

REGARDS URBAINS #4

LA LETTRE D'INFORMATION DE CITALLIOS
MARS 2019

CITALLIOS
PROXIMITÉ & EXPERTISES

ZOOM

« PUTEAUX : ENTRE LES DEUX COULE LA SEINE... »

Une nouvelle passerelle constituera bientôt un axe de circulation douce entre l'île de Puteaux et le quai de Dion Bouton. Un lien sécurisé entre le centre-ville et les équipements sportifs de l'île pour les piétons et cyclistes qui franchiront la RD7 en toute sécurité.

Le premier tronçon a été posé le 14 décembre et la deuxième travée posée pendant la nuit du 31 décembre. D'une longueur de 140 m, la passerelle sera ouverte au public à l'été 2019.

CITALLIOS mène l'opération en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage en partenariat avec OGER international pour le compte de la Ville.

PLEINS FEUX

FONTENAY-LE-FLEURY :
UNE NOUVELLE HALLE COMMERCIALE
POUR UN CENTRE-VILLE RENOUVELÉ

MALAKOFF :
UNE BIBLIOTHÈQUE EMBLÉMATIQUE
À L'ENTRÉE DE LA VILLE

L'HAY-LES-ROSES :
LA HALLE DE MARCHÉ, PIERRE ANGULAIRE
DU RENOUVELLEMENT D'UN QUARTIER

VERSAILLES :
LE CLUSTER DES MOBILITÉS INNOVANTES
S'INSTALLE À SATORY

TERRITOIRE

**LES MUREAUX : GRAND PROJET DE
RÉNOVATION URBAINE**

PROJECTEUR

**REVITALISATION
DES CENTRES-VILLES :
LA QUADRATURE DU CERCLE ?**

FONTENAY-LE-FLEURY :
UNE NOUVELLE HALLE COMMERCIALE
POUR UN CENTRE-VILLE RENOUELE



Le développement de l'offre commerciale est majeur dans la politique de revitalisation du centre-ville de Fontenay-le-Fleury : la ville et CITALLIOS (mandataire) ont retenu SISPEO Architecte pour la construction de la nouvelle halle commerciale.

La halle aura une surface de 1 400 m² et inclura des commerces de proximité. Un véritable repère urbain dont le traitement architectural s'inspirera des styles retenus par les habitants lors de la concertation menée par la ville en 2016.

Elle constitue la première phase d'un ambitieux programme urbain puisque dans un souci de cohérence globale, le périmètre de réflexion et d'études est plus large (5 600 m²). Les abords immédiats de la halle seront aménagés, le square Fabre d'Eglantine requalifié et un parvis avec des circulations douces sera également créé.

La livraison des équipements et aménagements publics est prévue pour le 1^{er} semestre 2020.

VERSAILLES :
LE CLUSTER DES MOBILITÉS INNOVANTES
S'INSTALLE À SATORY AVEC L'APPUI DE CITALLIOS



Le 1^{er} octobre 2018, le bâtiment mobiLAB, qui abrite sur le plateau de Satory à Versailles le cluster de recherche sur les mobilités innovantes, a été livré à ses occupants : VEDECOM (institut de recherche partenariale sur le VEhicule DEcarboné COMMuniquant), l'IFSTTAR (Institut Français des Sciences et Technologies des Transports, de l'Aménagement et des Réseaux), et TRANSDEV avec ses équipes de recherche sur les navettes autonomes notamment.

Situé face aux pistes d'essai de Satory, le bâtiment a été conçu sur mesure pour ses occupants et offre sur 7 000 m² des espaces de laboratoires, d'ateliers et de bureaux, afin de favoriser l'émulation des chercheurs réunis sur ce site.

C'est la SEM SATORY MOBILITE (dont les actionnaires sont notamment le Département des Yvelines, la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, des banques et des acteurs de l'automobile) qui a conduit cette opération immobilière. Dans un souci de délai, l'opération a été menée en CPI (contrat de promotion immobilière) par le promoteur GCC avec un chantier conduit en 17 mois.

CITALLIOS assiste la SEM depuis sa création dans la gestion du projet de construction, l'administration de la société et la gestion locative de ce premier bâtiment.

L'inauguration a eu lieu le 7 février 2019.

L'HAÏ-LES-ROSES :
LA HALLE DE MARCHÉ, PIERRE ANGULAIRE
DU RENOUELEMENT D'UN QUARTIER



MALAKOFF :
UNE BIBLIOTHÈQUE EMBLÉMATIQUE
À L'ENTRÉE DE LA VILLE

La bibliothèque Viviane Chauvin a été inaugurée le 14 décembre 2018 au sein du campus de la Faculté de droit, d'économie et de gestion de l'université Paris Descartes. Pour la réalisation de cet équipement, la région Île-de-France a confié un mandat de maîtrise d'ouvrage à CITALLIOS.

D'une surface de 2 500 m² sur deux niveaux et construit majoritairement en bois, le bâtiment capte la lumière naturelle en toiture pour la diffuser au cœur de la bibliothèque, tandis que des séquences d'ouverture en façade fournissent un éclairage plus en profondeur. Pour la ventilation, un système traversant sur l'ensemble de la structure a été créé grâce à un jeu de ventelles opposées. L'isolation acoustique, essentielle pour une bibliothèque, a été traitée grâce à une dalle de béton perfectionnée intégrant des baffles acoustiques suspendus verticalement et des panneaux de laine de bois pour piéger les sons.



En 2017, CITALLIOS s'est vu confier par la ville une concession d'aménagement. Avec le développement de l'offre de logements et la requalification des espaces publics, le projet a pour point fort la rénovation des équipements publics dont la nouvelle halle de marché.

En octobre 2018, CITALLIOS a choisi le groupement composé par Bouygues Bâtiment avec Greig Stephenson et Synthèse Architecture, dont le projet est décliné en style néo-Baltard. Une volonté exprimée par la ville de créer un signal architectural

de caractère avec une insertion respectueuse dans son environnement.

D'une surface de 2 000 m² elle permettra l'installation de près de 42 étals sur 420 mètres linéaires qui se prolongeront de l'intérieur jusqu'en extérieur. Un restaurant en mezzanine et un parking en sous-sol de 120 places viendront compléter l'édifice.

Date de livraison prévue mi-2020.



ACCOMPAGNER LA MUTATION DES QUARTIERS SUD VERS LE DÉVELOPPEMENT D'UN ECOQUARTIER

Prochainement achevé, le projet de rénovation urbaine des Mureaux couvre six quartiers (70 hectares) où vivent 15 000 habitants, soit près de la moitié des habitants de la ville.

Le programme comprend le réaménagement complet de 25 hectares d'espaces publics :

12 rues nouvelles et 20 réaménagées, création de places, de squares, d'un parc linéaire de 15 hectares sur des côteaux (après une concertation des habitants organisée en particulier sur la programmation des jardins partagés, les aires de jeux et de sport), de parkings aériens.

Il inclut 1 100 logements sociaux démolis, 1 600 logements réhabilités et 2 500 logements résidentialisés ; 850 nouveaux logements étant reconstruits (500 logements locatifs sociaux et 350 logements locatifs libres et en accession).

CITALLIOS a accompagné, dans le cadre d'un mandat d'aménagement, la transformation de ces quartiers afin de leur redonner une nouvelle attractivité grâce à la restructuration des espaces publics, la diversification de l'offre de logements, la création d'équipements de proximité qualitatifs dans la perspective d'un développement urbain durable.

Le rôle de CITALLIOS comprend toutes les missions et expertises nécessaires à la mise en œuvre du programme des interventions publiques de la ville en matière d'aménagement et de création d'équipements publics.



TERRITOIRE

GRAND PROJET DE RÉNOVATION URBAINE

La commune des Mureaux qui compte plus de 32 000 habitants s'est toujours positionnée de manière innovante sur la construction de la ville durable. La rénovation des quartiers sud a obtenu la labellisation Ecoquartier via un Grand Projet de Rénovation Urbaine. Depuis son démarrage en 2006, l'opération a su s'adapter pour intégrer les réflexions nouvelles autour des enjeux du développement durable.

Prévue pour 2024, l'arrivée du réseau Eole offrira prochainement de nouvelles opportunités à la ville, en matière d'attractivité avec la rénovation de la gare pour favoriser une meilleure continuité avec le centre-ville historique. De nombreux projets sont également en cours avec la construction du Pôle éducatif Léo Lagrange et les études menées concernant un deuxième projet de rénovation urbaine et l'Action cœur de ville.

Mis en œuvre dans le cadre du premier programme de l'ANRU, le projet urbain a pleinement décliné les objectifs définis par la ville en matière d'aménagement durable (assainissement alternatif, espaces verts gérés en 0 phyto...) de mobilités douces (réseau complet de pistes cyclables) et de participation des habitants (Ateliers participatifs sur les jardins collectifs, Les Jeux Murolympiques...), objectifs précurseurs du nouveau programme de rénovation urbaine.

LES MUREAUX



REVITALISATION DES CENTRES-VILLES : LA QUADRATURE DU CERCLE ?

Le Programme « Action cœur de ville »* l'atteste, la revitalisation des centres-villes est un sujet d'actualité brûlant. Il ne concerne que 19 villes en Île-de-France mais est symptomatique d'un besoin ressenti par les élus de nombreux territoires : redonner aux villes une centralité attractive, offrant services et commerces dans un espace public accueillant.

DES QUESTIONS DIFFUSES, UN DÉSIR COMMUN

CITALLIOS est intervenu à de nombreuses reprises sur ces sujets à partir de points d'entrée divers : les commerces, la valorisation d'éléments de patrimoine, le travail sur l'habitat dégradé / les dents creuses, la réflexion sur les halles de marché ou le partage des espaces publics de centre-ville... Ces questions tissent un désir commun : fédérer les habitants autour d'une centralité dynamique. Les symptômes sont désormais identifiés mais la tentation est forte de les aborder isolément.

L'EXIGENCE D'UNE APPROCHE INTÉGRÉE, L'INTÉRÊT D'OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

Pourtant, la diversité même des questions révèle leur imbrication : les expériences de CITALLIOS montrent qu'il faut cesser d'avoir une approche « en silo » et privilégier une action intégrée : sur les commerces bien sûr, mais aussi sur les mobilités, les espaces publics, et sur l'habitat.

Une opération d'ensemble peut être pertinente. Elle permet d'agir de manière planifiée tout en organisant les nécessaires péréquations économiques.

PRIORISER L'ACTION ET ASSOCIER LES ÉNERGIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Le financement des actions doit associer des énergies publiques et privées. Certaines collectivités créent des foncières pour acquérir des espaces marchands ; d'autres investissent dans un manager pour animer le tissu commercial. L'adossement à des opérateurs de commerce impliqués dans la durée est une clé de la réussite.

Les acteurs de l'économie mixte tels que les EPL sont positionnés au centre de ces partenariats vertueux, dans leur double capacité à faire se rencontrer acteurs publics et privés et mener des opérations multithématiques. Sans oublier leur compétence pour mener des démarches de concertation, ingrédient essentiel d'un projet de reconquête du centre-ville.



GOUSSAINVILLE : LA REVITALISATION D'UN CENTRE-VILLE EN DIFFICULTÉ

Le centre-ville de Goussainville est en perte d'attractivité bien qu'il présente un potentiel de développement (réserves foncières, et de nombreux équipements publics).

Pour amorcer le réaménagement du centre-ville, la municipalité a missionné CITALLIOS pour réaliser un diagnostic, établir des scénarios d'intervention sur les volets urbain, architectural, paysager, foncier, commercial, déplacements, fonctionnement des équipements.

Objectif : réaffirmer un cœur de ville, engager un processus de transformation, redynamiser l'offre commerciale.



MANTES-LA-JOLIE : PRÉPARATION D'UNE OPAH AU TITRE DU PLAN « ACTION CŒUR DE VILLE »

La ville de Mantes-la-Jolie, retenue au titre du dispositif « Action cœur de ville » a choisi CITALLIOS pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle. L'objectif est de réaliser un diagnostic urbain, technique, social et patrimonial et de proposer un programme d'intervention global sur l'habitat privé, et plus largement en quartier ancien. L'étude déterminera les orientations pour une OPAH (RU) visant ainsi la redynamisation du centre-ville. CITALLIOS est en groupement avec Cushman & Wakefield, Franck Gnonlonfoun Conseil, l'architecte urbaniste TU-DU et l'association SOLiHA Yvelines Essonne.



ORLÉANS : CITALLIOS CO-AMÉNAGEUR À ORLÉANS EN PARTENARIAT AVEC LA SEMDO

Les expertises de CITALLIOS dans l'action sur les quartiers anciens et l'habitat privé trouvent un débouché à Orléans. Pour traiter les situations d'habitat indigne repérées, l'agglomération a lancé en 2018 un appel d'offres de concession d'aménagement pour consolider dans une opération d'ensemble tous les outils de revitalisation de son centre ancien : OPAH, ORI, ... CITALLIOS a tissé avec la SEM pour le Développement Orléanais (SEMDO) un partenariat original - Groupement Momentané d'Entreprise - afin de répondre conjointement sur cette opération en y apportant son expérience pointue d'action sur le tissu urbain dégradé. Le groupement SEMDO-CITALLIOS a été retenu en janvier 2019.

* Programme « Action cœur de ville » : lancé en décembre 2017, ce plan national répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et compléter leur rôle de moteur de développement du territoire en termes d'habitat, de commerces, d'emplois, de transport, d'offres éducatives, culturelles ou sportives, d'enseignement, de numérique... En mars 2018, 222 villes moyennes ont été retenues au titre de ce plan national.

CITALLIOS FINALISTE DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT « IMGP 2 » SUR DEUX SITES

La vague 2 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par la Métropole du Grand Paris proposait une quarantaine de sites. CITALLIOS a été retenu comme finaliste sur deux d'entre eux.

■ À **Clichy-la-Garenne**, CITALLIOS est engagé aux côtés de SOPIC - mandataire - pour proposer un **projet de revitalisation du centre Léon Blum**, ensemble commercial vétuste qui ne parvient plus à remplir son rôle de lien entre le centre-ville et les quartiers du secteur Pont de Clichy.



Le projet « **Blooming Square** » propose de jouer un rôle pivot pour épanouir la ville vers la Seine en accueillant notamment de nouveaux usages, de nouveaux entrepreneurs... En écho avec la polarité constituée en lisière de Paris et en lien étroit avec le tissu urbain et social qui caractérise le quartier. L'agence Lina Ghotmeh Architecte et les BET Silva Bois et AI Environnement notamment accompagnent



une réflexion qui se veut innovante dans son architecture, dans son offre d'usages et dans son montage.

■ À **Asnières-sur-Seine**, CITALLIOS a souhaité s'intéresser au **site de la Patinoire** et a constitué un groupement avec Icade Immobilier - mandataire - et EDELIS, accompagné par les agences Feichtinger Architectes et Fresh Architectures. L'exploitant d'un futur équipement ludo-sportif privé fait également partie du groupement, qui a imaginé un concept « **L'Ame d'Eau, l'eau dans tous ses états** ».

Par la qualité de sa programmation architecturale et fonctionnelle, le projet se veut à la fois emblématique à l'échelle de la Métropole et très ouvert sur les pratiques du quartier ; ceci dans le prolongement de la mutation à l'œuvre dans ce secteur avec l'opération - conduite par CITALLIOS - des « Hauts d'Asnières » et l'inauguration en 2019 d'un pôle sportif incluant un gymnase multisports, emblème du renouveau du quartier.

SIMI 2018

Comme chaque année, CITALLIOS a partagé le stand de « l'Ouest Francilien » fin 2018 aux côtés des départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines.

CITALLIOS a présenté le quartier du Bac et l'Entrée de ville, projets de valorisation et d'accompagnement de la transformation de la ville de Clichy-la-Garenne.

L'occasion de dévoiler un dispositif totalement inédit : un téléphérique urbain qui déblayera les gravats du futur chantier de construction du programme de 46 000 m² de bureaux BLACK. Ce système limitera les nuisances généralement subies par les riverains en évitant l'utilisation de camions.

Une autre conférence a permis de présenter la manière dont OGIC, PGIM et Pietri Architectes accompagnent la ville pour développer son activité tertiaire avec le projet SWELL, 20 000 m² de bureaux et commerces face à la Seine.

BRÈVES

CAFÉ URBAIN DU 6 FÉVRIER 2019



Le Café Urbain organisé par CITALLIOS a, comme de coutume, rempli le *Café des 2 Stations* sur un thème qui préoccupe nombre d'acteurs de l'urbain : « **Cœur de Ville : à la recherche de l'identité perdue / quels leviers pour restaurer l'attractivité ?** ». Plus de 60 participants ont écouté Benoist Apparou, témoin en tant que qu'ancien ministre du Logement, maire de Châlons-en-Champagne et président du Directoire d'IN'LI, Jean-Noël Carpentier, maire de Montigny-lès-Cormeilles, Thomas Hébert, directeur du département recherche et conseil chez Cushman et Wakefield et Jean-Michel Royo, directeur général d'Arkea Banque, partager leur vision des conditions de succès d'opérations menées sur ces thématiques.

> À paraître mi-avril :

les « Échos » de cette édition

Lien : citallios.fr/publications/projets/

CCI BUSINESS GRAND PARIS : CITALLIOS RENOUVELLE SON ENGAGEMENT



La plateforme CCI Business Grand Paris, conçue pour mettre en relation les grands donneurs d'ordre et les petites entreprises du territoire francilien, vise à valoriser les acteurs et l'économie locale, autant que les circuits courts. Une démarche vertueuse à laquelle CITALLIOS renouvelle son adhésion en 2019.

En 2018, deux événements ont été organisés dans ce cadre : l'un sur le bassin économique de Clichy-la-Garenne, l'autre à Poissy à l'occasion de la mise en place d'une Charte de valorisation des ressources locales sur l'opération « Rouget-de-Lisle » dans le cadre d'une démarche animée par la ville de Poissy.



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