

CONJUGUER  
LES COMPÉTENCES  
ET GÉRER LA COMPLEXITÉ  
D'UN PROJET URBAIN  
D'ENVERGURE EST  
NOTRE MÉTIER.  
PENSER ET OPTIMISER  
LA VILLE DE DEMAIN,  
NOTRE PASSION.



**créateur de projets urbains, ensemblier, pilote d'opérations, CDU est tout cela à la fois.** Acteur majeur du paysage de la création urbaine, reconnu pour son expertise du montage et du pilotage de projets complexes, CDU invente un accompagnement partenarial inédit permettant d'apporter à tous les acteurs de l'acte à construire une vision globale et optimisée de leurs projets immobiliers, ainsi qu'une réponse adaptée à chacun de leurs enjeux - qu'il soit juridique, financier, opérationnel ou fonctionnel.

pour y parvenir, CDU a développé un savoir-faire transversal original et une capacité à rassembler les meilleurs professionnels. Véritable coordinateur général, CDU fédère tous ces talents à travers une plate-forme coopérative opérationnelle directement centrée sur chaque projet. Promoteurs, architectes, urbanistes, paysagistes, professionnels de l'environnement travaillent ainsi en synergie avec les acteurs publics, pour un projet urbain pensé collectivement.

outil essentiel de discussion, l'interface proposée par CDU permet l'émergence d'idées novatrices. Elle crée une force de proposition d'une ampleur nouvelle, en garantissant la cohérence et la diversité du projet.

ainsi mobilisés, les talents de chacun se mettent au service de tous pour imaginer des quartiers innovants et concevoir l'aménagement urbain du XXI<sup>e</sup> siècle. Cette ambition est au cœur de notre métier ; elle est le fruit d'une prestation unique : celle d'un « **créateur d'urbanité** » capable de relever les multiples défis de la ville de demain.



**créée en 2003 par Marc Rozenblat et Bernard Rayard**, CDU regroupe aujourd'hui des talents complémentaires permettant de répondre aux problématiques de la ville de demain. Des consultants ressources viennent également appuyer cette expertise dans le domaine des projets urbains.

# sommaire

maison blanche, neUILly-sur-marne	p 1
quartier camille claudel, Palaiseau	p 6
métamorphose de l'avenue Foch, Paris	p 14
le central park du grand Paris	p 20
ID campus à Aubervilliers, Cergy, Les Mureaux et Palaiseau	p 26
Les Hauts d'Asnières, ZAC des Courtilles	p 32
création d'un écoquartier à Boussy-saint-Antoine	p 34
couvent de la Visitation, Nice	p 36
Aménagement des anciennes usines PSA, Asnières	p 38
Aménagement de la friche industrielle SFIM, Palaiseau	p 40
Aménagement du site du SIERG	p 42
Les jardins de la Hunière	p 44
Aménagement de deux parcelles mitoyennes : les sites Ravetto & DSV	p 46



**maison blanche,  
neuilly-sur-marne**  
une des plus grandes  
opérations  
d'île-de-france



## L'écoquartier préserve et valorise les édifices construits au XIX<sup>e</sup> siècle.

d'envergure exceptionnelle, l'écoquartier maison blanche s'étend sur une emprise foncière de 59 hectares. Il comprend pas moins de 4 300 logements, neufs, réhabilités, individuels, intermédiaires et collectifs. une typologie qui répond à la diversité des parcours résidentiels.

Des équipements sont également prévus mais aussi des services et des commerces. Pour réaliser ce grand projet, une solution originale a été mise en place : dès le départ, l'aménageur, l'AFTRP (Agence foncière et technique de la région parisienne), s'est associé avec CDU pour répondre à la consultation lancée par la ville. Par ailleurs, mandataire d'un groupement de huit promoteurs, CDU tient un rôle clé dans l'organisation de ce projet.

### un patrimoine architectural et naturel exceptionnel

Le site jouit d'une qualité architecturale remarquable. Les édifices de cet ancien hôpital psychiatrique ont été bâtis à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Au sein du nouvel écoquartier, ils seront valorisés ou réhabilités, en conservant leur façade d'origine, afin de respecter l'identité du site. La forme urbaine de l'ensemble est aussi préservée : certains bâtiments démolis seront reconstruits sur la même emprise. Le nouveau quartier repose sur une architecture de qualité, respectueuse de l'histoire locale et de l'environnement.

### La dimension écologique du projet

Le site de maison blanche est implanté entre deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (znieff) et les parcs du croissant et de la haute-île. Il comporte un mail de marronniers, un jardin à l'anglaise ou encore un jardin style Art déco. Pour le faire évoluer en douceur vers un parc habité, les espaces naturels occupent une place essentielle, au-delà du simple agrément. Les continuités écologiques sont assurées jusqu'au cœur du quartier, donnant de véritables respirations naturelles. ces trames vertes se prolongent

jusqu'aux quartiers voisins et renforcent la biodiversité.

maison blanche compte aussi de nombreux arbres centenaires dont la conservation fera l'objet d'une attention particulière, en partenariat avec un écologue. certaines zones ne seront pas construites pour protéger ces spécimens remarquables.

L'enjeu de l'écoquartier repose sur une alliance réussie entre les espaces urbanisés et les espaces paysagers.

### Le métro du grand Paris aux portes du quartier

c'est sous l'esplanade de l'entrée principale du site qu'est prévue la station de métro « Neuilly-Hôpitaux » du Grand Paris Express. Aucun des logements du site ne sera à plus de 650 mètres du métro. L'écoquartier se projette dans le Grand Paris et devient une véritable entrée de ville.



**Le développement durable et l'innovation : clés de voûte du projet**

La conception du nouveau quartier s'inscrit dans une démarche de développement durable, établie, suivie et évaluée pendant et même après le projet par un outil spécifique dédié : un système de management environnemental (SME). Mise en place par la ville de Neuilly-sur-Marne, la charte environnementale de l'est nocéen s'y applique aussi. Chauffage géothermique et réseau de noues pour les eaux pluviales, traitement de l'eau par phytoremédiation (grâce à des plantes dépolluantes) sont autant de

réalisations prévues. un plan lumière permet d'adapter l'éclairage en fonction des lieux pour la sécurité, la mise en valeur d'éléments ou l'accompagnement d'un chemin, par exemple. Les nouvelles technologies sont mises au service de l'exigence de qualité et de développement durable, avec notamment des systèmes de pilotage à distance pour une maison connectée ou encore des services d'information en temps réel sur les transports (transports en commun en temps réel, covoiturage...). une maquette 3d interactive permettra de suivre les avancées du projet et de se promener virtuellement dans le futur quartier.

**un héritage historique**

Hôpital psychiatrique inauguré le 1<sup>er</sup> juillet 1900 pour pallier la saturation de l'asile ville-Évrard juste en face, maison blanche s'est agrandi au fil des ans, accueillant jusqu'à 3200 malades. Avec un grand édifice principal aux allures de château, un parc, un potager, des serres ou encore une blanchisserie, le site ressemblait à une petite ville, avec pas moins de 109 bâtiments ou pavillons.



**L'exigence de qualité guide l'aménagement de ce quartier, dans le respect de l'histoire du site et de sa nature généreuse.**

Ateliers Lion associés, architectes, ↑ urbanistes, et paysagistes

**une couture urbaine délicate pour désenclaver le quartier**

complètement enclavée à l'extrémité de la ville, l'enceinte du quartier va s'ouvrir sur le reste de la ville. Pour s'intégrer à la fois aux quartiers existants et à la nature environnante, la densité sera progressive. La trame urbaine offre diverses formes construites, du logement

pavillonnaire aux ensembles intermédiaires, sans dépasser trois étages, en passant par la villa modulaire en duplex. Les diverses circulations sont organisées par un schéma clair, reposant principalement sur les axes existants. Dans ce maillage, les circulations douces (piétons, vélos) disposent d'une place privilégiée.

**Toute une palette de services intégrés au quartier**

Au cœur du quartier, la conciergerie sera disponible pour tous les résidents, locataires ou propriétaires. Elle facilitera le quotidien avec de nombreux services gratuits comme la réception de courrier, courses mais aussi la gestion de vêtements à nettoyer ou reprendre et la recherche d'artisans, baby-sitters, assistantes ménagères...



**QUARTIER CAMILLE  
CLAUDEL, PALAISEAU**  
un écoquartier  
de 140 000 m<sup>2</sup>,  
un projet d'exception



**Avec une superficie de 140 000 m<sup>2</sup>, le quartier camille claudel est l'un des plus grands écoquartiers de France.**

**Imaginée par CDU, la conciergerie du quartier camille claudel est une innovation européenne.**

**Lieu**  
Plateau de saclay (ville de Palaiseau), Essonne

**superficie**  
140 000 m<sup>2</sup> SHON

**Logements**  
2 000 (dont 500 étudiants)

**Aménageur**  
scientipôle Aménagement

**mandataire associé**  
CDU

**Promoteurs**  
Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier, Kaufman & Broad, Nexity

**Partenaires**  
ville de Palaiseau, CAPS (communauté d'agglomération du plateau de saclay)

**Planning**  
dépôt de permis ..... 3<sup>e</sup> trim. 2012  
début de chantier ..... Juin 2013  
livraison ..... 2015

**Architecte coordinateur**  
François Leclercq

**Architectes**  
Atelier Roland Castro  
Sophie Denissoff et associés  
Carré d'Arch  
Atelier du Pont  
Ateliers 115  
Fayolle Pilon Architectes  
Agence Matthieu Gelin & David Lafon  
Fresh Architectures  
SOA Architectes  
Agence SML  
Studio Authier et Associés  
Alcyone Architecture  
Jean-Christophe Quinton  
Éric Lapière Expérience

une surface totale de 140 000 m<sup>2</sup>, 2 000 logements (dont 500 étudiants), un service de conciergerie intégrée unique en Europe et, en amont, un montage innovant: le quartier camille claudel est un projet immobilier d'exception. À l'origine du futur écoquartier, une problématique ambitieuse: accompagner le développement du plateau de saclay, pôle scientifique et technologique d'excellence, et créer un nouveau tissu urbain pour un territoire d'avenir situé aux portes du grand Paris.

L'appel à consultation, lancé par la SEM scientipôle Aménagement, est remporté par CDU et un groupement

de promoteurs composé de Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier, Kaufman & Broad et Nexity, en décembre 2011. Face à l'ampleur et à la complexité du projet, CDU met en place une plate-forme collaborative inédite afin de coordonner l'ensemble des interlocuteurs de l'opération. CDU devient le mandataire du groupement de ces 4 promoteurs de renom, et s'adjoit les compétences de l'Agence François Leclercq Architectes urbanistes. Décideurs publics (ville de Palaiseau, communauté d'agglomération), opérateurs immobiliers, architectes, environnementalistes, habitants: ce nouveau quartier est le fruit d'un

travail collectif unique en son genre, qui a su fédérer les expertises d'une multitude d'acteurs. son montage s'effectue en seulement 9 mois... une performance pour un projet dont la superficie en fait aujourd'hui le premier écoquartier de France!

**quand la nature s'invite en ville**  
L'aménagement du quartier repose sur un parti pris fort: faire de l'environnement l'élément fédérateur d'un nouveau mode de vie. L'agencement des bâtiments a donc été pensé en harmonie avec la nature. Leur taille permet notamment à chaque logement de bénéficier d'une vue dégagée sur la forêt: plus



**Le projet a réuni l'expertise et la créativité d'une équipe exceptionnelle de 15 architectes, tous issus d'horizons différents.**

les résidences en sont proches, moins les immeubles sont hauts. Par ailleurs, la création de nombreuses voies de circulation douce permet une intégration parfaite de l'espace public dans l'environnement.

Le quartier vise un objectif absolu: l'excellence écologique. De la gestion du chantier, en passant par la construction des bâtiments jusqu'à leurs fonctionnements, sa conception s'inscrit pleinement dans le respect de l'environnement. matériaux sains, recherche des meilleures orientations, excellente isolation: labellisés BBC (bâtiments basse consommation), les bâtiments

ont été conçus pour réduire la consommation d'énergie, tandis qu'une chaufferie collective au bois alimentera l'ensemble du quartier. Enfin, son aménagement intègre les rigoles domaniales déjà présentes sur le site, des noues végétales qui permettent de récupérer et recycler les eaux de pluie. Autant de moyens mis en œuvre pour faire du quartier camille claudel un lieu de vie responsable.

#### **La mixité sociale au cœur du projet**

Loin d'être un projet immobilier uniforme (comme il s'en fait beaucoup), le quartier camille claudel se compose d'habitats de typologie très

diverse: maisons sur le toit, immeubles aux toitures végétales, loggias, jardins intérieurs... Il est également le fruit d'une grande pluralité architecturale. En effet, la participation de nombreux architectes a permis de concevoir un quartier multiple, néanmoins harmonieux, donnant le sentiment d'une construction progressive. Les différences d'âge et d'expérience ont été un critère majeur dans la sélection des architectes. L'objectif était simple: confronter les sensibilités créatives pour créer un ensemble cohérent... dans toute sa variété.



ce vaste projet immobilier a enfin été pensé dans le but de préserver une mixité sociale importante. Les logements en accession côtoient les logements sociaux et étudiants, afin de garantir une véritable mixité sociale, chaque résidence bénéficiant des mêmes ambitions et traitements architecturaux.

#### **une multitude de services pour un nouveau mode de vie**

Innovation proposée par CDU, le quartier camille claudel offre à ses habitants la possibilité de recourir aux services d'une conciergerie intégrée. Réception de colis ou de courses, réservation de taxi, recherche de nourrices,

de teinturerie, de jardiniers... La conciergerie est un lieu d'intendance pour toutes les petites tâches du quotidien. un dispositif inédit à l'échelle européenne!

contrairement à la plupart des nouveaux quartiers, camille claudel vient s'implanter dans un lieu bénéficiant d'ores et déjà de nombreuses infrastructures. Établissements scolaires, centre aquatique et transports en commun sont à la disposition des futurs habitants. En complément, le projet prévoit la création d'un groupe scolaire de 18 classes, d'une crèche, d'un centre médical et de nombreux commerces de proximité.

bien plus qu'un projet immobilier ordinaire, le quartier camille claudel est une nouvelle portion de ville qui créera un lien fort entre la vallée de palaiseau et le plateau de saclay.

#### **un quartier récompensé**

Exemplaire, le quartier camille claudel a obtenu, en 2010, le label « nouveaux quartiers urbains », décerné par la région Ile-de-France. ce prix récompense ainsi l'engagement écologique, social et économique de ce projet d'ampleur exceptionnelle.

# Une PLATE-FORME COLLABORATIVE INÉDITE

## commanditaires

**CAPS**  
communauté  
d'agglomération

**ville de palaiseau**

**Acofine**  
ingénierie financière  
recherche des financements

**scientipôle  
aménagement**  
SEM Aménageur

## mandataire du groupement

**CDU**  
mandataire  
du groupement

## consultants ressources

**François Leclercq**  
architecte coordinateur  
+ 14 architectes

**CDU  
kaufman & broad  
nexity  
eiffage immobilier  
bouygues immobilier**  
montage et promotion

**Agence 4 août**  
stratégie de communication  
conception de l'identité  
graphique et des supports  
de communication

**TEKHNE Ingénierie**  
coordination technique

**Jean de Hauteclocque**  
Avocat-conseil



**Métamorphose  
de l'avenue Foch, Paris**  
La plus grande  
avenue piétonne  
de France



**de la porte dauphine à la porte d'auteuil, les délaissés du périphérique pourront accueillir 300 000 m<sup>2</sup> de logements.**

projet sans équivalent en Europe, la transformation de l'avenue Foch est une idée originale de CDU. née du sentiment de vide et d'absence ressenti sur cet axe pour l'instant uniquement dédié à la circulation automobile, elle vise à redonner l'avenue du XVI<sup>e</sup> arrondissement aux promeneurs. En d'autres termes, il s'agit de la rendre entièrement piétonne sur 1,3 km, du bois de Boulogne à l'Arc de triomphe. Cette vision se développe avec **hamonic et masson Architectes** et séduit la ville de Paris, porteuse des valeurs de modernité.

**revenir aux origines de l'avenue Foch**

reliant le Louvre à l'Étoile, l'axe historique de Paris a vu toutes ses places publiques devenir des ronds-points, aujourd'hui dédiés à la circulation automobile et non aux hommes.

L'avenue Foch était historiquement l'entrée impériale de la cité. Elle était également la grande promenade des Parisiens qui, à pied, rejoignaient le bois de Boulogne depuis l'Étoile. Aujourd'hui, l'avenue Foch est la dernière autoroute urbaine intra-muros. Le projet vise à créer la première place

publique sur cette artère et à revenir aux origines de l'avenue Foch, en la rendant aux piétons.

Au-dessus du parking Étoile-Foch, plus grand parking parisien, une partie de l'espace libéré permettra de construire cette grande place centrale entourée de cafés, d'un hôtel et d'équipements. mieux connectée aux autres rues, l'avenue Foch deviendra le prolongement naturel de la place de l'Étoile via la place publique.

**une reconquête urbaine audacieuse**

Impossible à traverser par les piétons, désertée par les commerces et même le métro, cette autoroute intra-muros sera réinvestie et transformée en espace public. Avec 140 mètres d'une rive à l'autre, l'avenue la plus large de Paris – deux fois plus large que les Champs-Élysées – s'ouvrira aux piétons et aux vélos et deviendra la plus grande avenue piétonne de l'hexagone, sur une surface équivalant à douze terrains de football. La circulation automobile ne sera pas totalement bannie mais cantonnée aux contre-allées qui seront élargies.

**un espace boisé et une grande promenade au cœur de Paris**

L'avenue Foch formera, de nouveau, un véritable lien entre la place de l'Étoile et le bois de Boulogne qu'elle prolonge : elle invitera la nature au cœur de Paris avec une véritable coulée verte investissant 66 000 m<sup>2</sup> à l'ouest et fera rentrer le bois de Boulogne dans Paris. Ce nouvel espace boisé pleine terre s'étendra sur la moitié de l'avenue Foch jusqu'à l'avenue Malakoff. La nouvelle avenue Foch, redéfinie en grande promenade, retrouvera ainsi son lien historique avec le bois de Boulogne et sa fonction originelle, avant la coupure engendrée par la construction



**piétonnisée et transformée en espace public, l'avenue Foch renoue avec son passé. La métamorphose de cette artère créera une vaste zone boisée, prolongeant le bois de boulogne, mais aussi une grande place centrale avec commerces, bureaux et équipements à quelques pas de l'Arc de triomphe.**

du périphérique en 1973. Elle reliera avec cohérence deux paysages et deux territoires : le centre de Paris et le grand Paris. Espace culturel non défini, elle offrira une grande promenade événementielle, pouvant accueillir des événements artistiques. À l'ouest, l'actuel rond-point de la porte Dauphine, sous lequel passe le périphérique, sera coiffé d'un bâtiment spécifique à l'université et à la population. Ce campus urbain vertical marquera visuellement cette entrée de ville. Enjambant la place encombrée par la circulation automobile, il reliera le bois de Boulogne à l'avenue Foch et accueillera de manière superposée : bibliothèque,

restaurants, salles de conférence ou encore espaces de co-working.

**de la porte d'Auteuil à la porte Dauphine : un territoire oublié**

Ce projet d'aménagement concerne aussi une bande isolée, située entre la porte Dauphine et la porte d'Auteuil, en passant par la porte de Passy. S'étendant sur 2,4 kilomètres le long du périphérique dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement, elle était restée inutilisée. Représentant une véritable opportunité, ces franges urbaines vont être valorisées : elles pourront accueillir pas moins de 300 000 m<sup>2</sup> de nouvelles

habitations qui bénéficieront d'une vue directe sur le bois de Boulogne. Le grand renouveau de l'avenue Foch commencera par cet espace oublié. Hier, il accueillait les fortifications de la capitale. Demain, il renaitra, accueillant une nouvelle typologie d'habitat dans cette zone où se rencontrent la ville et le bois de Boulogne.



**160 ans d'histoire**

Créée en 1854, l'avenue Foch s'appelait à l'origine « avenue de l'Impératrice », avant d'être baptisée successivement « avenue du général Ulrich » et « avenue du bois de Boulogne ». Elle prend en 1929 le nom du maréchal Ferdinand Foch, généralissime des armées alliées en 1918. Très arborée, elle prolongeait naturellement le bois de Boulogne de tout son long. Au fil des ans, son paysage évolue aussi. Malgré son statut de site classé, elle voit ses espaces boisés réduire au profit du « tout-voiture » dans les années 1960-1970 et se déconnecte du bois de Boulogne. Tout d'abord avec la construction du rond-point de la porte Dauphine en 1961, puis définitivement avec celle du périphérique parisien en 1973.



**Le central park  
du grand Paris**  
une nouvelle centralité  
pour la métropole



**Le parc de La courneuve s'ouvrira aux habitants de la métropole parisienne et rayonnera comme l'un des points majeurs d'attractivité du grand Paris, insufflant une nouvelle dynamique aux territoires à proximité.**

Aujourd'hui cantonné à une simple vision de Paris en grand, le grand Paris doit se concrétiser en s'appuyant sur de nouvelles centralités hors des murs de la capitale. Le parc Georges Valbon, fort de 417 hectares au cœur de la Seine-Saint-Denis, offre le potentiel pour devenir un des nouveaux points centraux de l'Île-de-France. Pour incarner cette vision, un projet audacieux est né, porté par **l'architecte urbaniste Roland Castro, CDU et les ENR** : transformer le parc de La Courneuve en central park. Grâce à la conception d'une frange urbaine habitée, le parc de La Courneuve deviendra un des points majeurs du grand Paris multipolaire, résonnant à l'échelle locale (villes), régionale (Grand Paris) et internationale (aéroport du Bourget et, tout proche, celui de Roissy). Pour embrasser le grand Paris dans tout son potentiel, l'équipe propose même d'y implanter un ministère.

**une nouvelle centralité en Île-de-France**

L'opération couvre trois périmètres. En n'utilisant qu'une bande de 40 à 70 mètres de large sur le pourtour du parc, ce sont 1700 000 mètres carrés qui seront dégagés à l'échelle du parc. Mais cette surface, fédératrice, est complétée par deux autres périmètres : le premier à proximité du parc, représentant 3100 000 m<sup>2</sup>, et le second, plus large, s'étendant sur 7000 000 m<sup>2</sup>. Réunis, ils créent une nouvelle centralité en Île-de-France. Des dizaines de milliers de logements verront le jour et le projet générera pas moins

de 100 000 emplois durables. Le parc retrouvera toute son attractivité et bénéficiera aux six villes qui le bordent : La Courneuve, Saint-Denis, Stains, Garges-lès-Gonesse, Le Bourget, Dugny.

Pour reconnecter la ville au parc, une façade urbaine va être créée, composée de logements, d'équipements mais aussi d'activités économiques et commerciales. Ces constructions maîtriseront l'étalement urbain, c'est-à-dire la consommation du sol. Surtout, le nouveau quartier s'inscrira dans le développement durable en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et

s'adaptera aux modes de vie contemporains. Les nouveaux îlots verront la nature s'entremêler aux bâtiments. L'architecture mettra en forme des situations variées, aux formes, hauteurs et fonctions différentes. Habité, le parc accueillera désormais

de nouveaux usages : jeux, détente, restauration mais aussi agriculture urbaine avec potagers et vergers. Ses pourtours deviendront perméables aux villes alentour.

**une reconquête urbaine audacieuse**

Initialement consacrées à la culture maraîchère, ces terres ont vu les premiers arbres plantés en 1960. Depuis plus de 30 ans, une riche biodiversité s'est installée sur le site, classé Natura 2000 en 2006. Pour la préserver, une nouvelle réserve naturelle protégée sera mise en place au nord. Les espèces présentes feront l'objet d'une étude précise

**Le parc de La Courneuve, une richesse méconnue**

- 417 hectares
- 5 lacs
- 4 km de pistes cyclables
- 4 parcours de randonnée
- 3 hectares d'aire de jeux
- 1 manège pour enfant
- 1 belvédère (47 mètres de hauteur)



**Projet d'exception, le central park du grand Paris représentera 1,7 million de m<sup>2</sup> d'aménagement et la création de plus de 20 000 logements.**

afin d'installer les franges urbaines sans les perturber. De plus, les espaces verts pris par les nouveaux bâtiments seront restitués au double: de nouveaux espaces vont être aménagés en compensation. Des corridors écologiques seront créés bien au-delà du parc, dans les villes avec des zones refuges pour améliorer la circulation des insectes, oiseaux et mammifères jusqu'aux terres agricoles au nord, la forêt de la butte-Pinson à l'ouest ou le parc départemental du sausset à l'est. De nouvelles ramifications vertes - alignements d'arbres et bandes enherbées, par exemple - vont ainsi étirer le parc vers les différentes villes de son pourtour.

### **Le premier quartier à énergie positive de France**

central park à La Courneuve se veut exemplaire et innovant en matière de développement durable: premier quartier autonome de France, il préfigure la future ville durable. sur ce territoire à énergie et à ressource positives, un cycle est créé, reliant les diverses ressources. Il permet de mutualiser les énergies, comme l'utilisation de la chaleur des systèmes de climatisation des bureaux en été pour produire l'eau chaude des habitations. Le réseau de chaleur est assuré par une géothermie profonde tandis que les déchets se transforment

en énergie (fabrication de biogaz par méthanisation) et l'électricité est produite grâce aux énergies renouvelables. Le réseau électrique est géré par des smart grids - technologie intelligente - en temps réel pour optimiser les consommations.

Le quartier vise le zéro déchet et zéro rejet. L'eau est gérée en circuit fermé: économe en eau, le quartier gère et traite ses eaux usées, récupère ses eaux de pluie pour les réutiliser directement et après épuration.

### **De prochaines dessertes par les transports en commun**

Déjà desservi par des transports en commun aujourd'hui, le parc de La Courneuve va bénéficier dans les prochaines années de la création de la tangentielle nord, nouvelle ligne ferroviaire du nord de l'île-de-France, mais aussi du grand Paris Express qui y marqueront l'arrêt. Les prolongements prévus des lignes 7 et 13 du métro compléteront le réseau des transports disponibles, reliant directement le parc à la capitale.





# ID campus à Aubervilliers, Cergy, Les Mureaux et Palaiseau quand le logement étudiant innove



c'est une première. Le concours ID campus, lancé en 2012 par CDU, a l'ambition de repenser le logement étudiant dans une architecture moderne. L'objectif: faire émerger de nouvelles idées tout en répondant à une exigence de qualité, maîtrisant les coûts et respectant la réglementation.

surtout, ID campus revêt une dimension concrète car les recherches architecturales s'accompagnent d'une réalisation à court terme, prévue dès les prémices du projet: les premières habitations sont livrées dès 2016. Au total, 1 000 nouveaux logements vont être créés dans six résidences étudiantes, réparties dans quatre villes: Aubervilliers (seine-saint-denis), Cergy (val-d'oise), Les Mureaux (Yvelines) et Palaiseau (Essonne).

15 équipes d'architectes ont participé au concours ID campus qui a retenu cinq lauréats pour cette 1<sup>re</sup> édition de l'opération.

## Des logements exemplaires et une démarche unique en Europe

La démarche novatrice de ID campus a mobilisé divers acteurs pour réaliser des logements exemplaires. Ainsi, collectivités territoriales, bureaux d'études, associations et le CNous ont pris part à la consultation. Le concours, coorganisé avec Bouygues Immobilier, a permis de sélectionner cinq lauréats. Il s'est clôturé par la production d'un livre, d'un film ainsi que d'une exposition au pavillon de l'Arsenal à Paris.

soutenu par le conseil régional d'Île-de-France, ID campus doit se renouveler chaque année afin de nourrir une innovation permanente au service de l'habitat étudiant.



L'Atelier Provisoire, lauréat du concours ID campus, invente la chambre carrée pour la résidence étudiante de Palaiseau qui est à l'origine d'une idée innovante. Grâce à un agencement des espaces bien pensé, les chambres imaginées par le cabinet d'architectes permettent de bénéficier d'une surface utile d'espace à vivre de 12 m<sup>2</sup> (au lieu des 6 m<sup>2</sup> habituels).



↑ projet lauréat - tank architectes



↑ projet lauréat - atelier provisoire

## LES MUREAUX (78)

Lauréat: Tank Architectes avec Olivier Camus et Lyderic Veauvy (Lille) – 120 chambres

ville des Yvelines en plein renouveau, Les Mureaux compte des effectifs étudiants de plus en plus importants. C'est en plein centre-ville que la future résidence ID Campus sort de terre, proche de toutes les commodités.

Le projet retenu consiste en un ensemble de trois bâtiments constitués de failles afin de dégager des vues sur le parc et de faire entrer la lumière dans les logements.

deux failles végétales confèrent une ambiance naturelle, dans la continuité du parc voisin, tout en offrant des espaces agréables, réservés aux étudiants. Passerelles et terrasses collectives mais aussi jardins suspendus et loggias (terrasses couvertes) rythment l'architecture du projet, pensé comme un village.

chaque logement est unique et les types d'habitat varient de la studette à la colocation de quatre personnes. Matériaux: béton-bois avec aluminium et verre.

### Autres candidats:

- Architectures Raphaël Gabrion: des coursives conçues comme des « rues aériennes ».
- TVK Architectes urbanistes: un axe en gradins où se nichent de grandes terrasses.

Projet présenté par Architectures Raphaël Gabrion ↓



Projet présenté par TVK Architectes ↓



## PALaiseau (91)

Lauréat: Atelier provisoire (Bordeaux) – 167 chambres – 182 étudiants

Au cœur du dynamisme du plateau de Saclay en Essonne, Palaiseau compte une population étudiante conséquente qui doit encore s'accroître dans les prochaines années.

Idéalement située, la résidence ID Campus se trouve au cœur de la ville et des réseaux de transport mais aussi à deux pas des pôles d'enseignement supérieur: université Paris-sud, École Polytechnique, Centrale, Supélec et École Normale Supérieure.

Le bâtiment s'accompagne d'une cour-jardin pour tous les étudiants, qui prolonge un des sentiers de la ville: le sentier de la Meulière. Le concept de la chambre carrée - où les équipements sont installés sur les quatre parois - offre un espace plus ouvert et moins

cloisonné pour une à quatre personnes. Elle ouvre aussi de nombreuses combinaisons d'aménagement. En extérieur, de nombreuses et grandes coursives donnent sur la cour en hauteur tandis qu'au rez-de-chaussée, divers parcours et espaces communs sont organisés.

Projet présenté par L'AUC ↓



### Autres candidats:

- L'AUC: une face convexe pour les logements et une face concave pour les espaces communs.
- Louis Paillard Architecte (LPA): des escaliers new-yorkais et des matériaux naturels (briques, meulière et bois).

Projet présenté par Louis Paillard Architecte ↓





↑ projet lauréat - marchi Architectes



↑ projet lauréat - Anyoji beltrando - barrault et pressacco

## AUBERVILLIERS (93)

Lauréat: marchi Architectes (Paris)  
– 145 chambres

Avec l'arrivée du campus condorcet sur son territoire, Aubervilliers va voir sa population étudiante décupler d'ici 2016.

Face au besoin de logements, ID campus apporte une réponse innovante et de qualité, installée à 300 mètres du métro et aux portes de Paris.

La nouvelle résidence s'habille d'oriels (fenêtres en baie ou arquées), de panneaux d'inox perforés et de belles baies vitrées avec un rez-de-chaussée traversant, offrant des perspectives sur le jardin en cœur d'îlot.

Elle comporte divers espaces communs, répartis à tous les étages. Au sommet des quatre étages, le toit-terrace se transforme en forêt avec potagers et murs d'escalade entre autres.

dans les logements, on trouve lit pliant, bureau mobile, rangements mais aussi une porte coulissante qui crée un espace protégé pour la nuit.

Projet présenté par Atelier du pont + Jean Vocabeille Architecte ↓



### Autres candidats :

- Atelier du pont + Jean Vocabeille Architecte : un système de pilotis pour les espaces communs en rez-de-chaussée.
- Atemps Architecture : des façades aux panneaux recyclés réfléchissants et des cloisons déplaçables dans les chambres.

Projet présenté par Atemps Architecture ↓



## CERGY (95)

Lauréats: Anyoji beltrando – barrault et pressacco  
– 540 logements

ville nouvelle et universitaire comptant 26 000 étudiants, cergy s'inscrit pleinement dans le grand Paris. Le site ID campus se trouve dans le grand centre, quartier actuellement revalorisé, où il s'étend sur 8 000 m<sup>2</sup>. Érigé sur la dalle abritant l'extension d'un hypermarché, il est divisé en cinq petits immeubles pour un total de 540 logements, à proximité de nombreux établissements d'enseignement supérieur. Les immeubles laissent passer la lumière et créent de vrais îlots. L'espace extérieur est utilisé pour organiser des événements,

Projet présenté par Fresh Architectures ↓



notamment les trois grands escaliers qui deviennent des théâtres en plein air. Chaque bâtiment dispose d'une cour ouverte, permettant diverses activités. Les logements, eux, sont conçus dans un souci de mutualisation de l'espace, permettant d'offrir des espaces de vie plus grands et plus confortables. Misant sur la colocation, ce projet innove par sa vision du partage et de la mise en commun. De plus, les matériaux utilisés (bois et béton de chanvre) sont biosourcés, c'est-à-dire d'origine végétale ou animale.

Projet présenté par Harmonic + Masson ↓



### Autres candidats :

- Abinal & Ropars : trois résidences, une multiplicité de types de logements et une terrasse partagée.
- Fresh Architectures : un parvis avec une entrée généreuse pour trois lots présentant chacun un jardin central.
- Harmonic + Masson : des appartements modulables et mutualisables grâce aux cloisons amovibles.
- Mathieu Godard Architectures : des « loges » urbaines sur divers niveaux, réunies par des patios.

Projet présenté par Mathieu Godard Architectures ↓





- Brénac et Gonzales bureaux
- ← Le Penhuel logements et commerces



# LES HAUTS D'ASNIÈRES, ZAC DES COURTILLES

## UN PROJET EXEMPLAIRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

**Aménageur(s)**  
SEM g2

**Architecte coordinateur**  
DU Besset-Lyon

**Architecte(s)**  
Les 2 premiers désignés sur concours sont Le Penhuel pour les logements, Brénac et Gonzales pour les bureaux.

**Fiche d'identité**  
45 000 m<sup>2</sup>

**Lancement commercial**  
juin 2014

dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain de quartier classé en zone urbaine sensible (ZUS), CDU et Vinci Immobilier ont été déclarés lauréats, en décembre 2011, pour la construction d'un projet urbain de 45 000 m<sup>2</sup>. ce programme prévoit la création de nouveaux espaces publics, des voiries requalifiées, de nouveaux programmes de logements diversifiés, de bureaux et commerces. dans le cadre de ce projet, des barres ont été abattues, permettant la création d'un nouveau quartier en zone ANRU, aux abords d'une nouvelle station de métro.

- Aménagements:**
- logements 18 440 m<sup>2</sup> en accession et 3 960 m<sup>2</sup> en social et commerces pour 3 050 m<sup>2</sup>
  - bureaux 19 500 m<sup>2</sup>
  - gymnase
  - stade
  - logements et équipements de petite enfance
  - un centre commercial



# création d'un écoquartier à BOUSSY-SAINT-ANTOINE

## UN PARC HABITÉ

**opérateur(s)**  
CDU et Kaufman & Broad

**Architecte(s)**  
Atelier BLM

**Bailleur social**  
Osica

**Fiche d'identité**  
22 244 m<sup>2</sup>

229 logements en accession

149 logements locatifs sociaux

5 400 m<sup>2</sup> de parc paysager

un local d'activité pour la ville

CDU a répondu à la consultation promoteur organisée par la ville de Boussy-Saint-Antoine, dite du Parc du Vieillet. Pour répondre à une problématique de la ville, liée à l'insécurité d'un site mitoyen de la gare RER, CDU a proposé de transformer ce lieu « délaissé » en parc urbain, dont le financement serait pris en charge par l'opération immobilière le bordant.

CDU a donc fait travailler un paysagiste afin de faire adhérer la population à cet équipement, puis a monté un projet immobilier, lié au parc, permettant de financer celui-ci.

Ce projet urbain prévoit la création d'un écoquartier comprenant la création de logements et d'un parc paysager. Le projet a été conçu de telle manière que tous les logements aient une vue sur le parc.

S'inscrivant dans une logique de préservation des espaces verts et du patrimoine communal, le quartier est certifié HQE et basse consommation et comprend des panneaux solaires installés sur certains immeubles pour l'eau chaude sanitaire.

La mixité sociale offre aux futurs habitants acquéreurs un large choix avec des logements sociaux, locatifs ou en accession.



# COUVENT DE LA VISITATION, NICE

## La réhabilitation D'un SITE HISTORIQUE



**Architecte(s)**  
Agence Le transfo  
Georges Ricci

**Fiche d'identité**  
résidence hôtelière  
résidence pour chercheurs  
et cadres en mobilité

144 logements

une piscine

un restaurant

une salle de sport

une salle de conférences  
ouverte sur le quartier et  
donnée en gestion à une  
association de quartier.

étude

situé dans le cœur du vieux nice, le couvent de la visitation est le plus vieux couvent des Alpes-maritimes. Le projet vise, sur ce site historique classé, à rénover et à réhabiliter une résidence pour cadres et chercheurs en mobilité. De plus, trois immeubles mitoyens au couvent doivent être démolis en vue d'intégrer de nouveaux bâtiments à l'opération.

dans le cadre de ce projet, cdu a réalisé des études de faisabilité, les plans de l'opération et un montage juridique spécifique en relation avec les services de l'ABF (Architectes des bâtiments de France), sous forme d'emphytéose de 50 ans avec la ville de nice.



# Aménagement des anciennes usines PSA, Asnières

## un écoquartier au cœur d'une ancienne usine



**Architecte(s)**  
Ateliers yves Lion

**Fiche d'identité**  
135 000 m<sup>2</sup>  
d'aménagement

85 000 m<sup>2</sup>  
d'activités économiques

30 000 m<sup>2</sup>  
de logements

7 hectares de terrain

Étude

L'aménagement des anciennes usines PSA à Asnières poursuit deux objectifs :

- créer un pôle mixte où vivre et travailler ;
- inscrire cette opération d'aménagement dans une démarche de développement durable pour réaliser un écoquartier.

dans le cadre de cette opération, cdu a réalisé des études de faisabilité avec l'architecte urbaniste yves Lion. ces études consistaient

à analyser la faisabilité d'un écoquartier sur une friche industrielle visant à accueillir des logements permanents, des logements étudiants, des bureaux, un espace culturel et sportif. Le choix de garder un des chais, afin de le transformer en équipement sportif et commercial, visait à préserver la mémoire ouvrière du site.



# Aménagement De La FRICHE INDUSTRIELLE SFIM, Palaiseau

## une nouvelle entrée de ville

### opérateur(s)

CDU

### Promoteur(s)

bouygues immobilier  
pitch

### Architecte(s)

Agence SCAU  
Michel macary et Luc delamain

### bailleur social

vilogia

### Fiche d'identité

29 000 m<sup>2</sup>

3 500 m<sup>2</sup>  
de logements locatifs sociaux

12 000 m<sup>2</sup>  
de logements en accession

4 000 m<sup>2</sup>  
de logements étudiants

4 000 m<sup>2</sup>  
de résidences pour chercheurs

700 m<sup>2</sup>  
de commerces

4 500 m<sup>2</sup>  
de bureaux

dans le cadre d'une consultation organisée par la CAPS, CDU a constitué une équipe avec les architectes Michel macary et Luc delamain. Les anciennes usines de la SFIM, à l'entrée de la ville de Palaiseau, ont été rasées afin de créer une véritable entrée de ville. dans le cadre du concours, la liberté a été donnée aux opérateurs d'aménager le site comme ils le souhaitaient. Le plan d'urbanisme, proposé par CDU, permettait l'organisation de l'espace public. ce dernier faisait partie intégrante du projet, avec la création d'une place publique qui allait devenir le cœur du quartier,

d'un square paysager et d'un mail planté reliant le quartier à la future station de TCSP.

c'est sur ce site que CDU a implanté sa seconde résidence pour chercheurs et cadres en mobilité, après celle de la grande bibliothèque à Paris.

tout au long de ce programme, CDU a assuré une mission de mandataire de l'équipe lauréate de la consultation.



# Aménagement DU SITE DU SIERG

## Gérer La complexité

**Architecte(s)**  
Agence tomasini

**Fiche d'identité**  
Programme de 23 000 m<sup>2</sup>

8 700 m<sup>2</sup>  
de logements sociaux

2 000 m<sup>2</sup>  
de logements en accession

4 100 m<sup>2</sup>  
de résidences hôtelières

3 200 m<sup>2</sup>  
de résidences étudiantes

5 000 m<sup>2</sup>  
de commerces

dans le cadre de l'aménagement du site du sierg (syndicat intercommunal des eaux de la région grenobloise), cdu a assuré, en 2010, le montage et la coordination de ce projet urbain complexe entre les opérateurs immobiliers dont il est mandataire, les élus, les services de la ville et le sierg. Pour ce faire, cdu a réalisé la programmation dont le fonctionnement pouvait satisfaire toutes les parties. Enfin, il a défini et monté le plan de financement qui permettait de contenter le sierg et les deux villes d'échirolles et grenoble.

La complexité de ce projet résidait dans la multitude d'acteurs, partie prenante du projet. Il s'agissait en effet de monter un programme immobilier sur 3 terrains, propriétés de 3 acteurs publics majeurs : la ville d'échirolles, la ville de grenoble et le sierg.



# LES JARDINS DE LA HUNIÈRE

La première  
réalisation  
urbaine  
DU PLATEAU  
DE SACLAY

## opérateur(s)

CDU  
kaufman & broad

## Architecte(s)

Jacques Mouson  
Atelier Lechaugnette

## Bailleur social

Logirep

## Fiche d'identité

21503 m<sup>2</sup>

14471 m<sup>2</sup>  
de logements en accession

7032 m<sup>2</sup>  
de logements sociaux

316 logements  
répartis en 8 bâtiments

90 logements sociaux

226 logements  
en accession

pour le compte de kaufman & broad, CDU a réalisé le schéma d'aménagement, défini les produits immobiliers, et assuré une AMO pour le choix des architectes, la coordination des services de l'aménageur, l'aide à la commercialisation. Programme d'environ 21 000 m<sup>2</sup> en logements (accession et social).

construit selon des normes environnementales exigeantes, cette opération est la première réalisation BBC de kaufman & broad. cet ensemble est conçu autour d'une voie centrale permettant une fluidité de la circulation et une séparation naturelle des bâtiments. L'ouverture de cet

ensemble immobilier sur le quartier est préservée afin qu'il s'intègre parfaitement à son environnement direct.

90 % des besoins quotidiens (établissements scolaires, commerces, futur centre nautique, bus en site propre vers la gare de Massy-Palaiseau) peuvent se faire à pied ou à vélo, le tout à 5 minutes du centre-ville. L'eau chaude sanitaire est fournie par des panneaux photovoltaïques posés sur tous les toits.



8 HOUSE ARCHITECTE: BIG ↓



# Aménagement DE DEUX PARCELLES MITOYENNES : Les SITES RAVETTO & DSV ÉCHIROLLES : une nouvelle POLITIQUE URBAINE

**opérateur(s)**  
safilaf  
CFA

**Architecte(s)**  
Agence SCAU  
LUC DELAMAIN  
Maxime BARBIER

**directeur du projet**  
Guillaume BARAIBAR

**Fiche d'identité site ravetto**  
Programme de 15 000 m<sup>2</sup>

5 250 m<sup>2</sup>  
de logements en accession et  
accession sociale

4 500 m<sup>2</sup>  
de résidences senior

5 250 m<sup>2</sup>  
de logements locatifs sociaux

**Fiche d'identité site dsv**  
Programme de 15 000 m<sup>2</sup>

5 000 m<sup>2</sup>  
de commerces

10 000 m<sup>2</sup>  
de logements

En 2011, le projet d'aménagement du site ravetto a été confié à cdu par la ville d'échirolles (38). Dans le cadre de ce projet, cdu a réalisé, en collaboration avec les services et les élus de la ville, l'analyse urbaine, le schéma d'aménagement du projet, le plan-masse et le permis de construire. Il a également assuré la coordination entre les opérateurs immobiliers, les élus et les services de la ville, et piloté la réalisation de ce programme d'envergure pour le compte du groupement d'opérateurs sélectionnés.

## Parmi nos partenaires



...

## NOTRE INTERVENTION

### sécuriser

**en constituant un groupement solide**

d'investisseurs-promoteurs, dont cdu se porte mandataire. La solidité économique et contractuelle de ce groupement sécurise le financement du projet et sa réalisation effective.

### Arbitrer

**en choisissant le mode d'intervention le plus adapté au projet**

dans quel cas faut-il une zac ? un lotissement ? une concession d'aménagement sans zac ? un simple achat de charge foncière ? des permis valant division ? un pup ? cdu aide les collectivités à faire le choix le plus pertinent et les accompagne ensuite dans sa mise en œuvre.

### Fédérer

**en mobilisant l'ensemble des acteurs**

développer chaque projet au sein d'une plate-forme de travail collaborative. parce qu'un projet urbain réussi est un projet pensé collectivement, son écriture doit être le résultat d'une réflexion partagée. Lieu d'échanges et de discussions, ce dispositif de collaboration garantit la réalisation d'une opération en phase avec la réalité locale et les ambitions des collectivités.

### Innover

**en mettant en synergie toutes les compétences**

Les meilleurs experts : promoteurs, architectes, urbanistes, paysagistes, communicants, professionnels de l'environnement, etc. cette dynamique d'intelligence collective permet l'émergence d'idées novatrices et nourrit deux composantes essentielles à la qualité d'un projet urbain : sa cohérence globale et sa diversité créative.

### informer

**en développant tous les instruments modernes**

de la concertation et de la communication entre la ville et les opérateurs du projet, dans une démarche qui privilégie l'écoute et l'information. ces outils favorisent l'adhésion la plus large possible à un projet urbain partagé par tous : habitants, professionnels et institutionnels.

**CDU**

2, rue de Berri  
75008 Paris

Tél. : 01 44 86 80 64

[www.c-du.com](http://www.c-du.com)  
[cdu@icloud.com](mailto:cdu@icloud.com)

Retrouvez CDU  
sur les réseaux sociaux

 [facebook.com/cetdu](https://facebook.com/cetdu)

 [@cetdu](https://twitter.com/cetdu)

novembre 2014