

## **VINCI Immobilier lance en travaux Universeine à Saint-Denis (93), au cœur du futur Village des athlètes**

- Requalification d'une ancienne friche industrielle de 6,4 hectares
- Aménagement d'un quartier de vie fondé sur la réversibilité, la mixité et l'inclusion
- Une démarche environnementale ambitieuse



*©Kreaction*

En partenariat avec la SOLIDEO, Paris 2024, la Ville de Saint-Denis et Plaine Commune, VINCI Immobilier lance en travaux le projet d'aménagement Universeine. Situé à proximité immédiate de la Cité du Cinéma et du futur hub de Pleyel à Saint-Denis, cette opération de requalification d'une ancienne friche industrielle de 6,4 hectares a pour ambition de créer un nouveau quartier de vie durable et de dynamiser le territoire de la Seine-Saint-Denis qui accueillera le Village des athlètes durant les Jeux de Paris 2024.

Pour garantir un héritage durable des Jeux, VINCI Immobilier a conçu ce projet pour offrir deux vies au quartier. En 2024, il proposera 6 000 lits et 33 000 m<sup>2</sup> d'espaces de services et de travail pour les athlètes et leurs accompagnants. Dès la fin de l'événement sportif, les bâtiments seront

reconvertis en un quartier mixte composé de 78 600 m<sup>2</sup> de logements (libres, sociaux, étudiants), 63 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 4 300 m<sup>2</sup> de commerces et locaux d'activités.

La démarche environnementale est au cœur du projet Universeine, qui imagine la ville de demain, attentive au bilan carbone des bâtiments et aux modes de vie qu'ils inspirent, à l'adaptation au changement climatique et à la préservation de la biodiversité.

### **Préservation de la biodiversité**

Dans le prolongement des espaces publics, les bâtiments et leurs jardins en pleine terre constitueront des « corridors écologiques », permettant la reconstitution d'habitats propices à la faune et à la flore des bords de Seine et une continuité des biotopes en milieu urbain. Ils contribueront efficacement à lutter contre les îlots de chaleur en créant une oasis urbaine sur cet ancien site industriel. Universeine vise la labellisation BiodiverCity®, premier label international à prendre en compte la biodiversité dans les projets immobiliers de construction.

### **Des bâtiments bas-carbone et bioclimatiques**

Conçus selon des principes bioclimatiques, les bâtiments visent un bilan carbone inférieur de 40 % à celui de bâtiments conventionnels, six ans avant l'échéance 2030 définie par l'Accord de Paris. Pour les structures et les façades, VINCI Immobilier a opté pour des matériaux à faible empreinte carbone : bois, béton bas carbone et ultra bas carbone, lequel sera utilisé pour la première fois à l'échelle d'un bâtiment. Le projet Universeine vise la labellisation E+C- (Bâtiments à Energie Positive et Réduction Carbone).

La conception architecturale tend à optimiser la sobriété énergétique des bâtiments en privilégiant l'éclairage naturel et l'ensoleillement. Tous les bâtiments seront raccordés à un réseau urbain de chaud et de froid alimenté par géothermie. Des panneaux photovoltaïques seront posés sur les toitures en complément des surfaces végétalisées.

### **L'économie circulaire, une priorité**

Universeine privilégiera l'économie circulaire en favorisant le réemploi de matériaux. 75 % des matériaux des ouvrages provisoires de la phase Jeux seront démontés et pourront être réemployés ou recyclés prioritairement dans les bâtiments du nouveau quartier.

Les travaux d'aménagement du projet Universeine prévoient la réhabilitation de deux bâtiments emblématiques du patrimoine industriel du début du XX<sup>ème</sup> siècle : la Halle Maxwell et le Pavillon Copernic. Ancienne centrale thermique EDF construite en 1907, la Halle Maxwell accueillera durant les Jeux des espaces de fitness, des centres d'information et de services destinés aux athlètes ainsi que des espaces de travail pour les délégations sportives. Élément central du futur quartier en 2025, elle recevra l'ensemble des espaces de services du futur Campus tertiaire (halls, restauration, centre de bien-être, etc.) ainsi que des commerces ouverts sur la ville. Le Pavillon Copernic, qui accueillera les médias durant les Jeux, sera réservé dès 2025 à des espaces de réunion et de convivialité.

\*\*\*\*

### **Fiche technique du programme :**

- **Maître d'ouvrage :** VINCI Immobilier
  - **Aménageur :** SOLIDEO (Société de Livraison des Ouvrages Olympiques)
  - **Architectes :**
    - **Secteur nord :** Clément Vergély Architectes, Béal & Blanckaert, Pascal Gontier, Lina Ghotmeh, Gaëtan Le Penhuel
    - **Secteur sud :** Chaix & Morel et Associés, Triptyque Architecture
  - **Conseil environnemental :** ETAMINE
  - **Certifications et labellisations visées :**
    - Logements : NF Habitat HQE, Biodiversity<sup>®</sup>, E+C- (niveau E3C2 pour les bâtiments bas et E3C1 pour les autres bâtiments), EcoQuartier
    - Bureaux : NF HQE Bâtiment Durable 2016 (niveau Excellent), BREEAM (niveau Excellent), Biodiversity<sup>®</sup>, E+C- (niveau E2C2)
  - **Programmation du Village des athlètes (2024) :**
    - 33 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux d'accompagnement pour les Jeux Olympiques et Paralympiques (espaces de services et de travail)
    - Entre 5 860 et 6 000 lits
  - **Programmation de la phase Héritage (2025) :**
    - Surface totale : 145 900 m<sup>2</sup> environ dont 21 100 m<sup>2</sup> déjà construits et 124 800 m<sup>2</sup> à construire
    - 78 600 m<sup>2</sup> de logements dont 13 600 m<sup>2</sup> déjà livrés et 65 000 m<sup>2</sup> à construire
    - 63 000 m<sup>2</sup> de bureaux dont 6 600 m<sup>2</sup> déjà livrés (bâtiment @work) et 56 400 m<sup>2</sup> à construire
    - 4 300 m<sup>2</sup> de commerces, équipements et activités dont 900 m<sup>2</sup> déjà livrés
- Secteur nord :** (à dominante résidentielle)
- 54 800 m<sup>2</sup> de logements
  - 1 400 m<sup>2</sup> de commerces et d'activité
  - 580 m<sup>2</sup> d'équipements

Ce secteur développe deux îlots résidentiels ponctués, côté Seine, d'une émergence de 50 mètres, couronnée d'une serre ouverte et offrant au Village des athlètes et au secteur de Pleyel un véritable signal urbain. Ces îlots offriront environ 910 logements dont 280 logements étudiants, une crèche et un pôle médical s'ouvrant sur des cœurs d'îlots végétalisés, ainsi que des locaux commerciaux qui accueilleront des activités issues de l'économie sociale et solidaire et de l'artisanat.

**Secteur sud :**

- 56 400 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux de services
- 10 200 m<sup>2</sup> de logements
- 1 400 m<sup>2</sup> de commerces et activités

Cet îlot est constitué d'un immeuble mixte de logements et de bureaux implanté sur la rue Ampère, qui répond à l'îlot mixte livré par VINCI Immobilier en 2018 : il ouvrira une perspective dégagée sur une place urbaine mettant en valeur le pignon de la Halle Maxwell.

**Planning :**

Phase 1 - JOP

- Début des travaux : juillet 2021
- Livraison du Village des athlètes : 2024

Phase 2 – Héritage

- Début des travaux : fin 2024
- Livraison des immeubles : fin 2025

**A propos de VINCI Immobilier**

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI, est un des principaux acteurs de la promotion immobilière en France. Implanté sur tout le territoire, VINCI Immobilier est présent sur les deux grands secteurs du marché : l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces), s'adressant ainsi aux investisseurs, institutionnels et aux particuliers. VINCI Immobilier apporte également à ses clients son expertise en matière de conseil et de gestion d'immeubles à travers son pôle "services". Grâce à son offre multi-produits et son expertise dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne les collectivités locales pour la réalisation de leurs opérations d'aménagement et participe ainsi au développement des zones urbaines. A travers ses filiales OVELIA et STUDENT FACTORY, VINCI Immobilier exploite et gère des résidences seniors et étudiants.



[www.vinci-immobilier.com](http://www.vinci-immobilier.com)

**Contacts presse :**

Delphine DE SAINT POL  
Directrice de la communication  
Tél : 01 55 38 79 58  
[delphine.desaintpol@vinci-immobilier.com](mailto:delphine.desaintpol@vinci-immobilier.com)

Caroline MAUREY  
Responsable communication  
Tél : 01 55 38 46 90  
[caroline.maurey@vinci-immobilier.com](mailto:caroline.maurey@vinci-immobilier.com)