LES MERCURIALES

Bagnolet
Forts de nos solidarités

BainCapital

HEMISPHERE

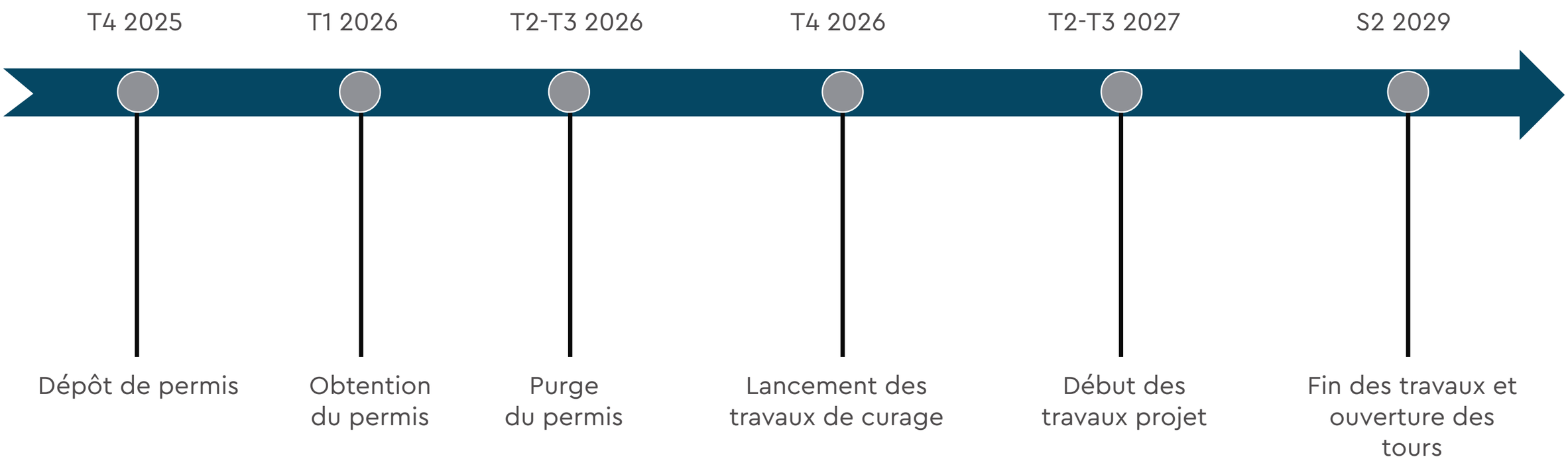
bechu associés

LE SOMMAIRE

- LE CONTEXTE
- VIDEO DE PRESENTATION
- LE PROJET
- LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE
- LE PAYSAGE
- LA PROGRAMMATION

I LE CONTEXTE

LE PLANNING



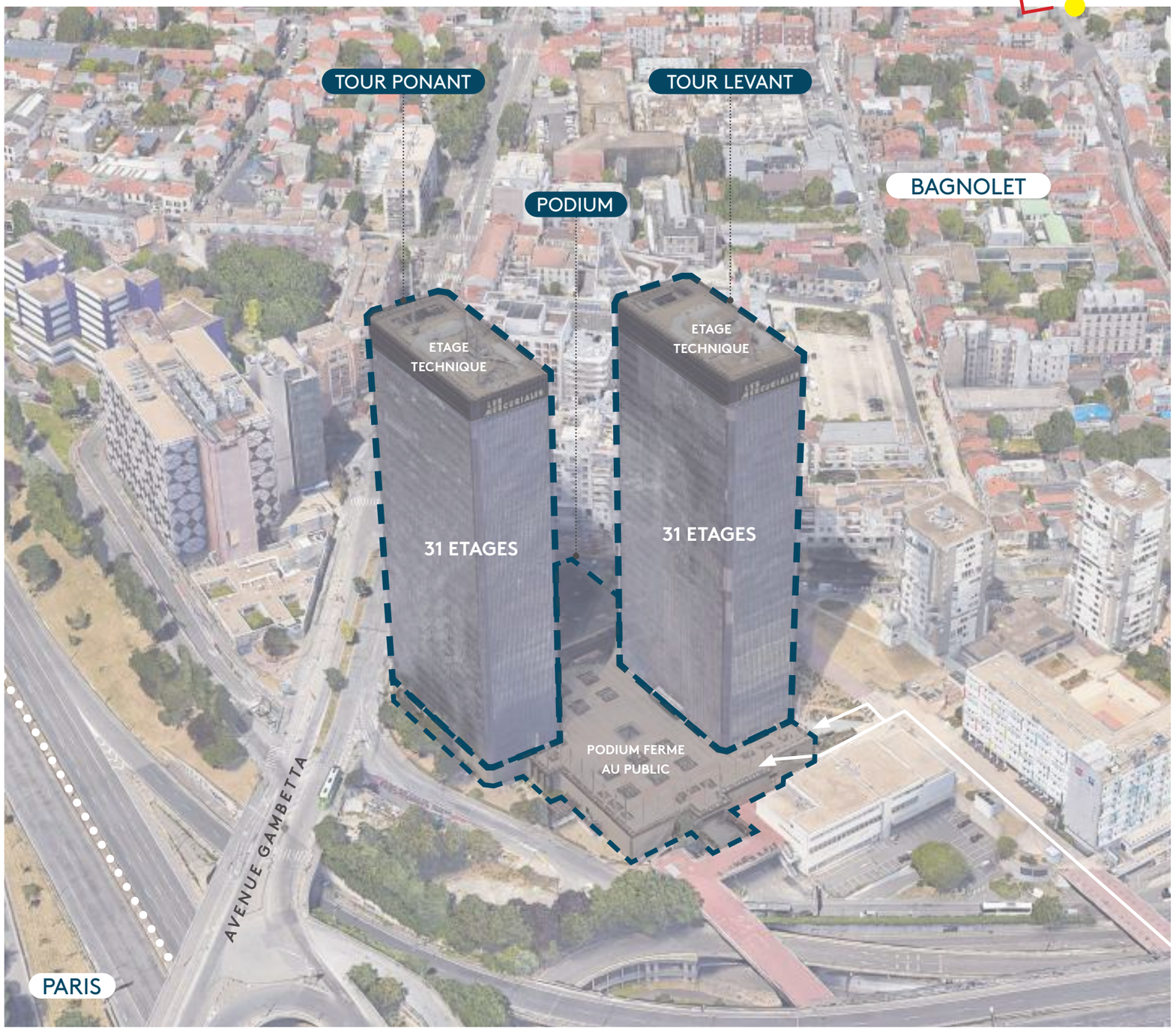
Planning sujet à l'obtention des autorisations administratives

LE CONTEXTE URBAIN

LES MERCURIALES: LES SYMBOLES DE LA SILHOUETTE URBAINE DE BAGNOLET

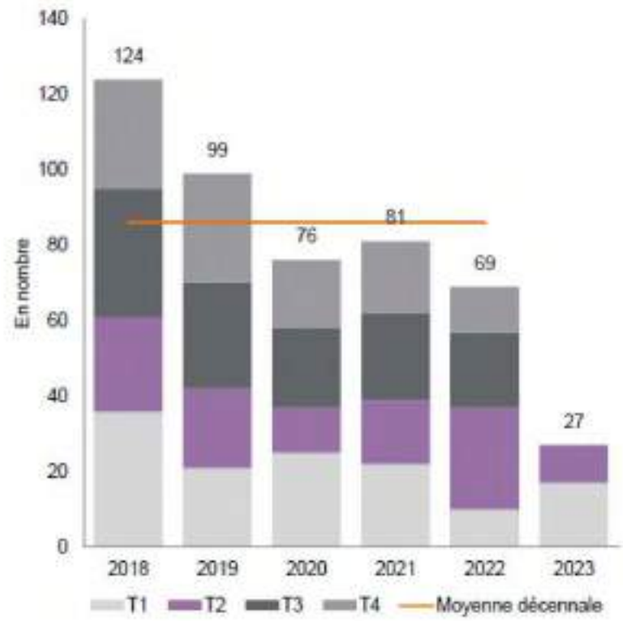
ENSEMBLE IMMOBILIER EMBLÉMATIQUE DE L'EST PARISIEN AVEC UN FORT POTENTIEL DE TRANSFORMATION ET D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

- 2 tours de 31 étages à usage de bureaux (66.000m² surface de plancher)
- Enclavé et déconnecté de la ville
- Socle dédié exclusivement aux tours de bureaux (restaurant d'entreprise et business center)
- Mauvaise performance énergétique / forte minéralité
- Ensemble totalement vacant
- PC actuel (bureau/hôtel) non viable

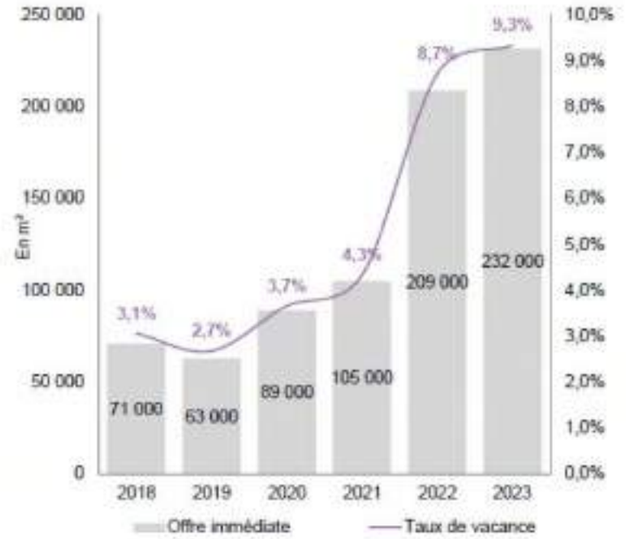


EVOLUTION NEGATIVE DU MARCHE BUREAUX

Evolution de la demande placée (1ere couronne Est)



Evolution de l'offre immédiate et du taux de vacance (1ere couronne Est)



Pénurie d'offre dans les résidences gerées

- +15% d'augmentation d'étudiant en France sur les

5 dernières années

- Un quart des étudiants en France sont en IDF, destination principale des étudiants internationaux

Demande et offre du secteur étudiant

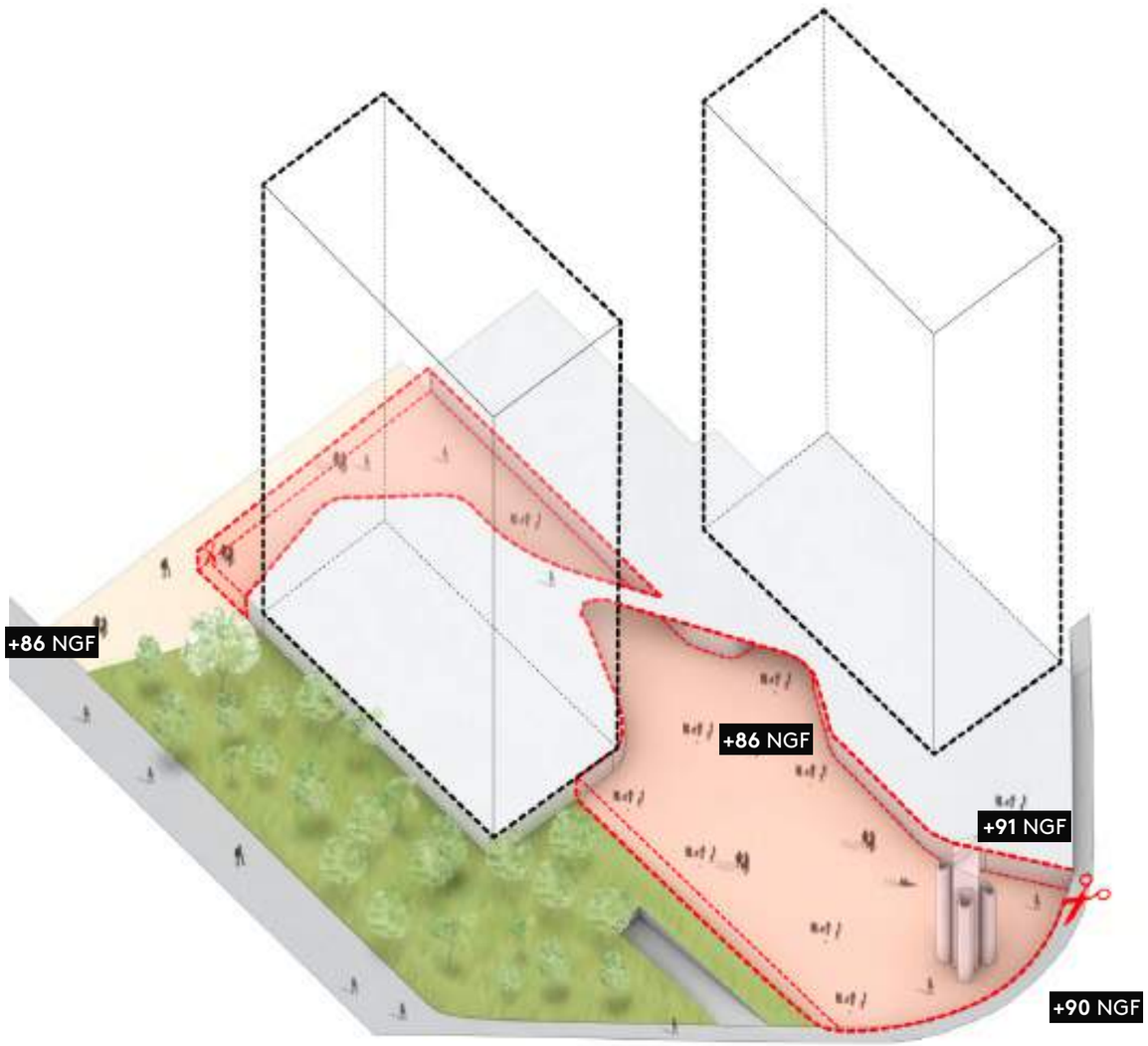
Ville	Nombre d'étudiants	Nombre de lits en résidences étudiantes	Nombre de lits par 100 étudiants
Grand Paris	**455 712**	**83 483**	**18**
Zone de chalandise	**295 756**	**26 350**	**9**

Source : Bonard

UN SITE ENCLAVÉ

- UN SOCLE FERMÉ AU PUBLIC
- UN SOCLE MINÉRAL ET ARTIFICIALISÉ
- ÎLOT DE CHALEUR URBAIN

OUVRIR LE SOCLE



- OUVRIR ET CONNECTER LE SOCLE DES MERCURIALES À LA VILLE
- LIBÉRER LE SOCLE EN CRÉANT UNE FAILLE ET DES PERCÉES VISUELLES
- OFFRIR UN LIEU DE VIE AUX BAGNOLETAIS

LA PROGRAMMATION
ENTITÉS FONCTIONNELLES

Projet emblématique de transformation d'un point de vue écologique et social

- 8 Unités de commerces et de services ouverts sur l'extérieur (cafés, restaurants, lieux de vie et d'échange)

- Un restaurant en rooftop au dernier étage

- Tour Levant: résidence gérée étudiante d'environ 990 chambres

- Tour Ponant: résidence gérée para hôtelière d'environ 690 chambres

- Cible un opérateur de renom

VIDEO DE PRESENTATION

I LE PROJET

LE PROJET

LE NIVEAU REZ-DE-CHAUSSÉE BAS - UN ESPACE FERMÉ ET SOMBRE

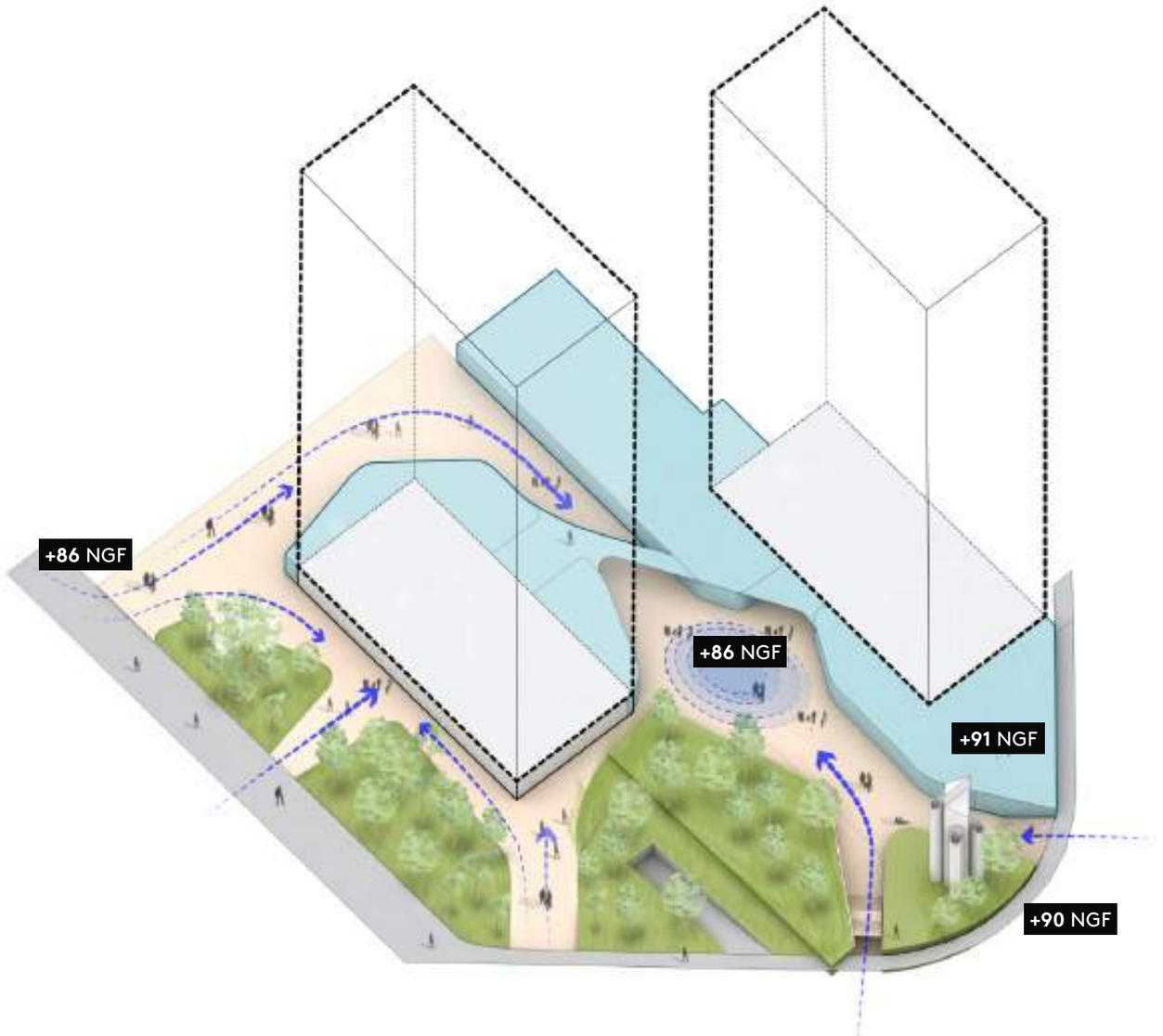
LE PROJET

LE NIVEAU REZ-DE-CHAUSSÉE BAS - UN ESPACE FERMÉ ET SOMBRE

LE PROJET

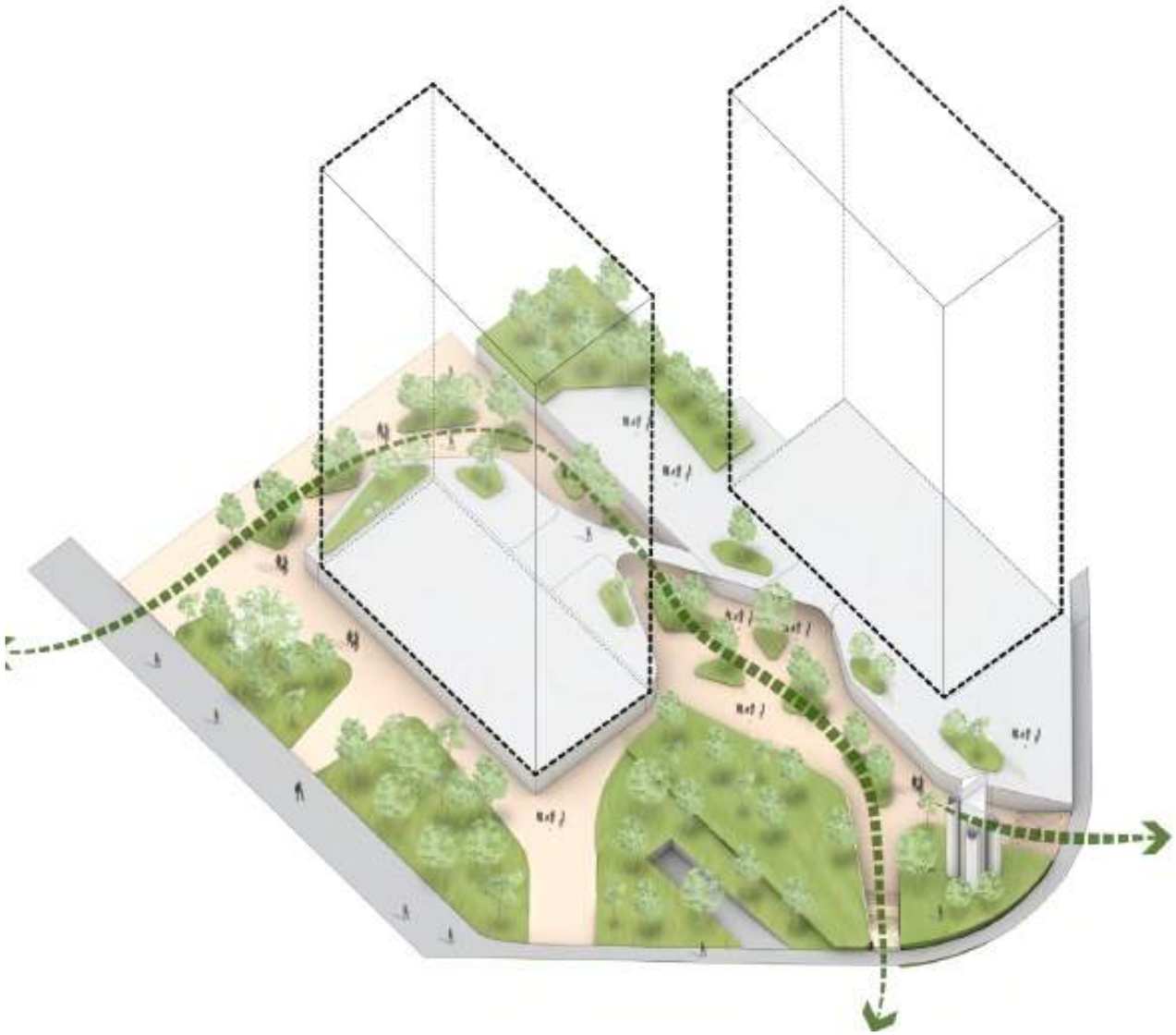
DEVIENT UN NOUVEL LIEU OUVERT, ACTIF ET VEGETALISÉ

CRÉER DES LIENS ET ACTIVER LE SOCLE



- REHAUSSER LA DALLE DU RDC BAS AFIN DE REMETTRE LE PIED DES TOURS À L'ÉCHELLE DE L'HOMME
- REDONNER UNE PLACE AU PIÉTON
- ACTIVER LE REZ-DE-DE-VILLE AVEC UNE PROGRAMMATION MIXTE QUI FAVORISE LA RENCONTRE ET LE PARTAGE

VÉGÉTALISER LE SOCLE



- RENFORCER LA CONTINUITÉ PAYSAGÈRE
- RÉINTRODUIRE LE VÉGÉTAL SUR PLUSIEURS STRATES
- TRANSFORMER UN ÎLOT DE CHALEUR EN UN ÎLOT DE FRAICHEUR

LE PROJET

VUE DEPUIS L'INTERSECTION DE L'AVENUE GAMBETTA ET LA RUE ADELAIDE LAHAYE

RDC BAS

VUE GÉNÉRALE

RDC BAS

ENTRÉES DES TOURS

RÉSIDENCE GERÉE
ÉTUDIANTE

RÉSIDENCE GÉRÉE
PARA HOTELIÈRE

ENTREE PRINCIPALE

ENTREE PRINCIPALE

- ascenseur parking voiture
- ascenseur habitants
- ascenseur parking vélos
- ascenseurs rooftop
- monte-charge
- espaces techniques

LES MERCURIALES
REUNION PUBLIQUE

LE PROJET

VUE DU COEUR DE LA PROMENADE

LES MERCURIALES DOUBLE PERCEPTION

DEPUIS ALLÉE ROSA PARKS

VIVANT, UN PROJET ACTEUR DE LA VILLE « PRODUCTIVE ».

UN PROJET DE RÉGÉNÉRATION URBAINE

SOCLE OUVERT, ACTIF ET VÉGÉTAL

Le socle des tours devient une destination, accueillant commerces, boutiques et accès au nouveau projet — établissant pour la première fois une relation à l'échelle du piéton et du quartier

LE PROJET

VUE DEPUIS L'ALLÉE ROSA PARKS

LE PROJET
VUE DEPUIS L'ARRIVÉE DU METRO

LE PROJET

VUE DE LA PROMENADE CRÉÉE

RDC HAUT
VUE GÉNÉRALE

NGF 91.00 m

NGF 91.00 m

NGF 91.00 m

NGF 90.20 m

LES MERCURIALES

DEPUIS PARIS

LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

DES OBJECTIFS POSSIBLES GRACE A DES ANALYSES APPROFONDIES

ET DES SOCIETÉS SPECIALISÉES

La conception du projet est issue d'analyses environnementales poussées :

- **Etude de traffic**
- **Etudes acoustiques**
- **Etudes de qualité de l'air**
- **Etudes des sols**
- **Etudes géotechniques et hydrogéologiques**
- **Empreinte carbone**
- **Etudes du phénomène d'îlot de chaleur urbain**
- **Etude de densité**

Les résultats de ces études seront intégrés dans la conception par des prestations techniques adaptées et performantes.

CERTIFICATIONS ET LABELS

VUE D'ENSEMBLE DES CERTIFICATIONS ETUDIEES

CHACUN(E) CONTRIBUE A L'ALIGNEMENT DES OBJECTIFS DE LA DEMARCHE RSE ET DE LA TAXONOMIE EUROPEENNE

I LE PAYSAGE

PAYSAGE
ENTITÉS PAYSAGÈRES DU PROJET

LES ESPACES VERTS :

830 M² (EXISTANT)
VS
2800 M² (PROJET)

+ 1970 M² D'ESPACE VERT

NIVEAU VILLE- INTERFACE

1. LA PLACE
La place sera une véritable interface entre la ville et le nouveau socle des mercuriales, elle sera garante de l'harmonie paysagère dans ce nouveau quartier urbain.

2. LE JARDIN LEVANT
En pente progressive, ce jardin fait le lien entre le niveau de la ville et celui de la faille. Il sera densément planté

3. LA LISÈRE
Cette lisière en pleine terre déjà boisée sera renforcée pour accompagner visuellement l'arrivée vers les tours depuis Paris et créer des espaces de refuges pour la biodiversité.

JARDIN «ROSA PARKS»
Ce jardin hors de la limite de propriété pourrait être imaginé comme un espace de transition entre la ville basse et la ville aérienne. Il est pensé pour accueillir les habitants et les usagers du site de manière fluide, il souligne les flux actuels mais autorise désormais des pauses dans un espace frais et agréable.

RDC

4. LA FAILLE
La faille est une véritable continuité dans le tissu urbain, elle permet de réactiver l'arpentage du socle des mercuriales en proposant un espace végétalisé, frais.

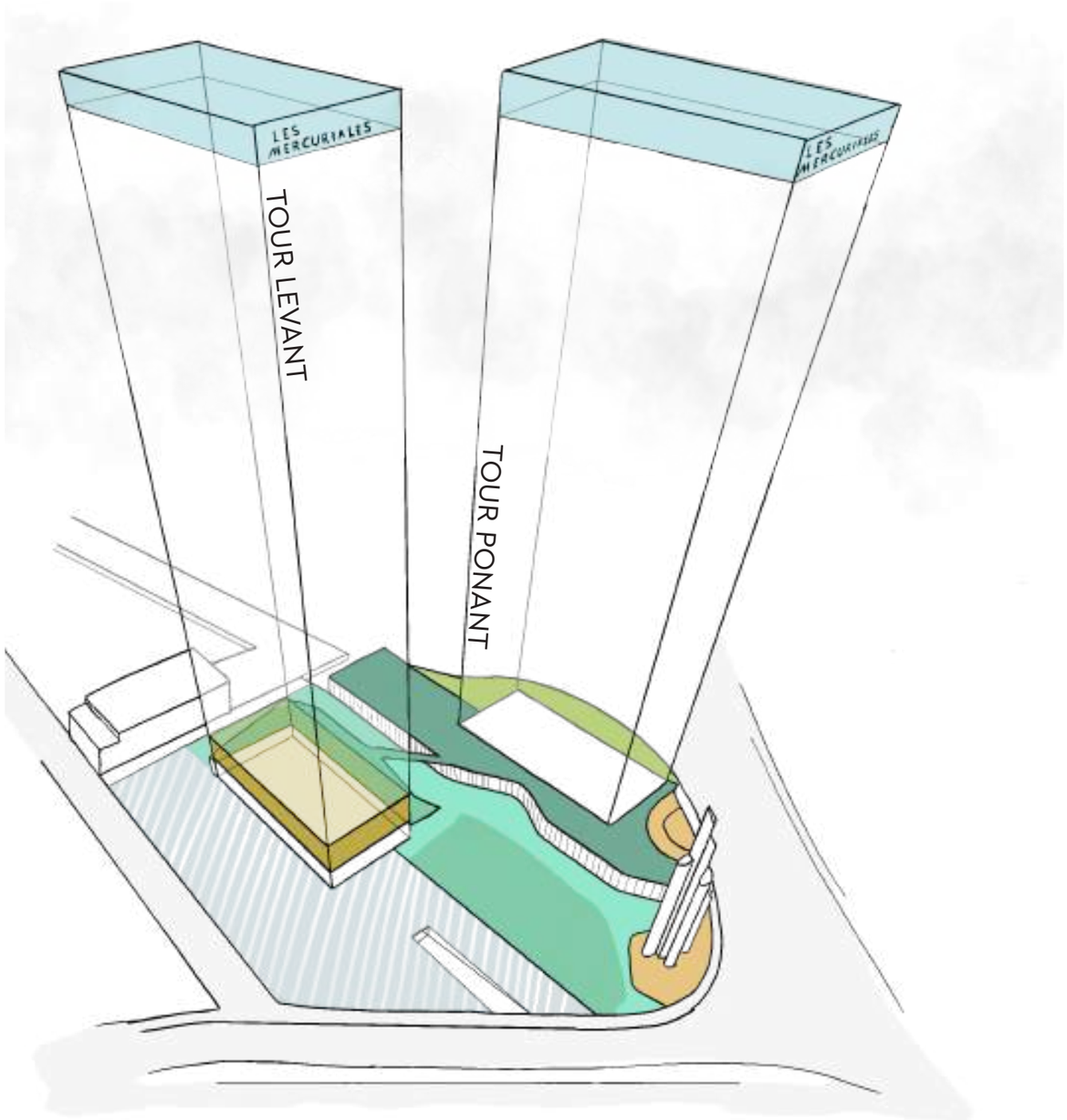
RDC HAUT

5. LE JARDIN BELVÉDÈRE
Ce jardin qui surplombe la faille au RDC haut de la tour Ponant et Levant accompagne les déambulations des résidents. Il est également pensé pour constituer une véritable barrière végétale entre les bretelles routières de l'échangeur et les mercuriales.

6. LE JARDIN LUXURIANT
Sur deux étages, le jardin Luxuriant dans la tour Levant est un jardin semi-tempéré dense et ouvert sur la ville. Depuis l'extérieur la tour semble reposer sur ce jardin exceptionnel, depuis l'intérieur, les usagers pourront s'installer et profiter des vues sur la ville à travers la végétation.

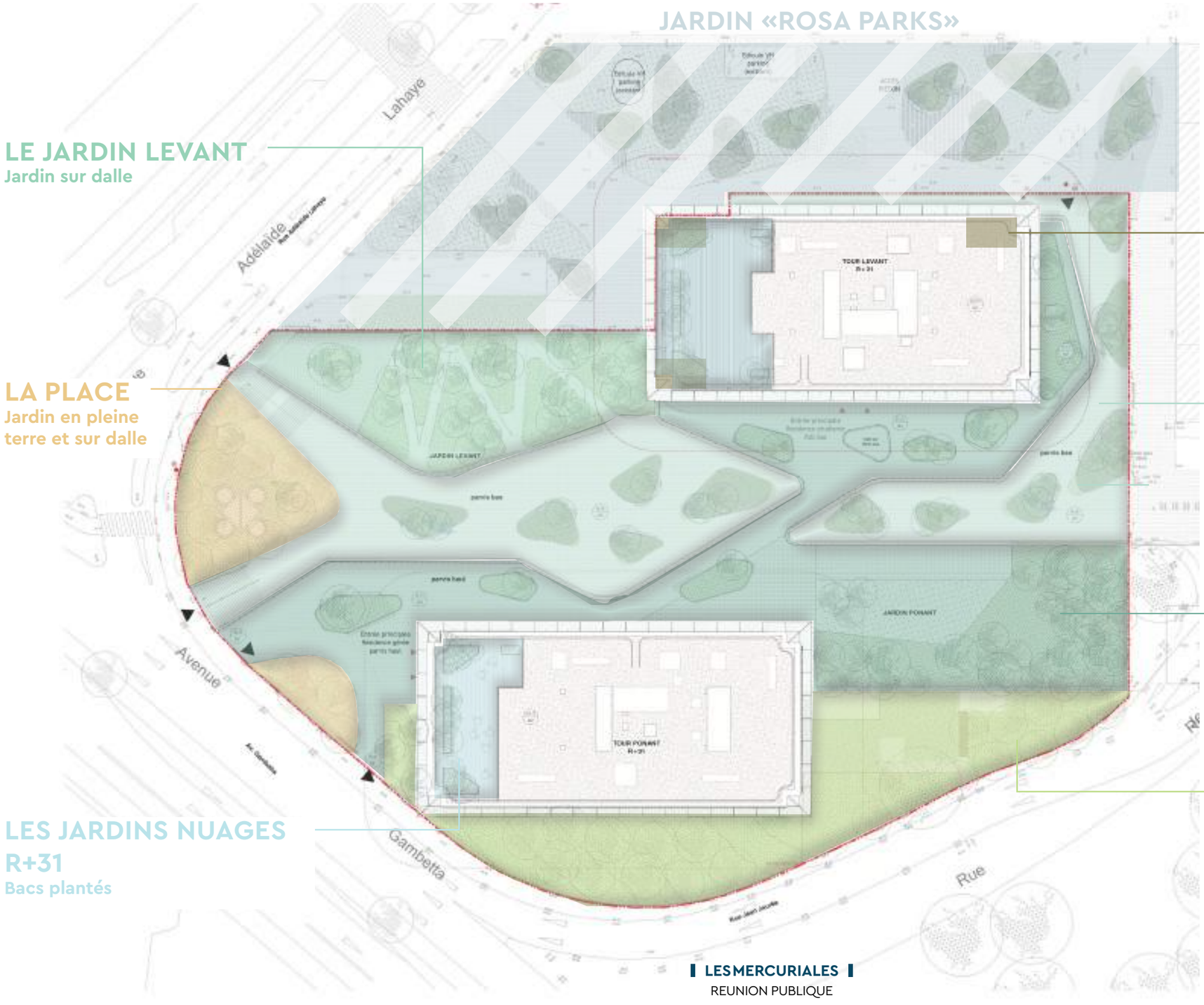
R+31

7. LES JARDINS NUAGES
Au sommet des tours, à 115m de hauteur, des plantées mettront en valeur les vues vers Paris et la Banlieue. Des espaces d'observations à l'ombre des plantes seront intégrés.



PAYSAGE
PLAN MASSE

LES ARBRES : 15 ARBRES (EXISTANT) VS **21 ARBRES (PROJET) + 46 PETITS ARBRES EN CEPÉES**



LE JARDIN LEVANT
Jardin sur dalle

LA PLACE
Jardin en pleine terre et sur dalle

LES JARDINS NUAGES R+31
Bacs plantés

LE JARDIN LUXURIANT RDC HAUT
Bacs plantés

LA FAILLE RDC
Jardin sur dalle

LE JARDIN BELVÉDÈRE RDC HAUT
Bacs plantés

LA LISIÈRE
Jardin principalement en pleine terre

PAYSAGE
LES LIEUX

LA PROGRAMMATION

RDC BAS

COMMERCES ET SERVICES AUX RESIDENTS

RDC BAS

ENTRÉES DES TOURS

RÉSIDENCE GERÉE
ÉTUDIANTE

RÉSIDENCE GÉRÉE
PARA HOTELIÈRE

ENTREE PRINCIPALE

ENTREE PRINCIPALE

- ascenseur parking voiture
- ascenseur habitant
- ascenseur parking vélos
- ascenseurs rooftop
- monte-charge
- espaces techniques

LES MERCURIALES
REUNION PUBLIQUE

RDC HAUT

COMMERCES ET SERVICES AUX RESIDENTS

RÉSIDENCE GERÉE
ÉTUDIANTE

RÉSIDENCE GÉRÉE
PARA HOTELIÈRE

services

hall

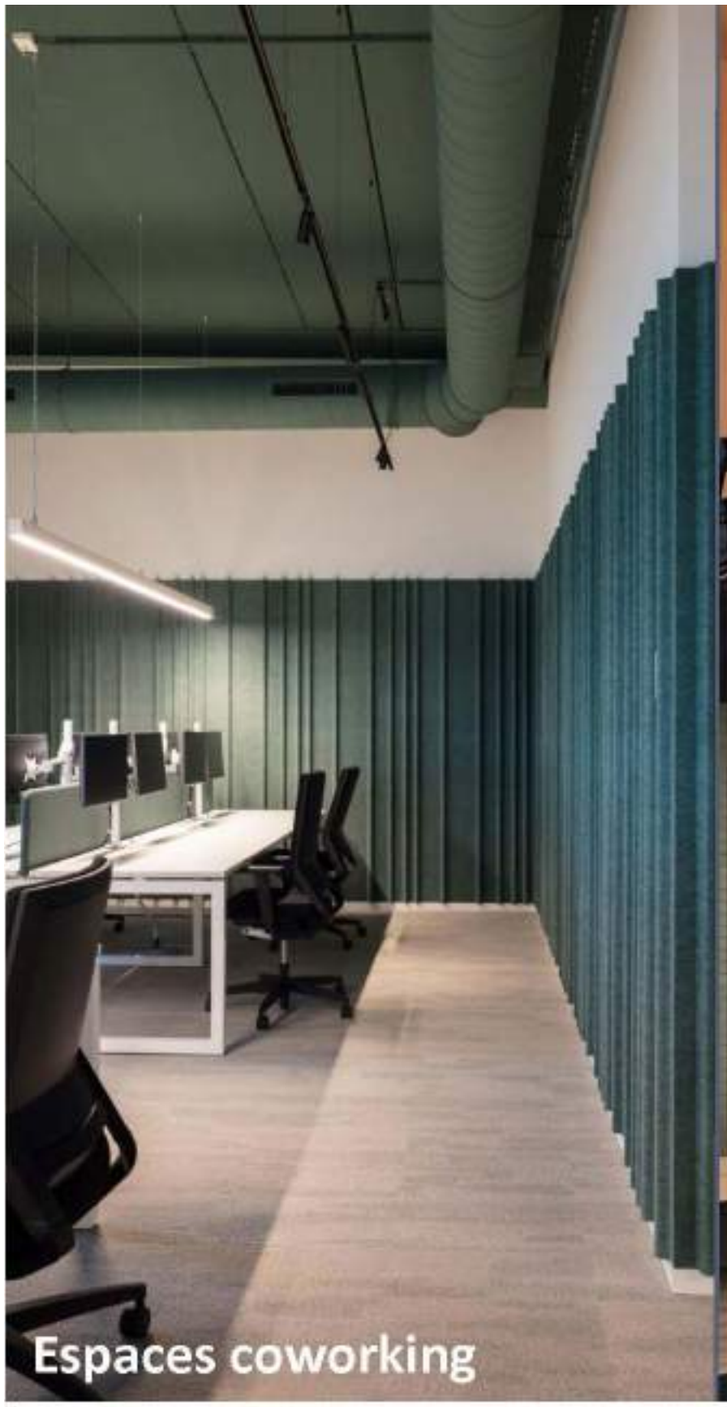
espaces communs

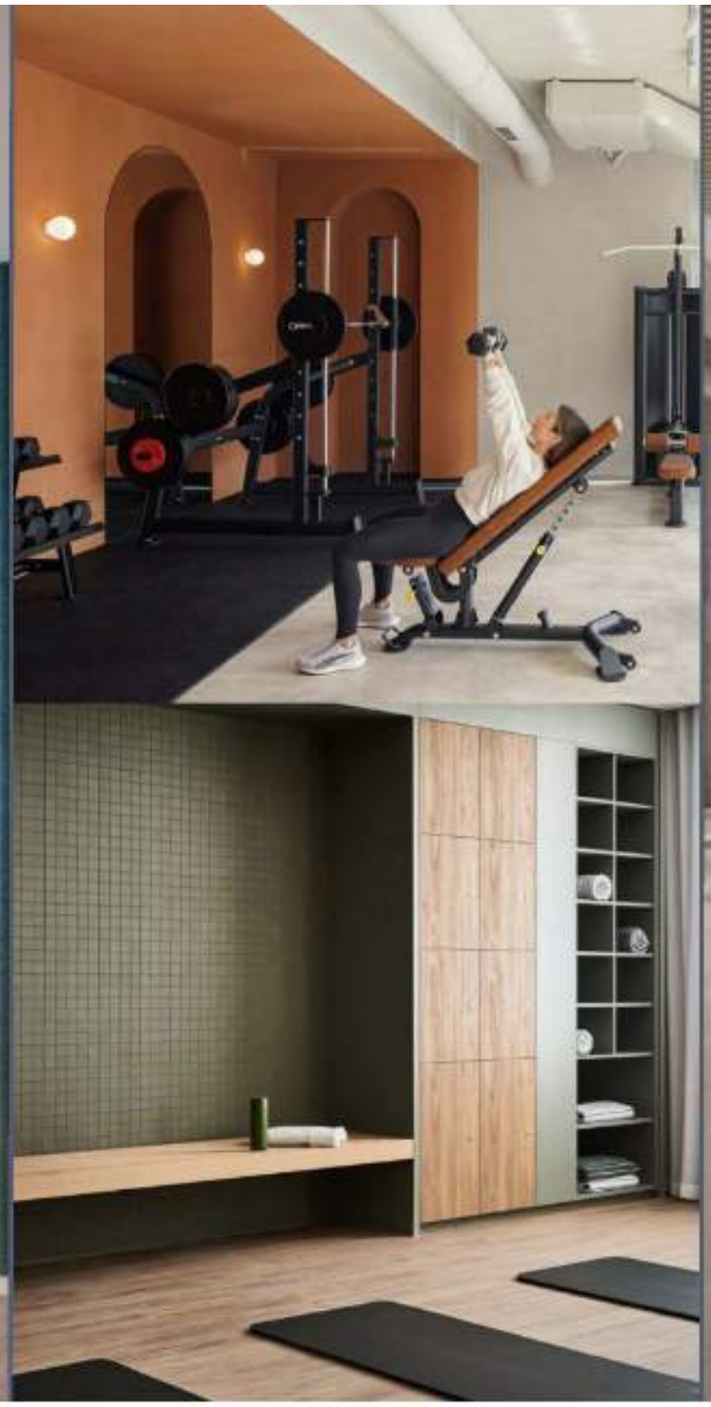
commerce

- ascenseur habitants
- ascenseur parking vélos
- ascenseurs rooftop
- monte-charge
- espaces techniques

LA PROGRAMMATION

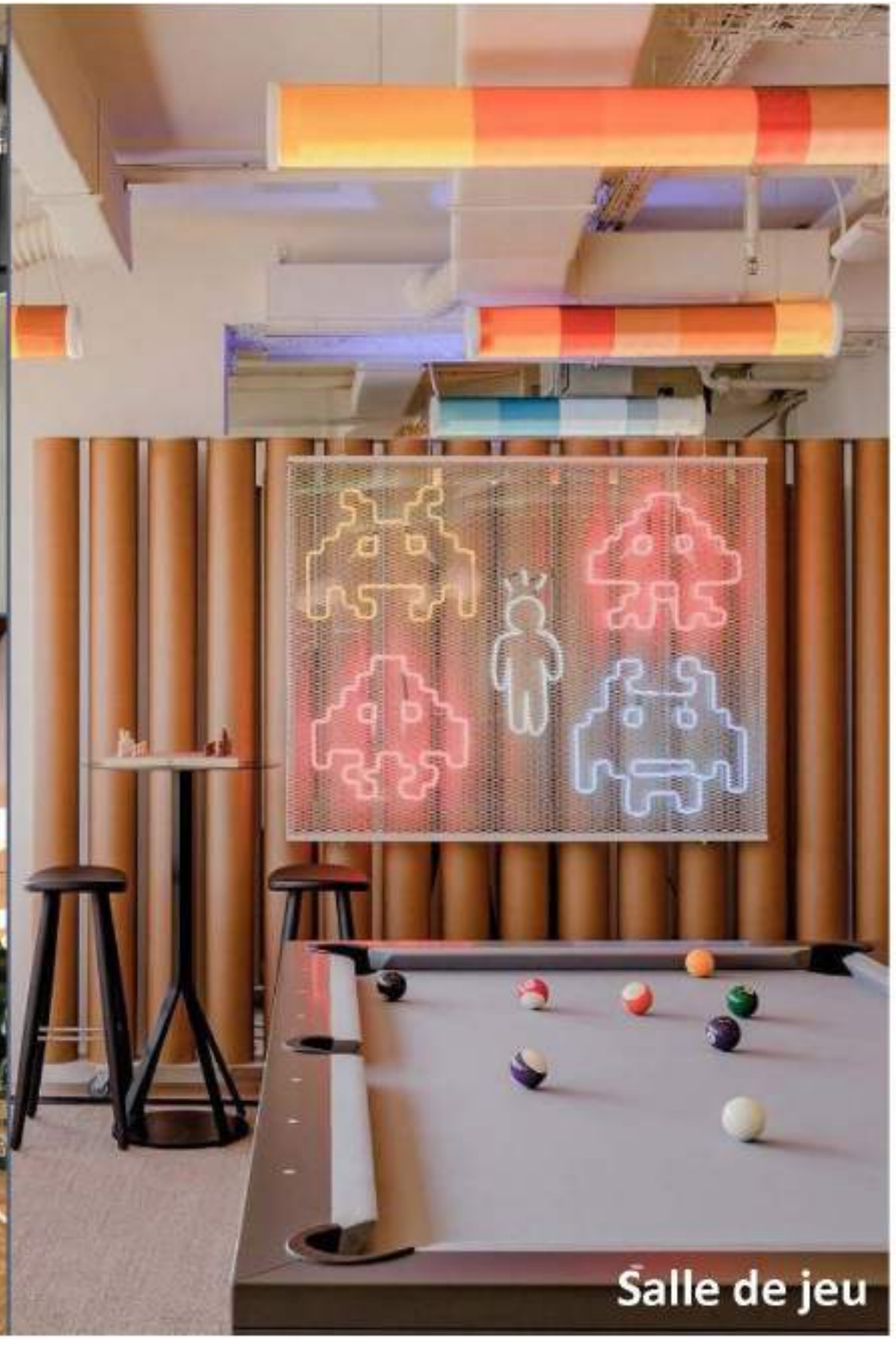
LES SERVICES AUX RESIDENTS





LA PROGRAMMATION

LES SERVICES AUX RESIDENTS

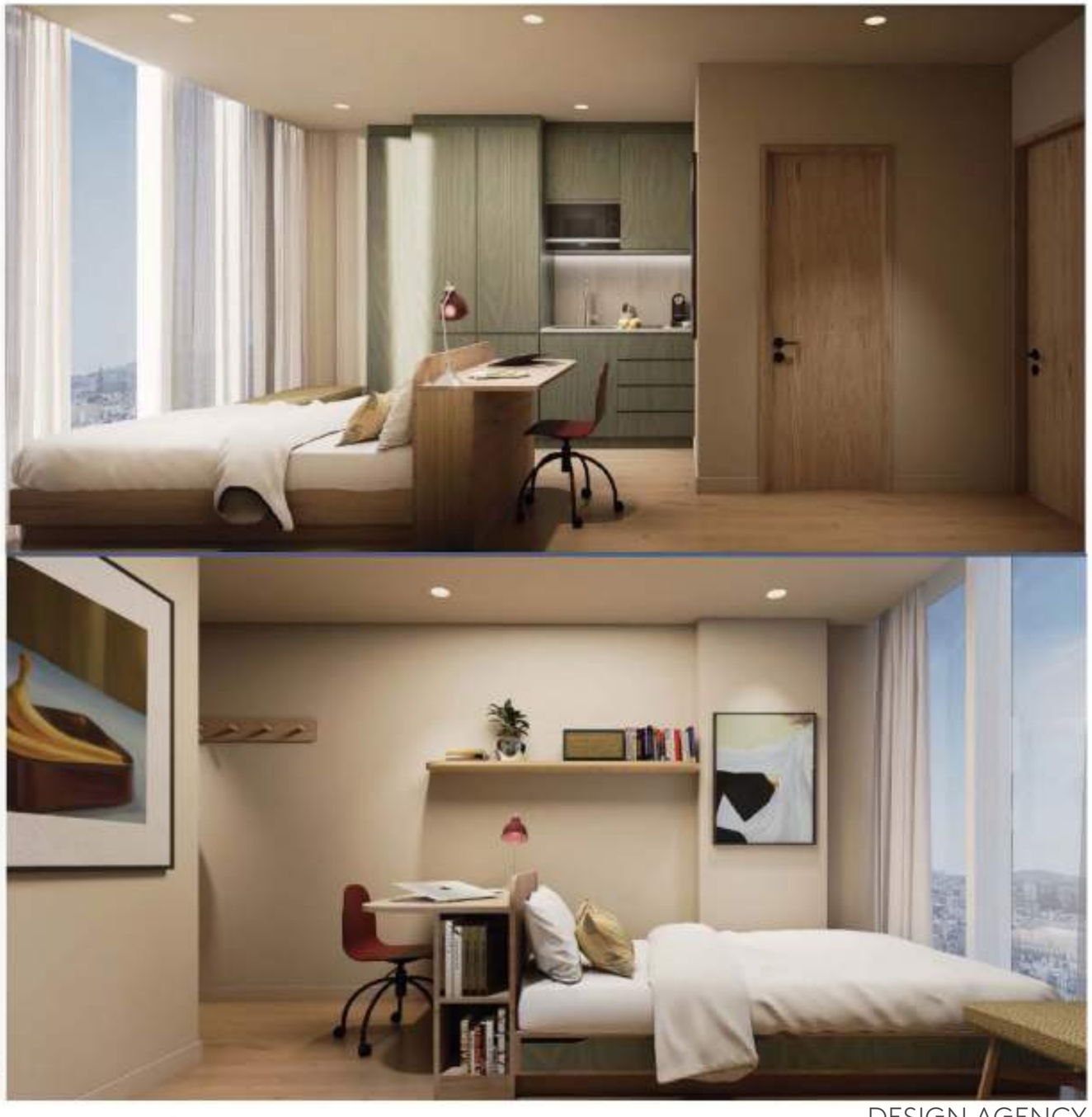


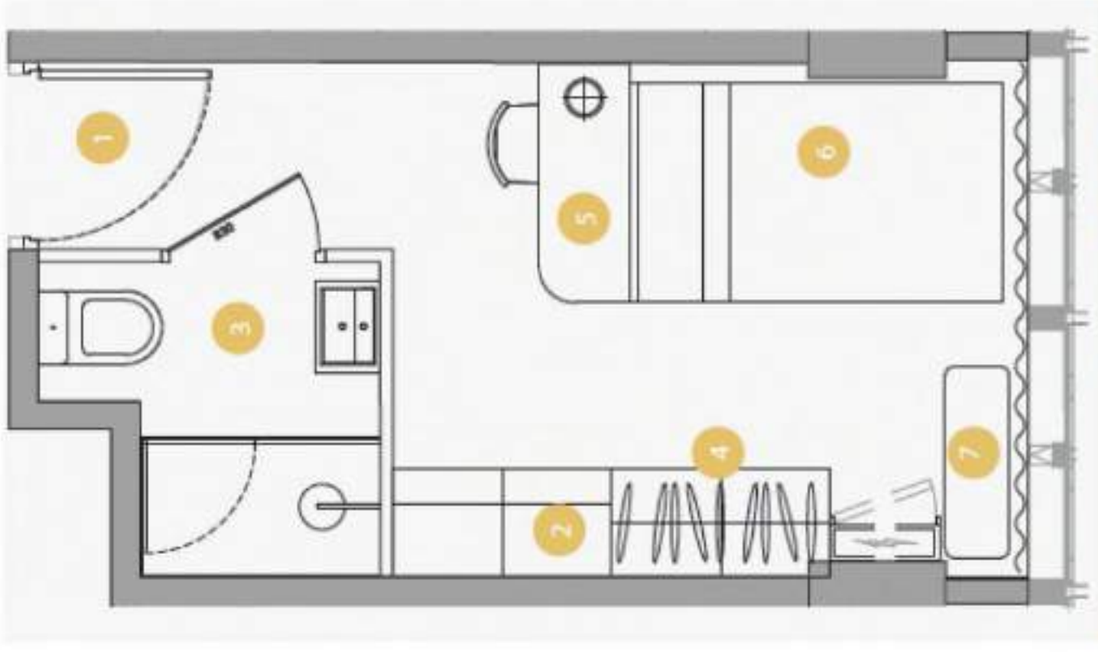
LA RÉSIDENCE GERÉE ÉTUDIANTE

LES CHAMBRES

Unité type Tour étudiante:

- Lit 120 × 200
- Bureau
- Kitchenette 2 éléments
- Rangements / penderie



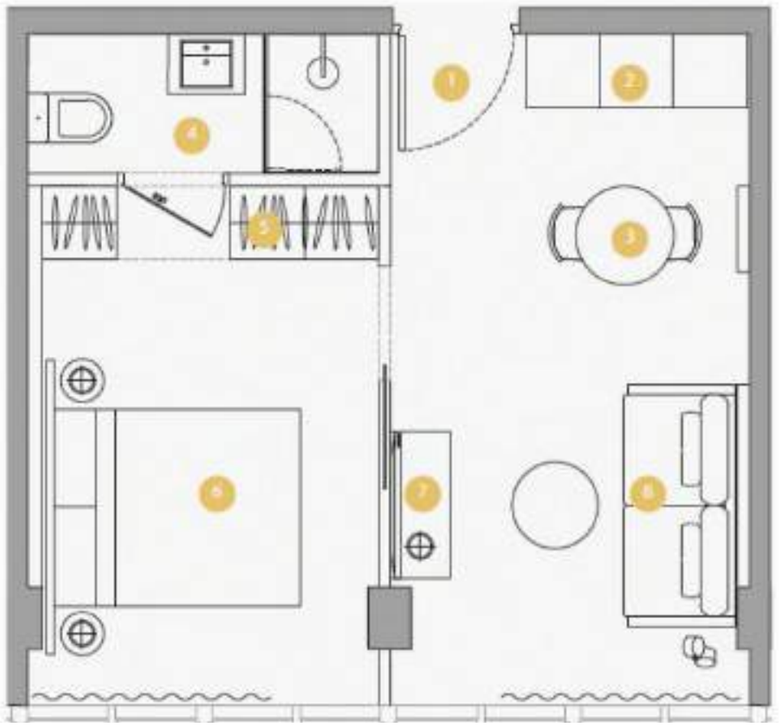


LA RÉSIDENCE GERÉE PARA HOTELIÈRE

LES CHAMBRES

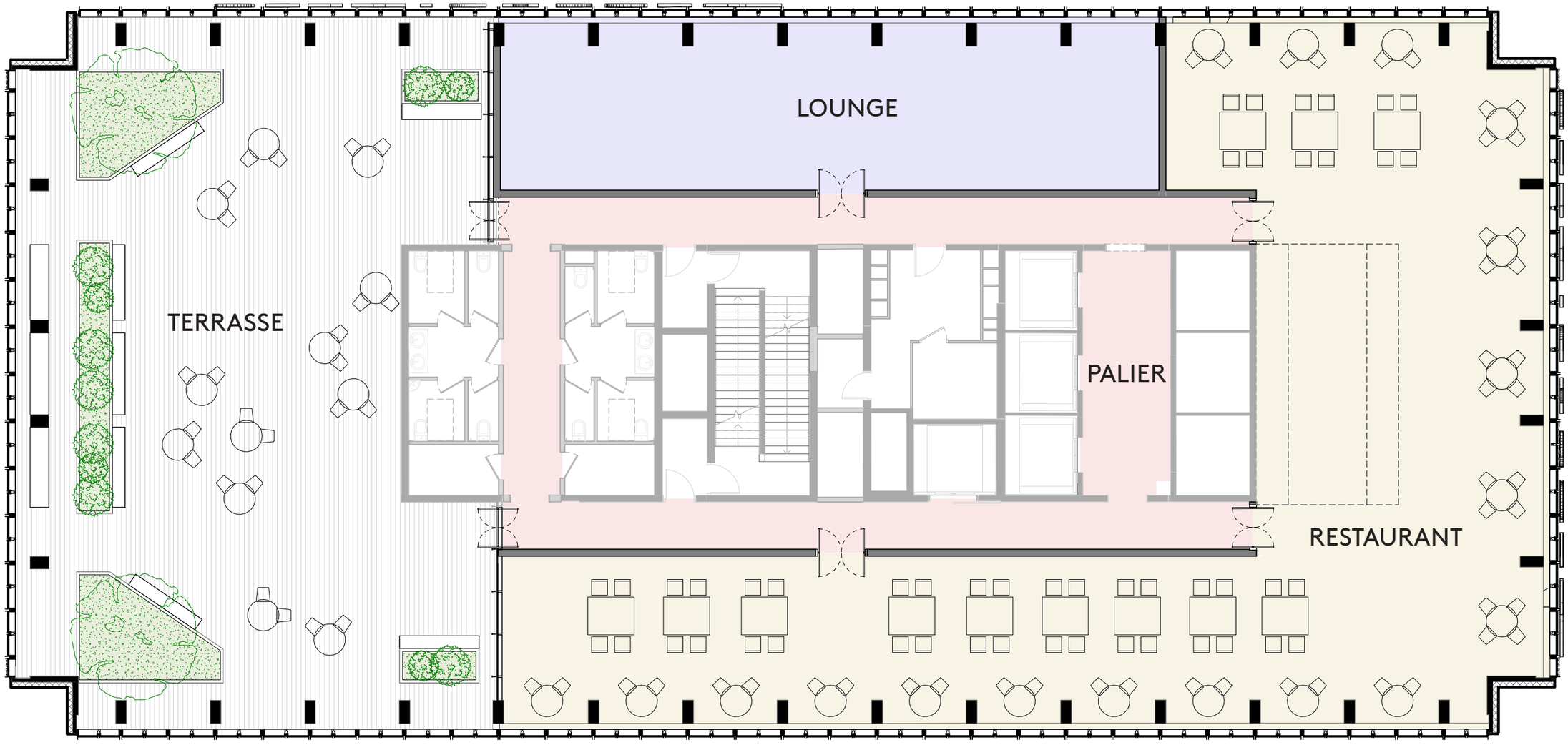
Unité type Tour résidence gérée para hôtellerie :

- Lit 140 × 200
- Sofa
- Table à manger
- Cuisine équipée
- Rangements / penderie



PLAN DE ROOFTOP

RESTAURANT ET SERVICES AUX RESIDENTS



AMBIANCE ROOFTOP
TERRASSE EXTÉRIEURE

BainCapital HEMISPHERE Hpm bechu associés coloco contemporary landscape creations INGÉROP Arcora SOCOTEC G-ON Coeff ACCEO bérim