



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

L'ESPRIT DES GROUES

EP/ADESA

ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
DE LA DÉFENSE SEINE ARCHE
OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL

UN FUTUR SOUHAITABLE

Le projet des Groues est celui de la ville contemporaine. Ici se concentre l'ensemble des problématiques urbaines qui interrogent la métropole parisienne, allant du positionnement international de ses pôles d'activités économiques aux liens qu'ils établissent avec les quartiers qui les entourent, de la crise régionale du logement aux ruptures urbaines générées par les infrastructures, du maintien d'activités productives en zone dense à la qualité de la vie permise par son urbanisme. Ici doit s'inventer une nouvelle façon de concevoir la ville active, efficiente et diverse, permettant l'innovation, favorisant l'exemplarité environnementale et promouvant le bien-être.

Les Groues ont été façonnés au gré des besoins de l'aménagement métropolitain, au service des infrastructures et du développement de La Défense, de la montée en puissance puis du déclin des activités industrielles et ferroviaires. Ce territoire hautement stratégique, aux portes du premier quartier d'affaires européen et d'un pôle universitaire majeur, est jusqu'ici resté en marge des grands projets d'aménagement dessinés pour Seine-Arche et du développement intensif de La Défense. Il se présente aujourd'hui comme un patchwork de tissus urbains et d'ambiances d'une variété étonnante, et d'un potentiel exceptionnel.

Fort de cette singularité, le territoire des Groues se trouve à présent au cœur des enjeux de développement de la première couronne parisienne, avec la création d'un nouveau pôle d'interconnexion de la ligne 15 du Métro Grand Paris et du prolongement ouest du RER E. Allié à la disponibilité foncière locale, à la richesse de son tissu d'activités et à son patrimoine industriel à revaloriser, l'opportunité de mener ici une opération majeure d'aménagement ne fait aucun doute. Ici se présente l'occasion unique, par la création d'un nouveau quartier de Nanterre alliant densité et qualité de vie, d'inventer une autre idée de la Défense. Le développement de ce territoire devra donc s'inscrire dans une double dynamique de renouvellement et de redynamisation urbaine. D'une part, celle engagée avec la mise en œuvre du projet Seine Arche, levier ayant permis de mener simultanément à la réalisation des Terrasses la rénovation urbaine de plusieurs des quartiers de Nanterre, appelée à se poursuivre avec les Groues. D'autre part, le nouveau quartier des Groues doit permettre de créer un lieu d'expérimentation, d'interface entre l'Université et La Défense, de synergie, créant un écosystème se nourrissant des forces économiques, culturelles et universitaires présentes.

Cependant l'originalité du lieu, son esprit, exigent d'envisager la fabrique du projet urbain d'un œil neuf. Le temps des grandes opérations entièrement portées par une puissance publique volontariste est révolu : il s'agit désormais de rassembler autour d'une vision partagée. Si l'aménageur reste bien sûr dans son rôle de garant de la cohérence générale, de coordonnateur des mutations urbaines, il endosse maintenant avant tout une fonction de facilitateur des projets, de créateur de possibles et de mise en relation d'acteurs qui jusque-là ne travaillaient pas ensemble. Ainsi, le projet des Groues passera tout autant par une réflexion d'ensemble sur l'espace public et les surfaces neuves, que par petites touches de projets innovants d'initiatives privées amenant de l'usage, de l'animation, de la vie, au service de la qualité urbaine. La mise en œuvre de tels projets ne pourra résulter que de modalités de conception nouvelles où les acteurs classiques de l'immobilier travailleront en étroite relation avec des porteurs de projet

alternatifs pour inciter les premiers à l'innovation, à la nouveauté et au dépassement des défis à relever, et permettant aux seconds la mise en œuvre des projets qui s'inscrivent dans une dynamique urbaine sociale, solidaire et collaborative. La construction même des Groues aura des retombées positives pour les usagers du territoire qui vont participer à la fabrication de ce nouveau quartier. Sa réussite, son appropriation par tous et son bon fonctionnement à terme seront permis par une co-conception avec les acteurs du territoire.

La valeur d'un quartier, l'attachement que ses usagers lui portent, ne se mesurent pas dans la masse de programmes à bâtir mais bien dans la richesse de possibilités qu'il leur offre, dans le foisonnement des activités qu'il abrite et la qualité de vie qu'il permet.

LES DÉFIS À RELEVER

Le projet de développement des Groues sera inclusif dans son résultat comme dans sa méthode : il vise à produire un urbanisme de métissage, une ville exemplaire de la diversité, et pour cela doit favoriser les initiatives citoyennes privées et les idées neuves. L'innovation sera le fil conducteur du projet des Groues, sa marque de fabrique, de sa conception à sa réalisation, de l'éphémère au définitif. Elle permettra de donner leur place à des projets atypiques, correspondant à des demandes émergentes, qui ont parfois du mal à s'inscrire dans le cadre de l'aménagement urbain habituel.

Les contraintes forment les solutions créatives, et les Groues soulèvent des défis de taille, de nature à stimuler les esprits créatifs et disposés à les relever. Les thèmes sur lesquels portent ces défis sont le bien-être et les usages, l'activité économique, et la méthodologie de projet. Ils se déclinent comme suit.

inventer l'urbanisme du métissage

La mixité sociale et fonctionnelle est vue, avec la densité, comme l'un des piliers de la ville durable. Elle reste cependant difficile à appréhender et à qualifier, et ce malgré de nombreux retours d'expérience : il apparaît aujourd'hui nécessaire d'aller plus loin. Sur les Groues doit s'inventer une mixité plus naturelle et volontaire : constatant une variété de plus en plus grande des usages de la ville moderne, il s'agit d'inventer un urbanisme allant au-delà de la superposition des fonctions, pour organiser les fertilisations croisées et les rencontres créatrices de valeur. Le rapprochement de la richesse du patrimoine humain du quartier et du quartier d'affaires doit devenir le cœur vivant de ce processus, permettant l'anticipation des nouveaux modes de vie, de travail et de mobilité.

réinventer La Défense

Les Groues doivent devenir un nouveau quartier mixte et équilibré de Nanterre ; ce quartier représente également la formidable opportunité de faire levier sur le dynamisme de La Défense. En effet, les quartiers d'affaires internationaux voient leur compétitivité non plus liée

à leur exclusivité mais plutôt à leur capacité à accueillir une vie urbaine riche et diversifiée. La Défense, le plus ancien et le plus grand quartier d'affaires européen, doit évoluer dans ce sens : s'ouvrir, accueillir de nouvelles fonctions, de nouveaux usages, une vie nouvelle. La complémentarité avec les Groues pourra s'établir par de nouveaux liens urbains mais surtout économiques : les parcours immobiliers des entreprises seront par exemple facilités par les nouvelles offres dans les Groues.

organiser la rencontre de deux mondes : l'université et le quartier d'affaires de La Défense

Le quartier des Groues, futur pôle de l'espace Défense Seine Arche bénéficiant d'une desserte de niveau métropolitain, est mitoyen de l'Université, de plusieurs écoles supérieures et du quartier d'affaires de la Défense. Le rapprochement des acteurs de ces deux mondes est aujourd'hui en cours, et les Groues ont un rôle stratégique à jouer comme terre d'accueil des manifestations concrètes de ce rapprochement. Pour cela, il convient de dépasser l'évidence géographique pour la transformer en évidence économique puis programmatique : les projets développés sur les Groues devront répondre à cette question.

habiter autrement

On constate aujourd'hui un décalage entre l'évolution rapide des manières d'habiter et de vivre, et la production neuve de logements. Ceci est particulièrement vrai dans le contexte du marché du logement en Île-de-France. Les Groues doivent permettre d'anticiper ces nouveaux besoins et inviter l'innovation dans le logement, pour y amener de nouvelles typologies, de nouveaux services, permettre de nouveaux usages et de nouvelles manières de concevoir voire de co-concevoir. Les projets devront ainsi répondre aux demandes émergentes, en mettant notamment l'accent sur la flexibilité et l'adaptabilité, les services intégrés (mobilité, conciergerie de quartier, etc.), l'usage des socles d'immeubles, l'ouverture sur la ville, les rapports entre espaces publics et privés et les montages atypiques. Les futurs usagers et gestionnaires doivent être associés à la conception de l'habitat.

offrir un bien-être urbain

La ville dense présente souvent comme limite sa dépendance à un en-dehors, un espace nécessaire de ressourcement pour ses usagers. Dès lors, l'amélioration de la résilience urbaine passe par la fabrication d'un cadre urbain plus accueillant, pour les usagers comme pour la nature, les deux se répondant et se renforçant. Le projet des Groues devra mettre en œuvre une approche pragmatique du développement durable, maximisant les effets positifs de la nature en ville au service de la qualité de la vie et des usages. Le quartier sera novateur en termes de santé et de bien-être. Pour la 1ère fois, la réalisation d'une évaluation d'impact en santé permettra de prendre en compte cette préoccupation en amont de la conception d'un grand quartier d'Île-de-France. Biodiversité, bioclimatisme, environnement paysager, bien-être, santé, animation sont les valeurs qui devront irriguer l'ensemble des projets présentés.

répondre à l'impératif énergétique

Le projet des Groues visera la labellisation écoQuartier, par la sobriété, la préservation des ressources et l'intégration de la nature en ville. En outre, il sera exemplaire d'un point de vue énergétique. Le quartier sera inscrit dans une trajectoire de réduction des gaz à effet de serre

(facteur 4) prenant en compte l'énergie grise liée à la construction des bâtiments. En exploitation, le quartier tendra à un bilan énergétique positif auquel tous les projets devront contribuer. Le refus de la table-rase pose la question cruciale de l'existant, du déjà-là, et de la recherche de leviers d'action sur l'ancien. Cette exemplarité énergétique devra améliorer le confort et le bien-être de tous.

s'appuyer sur le Cœur des Groues

Alors que les activités industrielles quittent la zone dense, les Groues font figure d'exception : son caractère industriel subsiste et le cœur économique des Groues fonctionne toujours. C'est une chance et un atout à mettre en avant, un substrat sur lequel baser un positionnement économique spécifique. Les Groues doivent apporter une réponse à la question de la pérennisation d'activités productives de TPE-PME en zone dense, à celle de leur compatibilité avec les autres fonctions de la ville, et de leur protection vis-à-vis de la tertiarisation et de la pression foncière. L'immobilier neuf et l'existant seront pensés en complémentarité, pour faciliter la mixité de ce quartier d'activité et de vie. Le Cœur des Groues sera ouvert sur l'ensemble du projet urbain et permettra d'y insuffler une dynamique d'innovation.

créer un terrain d'expérimentation

Le quartier des Groues est aujourd'hui riche en son cœur d'un patrimoine humain et économique diversifié, jouissant d'un environnement exceptionnel de par sa proximité à La Défense, à l'Université et aux Terrasses de Nanterre. D'autre part, il comprend une certaine quantité de foncier et bâtiments en attente, qui constituent autant d'opportunités d'amorcer dès maintenant un mouvement de renouveau. Assumant un certain cachet industriel, le Cœur des Groues doit devenir un terrain d'expérimentation pour des acteurs de l'innovation en quête de biens atypiques pour une occupation permanente ou temporaire. Trois critères détermineront le succès de cette démarche : son caractère innovant, sa capacité à faire levier sur l'existant et sa visibilité. L'innovation doit être présente durant tout le projet urbain, de l'amorçage à la réalisation, et doit intervenir sur l'ensemble de ses aspects : espaces publics, mobilité, immobilier neuf et réutilisation de l'existant, occupants futurs.

préfigurer et ne pas attendre demain

Aussi important peut-être que le désenclavement physique, il est nécessaire de faire entrer les Groues dans l'imaginaire des usagers de l'ouest francilien qui aujourd'hui ne pratiquent pas ce site. Pour cela, il faut créer des lieux de destination, de la valeur d'usage, et ce dès aujourd'hui. Il faut initier de nouvelles pratiques et attirer dans les Groues au travers d'un patrimoine immobilier existant immédiatement mobilisable. Le positionnement innovant du Cœur des Groues devra participer de cette démarche d'animation et sera rendu visible par des interventions dans l'espace public, l'activation de ses pieds d'immeubles, etc. La préfiguration aujourd'hui de ce que sera le quartier demain est une condition du succès de l'opération.

gérer la ville en mutation

Dans la continuité du défi précédent, la gestion de la transition, du phasage et de la vie dans une ville en mutation est une question centrale du projet des Groues. Aujourd'hui, le quartier présente peu d'aménités et le projet visant à son bon équipement s'inscrit dans le temps long

de l'aménagement urbain : il ne sera pleinement effectif que dans 15 ans. De plus, dans la période de transition, la construction elle-même apportera des contraintes supplémentaires liées aux chantiers. Les Groues seront donc pour longtemps un quartier en mutation, en transition, alors même qu'il accueillera de plus en plus d'usagers (riverains, entreprises nouvellement installées, ouvriers des chantiers, etc.). Il est donc fondamental de permettre une haute qualité de vie dès les premières phases, pour les premiers arrivants, tant en termes d'accessibilité aux transports, de services et d'équipements, que dans la gestion des nuisances liées aux chantiers. Chaque programme devra répondre à l'impératif de faire quartier, sans attendre tout en s'adaptant à des usages émergents, par sa flexibilité et la capacité d'adaptation.