

# Le Croissant : transformation d'un quartier

## Consultation pour le lot C



Le « Croissant » est un territoire des confins. Confins du quartier d'affaires mais aussi des villes de Nanterre et de Puteaux, il s'inscrit dans le prolongement des « jardins de l'Arche » et de la future Arena/Racing Metro au Nord, longe sur sa partie Est le cimetière de Puteaux et, sur sa partie Ouest, la ville de Nanterre pour achever sa course, au Sud, au pied du quartier d'affaires.

Etrange mélange issu de stratégies urbaines, de volontés et de périodes de constructions différentes, il assemble des immeubles de grande hauteur du quartier d'affaires, une voie quasi-autoroutière, des logements sociaux situés en bordure du parc André-Malraux de Nanterre, un cimetière et une future Aréna, complexe sportif et de loisirs tel qu'il n'en existe pas encore en région parisienne.

L'opération entreprise par l'EPADESA en partenariat avec les différents acteurs du secteur est ambitieuse puisqu'elle vise à transformer cet assemblage hétéroclite en morceau de ville cohérent et à conférer à cet ensemble l'harmonie à vivre dont il est aujourd'hui dépourvu. De territoire des confins, le Croissant doit muter vers une centralité intégrée.

## Une mixité d'usages

Afin d'y parvenir, le programme du Croissant s'affirme donc principalement comme un programme de logements – 40 000 m<sup>2</sup> majoritairement familiaux, soit 500 foyers à l'horizon d'une dizaine d'années – visant à rééquilibrer l'offre du quartier d'affaires dont il est le prolongement. Pour autant, il prévoit également des locaux universitaires (6500 m<sup>2</sup>), des bureaux (10 000 à 15 000 m<sup>2</sup>), des commerces, la reconstruction d'un groupe scolaire et d'équipements qui restent à définir (hôtel, gymnase, crèche...etc) afin d'offrir une réelle mixité d'usages.

A ce titre, il répond parfaitement aux objectifs du « Nouveau Grand Paris » tels qu'ils ont été définis par le Premier Ministre en mars 2013 : « Il faut optimiser, favoriser la densification douce de la ville et privilégier le recyclage d'espaces déjà urbanisés (...) à l'étalement urbain. Le Nouveau Grand Paris va ainsi permettre l'émergence de véritables projets urbains, de nouveaux quartiers accueillant des fonctionnalités multiples, logements et activité économique, pôles universitaires et équipements culturels, en particulier. »

## Une concertation poussée

Pour que cette opération trouve sa cohérence, il convient de repenser – ou plutôt de penser dans ce cas d'espèce – de nouveaux modes de circulation et une bonne fluidité des espaces publics. A cet effet, plusieurs réunions de concertation et ateliers de travail ont été organisés avec les habitants et les représentants d'associations du quartier. De nombreuses questions ont été émises et abordées, les dysfonctionnements actuels analysés, des suggestions retenues et des explications fournies, des maquettes et hypothèses d'implantation d'immeubles présentées et discutées, des inquiétudes apaisées. Aujourd'hui, la physionomie globale de l'opération est connue, acceptée et même attendue des habitants qui la perçoivent comme une opportunité unique de changer d'horizon sans quitter leur lieu d'habitation.

L'accent a notamment été mis sur la circulation piétonne au sein de l'ensemble. Sur un site qui s'étage sur plusieurs niveaux perçus comme autant de coupures aux circulations et mode de cheminements doux, il faut retrouver une circulation au sol, renouer avec des espaces publics généreux qui seront autant de vecteurs pour recréer du lien social et faciliter l'émergence d'une vie communautaire apaisée. A cet effet, un maître d'œuvre des espaces publics recevra de l'Epadesa la mission de concevoir – en concertation avec les différents opérateurs qui interviendront sur la première phase des travaux - le nouvel espace public et de suivre les travaux de sa réalisation. Sa mission sera multiple : réaménagement des parkings et du boulevard Pesaro en boulevard urbain, dévoiement des réseaux, aménagement des voiries et des espaces verts aux abords des trois premiers lots de construction.

## Trois phases de travaux

Car la transformation du Croissant en quartier à vivre est une opération complexe qui nécessite plusieurs phases. Sans entrer dans le détail, il faut savoir que trois phases de travaux sont prévues et que l'appel à projet de la présente consultation porte sur la construction du lot C de la phase 1.

Outre l'ensemble immobilier et de parkings du lot C, cette première phase comporte un lot A qui concerne des logements en accession sociale et un lot B dévolu à l'implantation d'une école d'enseignement supérieur privé et qui impactera directement le lot C. Au total 12 500 m<sup>2</sup> de logements, social et en accession, 6 500 m<sup>2</sup> d'enseignement.

Le lot C est détaillé dans les pages qui suivent. A ce niveau, il convient de savoir :

- Qu'il est situé sur un emplacement stratégique entre le boulevard Pesaro et le circulaire ;
- Qu'il est très bien desservi par les transports en commun de la Défense (Ligne 1, RER A, transilien, tramway) et de Nanterre préfecture et par la route ;
- Qu'il bénéficie d'une vue dégagée vers le quartier d'affaires et le parc et d'un accès aisé au parc André-Malraux de Nanterre ;
- Qu'il est constitué de deux plots verticaux d'habitation, d'un de 32 mètres l'autre de 42 mètres
- Que le projet est constitué de 5 000 m<sup>2</sup> de logements en accession / 3 500 m<sup>2</sup> de logements sociaux en VEFA pour le compte d'ICF La Sablière / 210 places de parkings en vefa pour le compte de l'Epadesa
- Qu'il comprendra la construction de parkings propres mais aussi de parkings situés sous le lot B et qu'à ce titre, il devra travailler en partenariat avec le maître d'ouvrage du lot B ;
- Enfin qu'il devra illustrer la volonté de l'EPADESA et de la ville de Nanterre de transformer le quartier, et donc être exemplaire de la « plus-value » urbaine qui doit être apportée aux habitants actuels et futurs du Croissant. L'Epadesa sera ainsi très attentive aux propositions porteuses d'idées, de réflexion, d'innovations, de concepts novateurs susceptibles de conférer à l'ensemble une exemplarité et/ou un avantage économique.