
[Imprimer](#)

Village olympique : la commercialisation des charges foncières est ouverte

Image

La commercialisation des charges foncières de la ZAC du Village olympique a été lancée le 12 mars à Cannes, au Mipim. Les candidats ont jusqu'au 15 avril pour présenter un groupement.

La ZAC du Village olympique est découpée en trois secteurs : Saint-Ouen-sur-Seine secteur D (48 250 m²), Saint-Ouen-sur-Seine secteur E (52 420 m²) et L'Île-Saint-Denis (47 500 m²). L'objectif est d'y réaliser 2 200 logements, 900 chambres en résidence, 100 000 m² d'activités tertiaires pouvant accueillir 6 000 personnes, 2 hôtels, 2 nouvelles écoles, 1 gymnase, 1 lycée, 1 caserne de pompiers, et 7 ha d'espaces verts. « Nous ne réalisons pas un Village olympique qui sera transformé en quartier, mais un quartier qui accueillera les athlètes », a expliqué Jean-Louis Missika, adjoint à la maire de Paris chargé de l'urbanisme.



Mais la « vraie évolution », pour Nicolas Ferrand, directeur général de la Solideo, tient dans la composition des programmes immobiliers qui comprennent une variété de types de logements du T1 au T4 pour optimiser la part des logements familiaux. Une partie des bureaux et des hôtels sera aussi utilisée en hébergement.

Choix des lauréats à la mi-novembre

Les candidats ont jusqu'au 15 avril pour présenter un groupement comprenant un ou plusieurs investisseurs, un ou plusieurs opérateurs, deux ou trois architectes et un bureau d'étude spécialisé

en durabilité. La Solideo retiendra deux à trois candidats par secteur, qui devront remettre une première offre pour le 30 avril. La remise des offres initiales est fixée au 9 septembre et sera suivie d'une période de négociation et de la remise des offres finales à la mi-octobre. Le choix des lauréats est prévu pour la mi-novembre et la signature des contrats fin novembre.

Le principe financier repose sur la vente de charges foncières à construire, dont le montant prend en compte la neutralisation de l'impact des JOP et le rachat des logements sociaux en Vefa sur un prix estimé en 2025. La Solideo évalue à 34,1 millions d'euros HT le montant de charges foncières du secteur D et à 41,5 millions d'euros HT celui du secteur E.

Démarche durable

Tant la Solideo que la ville de Paris ont insisté sur l'aspect durable de la démarche devant impérativement mettre en avant les matériaux biosourcés, la flexibilité, l'économie circulaire et la végétalisation urbaine. « Le Village olympique doit marquer le passage à une autre ère, a insisté Jean-Louis Missika. Les 150 000 m² à construire serviront de démonstrateur d'une nouvelle méthode de construction. »

Ce projet doit aussi être la vitrine du savoir-faire français en matière d'urbanisme, d'architecture, de construction, de génie urbain, d'énergie, « ce qui renvoie à la question de la ville durable devant respecter trois exigences incontournables : la neutralité carbone, le changement climatique et la biodiversité », a fait valoir Nicolas Ferrand. Pour ce faire, tous les leviers seront activés : le bois, les toitures actives, la végétalisation, l'économie circulaire, la réversibilité, les énergies renouvelables, le BIM de la conception à l'exploitation...

Indemnités forfaitaires

La Solideo prend en charge une indemnité forfaitaire du capital investi de 185 euros/m² pour les bureaux (40 % versés fin 2020 et le reliquat au 1er mars 2024), 231,6 euros/m² pour les logements familiaux et 127,4 euros/m² pour les autres programmes. L'indemnité liée aux travaux de réversibilité (versée en trois fois) sera de 546 euros/m² pour les bureaux et de 303,2 euros/m² pour les logements familiaux. Paris 2024 assume les coûts de dégradation.