



**Économie  
Immobilière et  
Génie urbain**  
Université d'été  
2013 du lundi 2 au  
jeudi 5 Septembre  
**École des  
Ingénieurs de  
la Ville de Paris**

[www.eivp-paris.fr](http://www.eivp-paris.fr)



©SEMAPA / Ateliers Lion Associés

## Université 2013 Économie immobilière et Génie urbain

Avec l'extension des villes, la raréfaction des ressources naturelles, et la crise économique, le génie urbain joue un rôle renouvelé dans le développement des territoires et les projets de construction. Il apporte aux maîtres d'ouvrage de grandes économies, à la fois fonctionnelles et financières, en s'appuyant sur de nouvelles formes urbaines et des évolutions technologiques importantes, notamment celles attendues dans la Smart City.

Ces questions seront traitées dans le cadre de l'Université d'été 2013 de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris- Ecole supérieure du Génie Urbain, qui se tiendra les 2, 3, 4 et 5 septembre 2013.

### Lundi 2 septembre – Économie du génie urbain : données nouvelles.

- 9:00 – 9:45**                    **Mutabilité, Mutualisation : une étape dans l'histoire du génie urbain et de la ville.**  
Michel CARMONA, Professeur de la Chaire d'Aménagement et Urbanisme à l'Université Paris-Sorbonne, Directeur de l'Institut d'urbanisme et d'aménagement de la Sorbonne de 2000 à 2009.
- 9:45 – 10:30**                    **Image, échelle et développement durable : du bâtiment au territoire.**  
Alain BORNAREL, TRIBU.
- 10:30 – 11:15**                    **Matériaux et techniques : évolutions, coûts et rentabilités du bâtiment « vert ».**  
Gilles ESCADEILLAS, Professeur, Directeur du Laboratoire Matériaux et Durabilité des Constructions (LMDC), INSA UPS Toulouse.
- 11:15 – 12:00**                    **Conception, gestion : programmes, imbrication public / privé.**  
Marie-Laure FLEURY, Architecte, Consultante en aménagement urbain, MLFleuryConseil.
- 12:00– 12:45**                    **De la ville à l'urbain : conséquences sociales, économiques et politiques.**  
Jacques DONZELOT, Maître de Conférences en sociologie politique. Directeur du CEDOV Directeur du CEPS Conseiller scientifique au PUCA.
- 13 :00 - 14 :00**                    **Déjeuner -rencontre.**
- 14:00 (départ de l'école)**                    **Visite : Ile Seguin Rives de Seine, Boulogne (92).**

## Mardi 3 septembre – Smart Building + développement durable = la loi du marché ?

- 9:00 – 9:45 **Développement durable, technologies nouvelles : analyse critique.**  
Denis BURCKEL, ICADE, Directeur de l'Audit, des Risques et du Développement Durable.
- 9:45 – 10:30 **Formes urbaines et architecture : du pavillon, à l'immeuble de grande hauteur, du pavillonnaire à la ZAC et à l'écoquartier.**  
Rémi ROUYER, Architecte, Professeur à l'Ecole d'architecture de Versailles.
- 10:30 – 11:15 **Le marché : en France et à l'international.**  
Alexis PERRET, NEXITY Immobilier, Directeur général délégué.
- 11:15 – 12:00 **Financement et portage des projets.**  
Laure PERON, SERM, Société Anonyme d'Economie Mixte des Collectivités Publiques de l'Agglomération de Montpellier, Directrice Administratif et Financier.
- 12:00 – 12:45 **Maîtriser le marché immobilier, mécanismes, effets, perspectives - les choix de Saint-Ouen.**  
Paul PLANQUE, Premier Adjoint au Maire en Charge des Finances et de l'Urbanisme, Mairie de Saint-Ouen (93).
- 13:00 - 14 :00 **Déjeuner - rencontre.**
- 14:00 (départ de l'école) **Visite : Clichy Batignolles à Paris, Paris 17<sup>ème</sup>.**

## Mercredi 4 septembre Certification et valorisation de la performance

- 9:00 – 9:45 **Labels et certifications : présentation et analyse critique.**  
Patrick NOSSENT, Président de CERTIVEA ET CEQUAMI.
- 9:45 – 10:30 **Les référentiels : éléments méthodologiques.**  
Hélène EL AIBA - Bouygues Immobilier - Directrice Production Immobilier d'Entreprise Ile de France.
- 10:30 – 11:15 **Pilotage énergétique des immeubles : outils techniques, outils logiciels, pilotage des usages, retour d'expérience.**  
Bertrand MOUCHEL-LEPESANT, OCEA SMART BUILDING
- 11:15 – 12:00 **Audit thermique : du bilan aux travaux.**  
Nicolas RÉGNIER, Directeur GREEN SOLUCE.
- 12:00 – 12:45 **Contrat de performance énergétique (CPE).**  
Olivier ORTEGA, Cabinet Lefèvre Pelletier & associés.
- 13 :00 - 14 :00 **Déjeuner - rencontre.**
- 14:00 (départ de l'école) **Visite : Reconversion des Entrepôts Macdonald, Paris 19<sup>ème</sup>.**
- 18h00 **Réception à l'Hôtel de Ville de Paris.**

## Jeudi 5 septembre – Les chemins du possible : études de cas.

### Matin *Commerces*

- 9:00 – 9:45 Projets extrêmes : Europa City.**  
Christophe DALSTEIN, IMMOCHAN, Directeur du projet Europa City.
- 9 :45 -10 :30 Un immobilier commercial alliant performance environnementale et lien social.**  
Guy JULIEN-LAFERRIÈRE, Groupe CASINO-Immobilier et Développement,  
Directeur Développement Durable, Directeur des études Environnement.
- Immeubles tertiaires*
- 10:30 – 11:15 Enjeux de commercialisation.**  
Brice CHASLES, DELOITTE, Directeur équipe conseil financier en immobilier.
- 11:15 – 12:00 Renouveau du parc des années 1960/70/80 : la TOUR FIRST (immeuble 1974 rénové à la Défense).**  
Jean-Frédéric HEINRY, Directeur général d'ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE,  
Grand Prix de l'ingénierie en 2009, Responsable du développement de la Tour First.
- Equipements publics*
- 12:00 – 12:45 Economies et fonctionnalités. Exemple gymnase Pajol, Paris 18<sup>ème</sup>.**  
Rémy VIEILLE, Ville de Paris, DPA, Directeur adjoint.
- 13 :00 - 14 :00 Déjeuner - rencontre.**

### Après-midi *Logements*

- 14:00 – 14:45 Rénovation thermique en copropriétés : faisabilité ?**  
Christian MICHELET, FONCIA, Directeur Développement Durable.
- 14:45 – 15:30 Logement social, copropriétés, enjeux et mécanismes.**  
Jean-Baptiste MARTIN, Ville de Paris, Chef du Service du Logement et de son Financement,  
Direction du logement et de l'habitat.
- Nouveaux quartiers, macro-lots*
- 15:30 – 16:15 Nouvelles formes urbaines, nouvelles architectures : mutualisation des services urbains : Yléo à Nantes.**  
Agence Christian de PORTZAMPARC.
- 16:15 – 17:00 Macrolot, avantages/inconvénients : mutualisation+images + génie urbain aux commandes ?**  
Philippe PANERAI, Architecte Urbaniste, Grand prix de l'urbanisme 1999.
- :17.00 – 18:00 Cocktail de clôture de l'Université.**

### Inscription en ligne

#### Contacts :

[Formation continue : Patricia Luong](#), tél:01 56 02 11 55

[Université d'été : Jean-Baptiste Vaquin](#), tél : 01 56 02 61 03

**Ont participé à la préparation** de ce programme : Nathalie, Baudson, Vincent Becue, Jean-Paul Blais, Etienne Burdet, Morgane Colombert, Laurent Ducourtieux, Marc Gayda, Leila Kebir, Bernard Landau, Claire Rossignol, Damien Serre, Charlotte Tardieu, Youssef Diab, Emmanuel Natchitz, Jean-Baptiste Vaquin (EIVP).

**Observation** : Programme donné à titre indicatif, non contractuel.

## Visites - Réception - Déjeuners

### 1° - Visites les après-midi, les 2, 3 et 4 septembre en illustration des conférences.

La participation aux visites est librement ouverte à tous les inscrits. MAIS L'INSCRIPTION PREALABLE A CES VISITES EST INDISPENSABLE. A cet effet il est nécessaire que lors de votre inscription vous notiez vos choix dans les cases prévues à cet effet dans le bulletin d'inscription. Le nombre de participants par visite est limité (les inscriptions seront retenues par ordre d'arrivée).

- *Lundi 2 septembre*, projet Ile Séguin-Rive de Seine, autour du thème du **Macrolot**.
- *Mardi 3 septembre*, projet Clichy Batignolles, autour du thème **Immobilier et derniers progrès du génie urbain**.
- *Mercredi 4 septembre*, projet Entrepôts Macdonald, autour du thème du **Développement durable et définition des programmes immobiliers**.

### 2° - Réception à l'Hôtel de Ville de Paris, le Mardi 28 août à 18h.

L'entrée à l'Hôtel de Ville de Paris est réglementée. Chaque participant à l'Université doit confirmer sa présence dans le bulletin d'inscription. Un carton d'invitation sera adressé par mail à chacun. La présentation de l'invitation est obligatoire pour entrer dans la Mairie.

### 3°- Déjeuners.

Chaque jour des déjeuners sont prévus pour les participants. Lors de votre première arrivée à l'EIVP un dossier vous sera remis dans lequel vous trouverez des « bon repas » datés.

Contacts (pour mémoire):

[Formation continue : Patricia Luong](#), tél:01 56 02 11 55

[Université d'été : Jean-Baptiste Vaquin](#), tél : 01 56 02 61 03



Consultation architecture et urbanisme, Macrolot B3 ZAC Seguin- Rives de Seine. Plan Masse

### Visite : Projet urbain Ile Séguin-Rive de Seine Accueil pavillon d'information sur l'Ile Seguin

**Lundi 2 Septembre 2013 - 15h00 – Présentation du projet urbain Séguin-Rive de Seine**

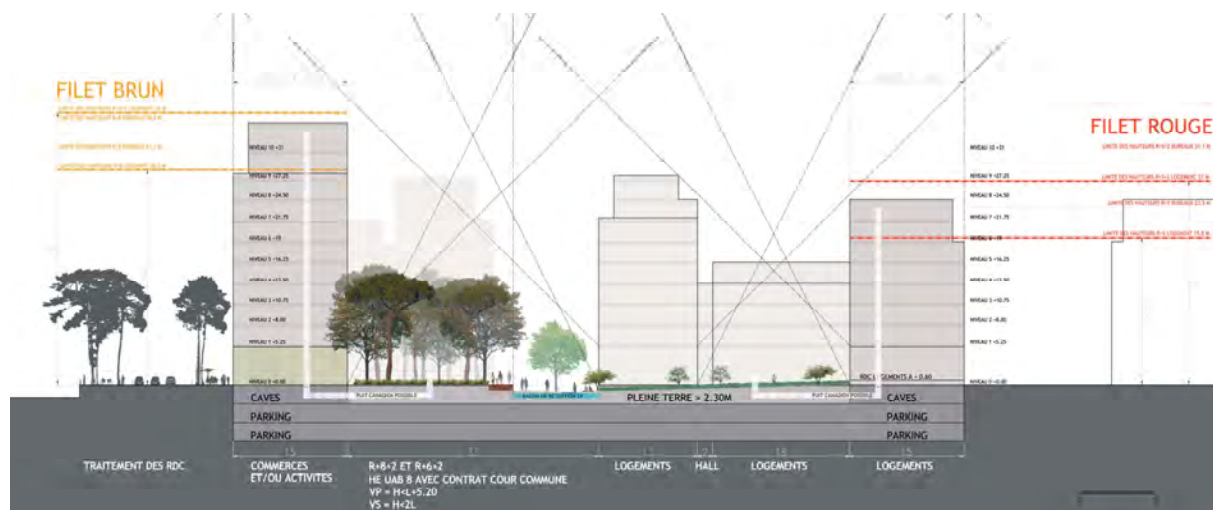
**Accueil** **Valentine Becker**, Directrice d'Etudes, SAEM Val de Seine Aménagement.

**L'opération Ile Séguin-Rive de Seine se développe** sur les anciens terrains (74ha) des usines Renault à Boulogne-Billancourt (92). En 2000, Renault a signé une promesse de vente des terrains avec le groupement de promoteurs DBS (Hines, Nexity, Vinci Immobilier et Icade). Le programme (850.000m<sup>2</sup>) prévoit l'accueil de 12 000 habitants (logements 382 300 m<sup>2</sup> dont 1/3 sociaux), 10 000 emplois (bureaux 281 100 m<sup>2</sup>, activités et commerces 186 000 m<sup>2</sup>), et des équipements publics (dont 4 crèches, 3 écoles, 1 lycée). La rénovation du quartier du Pont de Sèvres, limitrophe, est également engagée (10ha, convention ANRU 2008).

**Un Plan directeur** est préparé par l'architecte-urbaniste Patrick Chavannes et le paysagiste Thierry Laverne. Ce plan s'inscrit dans le PLU de la commune et le cahier des charges de la ZAC. Il est structuré en ensembles appelés « macrolots » : l'unité d'une construction n'est plus un lot, mais un ensemble de plusieurs lots formant eux-mêmes une unité d'aménagement. Pour chacun, la SAEM et les promoteurs vont engager conjointement des consultations en vue de sélectionner un architecte-coordonnateur, ainsi qu'un « assemblier », chargé de répartir les programmes et de gérer les interfaces entre la Ville, les Promoteurs et la SAEM.

**Chaque architecte-coordonnateur définit une fiche d'aménagement pour le macrolot** dont il est chargé. Des architectes sont ensuite chargés des constructions et aménagements prévus. **L'assemblier** répartit les programmes, en développant une logique urbaine à l'échelle du macrolot, c'est-à-dire sans qu'il y ait nécessairement un architecte par construction.

**Concernant les réseaux du Génie urbain**, une Charte de développement durable a été arrêtée par la ville la SAEM et les promoteurs impliqués dans l'opération d'aménagement. Conformément aux orientations retenues, est annexé à chaque **Cahier des charges de cession de terrain (CCTT)** un **Cahier des prescriptions techniques et environnementales (CPTe)** qui précise les prescriptions environnementales à respecter. L'échelle pour l'organisation et la répartition des réseaux et espaces publics et communs (par exemple les cheminements et les parkings) est le macrolot et non plus le lot. En termes d'usages et de paysage urbain les implications sont nombreuses. ■





Quartier Clichy-Batignolles, vue vers l'Ouest

### Visite : Projet urbain Clichy-Batignolles Accueil dans La Maison Du Projet 147 rue de Cardinet – 75017 Paris

Mardi 3 Septembre 2013 - 15h00 – Présentation du projet urbain Clichy Batignolles

Accueil Didier Bailly, Directeur général de Paris Batignolles Aménagement.

**Le projet** se développe entre la rue Cardinet et la Porte de Clichy dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris sur un site ferroviaire de 50ha. Cet écoquartier accueille les outils les plus récents du génie urbain que ce soit dans l'application du Plan climat adopté en 2007 par le Conseil de Paris, pour le développement de la biodiversité ou la gestion des ressources naturelles.

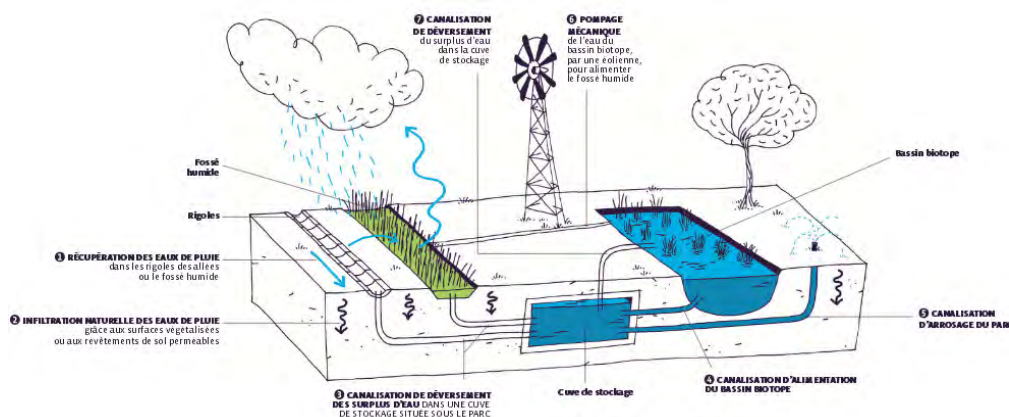
**Le programme** comprend un parc de 10 hectares, le futur Palais de Justice de Paris et 400 000 m<sup>2</sup> environ de programmes mixtes, avec 3 400 logements dont 50% de logements sociaux, 140 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 31 000m<sup>2</sup> de commerces et 38 000m<sup>2</sup> d'équipements de proximité, ainsi que deux nouvelles stations, ligne 14 et desserte par la ligne T3 du tramway.

**Energie** : Les besoins de chauffage sont réduits à 15kwh/an dans les bâtiments, la consommation est inférieure à 50 kwh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire. La chaleur pour le chauffage et l'eau chaude provient du chauffage urbain et la géothermie (nappe de l'Albien à 28°). Les bâtiments les mieux exposés sont dotés de panneaux photovoltaïques.

**Déchets** : mise en place d'un système de collecte pneumatique.

**Eau, cœurs d'îlots plantés et toitures végétalisées** : Réduction de 50% des rejets d'eau pluviales au réseau. Récupération des eaux du parc (10ha) : dans la nappe phréatique et pour le surplus dans un fossé humide à ciel ouvert et stockage dans une cuve situé en sous-sol alimentant un bassin biotope (filtre par plantes aquatiques). Eolienne pour le pompage de l'eau du bassin.

**Biodiversité** : parc de 10ha, toitures végétalisées, plantations d'alignement, 300 espèces végétales dans le jardin, accueil faunes et flores dans les mares et fossés humides : canards, poules d'eau, grenouilles, libellules, etc. ■





L'entrepôt Macdonald avant-après- les anciens bâtiments ont été surélevés de plusieurs étages.

### Visite 4 septembre : 1 macrolot – Reconversion des Entrepôts MacDonalD Accueil à la base vie, 201 boulevard MacDonalD, 75019 Paris

Mercredi 4 Septembre 2013 - 15h00 – Visite des Entrepôts Macdonald, Paris 19<sup>ème</sup>

**Accueil Marie-Anne Belin**, Directrice Générale de la SEMAVIP, Associée de la SAS ParisNordEst (Caisse des dépôts, SEMAVIP, ICADE).

Le projet de reconversion de l'entrepôt Macdonald dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement vient surélever de plusieurs étages les bâtiments anciens permettant de réaliser un ensemble immobilier de logements, de commerces et de bureaux

**Surface** : 5,5 hectares, Investissement : foncier + travaux et honoraires = 350 M€ environ ; SHON globale logements 165 000 m<sup>2</sup> : (50% logements sociaux) ; bureaux : 71 300 m<sup>2</sup> ; commerces : 28 000 m<sup>2</sup> ; activités : 32 500 m<sup>2</sup> ; équipements publics : 16 000 m<sup>2</sup> ; stationnement : 17 000 m<sup>2</sup>, 1 300 places.

Le choix de conserver le bâtiment existant repose sur la volonté de développer une démarche de développement durable au double de titre de la conservation d'une construction existante et de la protection d'un élément majeur du patrimoine urbain de Paris.

**Gestion des eaux pluviales** : le projet prévoit des toitures végétalisées et des bassins de rétention qui permettront une diminution de la pollution des eaux pluviales.

**Energie** : 50 kwh/m<sup>2</sup> pour les logements en construction neuve et 80 kwh/m<sup>2</sup> pour les réhabilités, bureaux et activités BBC et commerces. Chauffage : Réseau chauffage urbain CPCU alimenté par géothermie et valorisation des déchets ménagers couplé en circuit au réseau de froid (puits dans aquifère du Dogger, eaux à 57° à 1800 m). Climatisation : réseau ClimEspace - Commerces (Certification Breeam « Very good »).

**Economies de gestion** : dialectique entre mutualisation et indépendance de gestion.

**Biodiversité** : cours longitudinales, toitures enherbées, jardins linéaires, revégétalisation du Boulevard MacDonalD.

**Circulations** : mise en service du Tramway, circulations douces, création d'une esplanade piétonne, nouvelles place publique centrale et à terme intermodalité avec RER E Gare Rosa Park au droit de laquelle une nouvelle façade des bâtiments est développée.



Un projet de 600m de long, de la taille de l'île-St-Louis.