

REGARDS URBAINS #1

LA LETTRE D'INFORMATION DE CITALLIOS
MARS 2018

CITALLIOS
PROXIMITÉ & EXPERTISES

ÉDITO

UNE NOUVELLE VISION DES PROJETS URBAINS

CITALLIOS, née d'une vision stratégique sur l'évolution des manières de concevoir et mettre en œuvre les projets urbains, entame sa deuxième année d'existence. Son ancrage francilien d'aménageur majeur au service des collectivités locales s'est consolidé tant en répondant aux initiatives publiques qu'en inventant, aux côtés des élus locaux, de nouvelles modalités d'intervention.

Mieux faire savoir qui nous sommes, ce que nous sommes en mesure de développer à vos côtés, telle est l'ambition de cette lettre d'information qui se veut un lien entre CITALLIOS, ses clients et ses partenaires.

Regards sur un territoire, regards sur une problématique, regards sur nos actualités, vous recevrez régulièrement ce « Regards Urbains » tout au long de l'année.

Bonne lecture.

Hervé Gay,
Directeur Général de CITALLIOS

PLEIN FEUX

MALAKOFF - CLICHY-LA-GARENNE -
NANTERRE - ASNIÈRES-SUR-SEINE

TERRITOIRE
POISSY

PROJECTEUR
LE NOUVEAU QUARTIER LOUVOIS
À VÉLIZY-VILLACOUBLAY

BRÈVES



MALAKOFF - DOLET-BROSSOLETTE

Un projet d'envergure porteur de mixité sociale, d'activité économique, d'emploi et de développement durable.

Après l'inauguration en octobre 2017 du programme immobilier « Univert » – 78 logements en accession et 38 logements sociaux réunis dans une même opération – c'est à un rythme élevé que **la construction de « TANGRAM » programme de bureaux (13 750 m²), de deux commerces (500 m²) en pied d'immeuble et de la résidence pour étudiants de 138 chambres a commencé en vue d'une livraison en mars 2019.**



NANTERRE - UNIVERSITÉ PARIS-OUEST



Avec sa façade colorée qui peut être admirée depuis plusieurs mois des fenêtres du RER, le nouveau bâtiment de formation continue est achevé.

Les travaux principaux, terminés à la fin du mois de décembre, ont permis à l'Université d'installer son mobilier et à la commission de sécurité d'émettre un avis favorable le 19 janvier 2018.

Le personnel administratif a donc pu s'installer et les premiers cours ont été dispensés fin janvier. L'inauguration officielle du bâtiment a eu lieu le 16 février.



CLICHY-LA-GARENNE, LA VILLE SE TRANSFORME

Le quartier du Bac concrétise sa mutation !

Courant 2018, les démolitions vont commencer sur les terrains situés de part et d'autre de la route d'Asnières en face du pont pour permettre **la construction de deux immeubles de bureaux par OGIC.** Ces derniers mois ont entre-autres été consacrés à la désignation de promoteurs pour réaliser près de 380 logements rue Paul Dupont et route d'Asnières et au **lancement**



du marché de conception-réalisation pour la construction d'un équipement sportif et culturel sur les quais. Bientôt les projets architecturaux...

Enfin, après **le groupe scolaire Gustave Eiffel**, CITALLIOS a livré au début du mois de février **une crèche de 40 berceaux** située en rez-de-chaussée d'un immeuble réalisé par Sogeprom rue Camille Claudel.

Poursuite du développement du pôle tertiaire en Entrée de ville

Deux consultations sont en cours pour, d'une part **développer 3 000 m² d'un programme tertiaire** le long du boulevard périphérique, d'autre part **construire 16 logements** rue de Paris.

Parallèlement, c'est le Groupe LAZARD qui a été retenu pour **développer environ 7 000 m² de tertiaire** sur le projet Rives de Martre.

ASNIÈRES-SUR-SEINE, UN TERRITOIRE D'AVENIR !



CITALLIOS, ACTEUR ENGAGÉ POUR LA VILLE DURABLE ET 1 ET 2 ET 3...

... opérations promues dans le cadre de la cérémonie de remise des labels **ÉcoQuartier** par le ministère de la Cohésion des Territoires :

- le quartier de Seine Ouest à Asnières-sur-Seine (label 1 – en projet) ;
 - les quartiers sud des Mureaux et celui des Bords de Seine à Issy-les-Moulineaux (label 4 – vécu et confirmé).
- 3 quartiers aménagés par CITALLIOS !**



Le quartier de Seine Ouest, un aménagement innovant de 16 ha en bord de Seine au pied d'une future gare du Grand Paris.

Cette décision de la Région vient attester de la démarche d'excellence environnementale développée sur ce quartier qui fait également l'objet d'une **labellisation ÉcoQuartier** avec un programme ambitieux en matière de développement durable : gestion alternative des eaux, développement d'un important projet d'agriculture urbaine, mise en place d'un réseau géothermal de chauffage urbain, excellence énergétique pour toutes les constructions, préservation de la biodiversité...

Fin 2017 a été signé avec **Eiffage Immobilier et Emerige** l'acte authentique d'un lot avec pour programme :

322 logements, un supermarché Leclerc, plusieurs commerces de bouche, et un parking ouvert au public. Le démarrage du chantier est imminent pour une livraison attendue fin 2020.

L'ouverture début 2018 de la **Maison du Projet**, en rez-de-chaussée d'un immeuble de logements flambant neuf témoigne de l'importance de ce nouveau quartier dans le paysage asniérois. Véritable lieu d'accueil et de rencontres, doté de nombreux supports d'informations, il accueillera une conciergerie participative qui s'y implantera progressivement..., en attendant d'autres animations !

Une opération menée en conception-réalisation pour la construction du Centre socio-culturel et de la Maison des jeunes dans les Hauts d'Asnières

Vétuste et peu fonctionnel, l'actuel CSC va être démolé pendant l'été 2018 pour laisser place à un nouveau bâtiment à l'architecture moderne, plus accueillant et polyvalent pour valoriser l'offre sociale et culturelle du quartier.

Ce nouvel équipement clôturera symboliquement l'opération de rénovation urbaine débutée en 2009 par la réhabilitation et la résidentialisation du Quartier des Fleurs. Les premiers coups de pioches sont prévus pour le mois d'octobre 2018 !





LE QUARTIER ROUGET DE LISLE, UNE VITRINE POUR POISSY ET SON CENTRE-VILLE

Cette restructuration d'une friche urbaine, de près de **10 ha en centre-ville**, a pour objet de **créer un quartier-jardin autour d'un grand parc urbain de 17 000 m² au pied de la future station du Tram-train et d'accueillir 2 000 nouveaux logements**, des locaux tertiaires et des commerces de proximité. Un premier programme d'environ 400 logements sort de terre pour une livraison en 2019-2020. 200 autres logements, des locaux d'activité et des bureaux devraient être livrés entre 2022 et 2025, avant une deuxième phase plus lointaine.

Architecte-urbaniste-paysagiste : Agence CoBe



LE PROJET MAURICE CLERC : DE NOUVELLES MANIÈRES DE CONSTRUIRE LA VILLE

CITALLIOS a répondu avec un partenaire privé – Nexity Apollonia – à la consultation lancée par Peugeot Citroën Automobile fin 2016 cédant une propriété de 4 ha. Illustrant les nouveaux modes de production de foncier hors initiative publique, ce projet consiste à urbaniser ce terrain stratégique au sortir de l'A14, pour créer un lien entre les quartiers de La Coudraie et de Beauregard vers le centre-ville, avec un enjeu spécifique : **développer une offre de logements essentiellement en accession pour les primo-accédants**.

Un programme global de 40 000 m² environ avec une dominante de logements sous des formes variées allant de la maison de ville au collectif, une résidence services sénior, quelques locaux de commerces/services qui pourraient se développer en lien avec l'écosystème du projet de campus PSG, voisin. L'ensemble devant être livré en 2022-2023, la modification du PLU sera adoptée au niveau de la CU GPSEO en mai 2018. Pour mettre en œuvre ce programme validé par la commune, CITALLIOS et Apollonia ont créé une société commune.

Architecte-Urbaniste : Agence Castro-Denisoff et associés



CITALLIOS anime également une réflexion entre des promoteurs et un ensemble de copropriétaires, en lien étroit avec la Ville, avec l'objectif de **restructurer un ensemble de fonciers situés en hyper-centre** et d'y implanter un programme immobilier associant logements, commerces et activités.

TERRITOIRE

POISSY

Poissy est, au sein de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, une ville de près de 40 000 habitants en plein essor grâce notamment à une évolution majeure, dans les prochaines années, des infrastructures de transport qui la desservent : EOLE en 2022, le Tram-Train (Tangentielle Ouest) en 2026, et la rénovation du Pôle Gare. Parmi ses projets phares, la Collectivité a mené à bien la restructuration du quartier emblématique de La Coudraie en y introduisant de la mixité sociale et accueillera à terme le centre d'entraînement sportif du Paris Saint-Germain.

Dans le cadre de ses engagements auprès des élus, CITALLIOS accompagne la Ville dans sa politique de développement pour assurer une urbanisation équilibrée du territoire.



UNE 1^{ÈRE} EN FRANCE : DÉMOLIR 2 HA DE DALLE EN SITE OCCUPÉ

VÉLIZY-VILLACOUBLAY : LE NOUVEAU QUARTIER LOUVOIS SE
DESSINE AVEC L'ACHÈVEMENT DE LA 1^{ÈRE} PHASE DE TRAVAUX

Après 2 ans de travaux, les riverains peuvent commencer à imaginer l'esprit de leur futur « cœur de village ». Les premiers immeubles d'habitation seront livrés au printemps prochain, l'ouverture des nouveaux commerces se fera à l'été et la réalisation des espaces publics s'échelonnera sur toute l'année à venir.

Cette opération, menée par CITALLIOS, s'organise autour de cinq tours de logements existantes et prévoit de ramener tout le quartier au niveau du sol naturel grâce à la destruction de la dalle construite il y a plus de 40 ans. Cette démolition permet de développer autour de ces tours un programme immobilier de logements en accession, des nouveaux commerces et des équipements publics de part et d'autre d'un mail paysager reliant la station du tramway T6 à la forêt. Cette restructuration va considérablement améliorer la qualité de vie des habitants du quartier. Le nouvel aménagement dispose de toutes les infrastructures indispensables au quotidien : une place centrale animée par des commerces, une halle couverte, des restaurants, une pharmacie...

**UN PROJET
RESPECTUEUX DE
L'ENVIRONNEMENT
ET DE SES
HABITANTS !**

Le programme de travaux a été optimisé afin que les habitants et les commerces souffrent le moins possible des nuisances nécessairement occasionnées. Ainsi, les commerces présents sur la dalle ne quitteront leurs locaux actuels que lorsque les nouveaux seront livrés. Également, un des deux parkings silo a été rénové pour permettre la démolition du premier, tout en assurant la continuité du service de stationnement, et une crèche temporaire a été aménagée pour accueillir les enfants le temps que la nouvelle structure d'accueil soit construite.

Belle récompense pour ce projet porteur d'avenir qui est lauréat de l'appel à projet régional « 100 quartiers innovants et écologiques ».

CHIFFRES CLÉS

2 ha de dalle démolie en site occupé

2 500 m² de boutiques face au tramway

150 nouveaux logements en accession

50 logements en extension aux pieds des immeubles existants

1 cabinet médical

1 crèche de **60** berceaux

1 équipement sportif et culturel

11 850 m² d'espaces verts

1 bassin de **600** m²

256 places de parking public



DES OUTILS DE COMMUNICATION INNOVANTS À LA DISPOSITION DES HABITANTS

Se déroulant en milieu occupé, cette opération nécessite une importante communication auprès des habitants du quartier. En complément du journal d'information sur l'évolution du quartier, une maison du projet ainsi que de nombreux supports de communication ont été mis en place : un time-lapse retraçant les dernières années de travaux, un film 3D présentant le projet d'aménagement dans son ensemble et une exposition sont à la disposition des riverains les jours d'ouverture de ce lieu d'échanges, de rencontre et d'information. Également, une méthode innovante pour que les habitants visualisent les éléments qui composeront les futurs aménagements des espaces publics : l'ouverture d'un show-room leur permettant de donner leurs impressions sur les matériaux et le mobilier urbain choisis.

LES NOUVEAUX CONTRATS



L'HAÏ-LES-ROSES

Redessiner le visage de l'Haÿ-les-Roses, un enjeu de requalification majeur pour la Ville : deux concessions d'aménagement ont été confiées fin 2017 à CITALLIOS pour la revitalisation de son centre-ville et du secteur Locarno.



SCEAUX

Construire un projet citoyen, porter une forte stratégie environnementale pour la reconfiguration de la Place du Général de Gaulle : le projet a été confié à CITALLIOS et Nacarat (promoteur mandataire) dans le cadre de l'AMI « Inventons la Métropole ».

DE NOUVEAUX
PARTENARIATS
PORTEURS D'AVENIR

Fin 2017, CITALLIOS a signé deux protocoles de partenariat avec Vilogia et Hauts-de-Seine Habitat pour favoriser et accélérer l'émergence de projets immobiliers et d'aménagement innovants marquant la volonté de ces acteurs de répondre aux attentes des collectivités territoriales et de contribuer au développement du logement francilien.

CITALLIOS REJOINT
CCI BUSINESS GRAND PARIS

Lancé en mars 2016, le dispositif vise à favoriser l'économie francilienne en mettant en relation les entreprises du territoire et les grands donneurs d'ordre en s'appuyant sur une plateforme digitale et sur un réseau de conseillers dans les départements franciliens.

« Première SEM à intégrer CCI Business Grand Paris, CITALLIOS renforce son positionnement d'acteur incontournable de l'aménagement d'Île-de-France et poursuit deux objectifs : enrichir nos opérations, notamment le secteur Rouget de Lisle à Poissy, première application opérationnelle de ce partenariat, et développer des actions dynamiques communes avec la CCI Paris Île-de-France. »

Hervé Gay,
Directeur Général de CITALLIOS

SIGNATURE DE
LA CONVENTION PRIOR'
À LIMAY

Début février, le département des Yvelines, la commune de Limay, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise et CITALLIOS signent la première convention opérationnelle de ce programme ambitieux et innovant au service des projets de création de logements dans les Yvelines.

Le Conseil départemental des Yvelines alloue 4,65 M€ à l'aménagement du centre-ville et du quartier de la gare de Limay dans le cadre du programme prior'yvelines, outil phare de la politique logement du Département qui propose un appui opérationnel et financier aux Communes yvelinoises qui porteront dans les cinq prochaines années des projets de développement résidentiel diversifiés.

SIGNATURE
D'UN PARTENARIAT
AVEC LA FPS

Le département des Yvelines et la Foncière Publique Solidaire ont signé avec CITALLIOS et Les Résidences, en janvier, une convention de partenariat pour faciliter la production de logements en accession et sociaux dans les zones tendues des Yvelines. D'ici à 5 ans, ce partenariat, qui s'appuie sur les compétences de CITALLIOS et du bailleur social Les Résidences, doit permettre de réaliser au minimum 2 500 logements.

« Cette convention permettra d'aider les maires dans la réalisation de projets que, seuls, ils ne pourraient porter », précise Pierre Bédier, Président du Conseil départemental.



Directeur de la publication : Hervé Gay
Rédacteur en chef : Elisabeth Tran Mignard

Conception / Réalisation : All Write

Crédits :

Architectes : Excelya - Ameller - Dubois & Associés - Agence TER - Atelier 234 - Petri architectes - Guillaume Ramillien Architecture - Castro Denissot Associés - Denis Barçon - Myluckypixel - CoBe Architecte - Fragments Architecture - Christophe Chaplain - Joël Nissou Architecte - Groupement Urbicus

Photos : Nicolas Leser - Patrice Pattée - Fabrice Boissière

CITALLIOS
PROXIMITÉ & EXPERTISES

Les Portes de l'Arche
65 rue des Trois Fontanot
92024 Nanterre Cedex
+33 (0)1 41 37 11 70
www.citallios.fr