



# LA FABRIQUE DES CULTURES

RUE DES USINES BABCOCK

**LA COURNEUVE**



# ÉDITO

---

## DU PATRIMOINE INDUSTRIEL NAÎT **UN NOUVEL ART DE VIVRE**

Dépassant largement le cadre du logement, la transformation des anciennes usines Babcock offre à Emerlge et la Compagnie de Phalsbourg l'opportunité de créer un nouveau lieu de vie et de culture pour les Courneuvien. Véritable quartier, "La **Fabrique des Cultures**" déploie sur plus de 4 hectares un concentré de nouveaux usages, une réponse aux attentes des modes de vie d'aujourd'hui.

### VIVRE, TRAVAILLER, PRATIQUER, CRÉER...

Toutes les fonctions d'une ville durable et innovante se conjuguent harmonieusement, dans le respect de l'histoire du lieu.

## À 5 KILOMÈTRES DE PARIS, UN TERRITOIRE D'AVENIR

Porté par la dynamique du Grand Paris et des Jeux Olympiques de 2024, le Nord de la capitale est l'objet de nombreux projets urbains, entre grands équipements et nouveaux quartiers. La Courneuve, située à seulement quelques minutes de Paris, au cœur du territoire de Plaine Commune, profite pleinement de cette nouvelle énergie.

Après le réaménagement des abords de la gare RER et avec l'arrivée de la station multimodale La Courneuve - Six Routes, du Grand Paris Express, la nouvelle vie de l'usine Babcock et la réhabilitation complète du quartier sont une avancée majeure supplémentaire pour la ville et son attractivité. La ville de La Courneuve, c'est la promesse d'une mobilité accrue vers les grands pôles d'emploi, comme Paris, la Plaine Saint-Denis ou Roissy-Charles-de-Gaulle. C'est aussi la possibilité d'apprendre, avec notamment le nouveau pôle culturel majeur "La Fabrique des Cultures" et les nombreux équipements scolaires de la ville. Et enfin, profiter des commerces de proximité et se détendre au sein de grands espaces naturels tels que le parc Georges Valbon et ses 415 hectares. Tous les atouts sont réunis pour accueillir un nouvel art de vivre.



Parc Georges Valbon



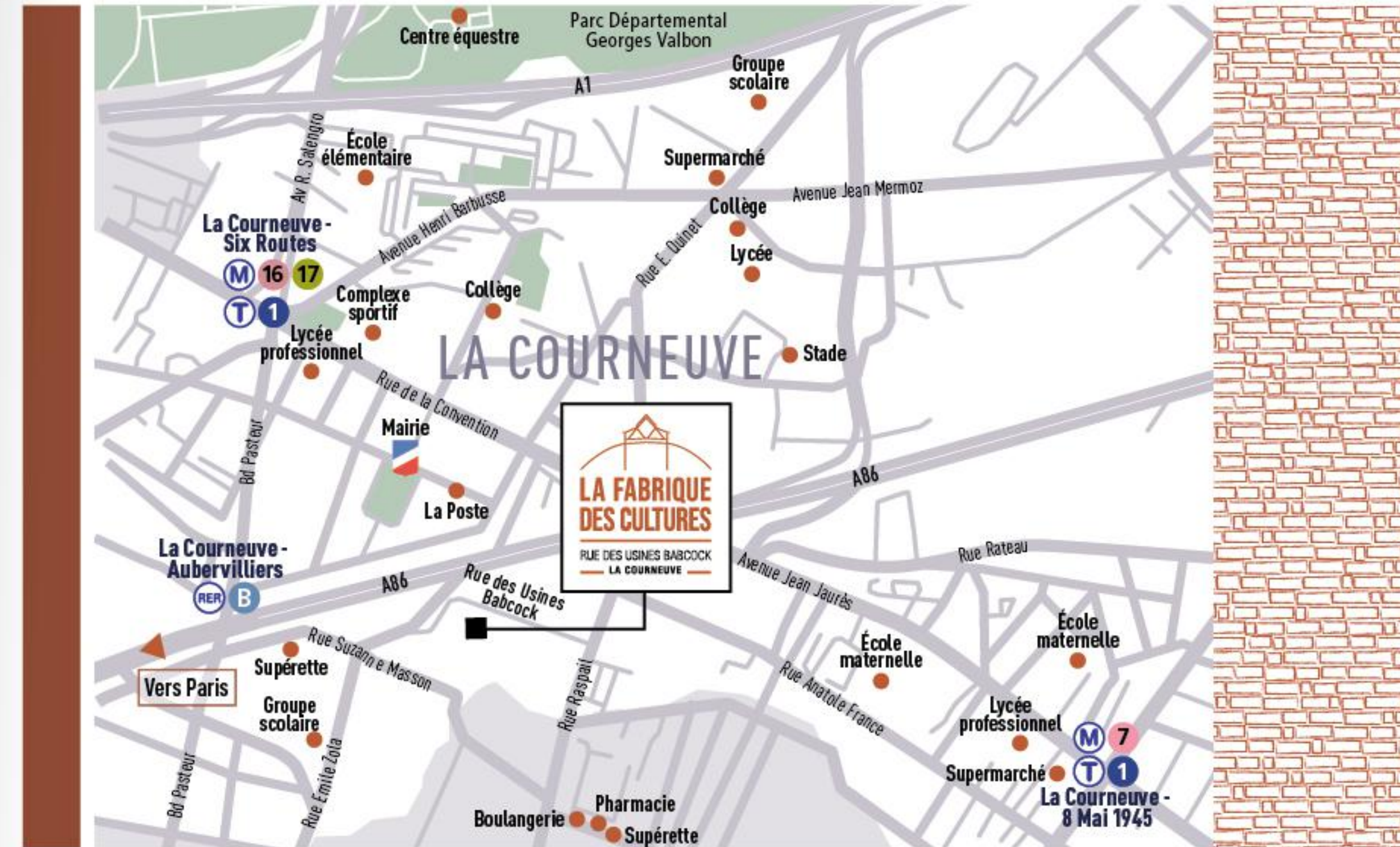
Mairie



Médiathèque Aimé Césaire



Gare de La Courneuve - Aubervilliers



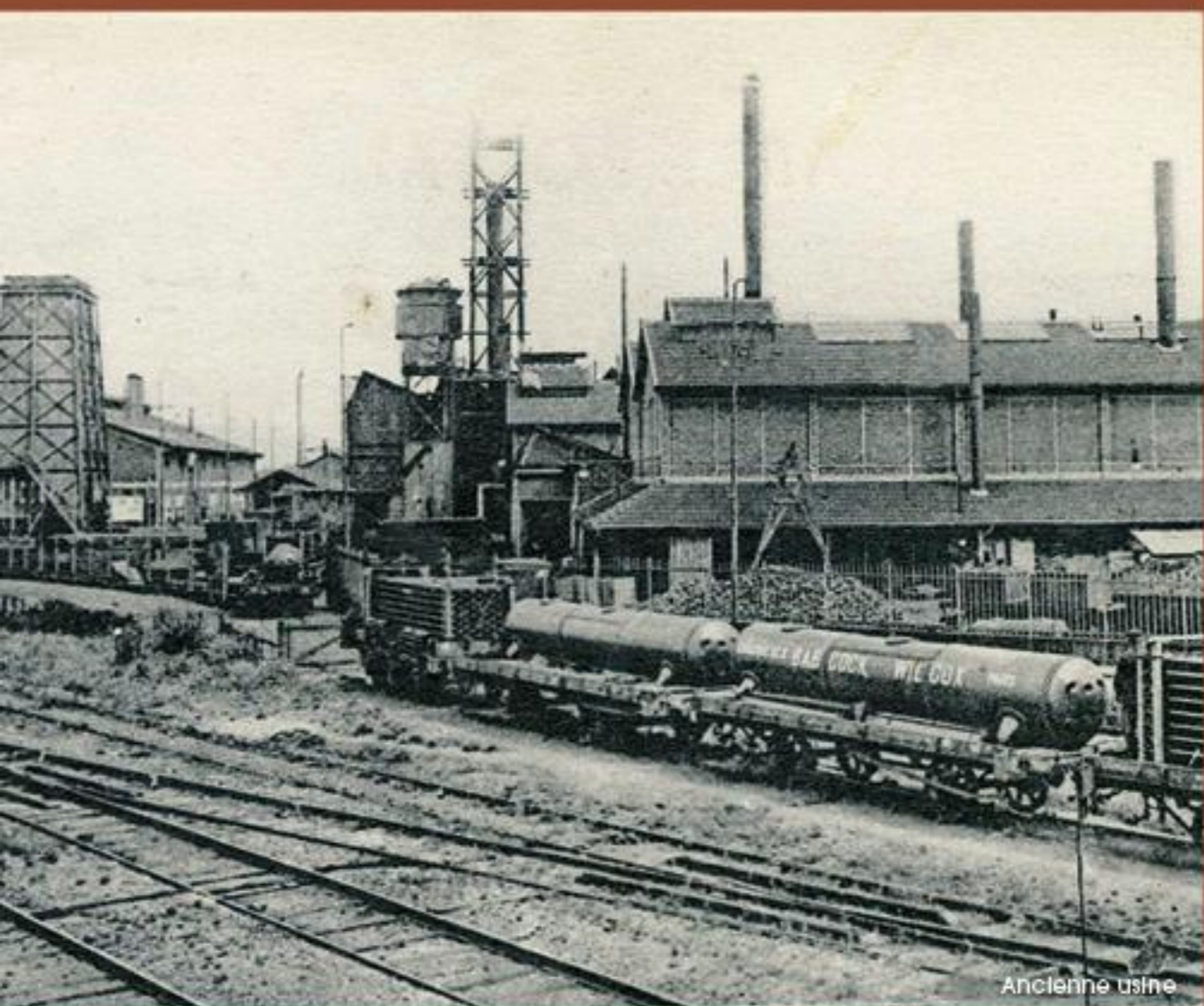
### AU CŒUR DE LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS

- RER B "La Courneuve - Aubervilliers" à 750 m\* de l'adresse, pour rejoindre Paris Gare du Nord en 14 minutes\* ou Paris - Charles de Gaulle en 27 minutes\*
- Tramway ligne T1 "Hôtel de Ville La Courneuve" à 550 m\*, qui mène en 2 minutes\* à la future station de métro "La Courneuve - Six Routes" et en 7 minutes\* au métro ligne 7 "La Courneuve - 8 mai 1945"
- Métro ligne 7 station "La Courneuve - 8 mai 1945" ou "Fort d'Aubervilliers" à 1,6 km\* pour rejoindre Paris "Porte de la Villette" en 6 minutes.
- Les lignes de bus 143, 150, 173, 249 et 250 desservent le quartier.
- Les autoroutes A86, A1 et la nationale 186 sont très rapidement accessibles depuis l'adresse.

### PROCHAINEMENT

- Métro du Grand Paris Express ligne 15 "Fort d'Aubervilliers" à 1,7 km\*. L'ouverture est prévue en 2030\*\*.
- Métro du Grand Paris Express lignes 16 et 17 "La Courneuve - Six Routes" à 1,2 km\*. L'ouverture est prévue à l'automne 2026\*\*.
- La ligne 16 desservira la Seine-Saint-Denis, de Saint-Denis à Clichy-Montfermeil, puis sera prolongée jusqu'à Champs-sur-Marne.
- La ligne 17 ira de Saint-Denis jusqu'à Paris - Charles de Gaulle.

Sources : \*RATP, Google Maps, Société du Grand Paris, \*\* Date prévisionnelle



Ancienne usine

## LA TRANSFORMATION D'UNE USINE EMBLÉMATIQUE...

Quand les anciennes usines Babcock & Wilcox s'installent à La Courneuve en 1898, la commune ne compte que 1800 habitants. Cette fabrique de chaudières tubulaires à eau, dites "chaudières Babcock", va forger la vocation métallurgique de la ville, attirant de nombreuses entreprises aux alentours. À partir de 1900, la demande en électricité croissante assure le succès de la société, qui deviendra le premier fabricant français. Diversifiant son activité, elle va également produire des citernes et des cuves pour raffineries, des centrales thermiques ou nucléaires... En 1960, elle emploiera plus de 1 800 ouvriers sur 17 hectares. Devenue multinationale, sa direction décidera de transférer l'activité à La Seyne-sur-Mer puis de fermer le site en 2012.

## ... EN UNE FABRIQUE DE CULTURE ET DE LOISIRS

### UN CONCEPT CULTUREL UNIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE

S'appuyant sur la mémoire du site et profitant des volumes exceptionnels des Halles Babcock, la "Fabrique des Cultures" est un lieu sans équivalent dans le Grand Paris. Mêlant des espaces d'expositions, d'artisanat, de formation et de coworking, de divertissement et d'activités sportives, réel lieu de convivialité, sa programmation est pensée pour les riverains mais aussi pour l'ensemble des franciliens. Entre arts vivants, contemporains, culinaires et urbains, elle accueillera toutes les cultures, toute la Culture.



Passage Babcock

## DATES CLÉS



1898

Création de la Compagnie Française Babcock et Wilcox.

1900

La chaudière Babcock gagne le grand prix de l'Exposition Universelle.

1914-1918

La société participe à l'effort de guerre en produisant des munitions mais aussi en accueillant des blessés et militaires convalescents.

1930

À son apogée, l'entreprise devient le premier fabricant de chaudières industrielles en France.

1946-1973

Pendant les 30 glorieuses, la société va équiper 70% des centrales d'EDF.

1974

L'entreprise fusionne avec un concurrent pour devenir Five Call Babcock, premier groupe de mécanique lourde en France. L'activité de La Courneuve commence son déclin au profit d'autres sites du groupe.

2012

L'usine, qui n'assurait plus que la maintenance des équipements, ferme définitivement.

2018

Lancement du projet de la Rue des Usines Babcock visant à une reconquête progressive du patrimoine industriel. Création de logements, d'équipements, d'espaces publics, d'industries culturelles et créatives, mais aussi la tenue d'événements.



Vue de la rue Raspail et du parvis Est



Vue des halles



Serre Culturelle

## DES ESPACES ET ACTIVITÉS POUR TOUS LES PUBLICS

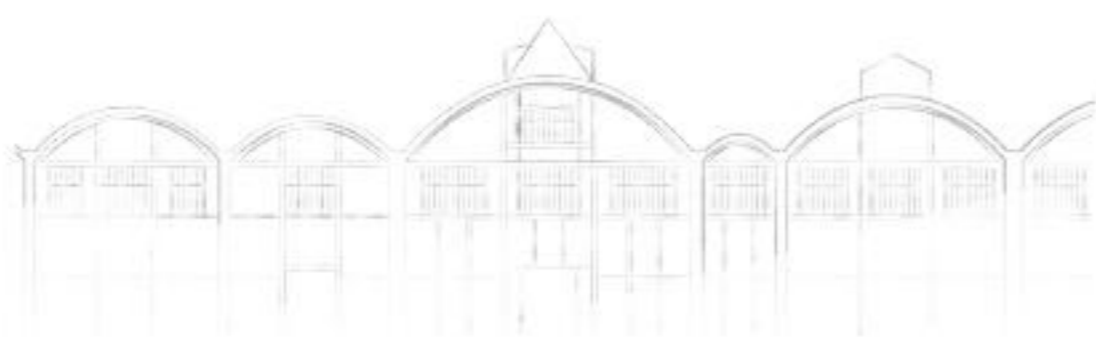
Sur près de 4 hectares, la "Fabrique des Cultures" sera un lieu ouvert dont la programmation, à la fois populaire et exigeante, donnera toutes les raisons de venir. En plus de l'offre culturelle et événementielle, elle accueillera des ateliers d'artistes, des espaces de restauration, un centre sportif, des commerces de détail et culturels, un cinéma, des espaces de coworking collaboratifs, un centre de formation ainsi qu'une école dans le domaine de l'art et de la culture.

## DES PASSAGES ET DES PLACES ANIMÉES

Ouverte sur la ville, la "Fabrique des Cultures" est ponctuée de passages, de serres, de places et parvis animés par de nombreux commerces et restaurants... On y vient pour se promener, se dépenser ou se régaler.

## DES LIEUX ATYPIQUES ET COMPLÉMENTAIRES

La transformation du magnifique patrimoine industriel de l'usine Babcock offre une modularité exceptionnelle. Cette approche évolutive et mutualisée des espaces, qu'ils soient culturels et sportifs, d'enseignement, ou commerciaux, leur permet de s'enrichir mutuellement, de transcender leur vocation première, pour devenir à la fois un lieu de création à l'image d'un atelier, un lieu de diffusion comme un musée ou un théâtre et un lieu de transmission comme une école ou un conservatoire.



Vue de la Fabrique des Cultures

# LE MOT DE L'ARCHITECTE



**CE LIEU VA DEVENIR  
UN LIEU DE DESTINATION  
ET UN LIEU D'HABITAT,  
EN SOMME  
UN LIEU DE VIE**

Le défi de ce projet était de trouver le juste équilibre entre la conservation des bâtiments existants et la constitution d'un nouveau quartier où les gens aient plaisir à venir et à être. Notre travail a consisté à rechercher la meilleure organisation, à la fois entre les différents bâtiments, mais aussi à l'intérieur de chacun d'entre eux, sur la conception des appartements. Nous avons donc réfléchi à la disposition des bâtiments dans la parcelle, avec ce cœur vert, ce poumon central, tout en essayant d'être le plus précis possible sur les orientations. Nous avons fait en sorte que les salons soient situés dans les angles et que la totalité des logements aient accès à une terrasse ou un balcon. Pour nous, c'était très important d'offrir la meilleure qualité d'usage.



*Nicola Delon,  
architecte et cofondateur  
d'Encore Heureux*



Vue de la place Babcock



Vue depuis la place Babcock, du bâtiment C et ses commerces en pied d'immeuble

## UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ, ENTRE TENDANCE ET HÉRITAGE

Entre les anciennes usines et la nouvelle résidence, la filiation est immédiate. Symbole de l'ère industrielle, la brique rouge y est reine. Non seulement elle pare les immeubles de la réalisation, mais elle est en partie extraite des bâtiments de l'usine pour être recyclée et réemployée au maximum, sous réserve des conditions techniques, dans les immeubles neufs.

Ce n'est pas la seule référence à ce style "indus" si prisé. Les arcades des commerces en rez-de-chaussée, les soubassements et modénatures en béton gris, jusqu'à la décoration des halls d'entrée, tout est un rappel de l'histoire du lieu, réinventé pour les usages d'aujourd'hui.

### LE BOOSTER DU RÉEMPLOI

*Emerige a inscrit le programme Babcock dans l'initiative « Le Booster du réemploi » qui réunit aujourd'hui plus de 40 acteurs de premier plan du secteur de l'immobilier engagés à mettre en œuvre des actions de réemploi sur leurs opérations immobilières, aussi bien résidentielles que tertiaires.*



## ENTRE MINÉRAL ET VÉGÉTAL, UNE PARFAITE OSMOSE

Sur la place piétonne ou les Jardins Intérieurs, l'ensemble de la résidence est entouré de verdure.

La place Babcock joue l'équilibre entre le minéral et les arbres apportant un agréable ombrage en été. Les vastes Jardinières offrent, pour certaines, une assise où se reposer et échanger entre voisins.

Au sud, les Jardins sont plus luxuriants, entre les nombreux Jardins privés, les noues plantées d'essences aux floraisons décalées, les bosquets agrémentés de peupliers, amélanchiers, platanes...







Vue de la contre-allée

## LE CALME PRÉSERVÉ, À DEUX PAS DE L'ANIMATION

Partiellement en retrait côté place ou pour certains accessibles par une petite voie peu passante, les immeubles de la résidence préservent leur intimité, au calme des jardins privés. Leur implantation est soigneusement étudiée pour privilégier les vues sur la nature et les belles expositions, synonymes d'intérieurs baignés de lumière naturelle.



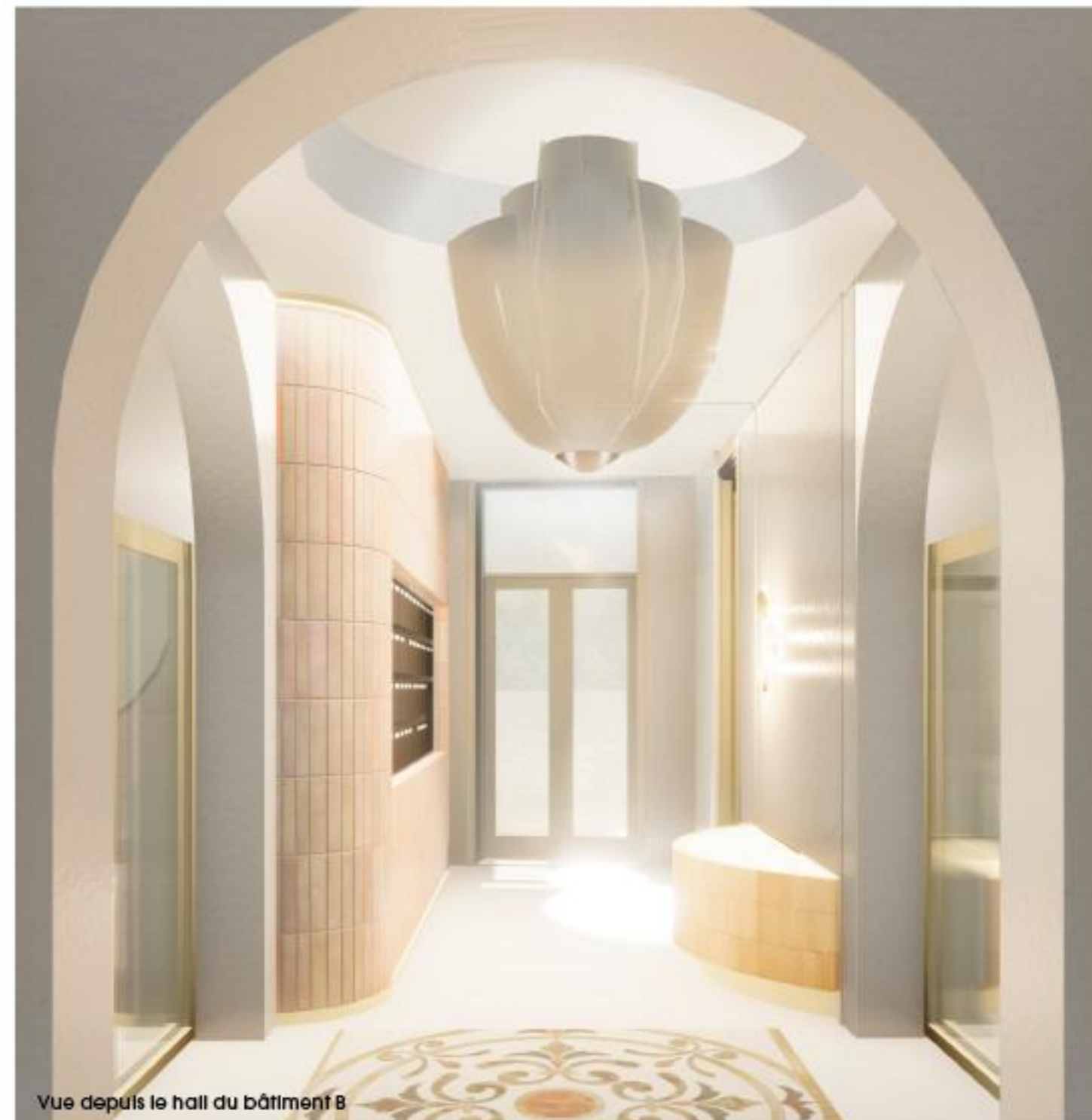
## AUX PORTES D'UN LIEU UNIQUE, L'ADRESSE D'UN NOUVEAU MODE DE VIE

La résidence est organisée en 4 copropriétés indépendantes, à taille humaine. Chaque copropriété profite d'un jardin d'agrément paysagé pour prolonger visuellement ceux des bâtiments voisins et offrir ainsi un bel environnement de nature à tous les résidents.

Côté place, lieu privilégié de détente et de rencontres, les commerces de proximité facilitent le quotidien et le rendent plus pratique. Une association particulière entre l'urbain et le végétal, cette adresse aux portes des halles, où tout est à portée de main, de l'ordinaire à l'exceptionnel...

Tout est là pour répondre aux attentes des citadins d'aujourd'hui.





## DES PARTIES COMMUNES RAFFINÉES, INSPIRÉES DE L'HISTOIRE DU LIEU

Les halls d'entrée donnent immédiatement le ton d'une signature architecturale soignée et minutieusement pensée dans les moindres détails.

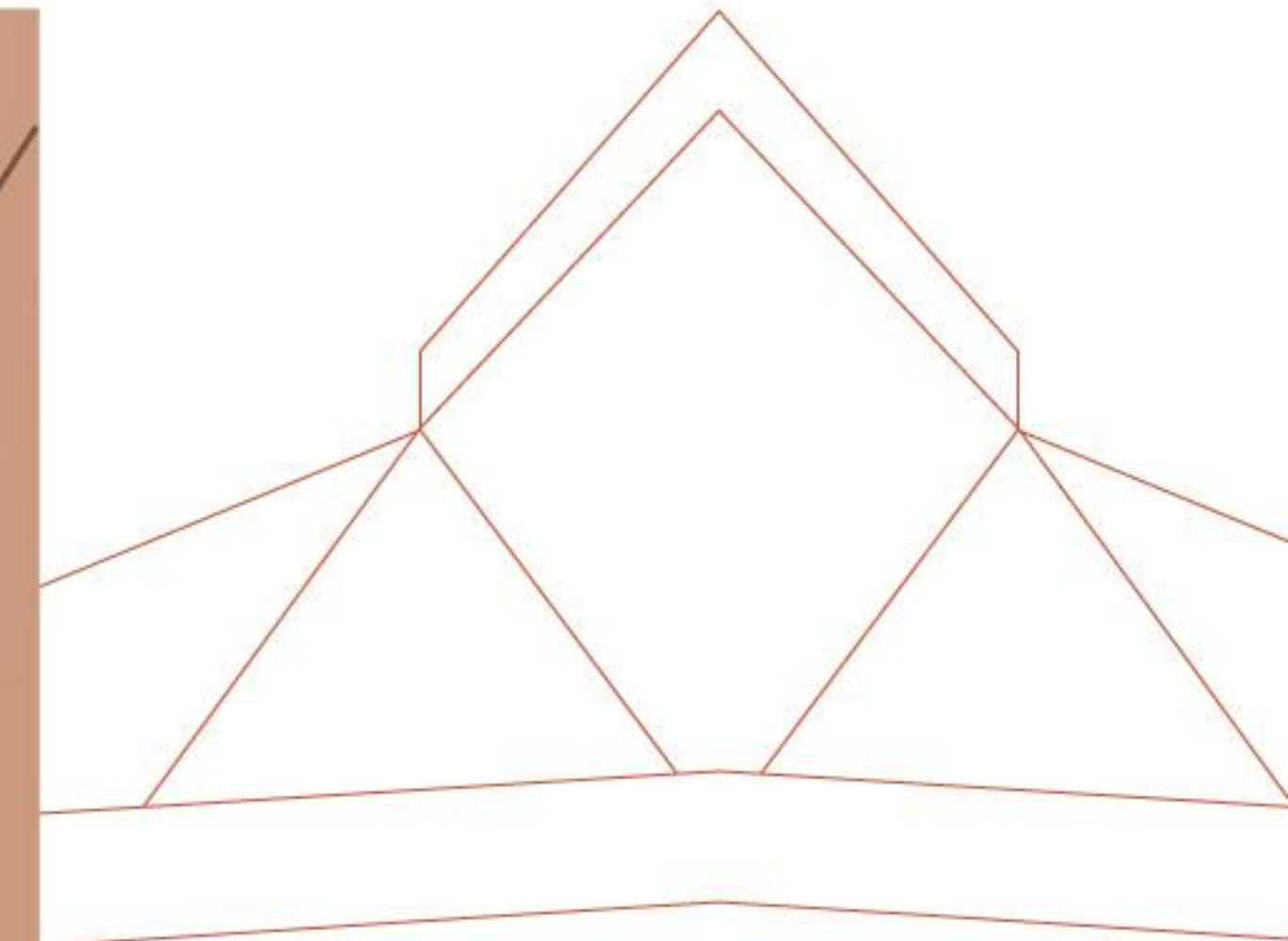
Les espaces des parties communes, généreux et lumineux, créent une harmonie résolument contemporaine et élégante à ce lieu de rencontre.



## DES PALIERS D'ÉTAGES ÉLÉGANTS ET PÉRENNES

La décoration des paliers d'étages est elle aussi inspirée par l'histoire de ce lieu emblématique. Au-delà de leurs qualités esthétiques, les matériaux ont été choisis pour privilégier une ambiance feutrée, gage de tranquillité pour les intérieurs. Après une sélection minutieuse, les moquettes et autres revêtements utilisés sont reconnus pour leur excellente tenue dans le temps.

*Cabinet architecture halls et paliers Acrotère*



**1 immeuble  
1 œuvre**

*Bâtisseur d'une ville plus belle pour tous, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville, à travers l'acquisition ou la commande systématique d'œuvres d'art contemporain dans le cadre de la charte « 1 Immeuble, 1 œuvre » qu'il a co-fondée en 2015 sous l'égide du ministère de la Culture. Près de 100 œuvres ont été commandées à des artistes et installées dans ses Immeubles résidentiels et tertiaires.*

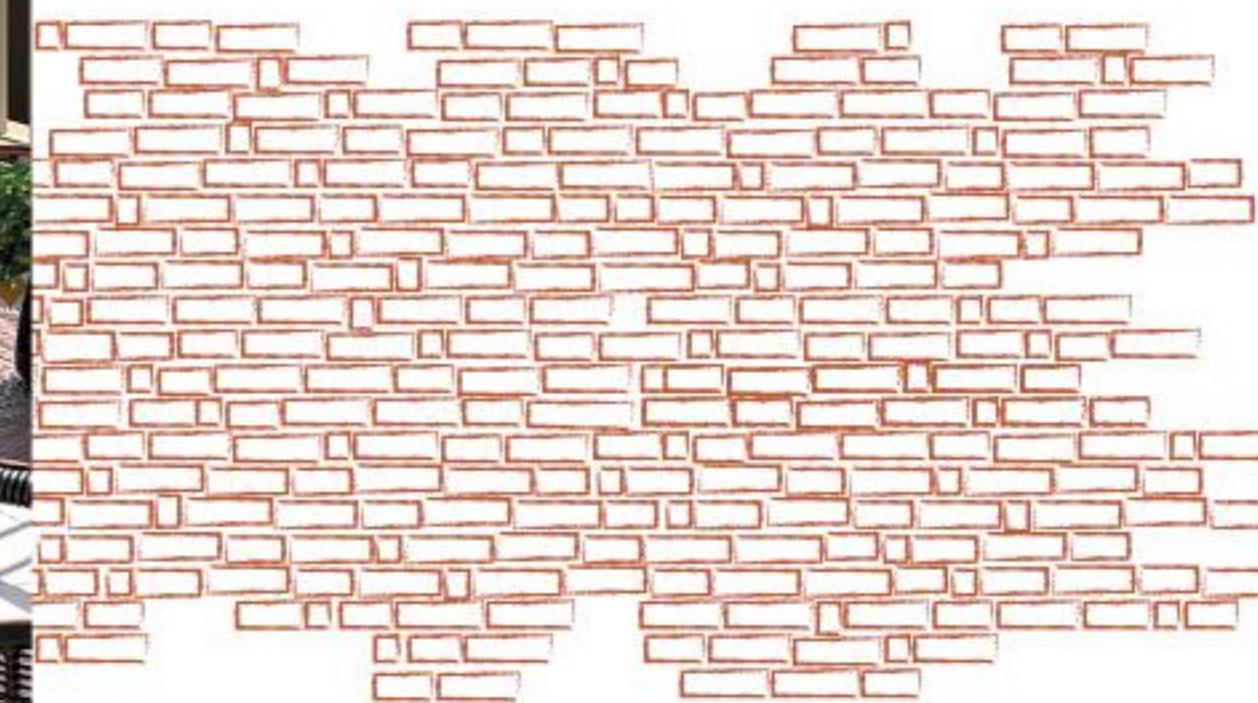
*Ainsi, une œuvre prendra place au sein de la résidence "Rue des Usines Babcock".*



vue de la terrasse partagée

## DES TOITURES PARTAGÉES, **POUR JARDINER,** **POUR ÉCHANGER ENTRE VOISINS**

Chacune des copropriétés bénéficiera d'une toiture partagée à la disposition des résidents. Ponctuées de massifs fleuris ou odorifères, ces terrasses sont également dotées de bacs pour permettre de s'adonner au jardinage. Une terrasse partagée où l'on se rencontre et l'on se détend, entretenant le plaisir de vivre ensemble.



## DES SURFACES GÉNÉREUSES, TOURNÉES VERS L'EXTÉRIEUR

Du studio au 5 pièces, les appartements sont conçus pour offrir les meilleures expositions et permettre aux pièces à vivre d'accueillir généreusement la lumière naturelle.

Pour mieux profiter des Jardins omniprésents et proposer un espace extérieur à vivre comme une pièce en plus à la belle saison, les appartements sont prolongés pour certains par un vaste balcon ou une magnifique terrasse plein ciel.



Vue d'un jardin privatif



Vue d'un séjour

## DES PRESTATIONS SOIGNEUSEMENT SÉLECTIONNÉES

À l'intérieur des appartements comme dans les parties communes de la résidence, les prestations ont été choisies parmi de grandes marques d'équipements, pour apporter un vrai confort dans la durée.

### INTÉRIEURS SOIGNÉS

- Chape acoustique
- Revêtement PVC collé en lames dans l'entrée et le séjour
- Hauteur sous plafond de 2,50 m
- Carrelage au sol, faïence au droit de la baignoire ou de la douche, meuble vasque surmonté d'un miroir dans les salles de bains
- Pare-douche et sèche-serviettes
- WC indépendants
- Placards aménagés
- Menuiseries extérieures en bois-bois ou bois-aluminium
- Volets roulants
- Chauffage individuel au gaz ou PAC (pompe à chaleur)
- Dalles sur plot sur les terrasses et balcons

### ESPACES COMMUNS

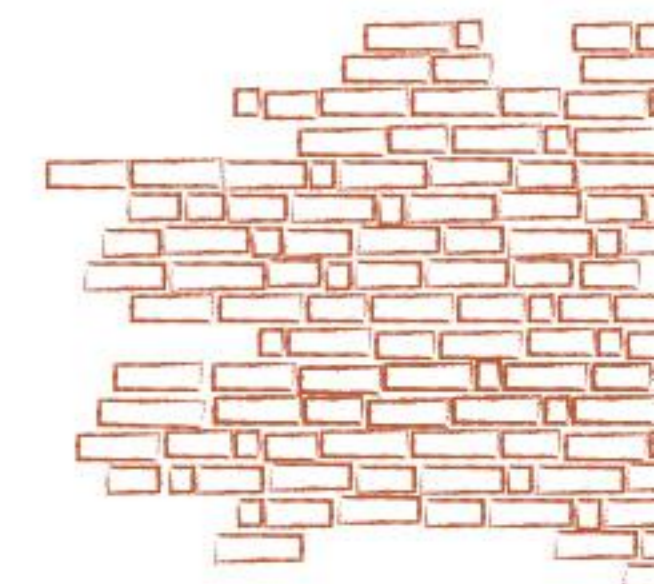
- Halls et paliers d'étages décorés par un architecte d'intérieur
- Cœur d'îlot paysager
- Locaux vélos

### SÉCURITÉ RENFORCÉE

- Porte palière munie d'une serrure de sûreté 5 points A2P\*
- Porte extérieure du hall commandée par digicode et Vigik®
- Porte intérieure commandée par vidéophone et Vigik®

### ÉQUIPEMENTS PRATIQUES

- Kitchenette équipée dans les studios
- Arrivée d'eau et prise électrique étanche à partir de 8 m<sup>2</sup> pour les terrasses, les balcons et les jardins privatifs
- Parking en sous-sol pour certains appartements



NOUS VOULONS  
PARTICIPER  
À CONSTRUIRE  
LA FRANCE DE DEMAIN  
« LE BEAU  
AU SERVICE DU BIEN »



COMPAGNIE DE  
PHALSBOURG

Développeur, constructeur, Investisseur, et gestionnaire, la Compagnie de Phalsbourg développe des projets urbains d'envergure dans le respect de ses valeurs : un bien-être du client exceptionnel, une architecture exceptionnelle, une qualité environnementale exceptionnelle et un digital exceptionnel.

L'Atoll à Angers, The Village à Villefontaine, Iconic à Nice, Soho House à Paris, la Tour Occitanie à Toulouse ou encore le Philanthro-Lab à Paris sont autant d'exemples illustrant le savoir-faire et l'immobilier de conviction que porte la Compagnie de Phalsbourg.



Le Village de Sophia - VALBONNE | 06



L'Atoll - ANGERS | 49



Le Philanthro-Lab - PARIS | 5



The Village - VILLEFONTAINE | 38



Soho House Paris - PARIS | 9

L'AUDACE  
CRÉATRICE  
POUR DES VILLES  
PLUS BELLES  
POUR TOUS



Pour Emerige, chaque nouveau projet Immobilier répond à une quête d'exigence en matière de qualité et de durabilité architecturale. Tous conçus comme des lieux de vie partagés, ils visent en priorité la satisfaction des habitants et des usagers pour un mieux-vivre ensemble. C'est pourquoi le Groupe choisit de faire appel à des architectes, designers et artisans de talent. À travers ces hommes et ces femmes visionnaires, il contribue à ériger

une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

Après avoir inauguré en 2019 "Unic", situé dans l'écoquartier des Batignolles (Paris 17<sup>e</sup>) et conçu par les architectes M.A.D et Christian Blecher, Emerige a livré de nombreux autres projets comme "3 rue Jacques Decour" à Suresnes, une résidence au pied du Mont Valérien imaginée par François de Alexandris, le projet "Allée de Meudon" à Clamart pensé par Jenny & Lakatos ou encore la résidence "4 boulevard Carnot" à Alfortville élaborée et seulement 150 m<sup>2</sup> des bord de Seine.



Unic - PARIS | 17



Allée de Meudon - CLAMART | 92



3 rue Jacques Decour - SURESNES | 92



1 rue de Crafova - NANTERRE | 92



4 boulevard Carnot - ALFORTVILLE | 94

Une co-promotion



Sources : \*Google Maps, \*\*Société du Grand Paris - Emerige, société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 350 439 543 - Siège social : 121 avenue de Malakoff 75116 Paris - Compagnie de Phalsbourg, société à responsabilité limitée au capital de 80 000 000 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 349 545 103 - Siège social : 22 place Vendôme 75001 Paris - Architectes : Encore Heureux, PESBA, PFA-Architectes. Perspectivistes : La Fabrique à Perspectives, Hive & Co. - Crédit photos : Grégoire Créffinon - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Document et informations non contractuels - Réalisation :  - 05/2022