

# projets de VILLE

## actions de VILLE

édito du maire

Le 10 novembre dernier, aux côtés de notre partenaire Auchan-Immochan et de Patrick Braouezec, président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune, j'ai eu l'honneur de poser la première pierre du futur centre commercial, L'Ilo. Bien plus que le démarrage d'un chantier, c'est la concrétisation de 10 ans de travail et, surtout, la certitude qu'Épinay-sur-Seine bénéficiera bientôt d'une nouvelle image, plus attractive et plus vivante.

Aujourd'hui, nous consacrons un dossier complet à L'Ilo. Je suis particulièrement fier de vous en révéler la nouvelle identité. Synonyme d'une étape majeure de la rénovation du centre d'Épinay-sur-Seine, L'Ilo témoigne des multiples ambitions pour le futur cœur de ville. Ce centre moderne, ouvert sur l'extérieur, accessible et en harmonie avec le reste du quartier, constituera un lieu de vie à part entière.

Dès l'automne 2013, L'Ilo, avec ses 38 boutiques et son hypermarché, vous ouvrira grand ses portes. Enfin, Épinay-sur-Seine bénéficiera d'une offre complète et adaptée, tant attendue par les Spinassiens, et d'un lieu de rapprochement et d'échange pour tous. Un pôle attractif qui va revitaliser notre ville et lui permettre de rayonner au-delà de son territoire.

L'attrait du projet saura, je l'espère, récompenser votre patience.

Bonne lecture à tous,

Votre Maire,  
Conseiller général,  
Hervé Chevreau

N°20 - NOVEMBRE 2011

DOSSIER L'Ilo

## LE FUTUR CENTRE COMMERCIAL S'APPELLERA « L'ILO » !

→ **La reconstruction du centre commercial est le chantier phare de la rénovation du centre-ville. Architecture futuriste, parking de 830 places, galerie marchande de 38 boutiques, découvrez L'Ilo dans ses moindres détails.**

Depuis 10 ans, le projet du centre commercial représente un enjeu majeur pour la Ville d'Épinay-sur-Seine. Porté par un partenariat solide – Ville, Communauté d'agglomération, SEM Plaine Commune Développement et, bien évidemment, Auchan-Immochan –, ce pari audacieux est désormais tenu.

Le 10 novembre, les partenaires ont levé le voile sur ce nouveau centre commercial tant attendu par les Spinassiens, qui s'appellera L'Ilo. Un nom percutant, doux et actuel, qui traduit clairement l'objectif et la philosophie d'Immochan : mixité, accessibilité et urbanité. Le cabinet d'architecture Valode & Pistre a ainsi créé un centre ouvert sur la ville où les enseignes seront mises en valeur de manière originale.

### OUVERTURE PRÉVUE FIN 2013

L'Ilo, un nom à mémoriser d'ici à l'automne 2013. À cette date, le nouveau centre commercial d'Épinay-sur-Seine ouvrira au public et proposera un hypermarché Auchan, deux fois plus grand que l'ancien, ainsi qu'une galerie marchande avec 38 boutiques.

L'allée centrale couverte évoquera une rue commerçante de centre-ville qui se prolongera sur l'espace public extérieur, vers la rue de Paris et le rond-point du Général Leclerc. Toutes les entrées se feront au niveau de la rue et vous ne trouverez plus ni escaliers ni coursives pour accéder aux magasins. Autre point positif, le futur tramway T8 bénéficiera d'un arrêt devant l'entrée.

S'il est encore trop tôt pour énoncer la liste complète des enseignes qui s'installeront au sein de L'Ilo (découvrez les premières en page 3), tout a été mis en œuvre pour leur garantir les meilleures conditions d'accueil. Car l'objectif est de proposer une offre commerciale adaptée au niveau et à l'étendue des attentes de tous les habitants. Une offre facilement accessible aux piétons, mais aussi aux automobilistes, puisque le centre proposera deux vastes niveaux de stationnement en sous-sol. L'Ilo sera le moteur du tissu économique local, en complément des commerces déjà existants en centre-ville.

### UNE CHANCE POUR L'EMPLOI LOCAL

L'Ilo donnera aussi un coup de fouet au marché local de l'emploi. Les retombées du projet sont considérables : entre le chantier et l'exploitation future du centre, près de 550 emplois seront créés. Dès le lancement de la démolition-reconstruction, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a prévu la mise en place d'une charte d'insertion qui impose que, a minima, 5 % de l'ensemble des heures travaillées sur le chantier soient réservés aux habitants de Plaine Commune éloignés de l'emploi. Au-delà de cette disposition particulière, les entreprises locales et les Spinassiens seront évidemment présents dans l'ensemble de l'opération.

Le destin de L'Ilo s'annonce prometteur. Il participera sans conteste à l'attractivité et à l'animation d'Épinay-sur-Seine.



# UNE ARCHITECTURE AUDACIEUSE ET INNOVANTE

→ La pose de la première pierre a donné le coup d'envoi de deux ans de travaux. Ils vont permettre la construction d'un centre commercial moderne, implanté en cœur de ville.

Le cabinet Valode & Pistre, lauréat du concours d'architecture lancé par Immochan en 2008, a pensé un ouvrage résolument tourné vers la ville et qui s'habille de touches végétales. La galerie marchande laisse place à de véritables rues intérieures qui distribueront demain les 38 boutiques et l'hypermarché Auchan, de 10 000 m<sup>2</sup>. Leur originalité ? Une réalisation dans le prolongement du rond-point du Général Leclerc et de la rue de Paris. Ces rues intérieures seront couvertes d'une structure légère composée d'éléments gonflés, qui fera du centre une « respiration urbaine ». La végétalisation de la toiture et de quelques parties de façades compléteront le décor « nature » du bâtiment.

## Façades urbaines

L'aspect le plus remarquable du projet réside dans sa faculté à penser ses connexions avec le reste du quartier en cours de rénovation. Chaque façade aura son traitement. Avenue de Lattre-de-Tassigny, les enseignes et l'hypermarché Auchan – concept inédit – comporteront de larges vitrines ouvertes sur l'extérieur, qui participeront au nouveau paysage urbain et agrémenteront la promenade piétonne. Les panneaux en

## LES CHIFFRES-CLÉS

- 33 250 m<sup>2</sup>
- 1 hypermarché Auchan d'environ 10 000 m<sup>2</sup>
- 1 galerie commerciale de 38 boutiques, dont 8 auront une vitrine sur la rue de Paris (voir perspective ci-dessous)
- 3 moyennes surfaces
- 830 places de parking sur deux niveaux en sous-sol
- 232 000 habitants dans la zone de chalandise

terre cuite couvrant la façade formeront un certain relief et rendront le centre facilement identifiable par les automobilistes et les passagers du tramway T8. Rue de Paris, la déambulation se fera le long d'un linéaire commercial animé. Sur cette façade, les halls des bâtiments des Épiscope et de France Habitation s'intercaleront, distingués par une signalétique habile. Enfin, rue du Général Julien, la succession de différents matériaux (aluminium, terre cuite, inox...) cadencera la façade, et la transparence des panneaux de

verre ondulé permettra un apport de lumière naturelle à l'intérieur du centre commercial.

## Excellence environnementale

Grâce à son architecture, le nouveau centre commercial d'Épinay-sur-Seine sera exemplaire d'un point de vue environnemental. Avec ce projet, Auchan-Immochan vise la certification BREEAM\* niveau excellent. Une première pour le groupe de distribution !

\* référentiel le plus élevé en matière environnementale



En 2013, commerces et halls d'immeubles rythmeront la rue de Paris.



## PREMIÈRE PIERRE

Le 10 novembre, Auchan-Immochan, qui n'a plus à faire les preuves de son expérience dans l'immobilier commercial, a posé la première pierre du centre commercial L'Ilo, en présence des partenaires du projet, pour officialiser le lancement des travaux de reconstruction réalisés par l'entreprise Spie Batignolles.



## DÉJÀ UNE DIZAINE D'ENSEIGNES

Outre un hypermarché Auchan, le centre commercial L'Ilo proposera une galerie marchande de 10 000 m². Elle comptera 38 boutiques et trois moyennes surfaces réparties sur deux niveaux, dont huit donneront sur la rue de Paris. Une offre commerciale moyen de gamme et qualitative orientée vers le prêt-à-porter, la beauté-santé, la décoration, les loisirs, la restauration et les services.

Si toutes les enseignes ne sont pas encore connues, une dizaine a d'ores et déjà signé. Parmi les principales, nous pouvons citer trois grands noms du prêt-à-porter : H&M, Célio et Camaïeu. L'Ilo comptera également un magasin Sephora, un salon de coiffure Saint-Algue, une bijouterie Histoire d'Or, une boutique L'Opticien, ainsi qu'une pharmacie.

Un choix de commerces attractifs au sujet duquel nous vous informons régulièrement d'ici l'ouverture de L'Ilo.

**Questions à Thierry Ghyselen**, directeur associé de l'agence de communication Backspin, conceptrice de l'identité de L'Ilo

## « Un nom court, facilement mémorable »

### ■ Qu'est-ce qui vous a inspiré ?

Le contexte local est bien évidemment un élément primordial dans la création de l'identité d'un nouveau centre mais, certainement plus qu'ailleurs, la volonté des acteurs publics et privés, les qualités du projet d'Épinay-sur-Seine ont guidé les réflexions.

Il ne faut pas oublier d'où nous partons. Épicentre était un centre ancienne génération, enclavé en pied d'immeubles. L'Ilo est la pierre angulaire du projet de requalification du centre-ville, nous nous devons donc de valoriser son identité.

Au départ, une dizaine de noms a été proposée, mais L'Ilo s'est imposé naturellement pour sa dénomination courte et facilement mémorable, sa force évocatrice et ses possibilités de déclinaison. Il exprime à la fois les ambitions du projet – centralité, mixité, urbanité et accessibilité – et une personnalité à part entière. Son identité traduit aussi une nouvelle façon de vivre la ville et le commerce, une modernité capable d'attirer des enseignes de référence pour répondre aux souhaits des Spinaisiens. Le rappel du nom d'Épinay-sur-Seine sur le logo est aussi l'occasion de distinguer L'Ilo comme repère commercial entre Saint-Denis, Montmorency et Argenteuil.



### ■ La nouvelle identité visuelle du centre est haute en couleur. Pouvez-vous nous en dire plus ?

Parce que nous nous adressons à une population urbaine de jeunes actifs, en majorité de moins de 40 ans, avec une proportion significative de familles, notre parti pris était de créer une identité moderne, urbaine, tribale et féminine. La dominante grise renforcée par des couleurs vives symbolise tous les shoppings possibles dans le nouveau centre L'Ilo.

### ■ Et vous, comment imaginez-vous L'Ilo de demain ?

Je pense que ce centre commercial deviendra un point d'ancrage sociétal à Épinay-sur-Seine. Il assurera non seulement la continuité physique entre l'espace public, la ville et les commerces, mais deviendra surtout un lieu de vie et d'échanges incontournable. Une pause, un îlot de vitalité et de nature en cœur de ville.



# 5 PROJETS EN 1 !

→ Le contexte d'imbrication du centre commercial dans un ensemble d'habitation est l'occasion de repenser accès, circulation et visibilité. Cinq projets accompagnent aujourd'hui la métamorphose des abords de L'Ilo et réaffirment un projet de rénovation urbaine aussi exemplaire que complet.

## 1 RÉALISATION DE LA TRÉMIE

Maîtrise d'ouvrage : SEM Plaine Commune Développement  
Maîtrise d'œuvre : EGIS  
Entreprise : SPI TPCI  
Calendrier : septembre 2011 – mai 2012

Une trémie est en cours de percement depuis septembre sous l'avenue de Lattre-de-Tassigny. Ce petit tunnel permettra de rejoindre directement le parking du centre commercial et de fluidifier le trafic. En effet, les automobilistes arrivant du rond-point du Général Leclerc pourront l'emprunter pour traverser l'avenue de Lattre-de-Tassigny.

## 2 RÉHABILITATION DES HALLS DES ÉPISCOPES ET DE FRANCE HABITATION

Maîtrise d'ouvrage : SEM Plaine Commune Développement  
Maîtrise d'œuvre : Ingérop  
Entreprise : Urbaine de Travaux  
Calendrier : juin 2011 – octobre 2012

La restructuration des halls des Épiscope (10A, 10B et 12C, rue de Paris) et de France Habitation (12D et 14E, rue de Paris, ainsi que 25, rue du Général Julien) va permettre de redescendre les entrées de ces immeubles au niveau de la rue. Cette opération améliorera le confort des habitants qui empruntent, à l'heure actuelle, des coursives pour rejoindre leur logement. Ces nouveaux halls seront sécurisés, accessibles aux personnes à mobilité réduite, et s'intégreront élégamment aux façades en apportant un rythme nouveau à la rue de Paris.

À noter que ces travaux permettront également de réaménager les locaux de collecte des déchets.

## 3 RAVALEMENT DES FAÇADES DES ÉPISCOPES

Maîtrise d'ouvrage : copropriété des Épiscope  
Maîtrise d'œuvre : cabinet Croué-Landaz  
Calendrier : dernier trimestre 2011 – printemps 2012 / puis 2013

Le ravalement des façades poursuivra la transformation de la copropriété des Épiscope (10A, 10B et 12C, rue de Paris). Les travaux s'effectueront en deux temps : d'abord le ravalement des façades rue de Paris (de fin 2011 au printemps 2012), puis l'année suivante celles du côté de l'avenue de Lattre-de-Tassigny.

## 4 RECOMPOSITION DES VOIRIES

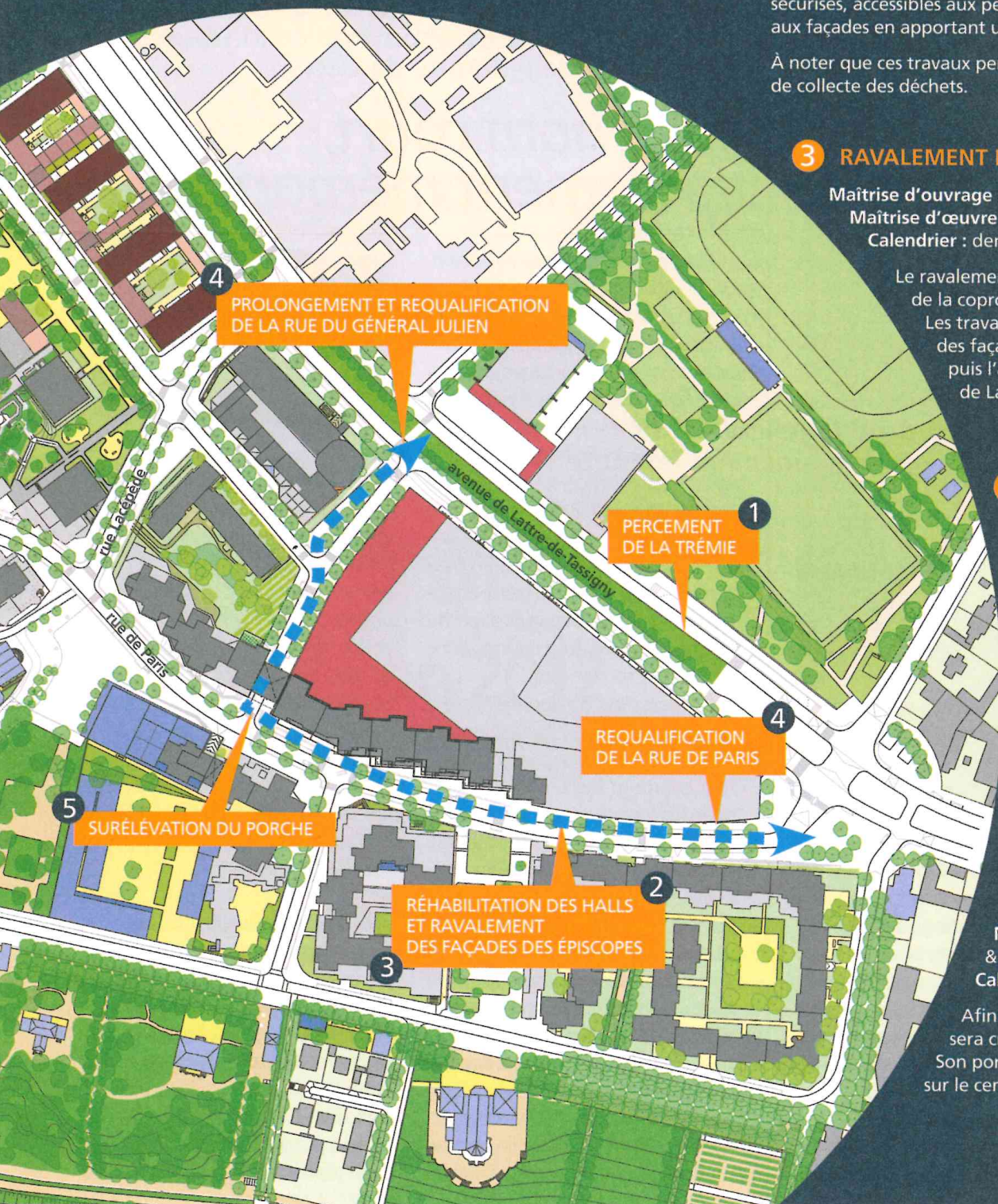
Maîtrise d'ouvrage : SEM Plaine Commune Développement  
Maîtrise d'œuvre : EGIS et Compagnie du Paysage  
Calendrier : mai 2013

Les travaux de recomposition des rues de Paris et du Général Julien marqueront la touche finale de l'ensemble. Réalisés en corrélation avec la requalification des espaces publics du centre-ville, leur objectif premier sera le confort des piétons.

## 5 SURÉLÉVATION DU PORCHE RUE DU GÉNÉRAL JULIEN

Maîtrise d'ouvrage : SEM Plaine Commune Développement  
Maîtrise d'œuvre : BET Ingérop assisté du cabinet Valode & Pistre pour la conception  
Calendrier : mai 2012 – début 2013

Afin de désenclaver le cœur de ville, une nouvelle voie sera créée jusqu'à l'avenue de Lattre-de-Tassigny. Son porche, surélevé, révélera des perspectives inédites sur le centre-ville rénové.





Le parking vu depuis l'angle de l'avenue de Lattre-de-Tassigny et de la nouvelle rue en prolongement de la rue du Général Julien

CABINET MAUFRA-COULON



## CENTRE-VILLE

# Stationnement modernisé

→ **Le parking silo, situé à l'angle de l'avenue de Lattre-de-Tassigny et de la rue Lacépède, fait l'objet d'une profonde réhabilitation. Nouvelle silhouette, nouvelle offre pour un stationnement en toute sécurité.**

Le parking silo, copropriété de France Habitation et de l'Office Public de l'Habitat de Seine-Saint-Denis (OPH 93), va bientôt faire l'objet d'une importante opération de réhabilitation. À l'heure actuelle, le parking marqué par une architecture caractéristique des années 1970, est obsolète et sous-exploité. Cofinancé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), le projet répond à deux objectifs principaux : la mise en conformité du bâtiment et son intégration architecturale et paysagère. Ce parking de huit étages – trois dédiés à France Habitation et cinq à l'OPH 93 – proposera, à terme, à la location, 351 places de stationnement, dont environ un tiers sous forme de box.

### Plus de sécurité

La première priorité demeure la mise aux normes du bâtiment et sa sécurisation. D'abord, en termes d'accès, avec la mise en place d'un double contrôle : un premier à l'entrée prin-

cipale, un second à chaque étage. De plus, un système de vidéoprotection garantira à tous une sécurité optimale. Chaque niveau profitera ensuite de la réfection des peintures comme de la remise aux normes de l'électricité et des éclairages. Enfin, les escaliers de secours extérieurs seront réhabilités et un ascenseur vitré débouchant sur la rue Lacépède sera créé à destination des personnes à mobilité réduite.

### Esthétique et pratique

Le projet, qui s'inscrit dans la volumétrie initiale du parking, réussit à proposer une toute nouvelle alternative en s'appuyant sur les atouts existants du site. La « rampe d'accès double hélice est une chance », souligne France Habitation. Ouverte à terme sur la nouvelle rue qui débouchera sur l'avenue de Lattre-de-Tassigny, cette rampe accueillera les véhicules entrants et sortants du parking. Sa ventilation naturelle est

un avantage que le cabinet d'architectes et urbanistes Maufra-Coulon a su mettre à profit en positionnant 35 oculi (petites ouvertures rondes en façade) sur l'angle du bâtiment. Un nouvel élément de décor qui s'ajoute à d'autres. Sur l'avenue de Lattre-de-Tassigny, la structure a été pensée comme une cloison ajourée, laissant pénétrer air et lumière au travers de larges baies. Tel un jeu de construction, la structure gagnera en légèreté, et la préfabrication de l'ensemble de ces éléments constituera un gain de temps non négligeable pour la réhabilitation de l'édifice. La maîtrise d'ouvrage prévoit une année de travaux qui devrait débiter au printemps 2012. Grâce à un phasage étudié, un nombre important de stationnements devrait être disponible durant les travaux afin de limiter les gênes causées aux riverains dans un secteur déjà concerné par deux chantiers majeurs, le tramway et le centre commercial.

## SALLE DES FÊTES

# UN LIEU REPENSÉ

La municipalité profite de la requalification des espaces publics du centre-ville, dont la rue du Général Julien, pour repenser la salle des Fêtes. Cet espace de 710 m<sup>2</sup> environ est le seul équipement de ce type sur la commune à accueillir actuellement des manifestations multiformes. Tout au long de l'année, expositions, événements, rendez-vous municipaux se succèdent. Actuellement installée dans d'anciens locaux en pied d'immeuble, la structure vieillissante n'offre pas toujours les meilleures conditions d'accueil du public et pose des problèmes d'usage. En proposant une plus grande modularité des espaces intérieurs, le projet s'attache à les améliorer. Dans un premier temps, la mise en conformité avec les règlements d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et autres normes techniques sera effectuée. Les travaux se focaliseront ensuite sur le réaménagement de la salle principale, ainsi que sur la création de nouveaux locaux : un espace d'accueil et des zones de stockage. Élément original du projet, des cloisons modulables seront disposées pour permettre la réorganisation des espaces au plus près des besoins des usagers.

### À l'extérieur

Afin de revaloriser le lieu et son intégration à l'environnement urbain, la façade de la salle fera aussi l'objet d'une réhabilitation. L'harmonie avec les projets situés à proximité est favorisée par le choix d'une maîtrise d'œuvre à l'expérience éprouvée à Épinay-sur-Seine. En effet, c'est le cabinet Maufra-Coulon, déjà en charge de la réfection du parking silo (lire ci-contre), qui a été lauréat de l'opération en octobre 2011. Le projet se précise à présent, grâce à l'obtention d'une subvention de 600 000 €, attribuée fin septembre par la Préfecture au titre de la DDU (Dotation de Développement Urbain). Le dépôt du permis de construire au second trimestre 2012, devrait permettre l'achèvement des travaux fin 2013.



La future résidence de jeunes travailleurs  
vue depuis la rue de Strasbourg.



Blottie entre les rues de Strasbourg, de Limoges et des Carrières, la résidence de jeunes travailleurs sort progressivement de terre. Depuis le début de l'année, les travaux de terrassement, nivellement et déblaiement ont permis de constituer une solide assise aux travaux de gros œuvre actuellement en cours. C'est bien sûr la phase la plus impressionnante, puisqu'elle révèle petit à petit l'ampleur des bâtiments. Elle s'achèvera lorsque les édifices seront dits « hors d'eau » et « hors d'air », c'est-à-dire lorsque les travaux de couverture et de menuiseries extérieures seront réalisés, permettant de protéger les lieux de la pluie et du vent. En fin d'année, les travaux se concentreront alors sur l'aménagement intérieur – cloisons, revête-

ments, façades, plomberie et électricité – pour une livraison prévue à l'été 2012.

Le chantier a fait l'objet d'exigences particulières en matière environnementale : réduction des nuisances sonores, des émissions de poussière, de la pollution des sols et des eaux, et information régulière des riverains. Des efforts récompensés, puisque le projet a reçu le label Qualitel / Habitat & Environnement. Cette volonté se lit aussi dans la conception de l'ouvrage, qui a optimisé le fonctionnement futur du lieu au regard de l'approche environnementale. Les deux corps de bâtiments seront, par exemple, orientés de manière à bénéficier d'un apport optimal d'ensoleillement, qui diminuera les consommations éner-

## ORGEMONT

# 220 LOGEMENTS SUR MESURE

→ *En attendant 2012, et l'installation progressive des futurs locataires, la résidence de jeunes travailleurs nous révèle chaque jour davantage son nouveau visage.*

gétiques, et la totalité de la structure profitera d'une isolation thermique extérieure. La toiture accueillera, quant à elle, de nombreux capteurs solaires qui pourront fournir 30 % de l'eau chaude sanitaire, et ce tout au long de l'année.

### Environnement et hébergement repensés

Outre ces considérations écologiques, le projet s'affiche clairement en rupture avec l'ancien foyer et sa nouvelle morphologie le réconcilie avec son environnement urbain. Les deux corps de bâtiment, de quatre étages chacun, offrent en effet une respiration, que n'autorisait pas précédemment la barre imposante de sept étages. Et si la construction est moins haute, elle n'a pas pour autant perdu en surface. Bien au contraire, les 6 673 m<sup>2</sup> – au lieu de 5 525 m<sup>2</sup> – permettront de loger 220 studettes pensées sur mesure pour les locataires, avec espace cuisine et sanitaires privés. Une salle polyvalente constituera un lieu d'échanges et

de rencontres pour les résidents, les membres de l'équipe et les intervenants extérieurs, notamment lors d'animations ou d'ateliers organisés à destination des locataires.

Entre les deux bâtiments, comme sur les abords de l'îlot, de nouveaux espaces extérieurs seront dégagés. Ils accueilleront sur une placette arborée, au croisement des rues de Limoges et des Carrières, 15 places de stationnement qui compléteront celles du parking en sous-sol.

Après sa livraison, les deux bâtiments seront gérés par l'Association Logement Jeunes Travailleurs (ALJT) en charge des attributions des studettes. Depuis 1956, l'association agit en faveur de l'autonomie des jeunes en leur proposant des solutions de logement abordables et diversifiées. En septembre 2012, la nouvelle résidence d'Épinay-sur-Seine viendra donc compléter l'offre de l'association, qui accompagne déjà 8 000 jeunes chaque année en Île-de-France.

## 155, AVENUE DE LATTRE-DE-TASSIGNY

# Pôle social, ouverture en 2012

→ *L'adage « l'union fait la force » trouve une résonance toute particulière avec l'ouverture prochaine du Pôle social.*

Parce que la Ville d'Épinay-sur-Seine a conscience que les initiatives associatives solidaires ont besoin de soutien, elle leur offre aujourd'hui un espace dédié, dont elle assurera la gestion.

Au printemps 2012, au 155, avenue de Lattre-de-Tassigny, le Pôle social ouvrira ses portes aux Spinassiens. Le but est d'en faire un lieu référent, clairement identifiable par les populations concernées. Jusqu'à présent, les associations caritatives, éparpillées aux quatre coins de la ville,

souffraient d'un manque de lisibilité et ne disposaient pas toujours de locaux adaptés à la pratique de leurs activités. Ce sera bientôt chose faite. Le chantier du Pôle social dévoile son bâtiment dimensionné pour satisfaire au mieux les besoins de chaque association. Ponctué de larges poteaux métalliques, le hall s'élève et invite à entrer. Horizontales, verticales, carrées ou allongées, les fenêtres, de taille variable, disposées en quinconce, réveillent la sobriété de la façade. Une considération pas seulement esthétique. Son objectif



est également de garantir le besoin d'intimité des futurs utilisateurs. Deux associations majeures de la commune viendront prochainement s'installer dans le Pôle social : les Restos du Cœur et le Secours catholique. Un point hygiène et une épicerie sociale seront aussi créés. Cette dernière constituera une réponse supplémentaire à l'aide alimentaire proposée sur la ville. Elle accueillera des familles orientées par les services sociaux pour une durée déterminée afin de béné-

ficier de produits de consommation courante à prix réduits.

Le regroupement des associations caritatives permettra ainsi de proposer aux Spinassiens un vrai dispositif de soutien : aides alimentaires, assistance de vie et financière, conseils juridiques et administratifs. Au final, plus que la coordination, c'est la mutualisation des expériences et compétences des associations qui serviront le suivi et l'accompagnement des habitants en difficulté.



## ÎLOT DU 77, AVENUE D'ENGHIEN



Le jardin donnant sur la rue Maurice Utrillo.

# Le quartier prend vie

→ **Livraison, relogements, espaces publics : à un rythme cadencé, le 77, avenue d'Enghien poursuit sa régénération.**

Le 77, avenue d'Enghien est, depuis 2006, une des opérations fortes de la rénovation urbaine d'Épinay-sur-Seine. L'ancien îlot de 323 logements sociaux souffrait, au sein d'un tissu pavillonnaire, de sa vétusté et de son enclavement. La livraison des lots M, O, P, le 24 octobre dernier, marque une étape supplémentaire dans la réalisation de l'opération et sa reconnexion à la ville.

Le lot M, à l'angle des rues de Saint-Gratien et Gustave Caillebotte, accueille 36 logements. Il se présente sous un profil intéressant avec des jeux de hauteur de 4 à 5 étages, de larges balcons filants et des terrasses. Il laisse entrevoir un bon niveau de confort des logements : ensoleillement, surface, équipements... Côté rue Maurice Utrillo, le bâtiment s'ouvre sur un élégant

jardin aux formes douces et arrondies. Les lots O et P constituent, en complément, une offre originale : onze maisons mitoyennes locatives, agrémentées chacune d'un jardin privatif.

### Priorité à la mixité

Dès l'origine du projet, tout a été mis en œuvre pour améliorer la mixité sociale au sein du quartier. Les lots M, O, P concrétisent aujourd'hui cette ambition en proposant des logements sociaux et des logements locatifs privés. 20 des 36 appartements du bâtiment M sont réservés au relogement des locataires du 77, avenue d'Enghien. Le parcours résidentiel des habitants est accompagné par une équipe spécialisée, également responsable des attributions. Des interlocuteurs privilégiés et expérimentés qui bénéficient d'une

connaissance fine de la situation de chacun.

Par ailleurs, France Habitation réservera un des logements pour un bureau d'accueil et une loge gardien. Le gardien sera également en charge du bâtiment J, livré en avril 2010 de l'autre côté de l'îlot, rue Claude Monet.

L'opération de démolition-reconstruction du 77, avenue d'Enghien garde le rythme. France Habitation et l'OGIF ont déposé cet été les permis de construire de cinq bâtiments d'habitation – lots D, E, G, H, I – qui verront le jour sur le site libéré par la démolition du bâtiment C. Près de 200 logements seront ainsi livrés à l'été 2013, dont une partie également dédiée au relogement des habitants du bâtiment A.

## JARDIN PUBLIC

# UN ESPACE POUR TOUS

Le 77, avenue d'Enghien poursuit sa métamorphose et offre de nouveaux agréments à la vie des riverains.

Le long de la rue de Saint-Gratien, l'OGIF aménage un jardin public de plus de 2 000 m<sup>2</sup> destiné aux habitants du quartier. Livré en fin d'année, il faudra attendre début 2012 pour explorer cette nouvelle promenade.

De forme rectangulaire, le jardin proposera une entrée à chacune de ses extrémités et un cheminement piéton transversal qui dessineront ensemble une nouvelle manière d'arpenter les abords du quartier. Des espaces ludiques ponctueront la déambulation : en contrebas, une aire de jeux pour les enfants âgés de deux à six ans, et plus loin, un terrain de boules.

Le concepteur, Marc Lenglaré, paysagiste, a pensé ici un véritable écrin végétal. Des alignements d'arbres et d'arbustes le long des grilles du jardin permettront ainsi de préserver les vues depuis les immeubles voisins et d'isoler le jardin des nuisances sonores de la rue adjacente.





## RUE DUMAS

# Une meilleure **accessibilité**

La démolition de la tour 4K est prévue au cours de l'année 2013. D'ici là, France Habitation apporte un soin particulier à préserver l'environnement quotidien des riverains pendant le chantier. Le bailleur lance ainsi la résidentialisation provisoire de la tour, dont les travaux commenceront au premier semestre 2012.

Un bureau d'études et d'ingénierie analyse actuellement les différentes hypothèses de réalisation de l'opération, dont France Habitation a déjà fixé les grandes lignes.

Le bailleur social souhaite condamner

le passage sous le bâtiment Seine Première, aujourd'hui peu commode, au profit d'un accès direct à la tour 4K, depuis l'avenue de Lattre-de-Tassigny. Lorsque les travaux sur les voiries du centre-ville seront terminés, le remodelage du terrain permettra l'aménagement de larges cheminements piétons accessibles aux personnes à mobilité réduite. Tout autour, une clôture avec un portillon d'entrée sur l'avenue, assurera la sécurité des habitants. Au niveau paysager, des touches végétales agrémenteront les abords de la tour.



## PLACE RENÉ CLAIR

# Dernières semaines de travaux

Afin de rendre la totalité de la place René Clair aux piétons avant la nouvelle année, les travaux s'accroissent. Depuis le début de l'automne, vous avez pu observer la pose d'un pavage, qui devrait s'achever fin décembre. Ces larges bandes de granit bleu et gris, orientées dans deux directions, mettent en scène la médiathèque Colette et l'église Saint-Médard. Les plantations seront

réalisées fin novembre. Les bouleaux et de majestueux pins sylvestres – dont certains pèsent plus de 3,5 tonnes – seront alignés suivant l'organisation du pavage, renforçant ainsi les nouvelles perspectives. La touche finale sera donnée début décembre, sous réserve des conditions météorologiques, avec les réglages de la « fontaine sèche » et des ambiances lumineuses.

## Indicateurs

### LOGEMENTS

#### • CONSTRUCTION

- **Livrés**
- 348 logements
- **En cours**
- 109 logements (98 pour France Habitation en centre-ville et 11 dans l'îlot Gendarmerie)
- 220 logements pour la résidence de jeunes travailleurs à Orgemont

#### • RÉHABILITATION

- **Livrés**
- 476 logements
- **En cours**
- 217 logements de l'OPH 93 (îlot Gendarmerie)

#### • RÉSIDENTIALISATION

- **Livrés**
- 851 logements (264 logements de la SAIEM à Orgemont et 587 logements de La Sablière à La Source-Les Presles)

### DÉMOLITIONS

#### → Livrés

- 70 logements Icade à Orgemont
- 183 logements sur le site du 77, avenue d'Enghien (36 logements au bâtiment B, 84 logements au bâtiment D et 63 logements au bâtiment C)
- foyer de jeunes travailleurs à Orgemont (198 logements)
- îlot Venelle-Dumas : 186 logements, résidence pour personnes âgées (46 logements), parking et locaux associatifs
- centre commercial Épicentre
- bureaux et parking Intégral

### RELOGEMENTS

- pour le 77, avenue d'Enghien : 85 ménages restent à reloger sur 323
- pour le centre-ville :
  - « Opération de l'îlot Venelle-Dumas » terminée : 232 ménages relogés
  - « Tour 8L », rue Dumas : 31 ménages restent à reloger sur 125
  - « Tour 4K », rue Dumas : 95 ménages restent à reloger sur 125

### ÉQUIPEMENTS

- **Livrés**
- école maternelle La Venelle
- école maternelle Romain Rolland
- EHPA/EHPAD
- médiathèque Colette
- **En cours**
- pôle social
- école élémentaire Romain Rolland
- centre commercial L'Ilo

### ESPACES PUBLICS

- **Livrés**
- parc d'Orgemont : 23 200 m<sup>2</sup>
- rue et parvis Romain Rolland
- passage piétonnier vers la gare SNCF
- chemin des Anciens Prés
- rue de la Chevrette
- allée Berthier
- rue de Paris (entre l'avenue Allende et la rue du Général Julien)
- **En cours**
- 77, avenue d'Enghien : les voiries, le jardin public
- centre-ville :
  - place René Clair
  - accès parking du centre commercial : réalisation d'un passage souterrain le long du Parc Municipal des Sports
  - débouchés des nouvelles rues Est-Ouest et Nord-Sud
- Orgemont : rue de Marseille

## Questions Réponses

**Très souvent, vous évoquez des opérations de résidentialisation. En quoi consistent-elles exactement ?**

*Juliette, rue de Saint-Gratien*

→ La résidentialisation constitue l'une des multiples expressions de la rénovation urbaine. Son objectif est simple : concourir à l'amélioration des conditions de vie quotidienne des habitants en proposant des espaces extérieurs plus sûrs, mieux entretenus et appropriables par leurs résidents. Leur statut – privé ou public – et leur mode de gestion sont ainsi clarifiés. Et la responsabilité de leur entretien, par le propriétaire, le bailleur ou la collectivité, ne prête plus à confusion. C'est pourquoi, très souvent, aux abords des immeubles, des grilles, clôtures ou haies sont installées pour les distinguer clairement des espaces publics, gérés par la collectivité. Concomitamment, le confort et la sécurité des cheminements sont assurés par une série d'aménagements : éclairage, accessibilité des halls ou des aires de stationnement, traitement paysager... Reste à souligner que les opérations de résidentialisation sont rarement isolées et s'accompagnent assez systématiquement d'autres processus de rénovation urbaine : réhabilitation, reconstruction et actions sociales.

ÉPINAY-SUR-SEINE

Directeur de la publication : Hervé Chevreau

Directrice de la rédaction : Ingrid Viallet

Rédactrice en chef : Armelle Calippe

Coordination et rédaction : Anaïs Salmon avec la participation de l'unité territoriale de rénovation urbaine d'Épinay-sur-Seine

Rédaction et maquette : à vrai dire la ville - François Lemaire, Sonia Blanchard

Photos (DR) : André Golias

Impression : Imprimerie Morault

Tirage : 25 500 exemplaires

Diffusion : ISA Plus