

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Nanterre, le 26 mars 2021

Le groupement Sadev 94 – CITALLIOS conduira la transformation du quartier de la Pierre plate à Bagneux

Deux Sociétés d'Économie Mixte ont été sélectionnées en groupement pour un projet de rénovation et de réhabilitation urbaine de grande ampleur : celui du quartier de la Pierre plate au sein de la ZAC des Musiciens à Bagneux. La programmation proposée par le groupement Sadev 94 – CITALLIOS répond à trois enjeux : opérer une transition urbaine, sociale et écologique réussie ; raisonner à l'échelle du rez-de-ville et garantir la cohérence urbaine et opérationnelle avec la ZAC Victor Hugo voisine, réalisée par Sadev 94.

Opérer une transition urbaine, sociale et écologique

La procédure de ZAC, choisie pour les 11 ha des Musiciens, englobe le Projet de Rénovation Urbaine et Sociale (PRUS) de la Pierre plate de 5,5 ha pour former un tout cohérent à l'échelle du nord de Bagneux. Ce sont plus de **40 000 m² SDP qui sont prévus pour assurer la construction - ou la reconstruction - de 580 logements et de plusieurs équipements publics.**

L'opération affiche un objectif ambitieux : éviter le décrochage du quartier en améliorant le cadre de vie des habitants et **en diminuant par deux la proportion de logements sociaux dans ce quartier d'ici à 2030**. Sur les 22 550 m² SDP de logements libres envisagés, 11 % seront fléchés en accession à prix maîtrisé. Le potentiel de commercialisation des programmes neufs a été évalué et confirmé par des promoteurs ainsi que par le retour d'expérience d'autres opérations en cours à Bagneux.

Les barres réhabilitées et les nouveaux logements viseront **une haute performance énergétique** et intégreront, tout comme les espaces publics, des usages et des pratiques de mobilité et de consommation écocitoyennes encore peu généralisées dans le quartier.

Le projet urbain prévoit des trames bâties assurant **des logements traversants ou bi-orientés** et garantit un ensoleillement du quartier, en hiver comme en été, **ainsi qu'un espace extérieur généreux. Chaque îlot aura son jardin collectif, au sol ou en toitures** pour les lots les plus contraints en surface libre et tous les logements seront à 5 min à pied d'un jardin public. Les jardins contribueront à l'écosystème du territoire en rendant de **nombreux services écologiques** : espaces relais pour la biodiversité, gestion des eaux pluviales, compostage des déchets organiques, confort en toute saison.

La programmation dépasse la seule exigence de performance énergétique et constructive au profit d'**une démarche carbone complète qui s'intéresse aux modes de déplacement et de consommation de chaque habitant** : priorité aux mobilités douces et espaces publics réservés aux piétons, réduction de la voiture en réorganisant le stationnement, construction bas carbone, sobriété des matériaux utilisés issus du réemploi et biosourcés, sobriété et réversibilité des logements (Bbio max -30%), verdissement du réseau de chaleur... Le groupement s'engage à produire un Compte-Rendu annuel d'Activités de Concession intégrant spécifiquement un volet carbone.

Pour Christophe Richard, Directeur général de SADEV 94 « *Pour la première fois, deux aménageurs publics ont souhaité mettre leurs expertises complémentaires et leurs connaissances croisées du territoire, au service d'un projet ambitieux et innovant de rénovation urbaine. Nous sommes fiers de porter ce projet avec CITALLIOS au service de l'intérêt général.* »

« *Face à des projets de plus en plus complexes, deux opérateurs publics avec la même ambition ont su mettre en commun leurs compétences au service de l'innovation urbaine et de l'intérêt général. CITALLIOS mobilisera spécifiquement sa grande expérience des projets de rénovation urbaine pour le pilotage des partenariats financiers et son expertise en matière de construction d'équipements petite enfance* » déclare Maurice Sissoko, Directeur général de CITALLIOS.

Raisonner à l'échelle du rez-de-ville

En dehors du Parc Nelson Mandela et du citystade très fréquentés par les habitants, les espaces publics souffrent d'un manque d'animation lié notamment à des rez-de-chaussée fermés sur la rue. Le programme prévoit donc une intervention en « rez-de-ville » avec l'implantation d'équipements collectifs, la création de structures d'activités économiques et une requalification des espaces publics.

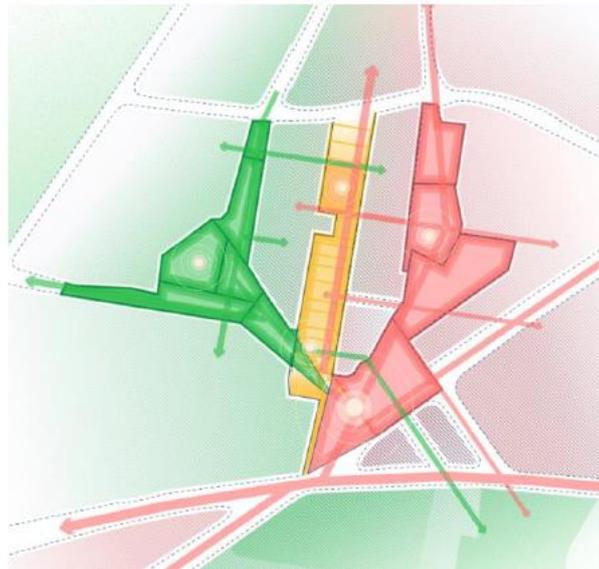
L'installation d'une crèche de 60 berceaux est un des éléments clés du programme. Cet équipement, exemplaire en termes de qualité environnementale et de bien-être pour les enfants avec un jardin intérieur de 350 m², sera un élément d'animation du Mail Debussy. La relocalisation du Théâtre Victor-Hugo au sein de la ZAC des Musiciens est également envisagée.

Principal espace de respiration du quartier, **le Parc Nelson Mandela sera réaménagé** pour donner davantage de place à la nature, et **étendu avec, d'un côté des jardins partagés et de l'autre, un cheminement piéton vers le pôle-gares.** **Le Mail Debussy sera, lui aussi, repensé** avec la création d'une placette à proximité de la future crèche et des commerces, d'un jardin près de la barre Debussy et d'une liaison urbaine avec le pôle-gares au Sud. **Le Parvis des équipements**, par lequel on accède à la piscine municipale et au Gymnase Henri Wallon, sera un lien entre les futures gares des lignes 4 du Métro et 15 du Grand Paris Express et **devrait accueillir un équipement sportif de plein-air**, dont la programmation définitive ferait l'objet d'une consultation des habitants et des usagers de l'actuel citystade.



La réimplantation d'un pôle commercial de proximité participera à l'animation du quartier en accueillant une supérette d'environ 600 m² et d'autres commerces, un pôle médical et une pharmacie. La création d'une Centrale de Mobilité est également à l'étude. L'idée est de proposer autopartage, vélos à assistance électrique, atelier d'entretien etc.

En réponse à une demande des habitants de structures permettant le montage de projets entrepreneuriaux, **des « Lieux du Faire » sont prévus en rez-de-chaussée** : des espaces de travail, d'insertion et de formation mais aussi de création artistique, des locaux commerciaux pour des boutiques à l'essai, des restaurants avec cuisine partagée, des entrepôts et ateliers de réparation. Un portage par péréquation permettrait d'assurer une polarité économique de qualité tout en maintenant des loyers bas sur les locaux fléchés « Lieux du Faire ».



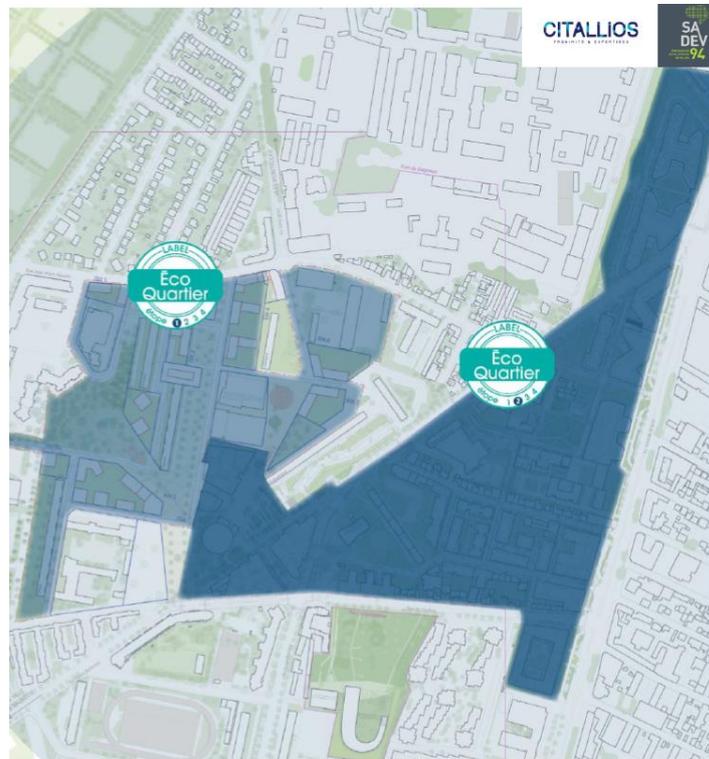
*Mettre en réseau le Parc Nelson Mandela (en vert), le Mail Debussy (en jaune) et le Parvis des équipements (en rouge) –
Crédit : Richez Associés*

Une réflexion à l'échelle du Quartier Nord dans un écoquartier partagé avec l'opération voisine.

Au Nord de Bagneux, entre le centre-ville, Montrouge et Arcueil, l'évolution de la Pierre plate doit être raccrochée à la dynamique globale de développement du territoire. *« Il ne s'agit pas là de réécrire la ville et son histoire ni d'aménager une ZAC hors contexte mais de poursuivre, avec les habitants et les acteurs du projet, le processus d'évolution de la ville, en cohérence avec l'aménagement de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, conduit depuis 2016 par Sadev 94. »* rappelle Christophe Richard, Directeur général de Sadev 94.

Aujourd'hui, la ZAC Victor Hugo initie la mutation du Nord de Bagneux au travers d'une politique de mixité et de fort renouvellement urbain, conforté par l'arrivée de deux lignes de métro (4 et 15). Jusqu'ici centrée sur elle-même, la Pierre plate urbanisée dans les années 60 dans une logique de grand ensemble et inscrite parmi les 200 quartiers dits « d'Intérêt national » par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) en 2015, est amenée à connaître demain une nouvelle aire d'influence où se croiseront les habitants du quartier, les riverains des quartiers voisins et les usagers de la gare. Une opportunité sans précédent pour repenser son organisation spatiale et sociale.

C'est donc tout le quartier nord de Bagneux, rassemblant la ZAC des Musiciens, la ZAC Victor Hugo mais également les ensembles de logements alentours, qui fait l'objet d'une démarche écoquartier.



Carte des ZAC des Musiciens et Victor Hugo labellisées écoquartiers – Crédit Zefco

Une approche évolutive et co-construite du projet d'aménagement

Ce programme se nourrit de près de 50 enquêtes terrain. Une démarche participative qui sera poursuivie en phase opérationnelle, via notamment l'urbanisme transitoire, et qui prend en compte le temps long pour associer les habitants à l'évolution du quartier.

« Cela apparaît d'autant plus nécessaire dans un projet de renouvellement urbain, comme celui de la ZAC des Musiciens, où des facteurs d'incertitude demeurent quant à la réussite du mixte de fonctions pensé en amont ou de l'intégration des besoins d'une population nouvelle qui arrive progressivement sur site. » a précisé Maurice Sissoko, Directeur général de CITALLIOS.

Cet urbanisme tactique répond à l'enjeu fort que constitue l'aménagement du rez-de-chaussée, à la fois support d'activité ou de rencontre et élément clé de la mise en œuvre d'une transition urbaine et sociale. Plusieurs lieux sont ainsi envisagés : la Maison de la Transition, qui a vocation à être un lieu hybride de rencontres entre les habitants, porteurs de projets et associations locales ; les Folies, qui contribueront à l'animation des lieux « en chantier » via des interventions éphémères ; la Halle du Réemploi, dédiée à la seconde vie des matériaux de la déconstruction, qui comprendra une matériauthèque, un espace de vente et des ateliers.

FAITS ET CHIFFRES

Maîtrise d'ouvrage / Concédant : EPT Vallée Sud Grand Paris

Programmation :

Foncier : 23 840 m²

SDP totale : 44 210 m²

SDP logement : 41 140 m²

SDP rez-de-chaussée : 3 070 m²

Places de stationnement : 507

Aménageur : groupement -Sadev 94 - CITALLIOS



Plan masse – Crédit Richez Associés

CONTACT PRESSE :

Contact presse Sadev 94 :

Laurent Chaty, Directeur de la communication Tel : 01 43 98 44 47 Mob : 07 88 15 30 97

À PROPOS DE CITALLIOS : CITALLIOS est un opérateur global d'aménagement, de renouvellement urbain et de co-promotion dont le capital est majoritairement détenu par des acteurs publics attachés aux enjeux de solidarité territoriale francilienne. En 2020, CITALLIOS s'est dotée d'une Raison d'être inscrite dans ses statuts « *Imaginer et construire un cadre de vie humain, sobre, durable, en assemblant les contributions nécessaires à la transformation des villes et des territoires, avec tous et pour tous* ». Cette Raison d'être constitue aujourd'hui la colonne vertébrale de notre action et du plan stratégique CAP 2023 qui mettent l'entreprise au service des élus locaux et de leurs projets d'aménagement ou immobiliers.

Pour plus d'informations : www.citallios.fr

À PROPOS DE SADEV 94 : Depuis plus de 30 ans, Sadev 94 contribue à l'histoire urbaine de l'Île-de-France et au rayonnement du Val-de-Marne. Présidée par Christian Favier, président du Conseil départemental du Val-de-Marne, et dirigée par Christophe Richard, Sadev 94 accompagne et traduit les ambitions urbaines et économiques des collectivités territoriales, par la prospective territoriale, le pilotage d'études urbaines, la réalisation de schémas d'aménagement de référence et d'opérations d'aménagement, la construction de logements, de bureaux, de bâtiments d'activités et d'équipements publics ou privés.

Plus d'informations : <https://sadev94.fr/>