

## Garges-lès-Gonesse (95)

**Revaloriser l'entrée de ville par la recombinaison pérenne du commerce et l'introduction de la mixité par le logement**

Situé en entrée de ville de Garges-lès-Gonesse et à proximité immédiate du Pôle Gare Garges-Sarcelles, le centre commercial des Portes de la Ville présentait des dysfonctionnements structurels significatifs.

Au regard de cette situation et face à la dynamique de projet en cours sur ce secteur, la Ville et la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France - porteuse de la compétence en matière de développement économique et d'aménagement -, ont souhaité engager sa restructuration dans le cadre de la convention de rénovation urbaine du quartier Dame Blanche Ouest.

L'enjeu était de construire un nouvel ensemble commercial pérenne, qui propose une offre de commerces adaptée aux habitants du quartier, intégré dans un nouveau dispositif urbain qui participe à la requalification de l'entrée de ville de Garges-lès-Gonesse.



La spécificité de cette opération résidait dans la maîtrise d'un foncier de structure particulièrement complexe. Par ailleurs, les négociations et actions foncières ont concerné plus d'une vingtaine de propriétaires et autant de commerçants.

Cette importante intervention foncière a permis, au terme de l'opération, de clarifier le statut des espaces et de mettre en cohérence la propriété des sols et les usages.



### Concession d'aménagement confiée par la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France

- **Dates clefs :** début en 2012 – durée : 12 ans
- **Budget :** 19 M€ TTC



### Programme

- Construction d'un ensemble immobilier regroupant : 100 logements en accession à la propriété & 9 boutiques et une moyenne surface alimentaire
- Réalisation des aménagements : voiries, stationnement, espaces verts, place de marché
- Construction d'une halle de marché/ halle polyvalente par la Ville

### Missions de Citallios

- Maîtrise foncière des immeubles (acquisitions et évictions commerciales)
  - Suppression de la division en volume constitué de 28 volumes, dont des volumes en copropriété,
  - Modification de copropriété
  - Négociation foncière amiable
  - Elaboration du dossier de DUP et parcellaire et suivi de la mise en œuvre de l'expropriation
- Démolition et mise en état des sols
- Réalisation des espaces publics
- Commercialisation du nouvel ensemble immobilier

### Acteurs du projet

- Urbaniste : Atelier Ruelle
- MOE espaces publics : ERA ingénierie / Emulsion / tribu
- Promoteur : Les Nouveaux Constructeurs
- Financeurs : ANRU, Région d'Ile-de-France, Ville de Garges-lès-Gonesse,