

LES BELVÉDÈRES

— SECTEUR E —

VILLAGE DES ATHLÈTES ET PARA-ATHLÈTES

SAINT-OUEN-SUR-SEINE

nexity

EIFFAGE
IMMOBILIER

cdc habitat



• **Groupama**

• **edf**



© Dimitri Weber

DU VILLAGE DES ATHLÈTES AU QUARTIER DES BELVÉDÈRES

DOSSIER DE PRESSE
Juin 2025

SOMMAIRE

P.3 ÉDITO

P.4-7 LE PROGRAMME : UN PROJET HORS NORME AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE

- Chiffres clés
- Plan d'aménagement
- Calendrier
- Acteurs du projet

P.8-12 LA RÉVERSIBILITÉ : UNE DOUBLE VIE PENSÉE DÈS SA CONCEPTION

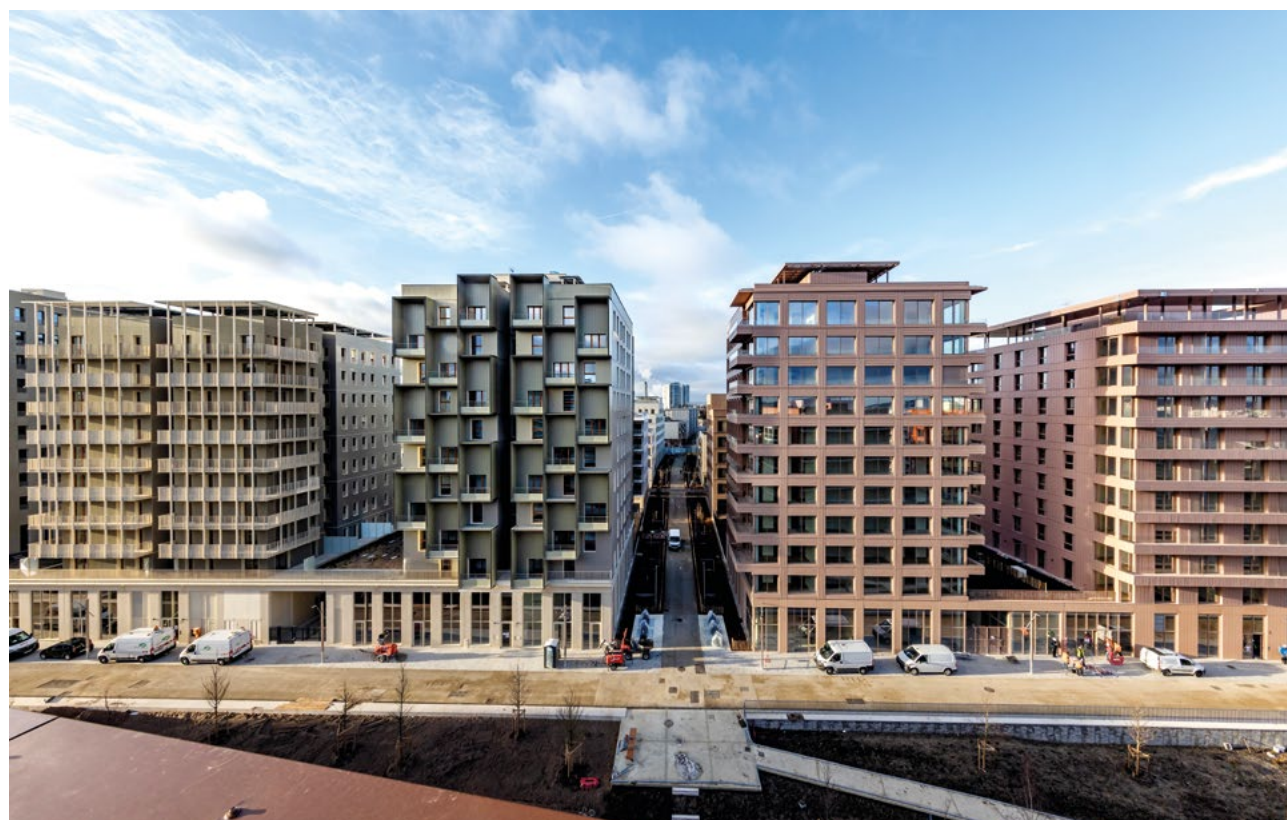
- Une architecture anticipée pour la phase héritage
- Des travaux de réversibilité à l'impact réduit
- Une commercialisation inédite au cœur de Saint-Ouen

P.13-19 LES BELVÉDÈRES : UN QUARTIER CONÇU POUR DURER, VIVRE ET INSPIRER

- Un quartier mixte vivant, accessible et en dialogue avec son environnement
- Des logements durables, pensés pour tous
- Le coliving, modèle exemplaire d'adaptabilité
- Un quartier bas carbone, adapté au climat de 2050
- L'art au service de la durabilité

P.20 – CONTACTS PRESSE





ÉDITO DU VILLAGE DES ATHLÈTES AU QUARTIER DES BELVÉDÈRES

C'est une aventure urbaine et humaine sans précédent. Plus grand chantier mono-site de France, le Village des athlètes a mobilisé jusqu'à 42 grues et 3.500 compagnons au plus fort de son activité, pour relever un défi de taille : accueillir plus de 14.500 athlètes et 9.500 para-athlètes durant l'été 2024, dans un calendrier record de 32 mois de travaux.

Ce projet dépasse cependant largement le cadre des Jeux. Il incarne une vision ambitieuse : celle d'un territoire en pleine transformation, prêt à écrire une nouvelle page de son histoire. Situé à la croisée de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis, sur la rive droite de la Seine, le village s'apprête à devenir un quartier de ville à part entière — vivant, durable et inclusif.

Depuis novembre 2024, ce site emblématique a entamé sa métamorphose. Sur 52 hectares, il accueillera plus de 2.500 logements, 117.000 m² d'activités économiques, de bureaux, de commerces et de services, ainsi que des crèches, des groupes scolaires, des équipements sportifs et un vaste parc urbain. Un quartier pensé pour ses 6.000 futurs habitants et 6.000 salariés.

Le secteur E du Village, situé sur les berges de Seine, symbolise cette ambition. Il amorce dès aujourd'hui sa seconde vie : celle d'un quartier ouvert, accessible, ancré dans son territoire et tourné vers l'avenir.

Porté par le groupement constitué de Nexity, Eiffage Immobilier, groupe CDC Habitat et Groupama Immobilier, investisseur, et en partenariat avec le groupe EDF, le projet « Les Belvédères » incarne une nouvelle façon de penser la ville. Une ville où se mêlent vie résidentielle, activités économiques, services de proximité et innovation écologique. Une ville réversible, capable de s'adapter aux besoins d'aujourd'hui comme à ceux de demain.

Avant d'être le Village des athlètes tel qu'il a été livré pour les Jeux de Paris en mars 2024, le projet a d'abord été pensé pour profiter, à terme, aux habitants du territoire. L'ensemble immobilier a été conçu dès l'origine pour répondre aux besoins des collectivités locales en matière de logements et d'activité économique. Les structures, les réseaux, les aménagements extérieurs nécessaires à la réversibilité des bâtiments étaient d'ores-et-déjà anticipés lors de la première livraison des immeubles pour l'hébergement provisoire des athlètes et para-athlètes.

C'est cette phase « Héritage » du Village des athlètes que nous sommes fiers de présenter dans ce document. Ce dossier de presse synthétise les travaux de réversibilité réalisés, les spécificités des aménagements en vue de la livraison définitive des immeubles, ainsi que les caractéristiques qui font de ce quartier un morceau de ville fait pour durer, vivre et inspirer.

UN PROJET HORS NORME AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE

CHIFFRES CLÉS

5 lots, dont 4 résidentiels et 1 tertiaire
18 immeubles d'habitations pour un total de 527 logements, dont 6 bâtiments en R+10 et 12 en R+5/6
1 immeuble de bureaux, avec un gymnase en rooftop
58.274 m² de surface de plancher (SDP), dont :
39.420 m² de logements
13.491 m² de bureaux
5.063 m² de commerces, équipements et activités

47 % de réduction de l'empreinte carbone : soit 10 ans d'avance sur les objectifs nationaux
notamment grâce à :
44.360 m³ de béton bas carbone
1.270 tonnes de bois lamellé collé
325 t de LVL de hêtre

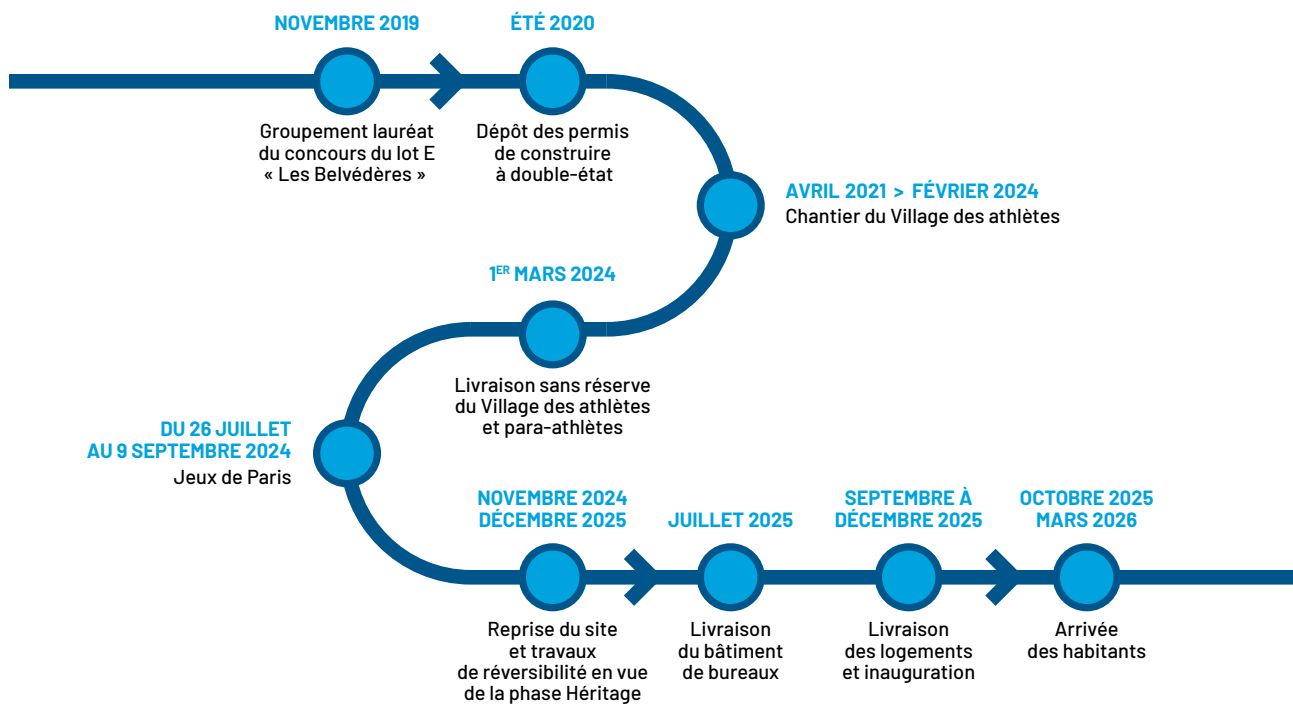
	LOT E1						LOT E2					
IMMEUBLE	A1	A2	A3	B1	B2	B3	A1	A2	A3	B1	B2	B3
NOMBRE DE LOGEMENTS	33	46	18	44	23	16	49	21	25	45	33	20
NOMBRE D'ÉTAGES	10	9	6	10	6	5	10	5	6	9	10	5
SURFACE + COMMERCES	14 817 m²						15 545 m²					
ARCHITECTES	Lambert-Lénack			SOA			KOZ	Atelier Georges		COBE		
	LOT E3			LOT E4			LOT E5					
IMMEUBLE	E3			A1	A2		1	2		3		5
NOMBRE DE LOGEMENTS	BUREAUX			18	38		24	27		21		26
NOMBRE D'ÉTAGES	6			6	5		5	5		5		5
SURFACE + COMMERCES	14 878 m²			4 192 m²			8.025 m² + crèche					
ARCHITECTES	DREAM			KOZ			Barrault-Pressacco					

PLAN D'AMÉNAGEMENT





CALENDRIER



ACTEURS DU PROJET

AMÉNAGEUR :	SOLIDEO (SOCIÉTÉ DE LIVRAISON DES OUVRAGES OLYMPIQUES)
MAÎTRISE D'OUVRAGE :	SCCV SAINT-OUEN HÉRITAGE - NEXITY (MANDATAIRE), EIFFAGE IMMOBILIER, GROUPE CDC HABITAT
INVESTISSEURS :	GROUPE CDC HABITAT ET GROUPAMA IMMOBILIER
PARTENAIRE PRIVILÉGIÉ :	GROUPE EDF
ARCHITECTES :	COBE ET KOZ ARCHITECTES (ARCHITECTES COORDONNATEURS), LAMBERT LENACK, SOA, ATELIER GEORGES, DREAM, BARRAULT PRESSACCO
PAYSAGISTES :	ATELIER GEORGES
ENTREPRISE GÉNÉRALE :	EIFFAGE CONSTRUCTION
ENTREPRISES DE CONSTRUCTION :	DALKIA SMART BUILDING, EDF ENR
BET GÉOTECHNIQUE ET ENTREPRISE DÉPOLLUTION :	GEOLIA / ÉLÉMENT TERRE
MOEX :	AMOPRIM, B27-CODIBAT, CALQ
BET STRUCTURE :	SETEC TPI, TESS (STRUCTURE BOIS), JOSEPH INGÉNIERIE (BE FACADE - IMMEUBLE BUREAU)
BET LOT TECHNIQUES :	POUGET (E1, E4) ; P.CE TECH (E2, E5) ET SETEC BÂTIMENT (E3 BUREAU)
BET ACOUSTIQUE :	AIDA
BET VRD :	CLINFRA
AMO ENVIRONNEMENT :	ARP ASTRANCE
CONTRÔLEUR TECHNIQUE :	SOCOTEC
EXPERTISE INCENDIE :	EFACTIS
CSPS :	STÉ BEDOC
LES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS :	SAINT-OUEN-SUR-SEINE, PLAINE COMMUNE, DEPARTEMENT SEINE-SAINT-DENIS, RÉGION ÎLE-DE-FRANCE, PARIS 2024, PRÉFECTURE DE SEINE-SAINT-DENIS
AVEC LE SOUTIEN DU FONDS D'INNOVATION DE LA SOLIDEO	

LA RÉVERSIBILITÉ : UNE DOUBLE VIE PENSÉE DÈS SA CONCEPTION

Et si un quartier pouvait se réinventer sans avoir besoin de se reconstruire ? C'est le pari audacieux du Village des athlètes, où la réversibilité est le cœur battant du projet. Grâce à une conception anticipée et à des permis de construire à double état – une première en France – les bâtiments conçus pour les Jeux de Paris se transforment, en moins d'un an, en logements familiaux durables, commerces, bureaux et équipements. Sans démolition. Sans gaspillage.

100% des revêtements de sol posés pour les Jeux de Paris sur les 53.000 m² de SDP de logements et bureaux du secteur E étaient des revêtements définitifs.

75% des matériaux posés provisoirement sont réemployés sur site ou ex-situ avec nos partenaires : les cloisons provisoires installées pour créer des chambres supplémentaires pour les athlètes ont été réemployées en phase Héritage in situ pour la plupart.

33 salles d'eau provisoires ont été entièrement démontées.

11 ascenseurs nécessaires durant la phase des Jeux de Paris pour gérer le flux de milliers d'athlètes ont été démontés. Les surfaces des cages d'ascenseurs ont été récupérées pour créer des celliers ou salles de bain.



UNE ARCHITECTURE ANTICIPÉE POUR LA PHASE HÉRITAGE

Tout a été pensé en amont pour que les logements des athlètes se transforment facilement en appartements adaptés aux familles une fois les Jeux de Paris terminés. Cette flexibilité repose sur une ingénierie précise, où chaque détail a été anticipé.

Le choix d'un système de construction modulaire, en utilisant des éléments préfabriqués hors site en bois français et en béton bas carbone, a permis non seulement de limiter l'impact environnemental du chantier mais également de faciliter la transformation des bâtiments dans leur usage final.

Le cloisonnement provisoire des surfaces a été évité au maximum pour limiter la transformation en phase héritage. Lorsque le sur-cloisonnement était inévitable, les matériaux ont fait l'objet d'une démarche de réemploi.

Bien que les réseaux d'arrivée d'eau et d'évacuation soient existants, aucune cuisine n'a été installée dans les logements lors de la phase des Jeux (les athlètes bénéficiant de réfectoires collectifs en pied d'immeuble).

Dans un souci de limiter le gaspillage de matériaux et d'assurer une expérience optimale pour les athlètes, le groupement a pris le parti d'installer dès le début les revêtements définitifs des bâtiments, et éviter ainsi de poser un revêtement provisoire qui nécessiterait d'être retiré.

En un an seulement, le Village des athlètes aura laissé place à un quartier familial et pérenne. Pour y arriver, quelques travaux de réversibilité ont été réalisés par le groupement.

Les cloisons non nécessaires ont été retirées ou déplacées pour redessiner les espaces et optimiser les surfaces des appartements. Par exemple, les cloisons de certaines chambres ont été retirées pour que les salons retrouvent leur volume initialement prévu. Les cuisines, ayant principalement fait office d'espace commun pendant les Jeux, ont été aménagées et **raccordées aux réseaux laissés en attente dans les gaines.**

Sur les immeubles les plus bas (5/6 étages), une des deux cages d'ascenseurs a été retirée créant ainsi de nouvelles surfaces disponibles à chaque étage, **converties en cellier ou en salle de bain en fonction des configurations.**

Certaines douches ont également été transformées en **baignoirs** pour répondre aux besoins des futurs habitants.



Une cuisine installée à la place d'une chambre d'athlète

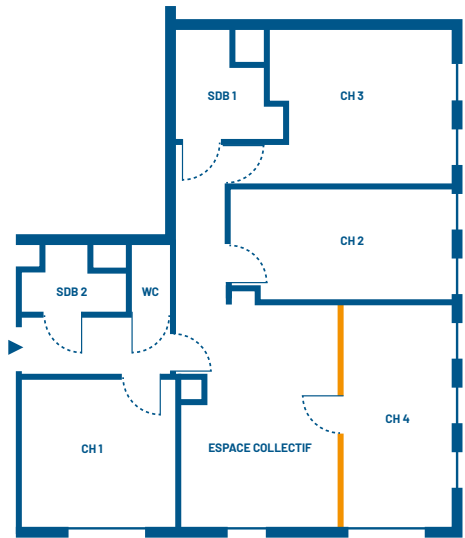


Un baignoire installée à la place d'une douche

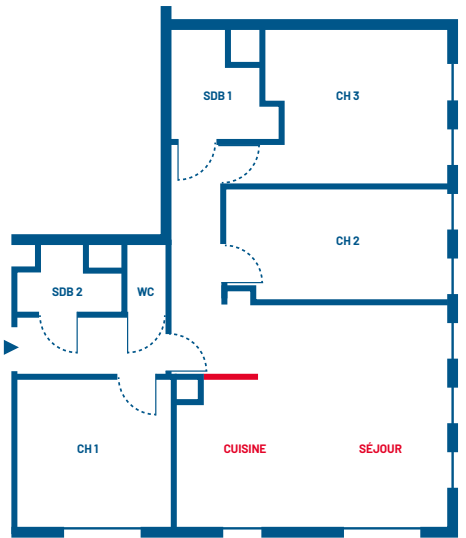


Un réseau de raccordement d'une cuisine en cours de travaux dans une ancienne chambre d'athlète

Une salle de bain créée dans le volume de la cage d'ascenseur retirée



Appartement T4 du bâtiment E2B1 en phase Jeux



Le même appartement en phase héritage

UNE COMMERCIALISATION INÉDITE AU CŒUR DE SAINT-OUEN

Vendre en VEFA des logements neufs déjà construits : c'est le défi relevé par les équipes commerciales du groupement, qui ont su réinventer leurs méthodes pour répondre à une ambition inédite.

85% des 19 bâtiments du secteur E sont commercialisés.

Sur les 18 bâtiments résidentiels, voici la répartition de la commercialisation :

- 25% de locatif social
- 25% d'accession libre
- 50% de locatif libre (logement intermédiaire, logement abordable, coliving)



Ce projet ne ressemble à aucun autre. Il séduit les passionnés des Jeux. Pour les bénévoles ou toutes les personnes qui ont vibré pendant l'été 2024, s'installer dans ce village, c'est vivre dans un lieu chargé d'histoire. Mais au-delà du symbole, c'est aussi un choix de vie. **Le quartier du vieux Saint-Ouen, qui s'est transformé au cours de la dernière décennie, offre une qualité de vie recherchée par les futurs acquéreurs :** commerces de proximité, restaurants, ligne 14 du métro à quelques pas (station Saint-Denis – Pleyel)...

Ce n'est pas un hasard si certains acheteurs d'aujourd'hui sont aussi ceux d'hier. En témoigne les propriétaires ayant déjà investi lors de la métamorphose des Docks et qui décident d'acheter un nouvel appartement dans ce quartier sorti de terre. Ce retour témoigne d'une confiance forte dans le projet et dans la vision portée par le groupement.

Cette commercialisation présente un avantage de taille : les bâtiments existent déjà et ils ont été testés pendant la période d'utilisation des Jeux. Les équipes ont ainsi pu mieux maîtriser les risques et mettre à l'épreuve les matériaux. Lorsque cela était nécessaire, des travaux de remise en état ont été effectués pour livrer des logements complètement neufs aux futurs acquéreurs.

La commercialisation locative des lots vendus en bloc porte sur une mixité de produits : logements locatifs sociaux, logements locatifs intermédiaires et abordables. Par ailleurs, **le groupe CDC Habitat installera une antenne de gestion au cœur du quartier pour gérer ses logements en proximité**, accompagner les innovations par l'usage et favoriser le bien vivre ensemble au sein de ce quartier démonstrateur de la ville bas carbone, aux côtés des communes de Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et l'Île Saint-Denis.

LES BELVÉDÈRES : UN QUARTIER CONÇU POUR DURER, VIVRE ET INSPIRER

UN QUARTIER MIXTE VIVANT, ACCESSIBLE ET EN DIALOGUE AVEC SON ENVIRONNEMENT

Avec 527 logements allant du T1 au T7, **le quartier propose une offre résidentielle adaptée à tous : en accession libre, en coliving, en locatif intermédiaire ou abordable ou bien en logement social.** Cette diversité d'habitat reflète la volonté de favoriser des parcours résidentiels variés et de répondre aux besoins de toutes les générations. La programmation, résolument mixte, intègre un immeuble de bureaux innovant avec un gymnase perché sur le rooftop – un symbole fort de la place accordée au sport et à la convivialité dans l'espace urbain. À cela s'ajoutent une crèche, des locaux d'activités et des commerces de proximité, conçus pour animer le quartier au quotidien et renforcer son ancrage local.



Le quartier se déploie en deux séquence architecturales complémentaires :

Les Villas, en continuité du tissu faubourien, accueillent 98 logements habillés de bois et d'enduit à la chaux. Une crèche et des commerces en rez-de-chaussée complètent cet ensemble, où chaque cœur d'îlot devient un jardin bioclimatique en pleine terre.

Les Belvédères, quant à eux, s'ouvrent sur le mail central menant à la Seine. Avec leurs 6 bâtiments culminant jusqu'à 10 étages, ils marquent l'entrée dans l'espace métropolitain. Leurs façades en métal ou en terre cuite, aux teintes industrielles, rendent hommage à l'histoire du site.

Avec plus d'un cinquième des 2.500 logements du Village, le secteur E constitue la partie la plus domestique du Village des athlètes.

DES LOGEMENTS DURABLES PENSÉS POUR TOUS

Les logements du Village des athlètes ont été conçus pour être durables, inclusifs, et adaptés aux besoins d'aujourd'hui comme de demain.

Chaque détail des immeubles de logements a été pensé avec cette exigence. Du sous-sol jusqu'aux toits, **les aménagements traduisent une volonté forte : celle de l'accessibilité universelle**, une norme encore plus exigeante que les normes françaises en matière de handicap. Cela signifie que les logements ne sont pas seulement accessibles aux personnes à mobilité réduite, mais qu'ils prennent en compte la diversité des formes de handicaps. Circulations fluides, équipements intuitifs, espaces modulables : tout est conçu pour que chacun puisse vivre chez soi en toute autonomie, quel que soit son parcours de vie.



Tous les appartements offrent des volumes généreux, de larges ouvertures lumineuses, des balcons ou terrasses, ainsi qu'une hauteur sous plafond supérieure à 2,5m avec poutres apparentes puisque le secteur dispose d'un taux moyen de vitrage supérieur à 25%.



L'intégralité des logements du secteur E adressent des enjeux d'accessibilité universelle (ex : absence de ressaut entre les logements et les terrasses)

LE COLIVING, MODÈLE EXEMPLAIRE D'ADAPTABILITÉ

Le bâtiment E2B2 incarne cette vision d'un habitat agile. **Conçu dès l'origine pour le coliving, il a été livré pour les Jeux dans un état quasi définitif.** Ses appartements, allant jusqu'au T7, sont adaptés à toutes les phases de vie du bâtiment. Les services pour les athlètes – laverie, salle de sport, espaces partagés – sont comparables à ceux disponibles aux futurs habitants. Une réponse concrète aux attentes des jeunes actifs.



L'immeuble de coliving



Laverie



Salle de sport



Salle de déjeuner

UN QUARTIER BAS CARBONE, ADAPTÉ AU CLIMAT DE 2050

Le quartier des Belvédères est un projet urbain exemplaire en matière de construction bas carbone. Grâce à des choix de conception innovants pris avant même la mise en œuvre de la RE 2020, les émissions de gaz à effet de serre y ont été réduites de moitié par rapport à des bâtiments construits en 2020. Tous les bâtiments visent les plus hauts standards environnementaux, avec des labels exigeants comme **BBCA, NF Habitat HQE, E3C2, BiodiverCity®, BREEAM** ainsi qu'un **plafond de 700kgCO2/m² non dépassé.**

Tous les immeubles du secteur E sont construits en bois ou en béton bas carbone. Les bâtiments de 5 à 6 étages combinent des planchers en béton bas carbone avec des structures en bois visibles, pour un rendu à la fois solide et chaleureux. Les plus hauts (10 à 11 étages) sont entièrement en béton bas carbone, pour répondre aux contraintes de la réglementation.

100 % de béton bas carbone pour six immeubles de logements de grande hauteur (R+10 et R+11),
Mix bois-béton avec façades à ossature bois* (FOB), pour un immeuble de bureaux (R+7),
Mix bois-béton avec murs à ossature bois* (MOB) pour douze immeubles de logements (R+5 et R+6).

Plus de 80% du bois structurel est issu des forêts françaises

Le quartier des Belvédères a été pensé pour affronter les défis climatiques de demain. De la couleur des sols à la gestion de l'eau et la circulation naturelle de l'air, tout a été mis en œuvre pour limiter les effets des fortes chaleurs. L'objectif est de ne pas dépasser 30 jours par an à plus de 26°C à l'intérieur des logements et sans climatisation.

Chaque détail a été pensé pour favoriser le confort d'été : des bâtiments espacés pour laisser passer l'air, des toitures végétalisées, des logements traversants, des volets occultants, des balcons ombragés et des matériaux isolants d'origine naturelle.

En matière d'énergie, 20% des besoins électriques des futurs habitants seront assurés par des panneaux solaires installés en toiture des immeubles. Les besoins de chauffage et de rafraîchissement sont quant à eux couverts par un système de géothermie à l'échelle du quartier.



L'ART AU SERVICE DE LA DURABILITÉ

Parce qu'un quartier beau est aussi un quartier inclusif, l'art est au cœur du Village des athlètes. Le parcours artistique « Courants Fertiles » tisse un lien sensible entre architecture et perception du public. Sculptures, fresques, ambiances sonores : chaque œuvre est pensée pour éveiller les sens et nourrir l'imaginaire.



Fabien Verschaere signe des fresques oniriques sur les bâtiments de coliving, inspirées de contes et de mythologie, pour visibiliser le handicap.



Nadine Schütz imagine un design sonore immersif, pour guider et apaiser les passants.



Hippolyte Hentgen habille deux façades monumentales, symboles de nature et d'inclusivité.



NEXITY, LA VIE ENSEMBLE

Avec un chiffre d'affaires de 3,5 milliards d'euros en 2024, Nexity agit sur tout le territoire comme opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des besoins des territoires et de ses clients. En nous appuyant sur notre double expertise d'aménageur-promoteur et de promoteur-exploitant, nous déployons une offre territoriale multiproduits.

Engagés historiquement pour l'accès au logement pour tous et leader de la décarbonation dans notre secteur, nous nous mobilisons pour un immobilier abordable et durable, neuf et réhabilité. Alignés avec notre raison d'être « la vie ensemble », nous nous mettons au service d'une ville où l'on vit mieux ensemble, accueillante et abordable, respectueuse des personnes, du collectif et de la planète.

En 2024, Nexity a été classée 1^{er} maître d'ouvrage de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) pour la sixième année consécutive, 5^e au palmarès relation clients HCG – Les Échos, et notée 5/5 par Humpact pour la 5^e année consécutive (au titre de 2023) au 1^{er} rang de notre secteur en matière de développement du capital humain.

Nexity est coté au SRD, au Compartiment A d'Euronext et au SBF 120.

Contacts presse

Christèle Lion – Responsable des relations presse et social media – 06.99.51.14.62 – presse@nexity.fr
Emma Durel – Chargée des relations presse – 06.99.14.09.28 – presse@nexity.fr

EIFFAGE IMMOBILIER

Eiffage Immobilier, constructeur-promoteur filiale d'Eiffage Construction, est un acteur majeur de l'immobilier développant partout en France une offre diversifiée adaptées aux enjeux de la ville durable et aux nouveaux usages. Eiffage Immobilier s'engage pour le développement d'offres bas carbone articulées autour de domaines d'action variés : matériaux et conception bas carbone, énergies renouvelables et performance énergétique, qualité de vie et éco mobilités.

Contact presse

Constance Malfreyt, Responsable communication externe – Constance.malfreyt@eiffage.com

GROUPE CDC HABITAT

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec 563 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

Contacts presse

Isaline Ollivier, Responsable relations presse et communication de crise
07.63.34.67.97 – isaline.ollivier@cdc-habitat.fr
Léa Peuré, Attachée de presse et communication de crise
07.52.67.24.77 – lea.peure@cdc-habitat.fr



LES BELVÉDÈRES
— SECTEUR E —
**VILLAGE DES ATHLÈTES
ET PARA-ATHLÈTES**
SAINT-OUEN-SUR-SEINE

nexity

 **EIFFAGE**
IMMOBILIER

 **cdc** habitat



•  **Groupama**

•  **edf**