



PARISPUCES

| PARIS 18^{ÈME}



LEGENDRE
IMMOBILIER — SemPari Seine —

30-38 RUE GINETTE NEVEU
32-34 AVENUE DE LA PORTE DE CLIGNANCOURT
75018 PARIS

Sommaire

LE GRAND PARIS	4
Une métropole de rang mondial	
LE NORD DE PARIS	6
en pleine cure de jouvence	
PARIS PUCES	8
Un projet novateur ouvert sur la Porte de Clignancourt	
Un écosystème mixte pour diffuser l'esprit "Puces"	
Une vision multiple de la ville	
Une architecture innovante et audacieuse, placée sous le signe de la modularité	
Une alliance parfaite entre nature et infrastructure	
Au plus près de toutes les envies	
GROUPES LEGENDRE et PARISEINE	23

Les mots



d'Ariane BOULEAU

Directrice Générale
du Groupe PariSeine

« Le projet Paris Puces est à la fois volontariste sur le plan environnemental et audacieux sur la mixité des usages. Par le dynamisme de ses programmes, son architecture ouverte sur l'extérieur, les passerelles qu'il crée avec son environnement direct, le projet Paris Puces sera un élément structurant de la transformation du quartier des Puces et de la Porte de Clignancourt en une véritable place métropolitaine. PariSeine et Legendre Immobilier se sont associés pour le développement de ce projet aux ambitions environnementales et sociales parfaitement alignées sur nos valeurs de Promoteur public. »



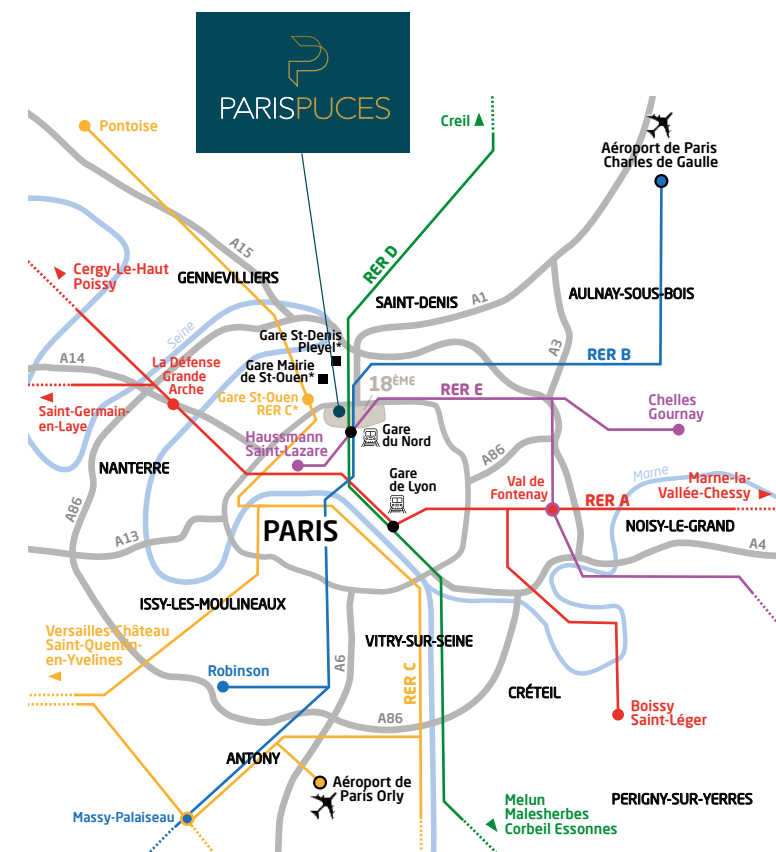
de Pascal MARTIN

Directeur Général
du Groupe Legendre

« Le projet Paris Puces est la parfaite illustration des savoir-faire du Groupe Legendre et de Legendre Immobilier, associé à PariSeine. Nous sommes beaucoup plus que de simples promoteurs immobiliers, nous concevons ce métier avec l'ambition de créer des lieux de vie, des écosystèmes vivants et des quartiers attractifs. Comme beaucoup de projets innovants, ce projet est né d'une rencontre avec l'association du Marché aux Puces et l'idée folle de créer une école qui n'existe pas : l'école des Antiquaires de Paris Saint-Ouen ! »

Le Grand Paris

Une métropole de rang mondial



*Futures gares du Grand Paris Express

À moins de 2 heures⁽¹⁾ en avion de Londres, Barcelone, Berlin, Rome, Bruxelles ou Vienne via l'un de ses 2 aéroports internationaux, le Grand Paris est naturellement situé au cœur de l'Europe. Territoire urbain, dynamique et ultra connecté, il s'inscrit depuis quelques années dans une refonte ambitieuse pour assurer à l'ensemble de ses usagers un avenir apaisé.

Moderniser et développer le réseau de transports, favoriser les mobilités douces, créer des quartiers où la mixité des usages devient la norme, développer l'activité économique et l'attractivité internationale, assurer la transition énergétique et numérique, tels sont les enjeux majeurs du Grand Paris.

Élément phare du Grand Paris, considéré comme l'un des plus importants projets d'aménagements urbains d'Europe, le "Grand Paris Express" vise à redessiner durablement le paysage francilien en desservant rapidement les villes de périphérie entre elles afin de faciliter l'accès à l'emploi, à la culture, à la formation et aux loisirs.

Véritable colonne vertébrale de la métropole, ce métro nouvelle génération, entièrement automatique, qui sera mis en service à l'horizon 2035⁽²⁾ ambitionne de diminuer les déplacements en voiture en plaçant 95% des Franciliens à moins de 2 km d'une gare. Ainsi, tout au long de ce réseau, de nouveaux quartiers émergent, à l'image de la Porte de Clignancourt qui se réinvente pour offrir un quartier durable, tourné vers l'avenir, à moins de 2 km de la future gare de Saint-Denis Pleyel qui accueillera 4 lignes du "Grand Paris Express" (14-25-16-17).

Sources : (1) Site internet officiel de Paris Aéroport. (2) Site internet officiel du Grand Paris Express.

Le Grand Paris en chiffres

131 communes

7.2 millions d'habitants

25% du PIB national

1^{ère} destination touristique mondiale avec 46,8 millions de visiteurs

1^{er} bassin d'emploi européen

1^{er} parc de bureaux en Europe avec 38 millions de m² dédiés au tertiaire

1^{er} pôle européen en Recherche & Développement

1^{er} rang mondial pour l'accueil des salons professionnels

Sources : Site internet officiel de la métropole du Grand Paris.

Le nord de Paris

en pleine cure de jouvence

Considéré, à juste titre, comme l'un des plus ambitieux plans de renouvellement urbain de la capitale, le projet Paris Nord-Est couvre plus de 600 hectares répartis sur 3 arrondissements (10^e, 18^e et 19^e). Depuis 2002, ce vaste territoire est le théâtre d'opérations d'aménagement qui visent à dynamiser ce pan de la ville, tout en gardant son histoire et sa richesse patrimoniale. À l'horizon 2030⁽⁴⁾, ce secteur à l'attractivité renforcée sera à la fois un pôle économique majeur et connecté, ainsi qu'une interface urbaine entre quartiers neufs et anciens.

Sources : (4) Site internet officiel de la ville de Paris.



Paris

Paris 18^{ème}, dans l'air du temps

Au cœur de ce nouveau Paris, le 18^{ème} arrondissement se distingue par son caractère authentique et populaire qu'il préserve jalousement. Abritant le quartier de Montmartre dominé par la célèbre Basilique du Sacré-Cœur, la place du Tertre, ou encore le cabaret le Moulin Rouge, il est un lieu de vie comme on en trouve nulle part ailleurs. Empreint d'une vitalité sans faille au service de la vie de quartier, cet arrondissement regorge d'entreprises innovantes, de multiples commerces, de grandes friperies, de marchés, de terrasses et restaurants tendance qui font le bonheur de ses usagers.

Idéalement situé au nord de cet arrondissement, le projet *Paris Puces* tisse un lien naturel entre la capitale et sa petite couronne, avec le boulevard périphérique et le Marché aux Puces de Paris Saint-Ouen d'un côté et la butte de Montmartre de l'autre.

Paris Puces

Un projet novateur ouvert sur la Porte de Clignancourt

Érigé au cœur d'un quartier qui se réinvente, *Paris Puces* jouit d'une situation stratégique de premier choix. Connecteur entre Paris et sa petite couronne, trait d'union entre la Porte de Clignancourt et le Marché aux Puces de Paris Saint-Ouen, il est un marqueur urbain fort de revalorisation et d'attractivité de ce secteur.

La programmation mixte et flexible de *Paris Puces*, tournée vers l'animation du quartier, l'enseignement (en association avec le Marché aux Puces de Paris Saint-Ouen), la culture, l'artisanat, les activités tertiaires, le coliving, la restauration et l'agriculture urbaine, conjugue ainsi des usages complémentaires et innovants à destination de ceux qui y travaillent, y séjournent ou sont simplement de passage.

Silhouette sobre et chaleureuse, structure bois-béton, façades transparentes, en bois et zinc ou végétalisées, rooftop paysager, performances énergétiques et environnementales..., *Paris Puces* est le fruit d'une écriture architecturale audacieuse qui anticipe ce que sera la ville de demain.

Paris Puces s'impose ainsi tout naturellement comme l'emblème de cet urbanisme harmonieux et durable qui prône la mixité des usages, l'intégration des enjeux environnementaux et les bienfaits du vivre et du travailler ensemble.

Les Puces de Paris Saint-Ouen

Une atmosphère hors du temps,
un marché unique en son
genre depuis 1870



Considéré comme le plus grand marché d'antiquités au monde, premier site urbain classé pour son ambiance, le très renommé Marché aux Puces de Paris Saint-Ouen est fréquenté par plus de 5 millions de visiteurs par an. Curieux, passionnés, touristes, simples promeneurs et même célébrités viennent ici pour dénicher la perle rare dans l'un des 14 marchés couverts ou de plein air. De l'Antiquité à la Renaissance, en passant par l'Art déco et le style contemporain... Chaque recoin de ses 7 hectares regorge de trésors inattendus !

Avec la création de l'École des Antiquaires de Paris Saint-Ouen, cette célèbre brocante centenaire connaîtra une seconde jeunesse. Destiné à forger l'élite de la profession, ce centre de formation nouvelle génération vise à rajeunir le métier d'antiquaires et de brocanteurs pour le faire entrer dans le 21^e siècle avec dynamisme, intelligence et audace.



LES + DE PARIS PUCES

- Une programmation mixte et innovante
- Première école des Antiquaires de Paris Saint-Ouen à destination des futurs puciers
- Un lieu de vie et de rencontre
- Un rooftop accessible avec vues panoramiques
- Une écriture architecturale bioclimatique
- Un volet paysager à tous les niveaux



Un restaurant panoramique avec une terrasse à ciel ouvert

Une résidence de coliving

Des bureaux ou espaces de coworking

La Nouvelle Vitrine
(Commerces et restauration)

Les Ateliers de la Porte

Un potager urbain en toiture

L'École des Antiquaires de Paris Saint-Ouen

L'Agora

Un écosystème mixte pour diffuser l'esprit « Puces »

USAGES	NIVEAUX	SURFACES UTILES (en m²)	EFFECTIFS ⁽¹⁾
Restaurant panoramique Bar rooftop	R+6 / R+7 R+8	599	400
Potager urbain	R+6	293 ⁽²⁾	14 ⁽³⁾
Résidence de coliving	R+2 / R+3 R+4 / R+5	2376	157
École des Antiquaires de Paris Saint-Ouen	R+2	453	115
Bureaux ou espaces de coworking	R+1 / R+2 R+3 / R+4	1172	99
La Nouvelle Vitrine (Commerces et restauration)	RDC	361	90
L'Agora (salle événementielle)	RDC	150	150
Les Ateliers de la Porte	RDC	332	21 ⁽³⁾

(1) Effectifs public + personnel
(2) Surface terrasse, pas de surface utile pour cette zone
(3) Effectifs seulement pour le personnel, pas d'accueil de public

Une vision multiple de la ville

Paris Puces incarne une maille audacieuse et proposera une véritable expérience. Tel un village urbain, *Paris Puces* ambitionne de réenchanter la vie locale en intégrant tout un panel de services innovants, de loisirs, de lieux dédiés à l'apprentissage et d'habitats partagés, comme on en trouve nulle part ailleurs dans le paysage francilien.

Une riche diversité programmatique

L'ÉCOLE DES ANTIQUAIRES DE PARIS SAINT-OUEN

Un établissement unique en son genre

Premier établissement en France à voir le jour, cette école ouverte à l'international formera chaque année des élèves de tous horizons qui deviendront les puciers et les antiquaires de demain. En lien direct avec le Marché aux Puces de Paris Saint-Ouen, l'École des Antiquaires proposera différents formats et thématiques de formations diplômantes.

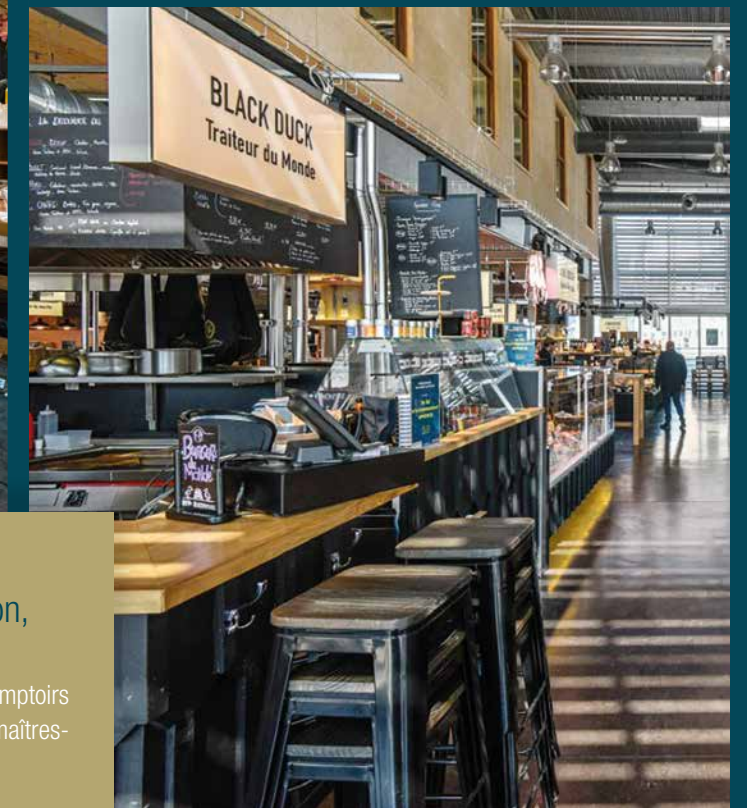
*L'école des
Antiquaires
de Paris
Saint-Ouen*



LES ATELIERS DE LA PORTE

L'émergence des idées et du savoir-faire

Situés sur les premiers niveaux, des ateliers permettront aux créateurs et artisans puciers de disposer de locaux adaptés à leurs activités. Ils leur permettront de pérenniser et transmettre leur expertise en accueillant les élèves de l'École des Antiquaires dans ce véritable creuset de l'apprentissage et de l'expérience.



LA NOUVELLE VITRINE

Des commerces ou espaces de restauration, carrefour des envies

Une cantine de quartier agrémentée de commerces ou de comptoirs culinaires prendra place au rez-de-chaussée... Ici, les maîtres-mots seront proximité et convivialité !

DES BUREAUX OU ESPACES DE COWORKING
Effervescence d'idées et d'usages

Fonctionnels, confortables et conviviaux, les espaces de travail seront facilement modulables et aménageables selon les besoins des utilisateurs : jeunes start-ups ou entreprises plus aguerries. Bénéficiant de larges ouvertures laissant pénétrer la lumière naturelle, les usagers profiteront d'agréables espaces de rencontre et de travail.



ARCHITECTURE & DESIGN : AMÉNAGEUR D'ESPACES

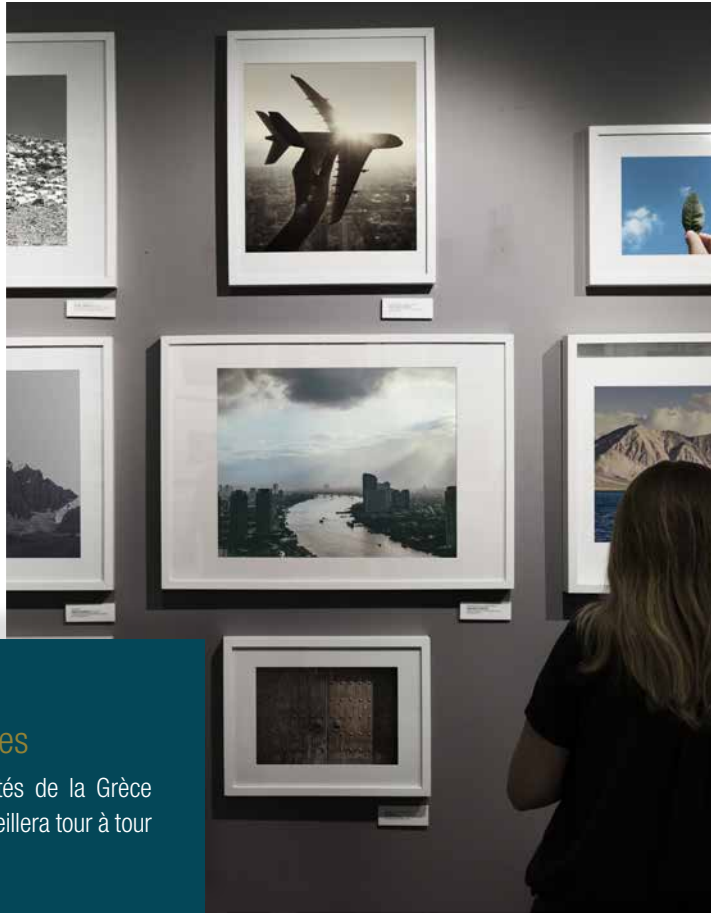
Imaginer votre espace de travail pour favoriser le bien-être et l'efficacité de vos collaborateurs; améliorer les échanges et accroître votre différenciation grâce à un agencement innovant : l'équipe Architecture & Design de LEGENDRE IMMOBILIER vous accompagne de la conception à la réalisation de vos locaux, pour créer des lieux stimulants et suscitant de la créativité, avec une offre de services clés en main.

Bénéficiez de l'expertise de notre service spécialisé et de notre maîtrise d'œuvre intégrée pour vous accompagner au travers des étapes suivantes :

- Un audit et une analyse de votre organisation
- Une définition de votre projet en adéquation avec les besoins identifiés
- Une traduction de l'identité et des valeurs de votre société
- Le respect de votre budget et du planning de réalisation

UNE RÉSIDENCE DE COLIVING
Une colocation optimisée et organisée

À destination des jeunes actifs pour de courts ou longs séjours, cette résidence de coliving de 74 chambres apporte un regard neuf sur la colocation. Ici, chacun disposera en toute intimité d'une chambre privative, et profitera d'un salon mutualisé et de « super communs » avec les autres locataires offrant ainsi des espaces propices à la naissance d'une riche vie collective.



L'AGORA
Une salle événementielle, un lieu d'échanges

Baptisée ainsi en hommage à cet espace central des cités de la Grèce antique où se réunissait le peuple, ce lieu d'animations accueillera tour à tour des conférences, des spectacles ou des expositions.

UN RESTAURANT PANORAMIQUE AVEC UNE TERRASSE À CIEL OUVERT

Quand la bistronomie tutoie le ciel

Profitant d'un panorama exceptionnel sur le Grand Paris et la Basilique du Sacré-Cœur, le restaurant occupera les 3 derniers niveaux du bâtiment. Confortablement installés, les clients auront ainsi le sentiment de vivre une parenthèse unique dans une ambiance cosy. Sur le toit, à l'image d'un promontoire, une vaste terrasse offrant une double orientation, proposera une carte selon les saisons.



UN POTAGER URBAIN EN TOITURE

Pour une reconnexion à la terre

Le toit de *Paris Pucier* accueillera des parcelles maraîchères à destination des futurs usagers de *Paris Pucier*. Elles permettront aux exploitants et aux résidents de cultiver de petits potagers ou des plantes aromatiques sur près de 300 m².



Le mot des architectes

« Dans un environnement urbain en pleine mutation, à la croisée d'une voie métropolitaine et des tissus faubouriens du marché aux Pucier de Paris Saint-Ouen, *Paris Pucier* propose un écrin chaleureux qui rompt avec les constructions en béton avoisinantes. Nous avons souhaité concevoir un bâtiment singulier, capable de s'adapter aux grandes évolutions urbaines à venir. L'édifice incarne, par sa programmation mixte, sa hauteur, sa structure de bois parée de zinc et ses larges ouvertures qui laissent apparaître sa vie intérieure à la façon d'un théâtre muet, le point d'orgue du renouveau du secteur. »

Vincent Lavergne, architecte urbaniste
Atelier WOA

Une architecture innovante et audacieuse, placée sous le signe de la modularité



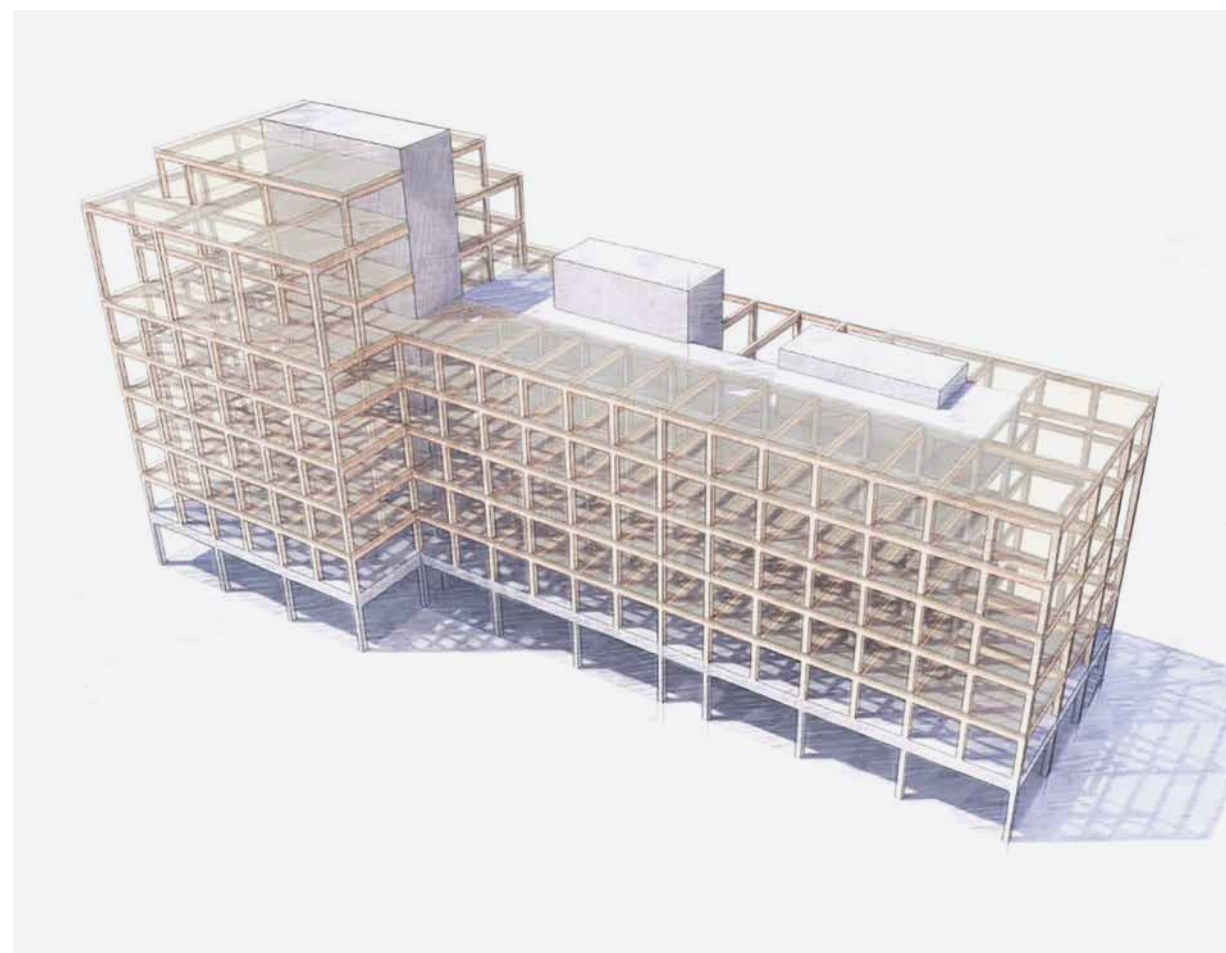
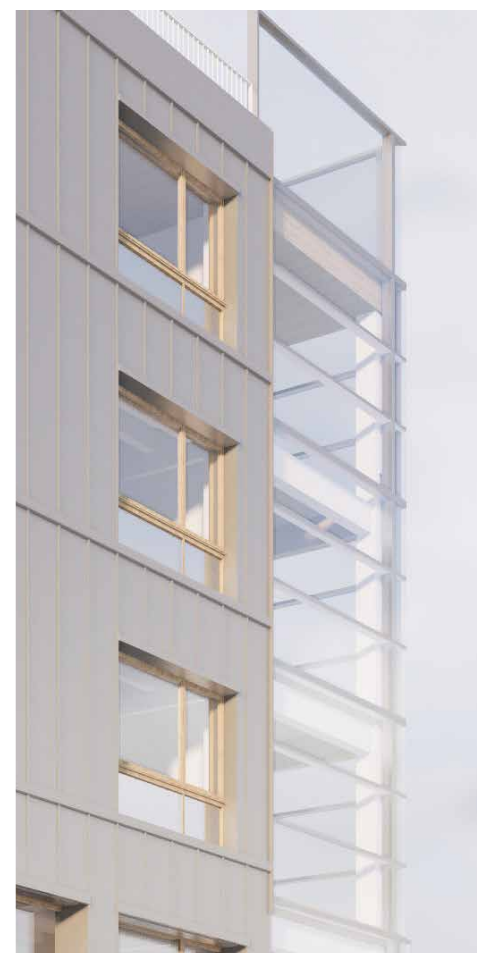
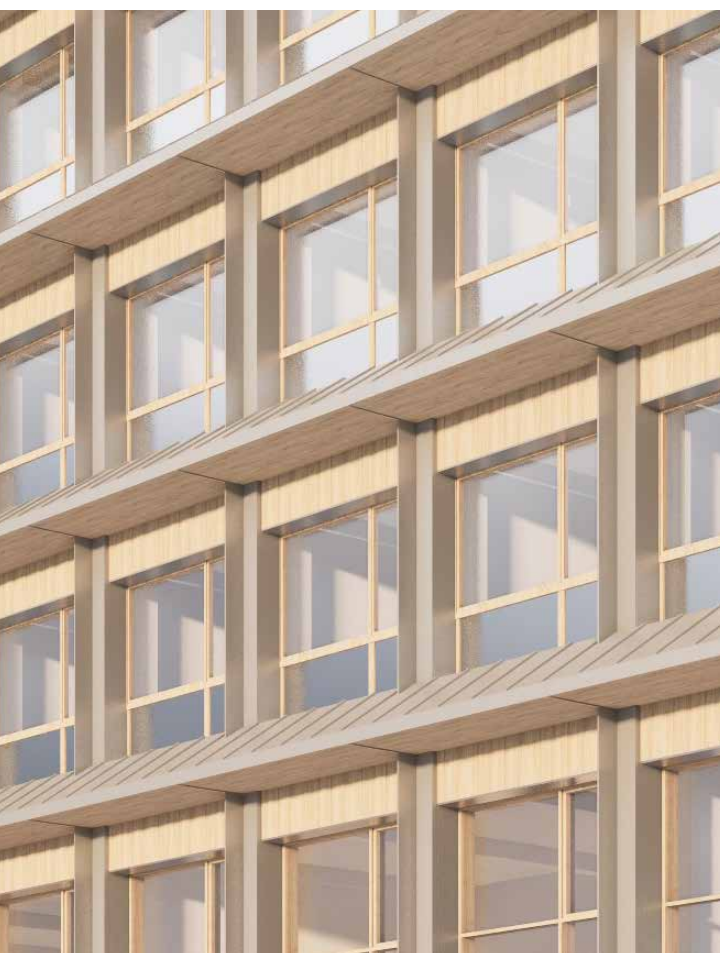
Premier label international pour la prise en compte de la biodiversité dans les projets immobiliers de construction et de rénovation.



L'objectif de ce label est de construire désormais des bâtiments à énergie positive et bas carbone, dans la suite des accords de Paris de la COP 21. Niveau E3C2 visé pour *Paris Puce*.



Cette certification témoigne de l'exemplarité de Paris Puce en matière d'empreinte carbone.



Imaginé par les agences Vincent Lavergne Architecture et Atelier WOA, *Paris Puce* se déploie autour d'une structure simple alliant bois et béton. Avec son ossature en bois, le bâtiment met à l'honneur un matériau biosourcé offrant d'excellentes qualités environnementales et performances énergétiques.

S'élevant dans le paysage francilien tel un totem, le bâtiment *Paris Puce* joue de ses

lignes géométriques, de ses vues intérieures et extérieures, tout en favorisant l'apport de lumière naturelle.

Le traitement de ses façades, vitrées tel un mur-rideau, végétalisées ou habillées d'une vêtue en zinc (clin d'œil aux toitures typiquement parisiennes), livre ainsi une écriture architecturale intemporelle s'intégrant parfaitement dans son environnement.

L'alliance performante du bois et du béton

- Trois noyaux et une colonne vertébrale en béton
- Une ossature en bois pour limiter l'impact carbone et réduire les ponts thermiques
- Des planchers en CLT (Cross Laminated Climber)*

*Bois lamellé croisé.

Un signal urbain, symbole de performances énergétiques



Environnement

- Du **bois, du béton et du métal** afin d'abaisser le bilan carbone de l'opération
- Des **façades supports de végétation** visant à capter les polluants atmosphériques
- Un **dispositif de récupération des eaux pluviales**

Confort

- Des **dispositifs de filtration de l'air** permettant une ventilation naturelle
- Un **système de VMC double flux** combiné à un **échangeur thermique** et une **batterie à eau froide** (production thermodynamique) pour fournir les différents locaux en air frais
- Des **plantes intérieures dépolluantes**
- Des **surfaces vitrées généreuses** pour maximiser l'apport de lumière naturelle
- Des **brise-soleil et des débords en zinc** pour bloquer le rayonnement lumineux direct
- Un **éclairage artificiel 100% LED** gradable

Une alliance parfaite entre nature et infrastructure

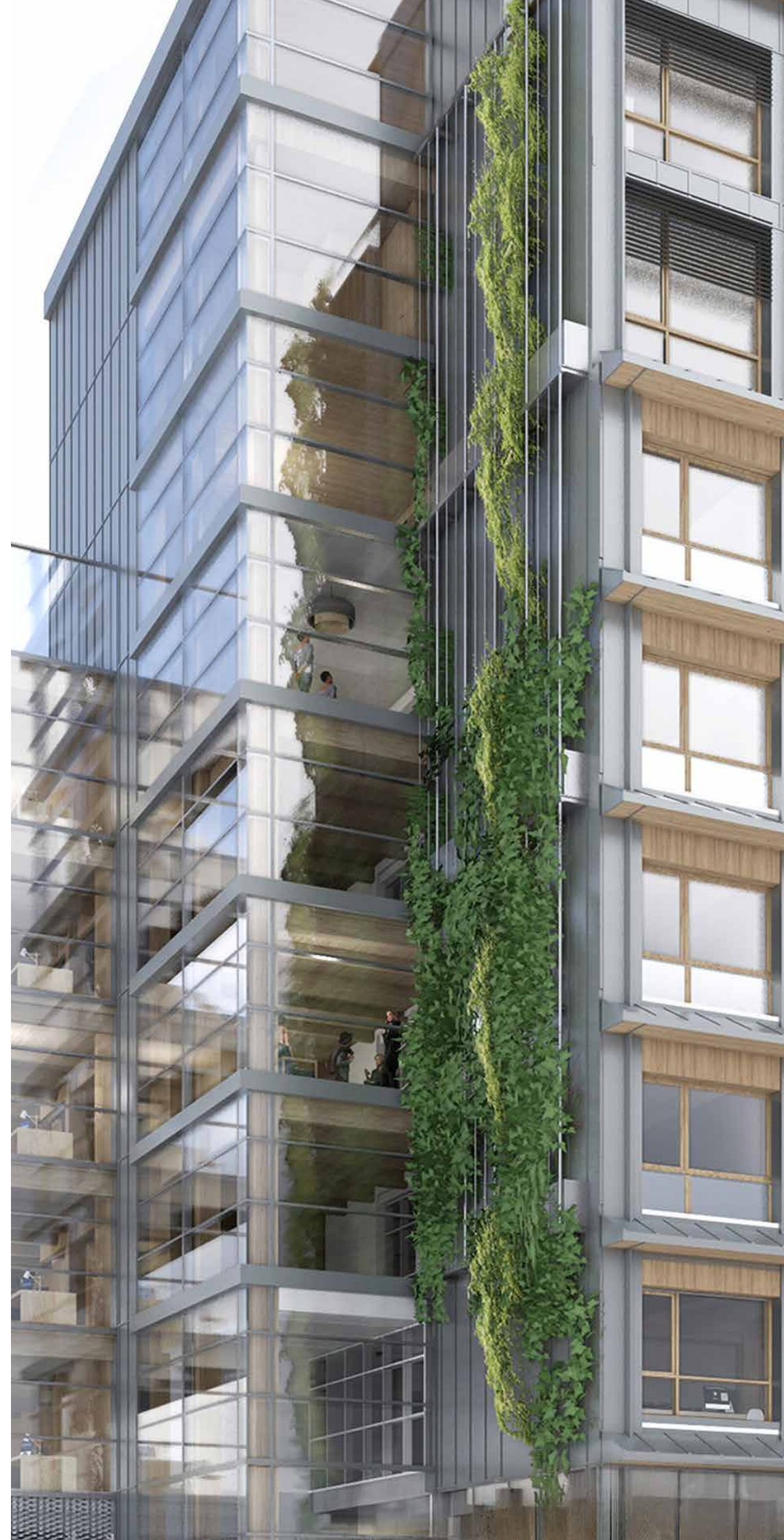
Du rez-de-chaussée jusqu'à la toiture panoramique, à l'intérieur comme à l'extérieur, *Paris Pucier* accueille de la nature à tous les étages, et fait de la végétation sa meilleure alliée. En plus de filtrer l'air, de capter les polluants et de créer des îlots de fraîcheur, l'omniprésence des plantes plongent les usagers du bâtiment dans une parenthèse de verdure, hors du temps, loin du tumulte de la ville. Une manière aussi de rendre *Paris Pucier* vivant et à même d'offrir un festival de couleurs au gré des saisons.



Un espace vert protégé au cœur de la ville

Imaginé sur une parcelle en pleine terre d'une superficie de 540 m², idéalement exposé au sud et à l'est, un espace extérieur paysager en forme de « L » occupe le pied de *Paris Pucier*. À l'est, un écosystème forestier sans pareil, considéré comme une réserve de biodiversité, accueille une micro-forêt et une clairière. Cet écran végétal s'inspire d'une méthode de plantation japonaise conçue par le botaniste Akira Miyawaki dont la technique vise à créer de toutes pièces une forêt

primaire et autonome, implantée au cœur d'un milieu urbain. Trente fois plus riche en biodiversité qu'une forêt conventionnelle, elle offre une véritable protection environnementale et une canopée bienvenue. Avec la plantation de près de 130 arbres et arbustes, cette micro-forêt ambitionne de reconnecter les habitants du quartier avec une nature oubliée. Au sud, un jardin de pluie conjuguant noue paysagère et prairie de milieu semi-humide s'étend en bande le long de la façade.



Des façades végétalisées qui respirent

À l'image de rideaux végétalisés, certaines façades Nord et Est, sont couvertes d'un système de profondes jardinières accrochées par des câbles en acier inoxydable. Dotés d'un arrosage au goutte-à-goutte, ces jardins suspendus accueillent toute une palette de plantes grimpantes : vignes, lierres, hortensias, chèvrefeuilles ou houblons dorés... Autant d'essences qui tapissent les façades pour créer un film protecteur et vivant.

Véritables supports d'une végétation vertueuse, les façades tissent ainsi un lien continu entre l'écran végétal situé au pied de l'immeuble et le potager urbain situé en toiture.

Au plus près de toutes les envies



Tout se trouve dans un rayon de 13 minutes⁽⁵⁾ à pied !

Marché aux Puces de Paris Saint-Ouen	3 min
Bibliothèque universitaire	3 min
Métro Porte de Clignancourt (ligne 4 et tramway T3B)	4 min
Métro Jules Joffrin (ligne 12)	13 min

Sources : ⁽⁵⁾ Google Maps, sous réserve des conditions de météo.
Données fournies à titre indicatif, non contractuelles.



En voiture aussi, les déplacements sont simplifiés !

Autoroute A1	2 min
Centre commercial Quartz de Villeneuve-la-Garenne	10 min
Aéroport de Paris-Le Bourget	13 min
Aéroport international de Paris-Charles de Gaulle	15 min



Parkings

SGAS parking Porte de Clignancourt	2 min
VINCI Park Services	2 min

Legendre Immobilier

La Ville en Mouvement !

Véritable partenaire de la Ville en Mouvement, Legendre Immobilier, filiale du Groupe Legendre, réinvente la ville de demain en collaboration avec ceux qui font la ville et ceux qui la vivent.

Techniquement expert, il met ses compétences pluridisciplinaires en synergie afin de proposer à ses partenaires et ses clients des projets intelligemment conçus qui combinent à la fois, éthique, esthétisme et respect de l'environnement.

Intégrant également de plus en plus d'exploitation dans ses opérations, Legendre Immobilier est un acteur engagé sur le long terme qui crée des lieux innovants et différenciants, dotés d'une forte identité.

Legendre Immobilier met la Ville en Mouvement, tissant des liens forts avec les acteurs et les usagers pour imaginer, avec eux, la Ville en grand.

Groupe PariSeine

Une autre vision de la ville !

Le Groupe PariSeine, réunissant la SemPariSeine et la SplPariSeine est un acteur engagé dans la transformation de la ville de demain, une ville durable et désirable.

Maître d'ouvrage, ensembleur, exploitant gestionnaire et promoteur public, ses compétences interdisciplinaires stimulent son dynamisme et son inventivité.

Les métiers et les expertises de PariSeine sont entièrement tournés vers l'amélioration du cadre de vie urbain et de la préservation de l'environnement.

La SemPariSeine, promoteur public durable travaille en groupement avec des partenaires privés pour concevoir et réaliser des projets à haute valeur d'usage dans la ville.

Gestionnaire de sites complexes, la SemPariSeine gère également plusieurs ouvrages et équipements publics, notamment la Dalle Beaugrenelle dans le 15^{ème} arrondissement dont elle est propriétaire.



PARISPUCES

Une co-promotion



LEGENDRE
IMMOBILIER

— SemPari Seine —