes. Quoi qu'il en soit, il fallait déloger tous les occupants pour faire place nette, ce qui a suscité pas mal de contestations de la part d'associations et collectifs, tels que Saccage 2024 (mais celui-ci n'a pas donné suite à notre proposition d'échange).

Curieusement, c'est la forme urbaine rebattue de l'alignement de plots qui a été choisie pour incarner la ville de demain. Elle trouve sa justification dans l'étude minutieuse de son implantation et de son gabarit pour favoriser l'ensoleillement des espaces publics et les courants d'air en prévision de canicules à répétition. Pour les urbanistes, le plot présente aussi l'intérêt de ramener les constructions de logement à des unités de voisinage raisonnables, avec peu d'appartements par niveau, chacun d'eux pouvant aussi bénéficier de multiples vues et orientations sur le grand paysage de la Seine et sur l'horizon métropolitain.

LE PAYSAGE POUR DIGÉRER LA DENSITÉ BÂTIE

Il n'y a pas que les tractations foncières qui expliquent l'écart de morphologie entre le sud et le nord du quartier sur cette rive, et la différence entre cette trame urbaine orthogonale et celle plus

Page de droite, en haut : les îlots bateaux, concept urbain de Dominique Perrault.

Au milieu : l'architecte porte cette vision : la Seine doit être au cœur du Village des athlètes, avec

des espaces récréatifs sur l'eau qui pourront être déplacés après les Jeux sur le petit bras du fleuve, moins navigué.

En bas : la perspective sur les berges. La reconquête de l'eau

sera finalement moins ambitieuse, limitée à l'installation de ducs-d'albe qui attendent aujourd'hui les péniches réservées à la restauration et aux loisirs. La route départementale a en revanche été fortement

réduite pour dégager un trottoir sous les platanes, une piste cyclable et un parcours sportif. Ces aménagements sont limités pour le moment à l'emprise du Village.

LES PREMIÈRES PERSPECTIVES DE DOMINIQUE PERRAULT MONTRAIENT L'OCCUPATION LUDIQUE POTENTIELLE DU FLEUVE AVEC DES BARGES POSÉES SUR L'EAU, SUPPORT DE JARDINS ET D'ACTIVITÉS SPORTIVES



sinueuse sur l'autre rive, du côté de l'Île Saint-Denis. Cette partie du Village a été confiée à une autre équipe d'urbanistes, l'agence Philippon-Kalt², en charge depuis 2006 du schéma directeur de l'écoquartier fluvial (22 hectares) et urbaniste coordonnateur de son aménagement. Le Village olympique s'est invité dans les phases 2 et 3 de ce développement. En dépit des velléités de la Solideo de reprendre en main les principes fondateurs du projet urbain, Plaine Commune et son aménageur, la SEM Plaine Commune Développement, ont tenu bon pour les préserver (la Solideo gardant quand même une mission de supervision). L'épannelage y est graduel d'une rive à l'autre de l'île, avec un front bâti sur le grand bras de la Seine et des bâtiments plus « flottants » côté petit bras pour accompagner « l'ambiance plus intimiste et sauvage ».

La passerelle que les urbanistes avaient dessinée, essentielle pour désenclaver l'île, est aujourd'hui en place, les JOP ayant là encore accéléré sa construction dirigée par le Département. Elle constitue aussi le point de jonction entre des rives au traitement paysager différencié. Les berges bétonnées de l'île ont été adoucies pour s'approcher au plus près de l'eau et reconstituer une ripisylve et des pontons le long du petit bras et au pied de la nouvelle passerelle. Moins bucolique, la rive remodelée du côté de Saint-Ouen et

Saint-Denis instaure un rapport physique plus distant. Les premières perspectives de Dominique Perrault montraient pourtant l'occupation ludique potentielle du fleuve avec des barges posées sur l'eau, support de jardins et d'activités sportives. « La Seine traverse le Village et prête ses berges et son plan d'eau à toutes sortes d'aménagements et d'événements récréatifs ou sportifs », écrivait-il. La maquette du projet intégrait même un emmarchement jusqu'à l'eau, filant sur toute la longueur du Village.

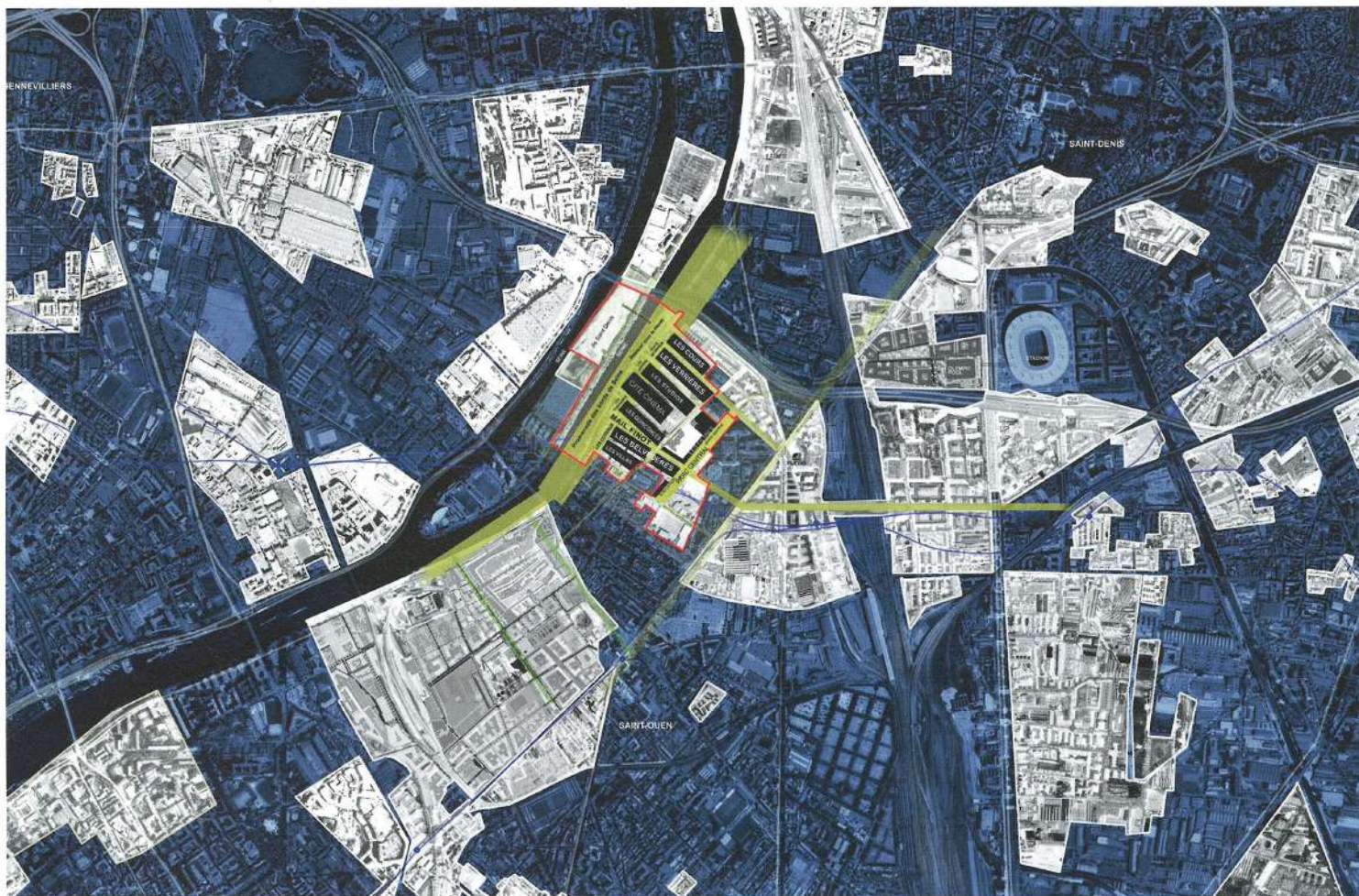
C'était oublier dans ces images très flatteuses que la Seine doit rester un axe de transit et un corridor écologique. C'était peut-être aussi mesurer insuffisamment l'important dénivelé entre le sol de référence du Village et la route départementale, de l'ordre de 12 à 15 mètres. Dans ce projet, la topographie façonnée par le coteau du Vieux Saint-Ouen et l'artificialité d'anciens remblais est déterminante. Il ne s'agissait pas non plus de décupler les volumes de terrassement.

PERCEPTIONS DE L'EAU

Au cours de la consultation, les paysagistes de l'agence ter entrent dans l'équipe Perrault par l'intermédiaire d'Une Fabrique de la Ville³. « La forme urbaine avec son orientation vers la Seine et la répartition globale des espaces publics étaient définies », se souvient Henri Bava, l'un

2. Philippon-Kalt, Inddigo, AEU Atelier d'écologie urbaine, Inuits (maîtrise d'œuvre de conception des espaces publics), OGI/HBLA (maîtrise d'œuvre de réalisation des espaces publics).

3. Pour cette consultation, Dominique Perrault Architecture mandataire est associé à Une Fabrique de la Ville, l'agence ter, Ingérop, Citec, Urban Eco.



© Dominique Perrault Architecture/Une Fabrique de la Ville



© Solideo/Dominique Perrault Architecture



© Solideo/Dominique Perrault Architecture

Ci-dessus, en haut : carte synthétisant tous les projets et études en cours sur le territoire. Parmi ces mutations, le Village des athlètes apparaît comme le maillon essentiel pour renouer avec la Seine et l'île Saint-Denis enclavée.

En bas, à gauche : maquette du Village olympique et paralympique, de part et d'autre du grand bras de la Seine. À cette étape de la réflexion, de grands emmarchements descendent jusqu'au fleuve.

En bas, à droite : la Cité du cinéma faisait aussi partie du projet de Dominique Perrault. Transformée en équipement métropolitain public, accessible depuis une nouvelle esplanade couvrant le parking existant, elle devenait une pièce urbaine

permettant de relier les secteurs du Village entre eux et d'insérer ce quartier dans son territoire. Ce foncier était aussi densifié avec des constructions de part et d'autre de l'esplanade. La proposition est restée à l'état de fiction.

CES BERGES REMODELÉES SONT ASSURÉMENT UN GAGE DE LA FRÉQUENTATION ET DE L'ATTRACTIVITÉ DU VILLAGE OLYMPIQUE ET DE SON ANCRAGE DANS LE TERRITOIRE... SOUS RÉSERVE D'ÉTIRER CES AMÉNAGEMENTS BIEN AU-DELÀ DE CE PÉRIMÈTRE CIRCONSCRIT

des trois fondateurs de l'agence ter. Le paysagiste apporte une lecture du projet à l'envers, en partant du fleuve. Il propose de dilater le paysage des berges en contrepoint de la densité bâtie non négociable. Ce paysage investit les rues et le grand mail Finot – plus minéral et routier dans la proposition de Perrault – pour s'étirer jusqu'à la ligne de crête de la rue Ampère, qui traverse le quartier du nord au sud. Il s'invite dans les cœurs d'îlots particulièrement amples, confiés aux paysagistes de chaque secteur (Atelier Georges, taktyk, TN+, Wagon Landscaping et, sur l'île Saint-Denis, Nebbia). Il s'agit d'amplifier les coteaux du Vieux Saint-Ouen et les zones humides en partie basse mais aussi de récupérer tous les interstices possibles pour créer ce « parc archipel » des rives de Seine.

La place olympique, initialement en terrasse au-dessus du fleuve, voit son dessin amendé et devient une rampe d'accès au quai qui s'enroule autour des arbres conservés. L'enjeu consiste à ouvrir les sols au maximum pour les rendre perméables, à amener ce quartier et ses infrastructures vers plus de naturalité. De ce côté-ci de la berge, il importe aussi de démultiplier les perceptions de l'eau selon le directeur Henri Specht, particulièrement sensible avec sa formation de paysagiste aux enjeux de l'aménagement paysager. Depuis le Village, on pourra découvrir les berges

et le panorama de la Seine de différentes façons, en empruntant les rampes qui s'étagent dans la pente du mail ou en se posant sur les terrasses, « qui reprennent la grammaire des terrasses franciliennes dominant les vallées de la Seine et de la Marne ». On pourra aussi longer le fleuve du haut des quais, la route départementale ayant été bien réduite pour ménager un platelage bois piéton sous les platanes mais aussi une voie cyclable et un parcours sportif. Les ducs-d'albe attendent les péniches avec leur offre d'activités et de restauration, comme au cœur de la capitale. Ces berges sont assurément un gage de la fréquentation et de l'attractivité du Village olympique et de son ancrage dans le territoire... sous réserve d'étirer cette promenade bien au-delà de ce périmètre circonscrit. Les travaux sont onéreux, ils doivent aussi se compléter d'un plan de mobilités qui fasse accepter une réduction drastique de la voiture sur cette route départementale.

PASSATION

Face à l'ampleur d'une telle métamorphose – qui implique une réelle volonté politique –, l'agence ter⁴ espère avoir esquissé un avenir pour la Plaine Saint-Denis et se prête même à imaginer un système de parcs reliés entre eux avec ceux des Docks au sud et d'Asnières au nord, qu'elle a également aménagés. L'évo-

lution du paysage serait-elle la seule en situation de faire oublier l'image fracturée de ce territoire et de transformer ses usages? La Solideo veut croire que ce quartier sera déjà à même de proposer de nouvelles manières d'habiter à la faveur de méthodes renouvelées pour aménager la ville (objet de la deuxième partie de ce dossier). Entretemps l'architecte et urbaniste Michel Guthmann (MG-AU), « embarqué dans un TGV qui va à toute vitesse », a succédé à Dominique Perrault pour coordonner le suivi de chantier des lots⁵. Sa mission consiste aussi à préciser les contours d'un dernier secteur (F) qui recevra le parc Ampère et des opérations immobilières, dont la jauge a été revue à la baisse. La Solideo explique avoir souhaité scinder le marché en deux pour séparer la maîtrise d'œuvre des espaces publics (confiée à l'agence ter) et l'urbanisation. Dominique Perrault n'a pas souhaité candidater. On ne saura jamais ce qu'il s'est réellement passé, clause de confidentialité oblige... Émettons l'hypothèse qu'il n'a pas souhaité accompagner jusqu'au bout l'éclosion d'un Village olympique qui se devait d'incarner « ce que la France sait faire de mieux en matière de conception urbaine du XXI^e siècle⁶ », mais qui aura été pris dans la toile complexe des forces qui s'exercent sur tout aménagement urbain. À cet égard, le Village n'aura pas fait exception. ■ CV

4. Pour l'aménagement des espaces publics, l'agence ter est associée à Egis (mandataire), Ingérop, CONCEPTO, Urban Eco et Zefco.

5. MG-AU mandataire est associé à Une Fabrique de la Ville, l'agence ter, Urban Eco.

6. Extrait du CCTP-appel à candidatures pour la maîtrise d'œuvre urbaine du Village olympique et paralympique de la Solideo.

Vue sur le secteur Universeine. Au premier plan, la halle Maxwell. L'ancienne centrale électrique a été restructurée et agrandie pour accueillir des bureaux du ministère de l'Intérieur.

Vue aérienne. Au premier plan à gauche, les deux immeubles de bureaux des secteurs Quinconces (D) et Belvédères (E). Celui en gradins (ECDM architectes) accueillera des athlètes le temps des Jeux. L'autre, réalisé par Dream, intègre un gymnase public sur la toiture. À droite, le terrain qui a servi de base logistique durant le chantier accueillera les navettes pour les athlètes durant les Jeux puis sera transformé en un parc de 3 hectares (le parc Ampère). Ce secteur F accueillera également un groupe scolaire et une résidence pour étudiants.



STORYTELLING, L'HÉRITAGE DES JEUX

Quantité d'acteurs sont entrés en scène pour construire en trois ans de travaux le Village olympique Paris 2024 et ses 330 000 m². La promesse de bâtir la ville de demain, alignée sur l'organisation de « Jeux sobres, durables et inclusifs », comme le rythme à tenir avant la cérémonie d'ouverture le 26 juillet, exhorte à bouleverser les pratiques et méthodes de l'aménagement urbain. N'est-ce pas aussi l'opportunité inouïe de montrer l'agilité française à se renouveler quand les circonstances l'obligent ? Permis de construire à « double état », mobilisation de la filière bois et de la filière béton – dit « bas carbone » –, économie circulaire, réversibilité des programmes, mixité des usages, « accessibilité universelle »... Les Jeux et l'injonction à l'héritage doivent répondre à tous les défis de l'époque adressés au monde de l'urbanisme et de la construction. Dans cette épopée aux airs de success story, relayée par une grande campagne de communication, quelles ambitions ont été réservées à la production architecturale ?

Un siècle exactement sépare le premier Village des Jeux olympiques modernes et celui qui accueillera les 14 250 athlètes avec leurs délégations en juillet 2024. Comme un symbole, Paris a été et sera la ville d'accueil pour ces deux éditions. Mais depuis les premières baraques temporaires à Colombes, la notion d'héritage

– le legs des Jeux aux populations – est devenue centrale et son anticipation apparaît comme un critère déterminant dans la sélection de la ville hôte. À présent, ces villages communautaires au fondement des valeurs de l'olympisme sont construits pour durer et devenir les quartiers de ville de demain. Avec plus ou moins de réussite. « À Rio, le Village olympique destiné à des ménages fortunés était à 93 % inoccupé en 2021 alors que 70 000 personnes ont été déplacées pour préparer la Coupe du monde de 2014 et les Jeux olympiques de 2016 », relate Marie Delaplace¹, cofondatrice de l'Orme, un observatoire créé en 2017 pour analyser les impacts des Jeux olympiques. « Pour les Jeux de Londres, le projet prévoyait 49 % de logements abordables mais, au vu de leurs prix, ils s'adressaient aux classes moyennes et non aux populations du quartier déshérité de Stratford, repoussées ailleurs », poursuit-elle. Londres avait mis en avant une candidature ancrée dans le renouvellement urbain de ses quartiers est ; à Barcelone, la stratégie territoriale portait sur la reconquête du littoral. Le berceau des Jeux olympiques parisiens sera la Plaine Saint-Denis, un territoire longtemps relégué qui doit se saisir de leur arrivée pour accélérer la construction d'équipements et d'infrastructures et renvoyer une image plus positive. Traversé par la Seine et à proximité des épreuves sportives, le Village des athlètes

est vanté pour son cadre d'exception : il offrirait l'opportunité unique d'aménager un quartier expérimental « durable, accessible et confortable », doté de toutes les aménités pour les habitants et usagers qui commenceront à arriver courant 2025.

Pour éviter l'effet cités-dortoirs de précédentes éditions et ne pas ajouter une zone monofonctionnelle de plus dans la Plaine Saint-Denis – qui en est déjà bien dotée –, la programmation intègre d'emblée des bureaux, des activités, des commerces et équipements (crèche, écoles...) qui s'ajoutent aux 2 807 logements. « Au départ, cette notion d'héritage a été pour nous un peu compliquée à comprendre. Le sujet n'était pas tant de réaliser un Village pour les athlètes qu'un quartier inscrit dans son territoire et d'étudier comment on les logerait temporairement dedans », explique Guillaume Hébert, cofondateur de l'agence d'urbanisme Une Fabrique de la Ville, qui œuvre à son édification depuis la candidature de Paris. La réversibilité, terme retenu pour qualifier cette double temporalité, consiste donc à réaliser les bâtiments dans leur destination finale tout en préparant les conditions d'hébergement provisoires des sportifs. Sur le plan administratif et juridique, le permis de construire à « double état » (ou double destination), créé par la loi relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques, rend possible

1. Marie Delaplace est professeure d'aménagement et d'urbanisme à l'université Gustave-Eiffel et chercheuse au Lab'Urba.

CETTE OFFRE TERTIAIRE SE JUSTIFIE-T-ELLE ENCORE DANS CETTE ÉPOQUE POST-COVID ET DANS CE TERRITOIRE QUI A AMÉNAGÉ DES QUARTIERS ENTIERS DE BUREAUX SUBISSANT COMME PARTOUT LA VACANCE ?

la construction de deux états successifs d'un même ouvrage. Toute la difficulté de l'exercice est d'empiler les réglementations afférentes à chaque programme (incendie, acoustique...) et d'anticiper pour que les travaux d'adaptation restent limités. Cette autorisation d'urbanisme institue une commercialisation inédite puisque les surfaces seront vendues comme neuves alors qu'elles ont déjà eu une utilisation. Les logements – livrés au départ sans cuisine – et les bureaux sont équipés de cloisons brutes et démontables pour parvenir au nombre demandé de chambres et de blocs de salle de bains préfabriqués nécessitant l'installation de gaines provisoires dans les surfaces tertiaires.

PROGRAMME MIXTE CLASSIQUE

Mais cette offre tertiaire se justifie-t-elle encore dans cette époque post-Covid et dans ce territoire qui a aménagé des quartiers entiers de bureaux subissant comme partout la vacance ? Guillaume Hébert loue la mixité qui prévaut dans le Village olympique et précise que les surfaces tertiaires ont été ramenées à des unités qui n'excèdent pas 10 000 à 14 000 m², avec des standards élevés et des usages publics (RIE ouvert au quartier, terrain de sport en toiture). Seule exception, les 35 000 m² de l'ancienne halle Maxwell rénovée et agrandie, affectés au ministère de l'Intérieur... Une certaine manière d'envisager l'anima-

tion du quartier. La réversibilité testée dans certaines opérations ouvre aussi des perspectives. Dans cette période d'incertitude du marché immobilier, la première destination du permis de construire pourrait éventuellement être pérennisée selon l'architecte-urbaniste pour prolonger l'affectation de résidence, destinée aux étudiants par exemple. Plus complexe et coûteuse serait la transformation de ces bureaux en logements familiaux, avec la contrainte des 18 mètres d'épaisseur du bâti qui reste la norme, même dans un Village olympique prompt à l'innovation.

À l'évidence, la Solideo entourée de ses urbanistes a évalué de près cette mixité fonctionnelle pour ne pas reproduire les erreurs de la plupart des éditions passées. Peut-on en dire autant de la mixité sociale ? Le futur quartier recensera un tiers de logements sociaux (près de la moitié sur l'île Saint-Denis), l'accession à la propriété et les logements avec des niveaux de loyer plafonné (locatifs intermédiaires, logements abordables contractualisés) comptant pour les deux autres tiers.

Les populations de ce département, l'un des plus défavorisés de France, y trouveront-elles leur place ? Si l'aménageur fait valoir la diversité de l'offre qui compte aussi des logements libres sous forme de bail réel solidaire et des résidences étudiantes ou pour femmes en situation de grande précarité, les prix établis pour

l'accession privée se placent cependant nettement au-dessus du prix moyen en Seine-Saint-Denis, bien qu'ils aient déjà commencé à baisser (aujourd'hui de l'ordre de 6 900 euros le mètre carré pour le secteur Icade). La commercialisation semble en effet démarrer timidement...

Des voix se sont élevées pour dénoncer un projet de gentrification dans un territoire qui manifeste paradoxalement, à travers son PLH, la volonté de maintenir les catégories de population modestes et populaires. Henri Specht, directeur de projet du Village olympique et paralympique à la Solideo, défend l'importante proportion de logements en location, contrairement à d'autres quartiers qui ont massivement misé sur l'accession. Confiés aux bailleurs sociaux et institutionnels, ils auront aussi l'assurance d'une bonne gestion.

LA DIFFICILE BATAILLE DE LA CONSTRUCTION BOIS

Au-delà de la programmation, l'héritage des Jeux porte sur les connaissances techniques acquises tout au long des études et du chantier pour répondre aux impératifs environnementaux. Pour les JO de l'an 2000, Sydney revendiquait déjà une volonté écologique (énergie solaire, récupération des eaux de pluie, ventilation naturelle, etc.). Le développement durable était aussi au cœur des JO de Londres, l'économie circulaire et la robotique l'étaient pour ceux de ceux de Tokyo. « Il

Page à droite : répartition des acteurs sur chaque secteur du Village olympique et paralympique. Ajoutons les paysagistes qui ont aménagé les cœurs d'îlot : Nebbia (secteur Écoquartier

fluvial); Wagon Landscaping (Universeine, secteur A); taktyk (Universeine, secteur B); Atelier Georges (secteur Belvédères); TN+ (secteur Quinconces).

Secteur Écoquartier fluvial

SECTEUR ISD

Architecte coordinateur :
Chartier-Dalix

Architectes Ilots PA7 / PA8

■ Chartier-Dalix

Architectes Ilots PA9 / PE1

■ NP2F

Architecte Ilot PA10

■ MG-AU

Architecte Ilot PA11

■ Hardelet-Le Bihan

Architecte coordinateur :
Petitdidierprieux

Architecte Ilot PB6

■ Atelier Commerçon / N'Doye

Architecte Ilot PB7

■ Gaëtan Le Penhuel

Architectes Ilots PB8 / PB9

■ Petitdidierprieux

Architecte Ilot PB10

■ NZI

Architecte coordinateur :
EGA

Architecte Ilot PE2 / PE5

■ EGA

Architecte Ilot PE3

■ Randja

Architecte Ilot PE4

■ AAVP

MOA : PICHET-LEGENDRE

Entreprises de construction :
Legendre Construction

Secteur Universeine

SECTEUR A

Architecte coordinateur :
Clément Vergely

Architectes Ilot A1

■ Clément Vergely

■ Béal et Blanckaert

Architectes Ilot A2

■ Lina Gholmeh

■ Gaëtan Le Penhuel

■ Pascal Gontier

SECTEUR B

Architecte coordinateur :
Chaix & Morel et Associés

Architectes Ilots B1 et B2T / B2R

■ Chaix & Morel et Associés

■ Triptyque Architecture

MOA : VINCI IMMOBILIER

Entreprises de construction :

SPIE Batignolles : Ilot A1

Bouygues Construction : Ilot A2

Vinci Construction France : Ilots B1 et B2T

Paris Ouest : Ilot B2R

Secteur Belvédères

SECTEUR E

Architecte coordinateur :
Koz/CoBe

Architectes Ilot E1

■ Lambert Lének

■ SOA

Architectes Ilot E2

■ Koz

■ Atelier George

■ CoBe

Architecte Ilot E3

■ Dream

Architecte Ilot E4A

■ Koz

Architecte Ilot E5

■ Barrault Pressecco

Partenaires :

EDF, Groupama

Entreprises de construction :

Eiffage Construction, EDF ENR,

Dalkia Smart Building

MOA : SCCV SAINT-OUEN HERITAGE
(NEXITY, EIFFAGE IMMOBILIER,
CDC HABITAT)

Secteur Quinconces

SECTEUR D

Architecte coordinateur :
UapS

Architectes Ilot D1

■ Brenac et Gonzalez

■ UapS

■ Atelier Pascal Gontier

Architectes Ilot D2

■ Brenac et Gonzalez

■ UapS

■ Atelier Pascal Gontier

■ NP2F

■ Fagart et Fontana

Architecte Ilot D3

■ ECDM

MOA : SCCV QUINCONCES

(ICADE, CAISSE DES DÉPÔTS,

CDC HABITAT)

Entreprises de construction :

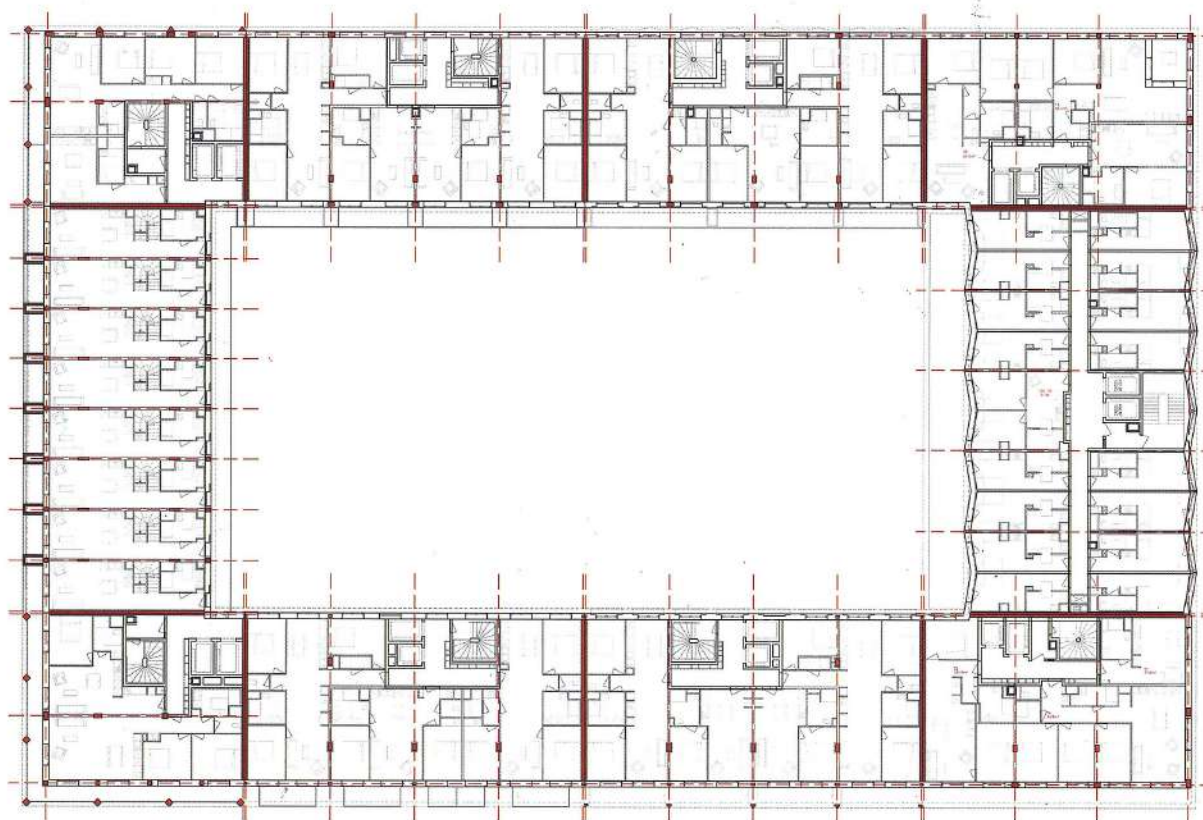
SPIE Batignolles Outarex : Ilot D1

GCC : Ilot D2

GA : Ilot D3



© Arthur Weddmann



© Clément Vergély architectes

Plan des logements avec le système poteaux-dalles et la délimitation des copropriétés

En haut : vue sur le secteur Universeine et la passerelle de franchissement qui rejoint l'île Saint-Denis. Une tour signal de 50 mètres de hauteur était programmée pour accompagner la place olympique implantée

face au fleuve. Coordonnateur de l'îlot A1 pour la partie Universeine, l'architecte Clément Vergély a préféré exprimer cette échelle en couronnant l'immeuble d'angle par une œuvre d'art (Charlotte Vergély).

Dans la continuité de la façade métallique, celle-ci réinterprète les anneaux olympiques à partir d'un premier croquis de Pierre de Coubertin et enserre une terrasse partagée pour les résidents.

CETTE VOLONTÉ DE S'APPROPRIER LA CONNAISSANCE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE, LES ENJEUX ET LE MODÈLE ÉCONOMIQUE D'UNE FILIÈRE APPARAÎT NOUVELLE CHEZ UN AMÉNAGEUR

y a toujours eu une volonté de mettre en avant les savoir-faire du pays hôte », rappelle Marie Delaplace.

Lors de sa candidature, Paris entend se distinguer en faisant valoir des Jeux à contribution positive pour le climat, qui capteront donc plus de GES qu'ils n'en émettront. Une annonce plus qu'optimiste au vu des émissions induites par les déplacements des touristes, athlètes et officiels, sauf à multiplier les mesures compensatoires. Pour plus de réalisme, le discours avance ensuite la réduction de moitié de l'empreinte carbone des Jeux olympiques de Paris 2024 par rapport à ceux de Londres en 2012. L'objectif reste exigeant, se traduisant dans l'euphorie par la promesse d'un Village construit avec 100 % de matériaux biosourcés, qui semble ici impossible à tenir. La Solideo met alors la pression sur la filière bois pour attester de la disponibilité de cette ressource en de telles quantités, de surcroît certifiée et d'origine française. Cette filière doit également rassurer sur ses capacités techniques et sur la commission de sécurité incendie, susceptible de freiner le projet. France Bois 2024, une petite équipe entourée d'experts prestataires, est spécialement créée pour accompagner l'aménageur. Cette volonté de s'approprier la connaissance scientifique et technique, les enjeux et le modèle économique d'une filière apparaît nouvelle chez un aménageur. « Quand on développe un quartier de cette dimension et dans ces

délais, on se doit d'aller dans le détail des choix techniques pour atteindre un niveau d'ambition inédit à cette échelle », justifie Henri Specht.

UN PROJET RÉELLEMENT PROPICE À L'INNOVATION ?

Mais pour parvenir aux quantités de surfaces à bâtir, une grande part des immeubles déroge par leur hauteur aux règles communes de la construction bois. Pour ceux-là, la prudence vis-à-vis du calendrier veut que l'on adopte une structure en béton dit « bas carbone » qui se dispense de validations. Si la part de bois structurel est à la fin bien moindre que prévu², la filière se félicite du tremplin qu'a offert le Village olympique à sa massification. Ancienne directrice du Pôle Ambitions écologiques et Héritage à la Solideo, Céline Laurens est aujourd'hui déléguée générale chez Fibois avec la mission de « passer de l'effet vitrine à l'effet volume » en convainquant les donneurs d'ordre. Ce chantier colossal encourage aussi les industriels à développer leurs solutions constructives avec le bois, selon l'ingénieur Éric Dibling³, consultant de France Bois 2024 et expert au CSTB. Une vingtaine d'ATEX (de cas b, applicables à un projet) ont été formulées sur ce chantier pour développer des habillages de façade sur ossature bois MOB et FOB (enduits, bardages en terre cuite, céramique) et des douches sans ressaut sur plancher bois⁴. L'une de ces ATEX, la for-

mulation d'un mur perspirant composé d'un isolant chaux-chanvre et d'un enduit à la chaux sur MOB, n'a pas résisté au planning comprimé du chantier, au grand regret de l'agence Barrault Pressacco qui l'avait développée. « Les JO étaient le dernier endroit pour faire de l'innovation. L'aversion au risque des promoteurs et des entreprises en général ne pouvait que se cristalliser dans un calendrier aussi serré et, comme toujours, c'est la force de l'habitude qui l'a emporté. »

Chargé de la coordination technique et architecturale du secteur E (Belvédères), en collaboration avec l'agence CoBe et les paysagistes de l'Atelier Georges, l'architecte Christophe Ouhayoun (KOZ) avance un point de vue assez semblable. « Le système constructif que nous avons développé est avant tout robuste, facile à mettre en œuvre pour se conformer aux savoir-faire des entreprises et ne bouscule pas la réglementation actuelle. Compte tenu de la vitesse d'exécution, c'est la recherche d'efficacité qui nous a guidés. S'il y a une innovation, elle réside dans l'échelle d'un même système préfabriqué en bois appliqué à 13 bâtiments. » Quitte à être moins bons élèves dans l'emploi du bois, les concepteurs du secteur ont surtout cherché à éviter la surenchère d'encoffrements et d'habillages exigés pour la protection au feu, qui ne va ni dans le sens d'une décarbonation ni d'une esthétique propre au

2. Le pourcentage n'est pas encore calculé mais, en volume, il représente environ 15 000 m³ de bois certifié dont un approvisionnement français pour moitié.

3. Éric Dibling est dirigeant fondateur d'INGENECO Technologies.

4. Pour limiter les errances, le CSTB avait préalablement édité des guides d'aide à la conception de bardages en terre cuite et ETICS sur construction ou façade à ossature bois.

LÀ ENCORE, LES OBJECTIFS SEMBLENT TRÈS AMBITIEUX : 75 % DES PRODUITS DÉPOSÉS APRÈS LES JO DEVRONT INTÉGRER LES FILIÈRES DE RÉEMPLOI ET 10 % DE LA MASSE DES MATÉRIAUX UTILISÉS POUR LA CONSTRUCTION DU VILLAGE SERONT RÉALISÉS EN RÉEMPLOI

matériau. La solution s'est donc portée sur un mix de prédalles et dalles en béton et de poteaux et poutres en lamellé-collé, ces dernières restant apparentes. À partir du carnet de détails types réalisé par l'agence KOZ, intégrant tous les aspects techniques et réglementaires, chaque architecte du groupement a ensuite suivi son propre chemin.

LES MYSTÈRES DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

La réduction de l'empreinte carbone doit aussi reposer sur l'économie circulaire, un engagement fort de la Ville de Paris lors de sa candidature. Là encore, les objectifs semblent très ambitieux : 75 % des produits déposés après les JO devront intégrer les filières de réemploi et 10 % de la masse des matériaux utilisés pour la construction du Village seront réalisés en réemploi. La plateforme de projet Actlab, accueillie sur l'île Saint-Denis de 2012 à 2019, n'augure-t-elle pas ces nouvelles manières de construire frugal ? La Solideo organise un certain nombre de rencontres avec les maîtres d'ouvrage et avec le professeur d'économie Muhammad Yunus, prix Nobel de la paix, parrain des Jeux « zéro carbone », pour découvrir ce laboratoire du réemploi porté par Bellastock. Le collectif a alors bel espoir de concrétiser ses recherches sur le Village olympique au sein du groupement Pichet Legendre, qui a été choisi pour réaliser la partie du Village sur l'île. « Lors

de la consultation, nous avons participé à beaucoup de réunions pour définir la méthodologie et les cibles de réemploi ainsi que des objectifs quantifiés, notamment en matière de réduction carbone – l'équivalent de 650 tonnes de CO₂. Notre nom apparaît encore dans l'acte d'engagement mais, dans les faits, Pichet Legendre a systématiquement botté en touche et nous n'avons jamais signé de contrat », regrette l'architecte Louis Destombes, l'un des membres de Bellastock. Plaine Commune avait pourtant assuré à Bellastock que la vente des terrains serait conditionnée à cette signature, mais ses membres ont appris qu'ils avaient été vendus malgré tout. La Solideo n'a jamais répondu à leurs sollicitations. « Un fiasco total. De ce foyer du réemploi qu'était L'Île-Saint-Denis, il ne reste rien. »

Sur l'autre rive, l'entreprise Cycle Up, créée par Egis et Icade, a accompagné la déconstruction sélective des bâtiments à démolir pour faire table rase et a ouvert une plateforme de revente non loin de là, dans le quartier des Docks. Mais l'architecte émet des doutes sur l'écoulement réel de ces produits. « Dans les faits, c'est toujours plus facile de collecter des éléments à réemployer que de créer les débouchés en les intégrant dans des projets. » Il y a aussi la réutilisation du béton issu des démolitions en graves pour la voirie. « C'est bien de l'économie circulaire,

mais cela s'apparente davantage à du recyclage qu'à du réemploi, notamment par la quantité d'énergie nécessaire pour réaliser le concassage. Comme le béton est concassé hors site, la grave est revendue par la centrale sans que l'on puisse réellement contrôler où elle sera réutilisée, et ça peut parfois être très loin. » Lors de la visite du secteur Universeine en septembre dernier, les représentants du groupe Vinci ont fait part du réemploi sur leur secteur : moquettes, portes de bureaux pour les placards, carrelages dans les locaux vélo et techniques, tuiles concassées pour le lot VRD et espaces verts. De là à atteindre 10 % de la masse des matériaux ? Quant aux cloisons et salles de bains ajoutées le temps des Jeux, ils envisageaient leur écoulement dans des hôtels, mais la destination était encore imprécise...

CONTRE LA PEUR DE L'UNIFORMITÉ, UNE DIVERSITÉ FACTICE ?

De l'aventure des JO, Christophe Ouhayoun retient surtout le travail collectif mené au sein des workshops à l'agence de Dominique Perrault, autour d'une imposante maquette. Des moments stimulants où il fallait rechercher un équilibre entre la grammaire architecturale du quartier et les particularités de chacun des bâtiments, trouver des résolutions communes et des ajustements pour chaque secteur et chaque projet, sur des sujets aussi variés

Page de droite, en haut : la façade des îlots A1 et A2 côté allée de Seine. Des variations dans l'écriture architecturale ont été recherchées

pour fragmenter le linéaire des îlots et couper court à toute équivoque face à l'histoire des grands ensembles en Seine-Saint-Denis. Le système des baies

identiques et régulières vise cependant à favoriser l'évolutivité des logements.

En bas : photo prise depuis l'allée de Seine

qui débouche sur la nouvelle passerelle de franchissement du fleuve. Un socle de béton, traversé par de grands porches, vise à unifier l'ensemble.

© Clément Vergely architecte



© Sergio Grazia





© photos : Takuji Shimmura

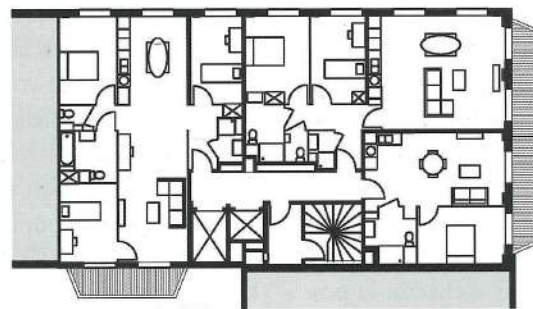
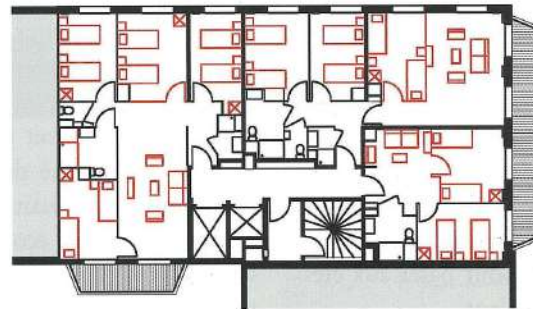
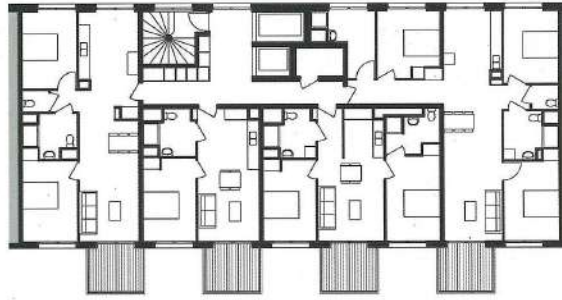
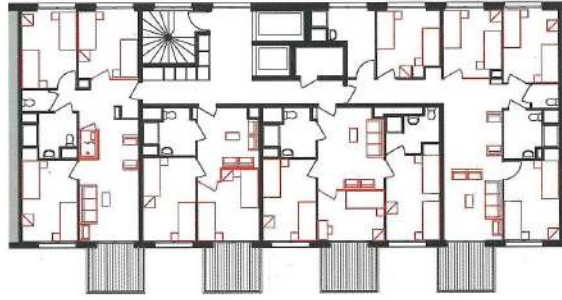
Ci-dessus : l'îlot A2 (Universeine), coordonné par l'Atelier Pascal Gontier et subdivisé en unités résidentielles de 25 mètres de large qui alternent le bois, la terre cuite et le métal en façades.

En haut, et en bas à gauche : Atelier Pascal Gontier.
En bas, à droite : Le Penhuel & Associés.
Ci-contre : intérieur d'un logement (Atelier Pascal Gontier).



que la pleine terre, les toitures plantées, la réversibilité, etc. Une entente qu'Anne Mie Depuydt, cofondatrice de l'agence uapS et coordonnatrice du secteur D (Quinconces), relève aussi : « Chacun a mis son ego de côté pour placer le projet urbain au centre et écrire son histoire. » Sur son secteur, l'une des recherches collectives a porté sur la colorimétrie pour introduire des résonances et une harmonie entre les bâtiments en s'inspirant d'un tableau du peintre américain Philip Guston et de sa composition de couleurs (bleu délavé, rose pâle, vert d'eau, grège, terracotta...). L'arbitrage – et trop souvent l'arbitraire – politique s'invitant dans tout projet urbain, il a fallu convaincre le maire nouvellement élu de Saint-Ouen de la pertinence de ce spectre alors que le permis de construire avait été validé et donc décliner tout une gamme d'échantillons pour finalement conforter le choix initial. Ils sont encore exposés dans la matériauthèque de l'agence.

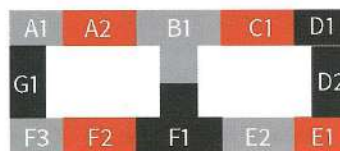
De fait, la sélection des architectes et urbanistes coordonnateurs pour chaque secteur (ou capitaines des « navires » selon la terminologie appliquée au Village) se démarque du *name dropping* international d'un autre projet d'aménagement emblématique, celui du plateau de Saclay. Les concepteurs ont en commun d'être tous basés en France et, peut-être pour une raison subjective de légitimité, ils appartiennent aussi à une génération plus jeune



Les quatre plans à droite : plans des logements pendant les Jeux (avec cloisons provisoires) et en phase héritage (avec les cuisines installées).
En haut : lot C1 (Atelier Pascal Gontier), 29 logements sociaux.

En bas : lot D1 (Le Penhuel & Associés), 30 logements en accession.

Ci-contre : l'îlot A2 (130 x 58 mètres) structuré autour de deux grandes cours-jardins avec la répartition des lots.



L'îlot A2

- Atelier Pascal Gontier
- Le Penhuel & Associés
- Lina Ghotmeh – Architecture

LA PRÉSENCE, HABITUELLE ET PEU ÉCOLOGIQUE, DES PARKINGS EN INFRASTRUCTURES FAIT DIRE AUSSI QUE, PENDANT UN AN DE CHANTIER, C'ÉTAIT « LE MONDE DU BÉTON, LE MONDE D'HIER AVEC DES GRUES PARTOUT »

que celle de Dominique Perrault, quoique aguerrie – et il le fallait pour développer ces projets en quelques mois avec le Covid qui s'invite entretemps. Dominique Perrault avait annoncé pour sa part qu'il ne construirait pas sur le Village olympique afin de ne pas mélanger les genres, comme c'est fréquent ailleurs, et de se concentrer sur sa mission d'urbaniste en chef. C'est dans ce rôle mais assurément fort de son expérience d'architecte-bâtitteur qu'il a exigé pour chaque immeuble un prototype de façade *ex situ*. On pouvait voir cette collection, finalement supervisée par Michel Guthmann (MG-AU), à la Maison du projet⁵ peu avant sa fermeture mi-novembre. Placés côte à côte, ces prototypes auraient permis de vérifier la cohérence des matériaux et de soigner les détails constructifs de ces enveloppes étudiées dans leurs performances thermiques pour parer aux étés caniculaires qui se profilent.

Comme dans la plupart des nouvelles ZAC, c'est pourtant l'impression d'une vitrine de produits qui domine lors de la découverte de la physionomie du Village. La Solideo explique avoir recherché l'unité du quartier à travers un socle fédérateur (6 mètres de haut) et la singularité architecturale de chaque immeuble, pour retrouver l'adressage qui caractérise la ville européenne et qui donne à chacun la possibilité de se repérer et de se sentir chez soi. Elle tenait aussi à se prémunir contre

le copié-collé de certains Villages, à l'instar de celui de Tokyo et de ses barres identiques. Raison pour laquelle elle a souhaité organiser des consultations d'architecture en dépit d'un calendrier compressé.

QUELLE PLACE POUR L'ARCHITECTURE ?

LE TEMPS DES DÉSIILLUSIONS

Certains architectes questionnent aujourd'hui la place réservée à l'architecture dans ces consultations : « La conception du projet était moins importante que la crédibilité du groupement et l'assurance de livrer un Village dans les temps et au prix. Il fallait rassurer sur l'organisation, les réponses environnementales, la charge foncière et, bien que l'on ne soit pas dans la configuration d'un marché de conception-réalisation, l'entreprise était très présente pour orienter les choix économiques », se souviennent-ils. Et si aujourd'hui les secteurs présentent quelques variantes de posture dans le rapport au sol, plusieurs d'entre eux reconnaissent que la perception pour l'habitant aurait été la même si l'on avait fait appel à d'autres concepteurs.

La présence, habituelle et peu écologique, des parkings en infrastructures fait dire aussi que, pendant un an de chantier, c'était « le monde du béton, le monde d'hier avec des grues partout ». Il y a bien eu une tentative de réduire leurs ratios, aujourd'hui de l'ordre d'une place par logement à Saint-Denis et un peu plus côté Saint-Ouen,

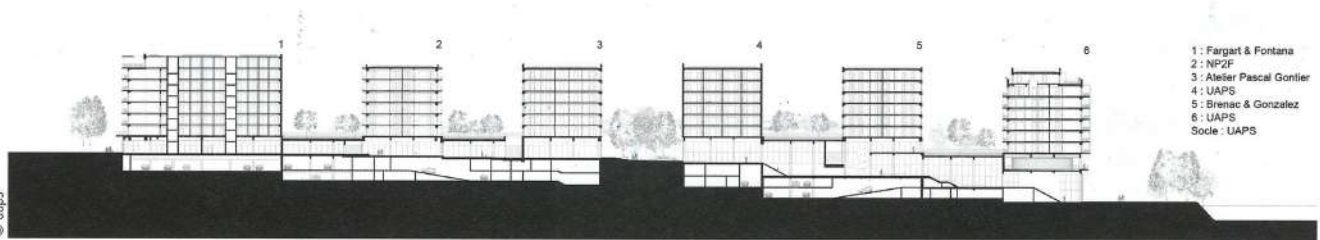
mais les communes étaient visiblement peu enclines à l'accepter. Sur l'île Saint-Denis en revanche, les urbanistes Brigitte Philippon et Jean Kalt, en charge de l'écoquartier fluvial, sont fiers d'avoir réussi à défendre l'avenir d'une île presque sans voiture en installant des centrales de mobilité avec des stationnements mutualisés.

Quant aux logements, deux facteurs ont permis de hisser les standards de la promotion immobilière privée et de sortir les promoteurs de leur zone de confort. D'abord la charte qualité de Plaine Commune pour les constructions neuves, qui impose notamment un pourcentage élevé de logements familiaux, une double orientation à partir du T2 et un nombre maximal de logements par cages d'escalier et par copropriétés pour ne pas reproduire la gestion problématique de certains quartiers. Ensuite « l'accessibilité universelle » et donc l'application des règles PMR dans tous les logements, imposant des surfaces minimales pour les chambres (11 à 12 m² minimum) et des largeurs de couloirs et passages supérieures aux normes habituelles. Autres exigences pour le Village, imposées par le cahier des prescriptions architecturales et urbaines initialement formalisé par Dominique Perrault, Une Fabrique de la Ville et l'agence ter : un prolongement extérieur systématique, une proportion d'ouvertures en façade plutôt généreuse (30 %), l'interdiction des loge-

5. Ouverte pendant plus de deux ans et située à Saint-Ouen, la Maison du projet était un lieu d'information sur le Village des athlètes.

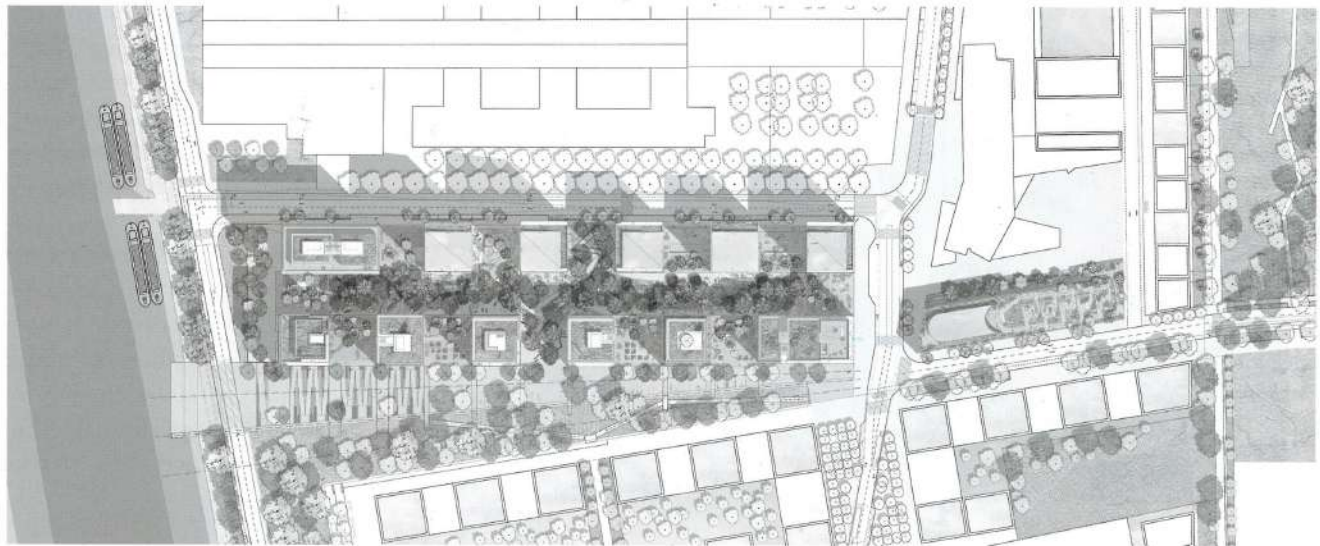


© Filip Dujardin



© uap5

- 1 : Fargat & Fontana
- 2 : NP2F
- 3 : Atelier Pascal Gontier
- 4 : UAPS
- 5 : Brenac & Gonzalez
- 6 : UAPS
- Socle : UAPS



© TN+

En haut : le secteur Quinconces (D) coordonné par Anne Mie Depuydt (uap5) avec, au premier plan, le mail Finot (rebaptisé promenade Cesária-Évora) qui descend graduellement par des rampes jusqu'à la berge.

Au milieu : coupe longitudinale sur le secteur Quinconces. On mesure l'important dénivelé entre la ligne de crête de la rue Ampère et les berges de la Seine. Les plots sont tendus sur une ligne, au-dessus d'un socle qui absorbe et gère la complexité

des nivellements. En raison de cette complexité, il a été entièrement conçu et réalisé par l'urbaniste coordonnateur. Ce socle doit aussi accueillir un social sport club, projet développé avec le boxeur Brahim Asloum.

En bas : le plan-masse et sa série de plots. Leur répartition en quinconce ouvre des vues biaisées, traversant le secteur et laissant percevoir la Cité du cinéma et le secteur Universeine.



© Géraldine Millo



© Filip Dujardin



© Filip Dujardin

En haut : entre les secteurs Quinconces (à gauche) et Belvédères (à droite), le mail Finot s'achève par une terrasse en encorbellement sur la Seine.

Au milieu : vue sur le cœur d'îlot du secteur

Quinconces, dont la largeur de 19 mètres égale presque celle des plots (21 mètres). Pour atteindre les objectifs du programme, le socle des bâtiments intègre aussi des logements, entre rue et jardin avec des terrasses privatives et une HSP

atypique de 3 mètres.

En bas : trois de ces plots, réalisés en ossature et façade bois. Au premier plan et en arrière-plan, ceux réalisés par uapS, au milieu celui de Brenac & Gonzalez et Associés.

ments à rez-de-chaussée sur rue, le confort acoustique, etc.

Il faudra attendre la livraison de la phase héritage pour évaluer le supplément d'habitabilité lié à ces règles et dispositions. On peut cependant s'émouvoir des surfaces ordinaires affectées aux salons et aux balcons, à de rares exceptions. L'innovation typologique ne sera pas vraiment ce qui caractérise ce Village, ni la qualité des prestations. « Dès le concours gagné, le promoteur nous a prévenus que le projet était trop cher, mais comme nous n'avons jamais réussi à récupérer les prix détaillés et les quantitatifs pour voir où l'on pouvait trouver des économies, c'est difficile de lui faire confiance », disent les architectes qui reviennent aussi sur les zones d'ombre et la gestion très complexe du projet. « Cette défiance s'est vérifiée dans les marchés d'entreprise qui ont été conclus sans notre validation, et sur la base de prestations non conformes à nos préconisations de la phase PRO. »

LES MAJORS DU BTP, GRANDS VAINQUEURS DES JEUX

Or ce qui interroge, c'est le coût déraisonnable de la construction d'un Village olympique qui a pourtant pinaillé sur ces prestations : 3 500 euros HT le mètre carré SHAB⁶ pour son projet, confie une équipe, soit à peu près 40 % au-dessus des

6. La présence des parkings en infrastructures aurait grevé ce coût, qui serait donc moindre sur l'Île-Saint-Denis.



© Emmanuel Caillé

Ci-contre : les cœurs d'îlot du Village olympique sont en pleine terre et contribuent, par leurs proportions généreuses, à l'armature végétale et à la biodiversité du quartier.



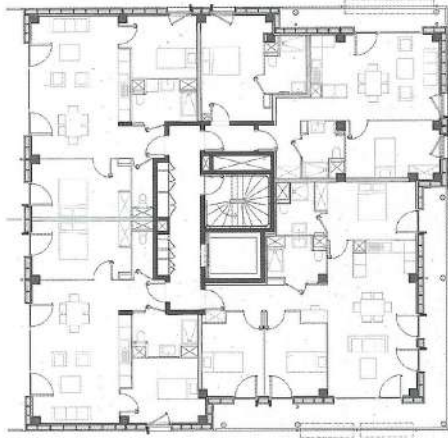
© Emmanuel Caillé



© Filip Dujardin

En bas, à gauche : toutes les façades du secteur Quinconces sont en ossature bois parée de divers revêtements : bois, tuile et céramique.

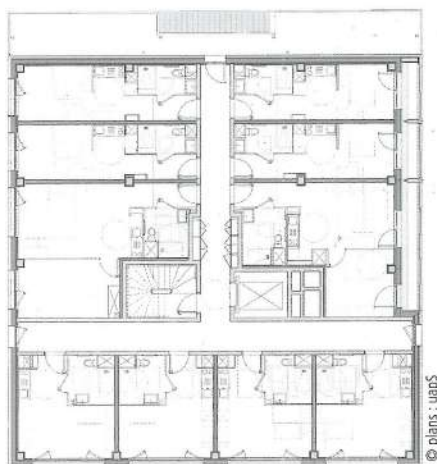
À droite : l'une de ces façades en céramique, dont le profilé bombé et la colorimétrie ont été mis au point avec l'entreprise angevine Rairies Montrieux. Le mur au premier plan est réalisé à partir des chutes de céramique de l'entreprise.



Plan du R+4 de plot 4 du secteur Quinconces



Plan du R+3 du plot 2



Plan du R+1 du plot 6



© uapS



© Filip Dujardin

Ci-contre : le plot 4 du secteur Quinconces (uapS).

En haut, un balcon et au milieu, l'élévation le long du mail Finot intégrant le socle vitré (dégagé de tout point porteur) avec, au-dessus, l'espace partagé pour les résidents, à l'air libre et protégé par un rideau.

En bas : prototype exposé à la maison du projet avec d'autres prototypes de façade, de sols et de mobilier dans les espaces publics.



DR

prix de sortie des opérations de Saclay par exemple, se conformant à la RE2020 et donc avec des ambitions comparables sinon plus fortes. « Où est l'argent ? » se demandent les architectes. À l'évidence, dans les poches des majors du BTP⁷ qui se sont partagées les secteurs et se sont sécurisées pour faire face aux délais incompressibles et aux lourdes pénalités de retard en cas de non-respect. La Solideo ne pouvait pas se permettre d'avoir un appel d'offres infructueux. Aux yeux des architectes, le système serait même défavorable aux promoteurs qui ont passé des marchés avec les groupes de BTP dont ils ne sont pas les progénitures, car ils ne vendent pas à Saint-Ouen ou Saint-Denis au même prix qu'à Paris. « La prouesse de sortir un Village clé en main en trois ans de chantier a finalement profité à la croissance des majors du BTP, s'emporte l'un des architectes que nous avons rencontrés. On est dans la quintessence des trente glorieuses. Il faut cesser de dire que ce Village incarne ce que la France sait faire de mieux, c'est ce mensonge qui est insupportable. »

Moyen de pression des entreprises auprès de l'aménageur et des promoteurs auprès des architectes, ce temps pressurisé porterait-il à lui seul la lourde responsabilité d'avoir agi contre la qualité de l'archi-

7. Ces majors avaient l'obligation de faire appel à des petites et moyennes entreprises et des entreprises de l'économie sociale et solidaire, soit 38 % des marchés attribués.



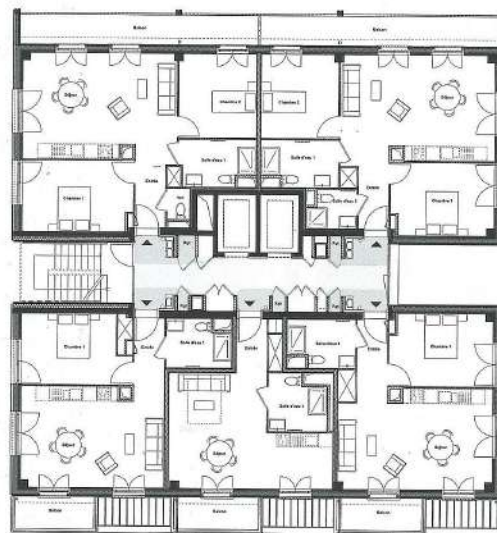
© Photos : Séfrain Tuchila/Brenac & Gonzalez et Associés



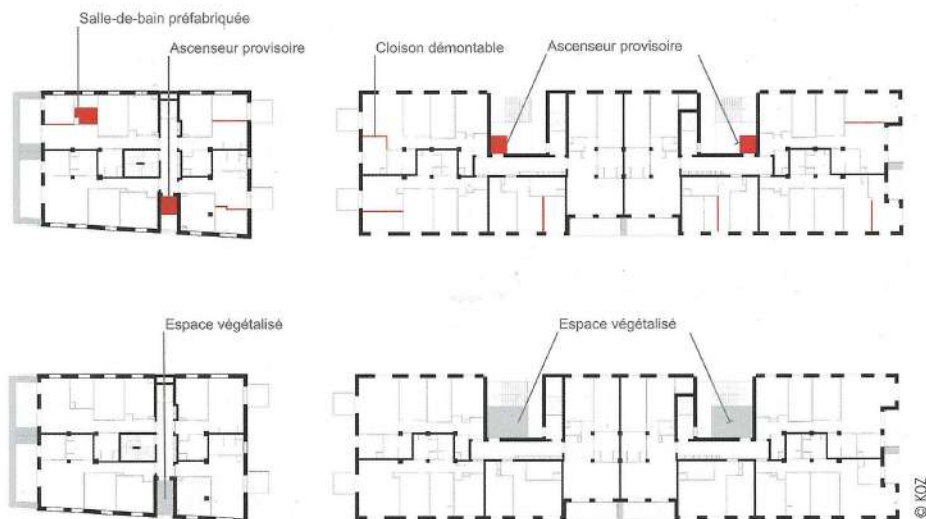
Ci-dessus : façades de deux des trois plots réalisés par Brenac & Gonzalez et Associés sur le secteur Quinconces. Pour ce secteur, certains de ces revêtements, tous posés sur une ossature

bois, ont fait l'objet d'ATEX.

En bas : plan étage courant du plot 8, secteur Quinconces, phase héritage, Brenac & Gonzalez et Associés.



© Brenac & Gonzalez et Associés



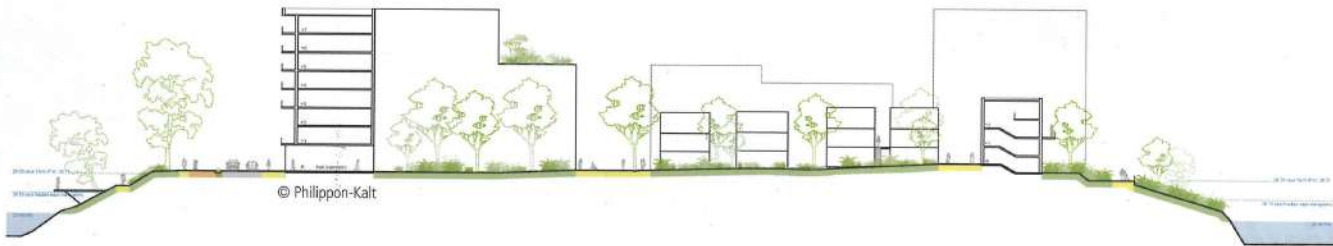
tecture? En dépit des critiques et déceptions, sans doute proportionnelles à des annonces impossibles à tenir, Guillaume Hébert se montre plus nuancé : « Sous l'impulsion de la Solideo, on a avancé à grande échelle sur certains sujets expérimentaux comme celui de la construction bas carbone, du paralympique et de l'accessibilité universelle – qui anticipe l'accueil des populations vieillissantes – et celui de la réversibilité que l'on poussera plus loin dans d'autres projets urbains. Cette "ville du futur", on ne la connaît pas. Si déjà on réalise un quartier qui fonctionne bien pour ses habitants, qui offre des qualités pour y vivre et apporte un bénéfice pour le territoire en retissant un lien fort avec la Seine, ce sera bien. Face à la complexité du processus de fabrication de la ville, il faut rester humble. » Pour que cette aventure olympique reste malgré tout positive, il semble indispensable que les enseignements de cette opération de « prestige », prétendant incarner le meilleur des savoir-faire en matière d'urbanisme et d'architecture, soient l'occasion de lancer un grand débat critique sur les conditions actuelles de la production de la ville et du logement. ■ CV

Ci-contre : l'un des lots du secteur Belvédères, (E4A, 56 logements sociaux) réalisé par KOZ architectes. En haut, plan d'étage courant état Jeux et, en dessous, état héritage. Le système structurel retenu pour ce secteur est un mix de prédalles et dalles en béton et de poteaux-poutres en

lamellé-collé qui minimise les encoffrements et laisse visibles les poutres dans les logements. Photos de chantier de haut en bas : façade en enduit (ETICS), menuiseries et volets bois; prototype de la façade avec le principe des balcons suspendus; vue intérieure d'un séjour.



© Philippe Guignard



© Philippon-Kalt



© Pichet-Legendre/Image Contemporaine

La partie du Village des athlètes sur l'île Saint-Denis.

En haut : vue aérienne.

Au milieu : coupe transversale montrant l'épannelage plus important sur le grand bras de la Seine.

En bas : photo prise depuis la nouvelle passerelle de franchissement et d'où l'on voit l'adoucissement de la berge pour approcher au plus près de l'eau.