



Réunion publique du Jeudi 16 mars 2017  
Salle Marcel Paul - 20H30



Rappel des enjeux de l'aménagement  
de l'îlot Paix-Reims

# Présentation de l'îlot par la Mairie lors de sa participation au Concours MGP

## Un cœur pour le plateau rue de la Paix - rue de Reims



### OCCUPATION ACTUELLE

Logements, activités, et terrains libres d'occupation

### PROGRAMMATION ENVISAGÉE

Résidence étudiante ou autres logements dédiés, lieu consacré à l'ESS

### PROPRIÉTAIRES

Ville de Gentilly (à 82 %), particuliers

### SURFACE DU TERRAIN

5 147 m<sup>2</sup>

### RÉFÉRENCES CADASTRALES

De E45 à E53

### NATURE ENVISAGÉE DES DROITS TRANSFÉRÉS

Cession

# Présentation de l'îlot par la Mairie lors de sa participation au Concours MGP

---

- **Caractéristiques techniques**
  - Hauteur 21 m, 70 % emprise au sol, architecture contemporaine, etc.
  - Bonus écologique + 20% de hauteur (5<sup>ème</sup> façade, géothermie, etc.)
  - Bonus social + 20% de hauteur
- **Déclassement programmé des espaces verts de pleine terre :**
  - Reclassement en quoi ? Quand ? Comment ?
- **Evolution possible du PLU-PADD sur ce projet :**
  - Jusqu'à quelles limites ?
  - sans entraîner de révisions d'où des contraintes ! Lesquelles ?
- **Participation des riverains et des habitants :**
  - Selon quelles modalités ?

# Îlot Paix-Reims : PLU-PADD

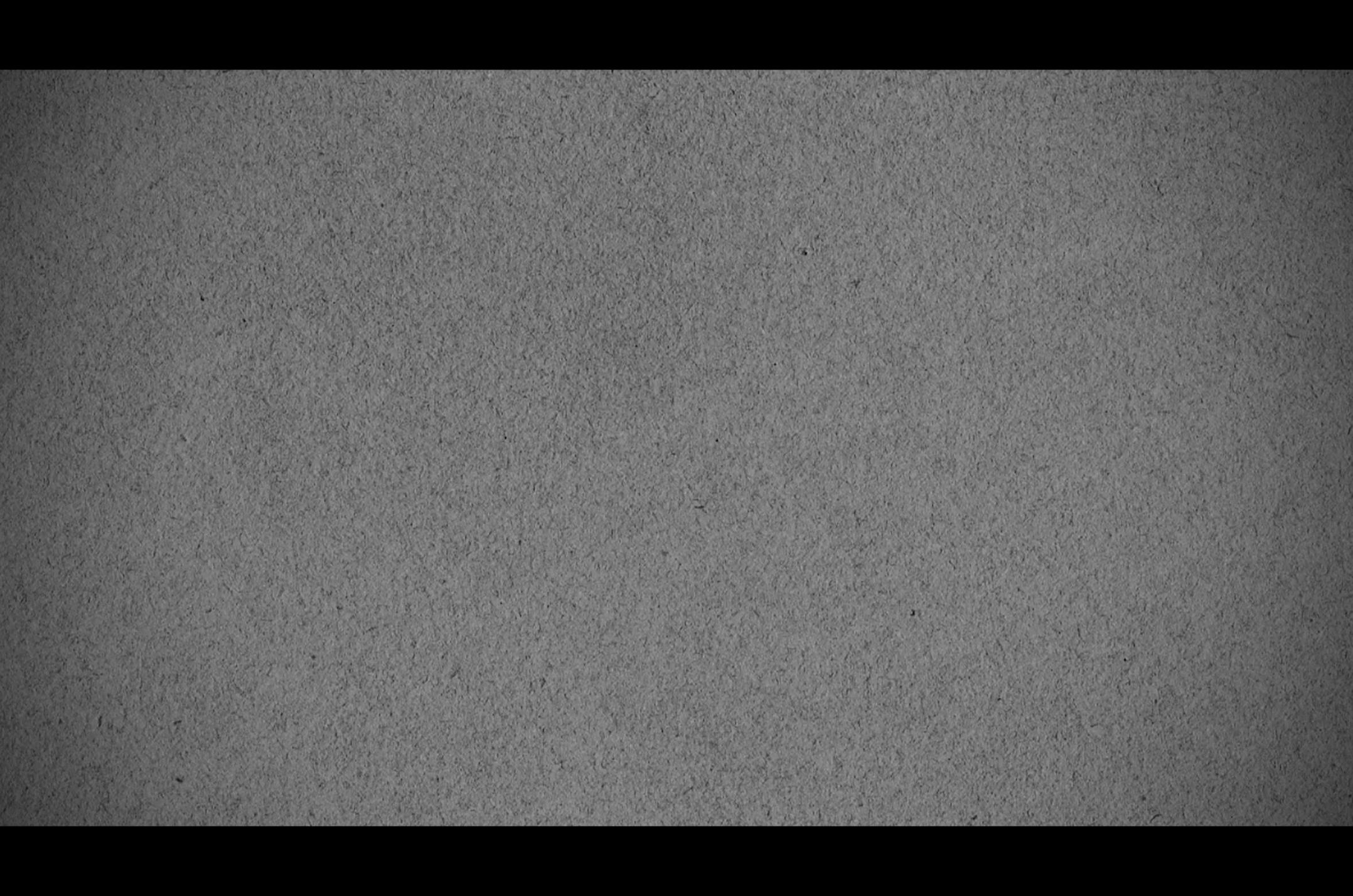
---

Le site est inscrit dans un plan d'orientation et d'aménagement (OA) décrit dans le **PLU- PADD** (Plan Local d'Urbanisme - Plan d'Aménagement et de Développement Durable) de 2007 avec dernière révision en 2011.

**Dans le PLU** : la zone de l'îlot Paix-Reims est classée en **UA2p**

- **UA2** : Hauteur maximale 29 m, soit neuf étages  
(comme le long de l'avenue PVC)
- **p** : signifie projet, ce qui veut dire que les contraintes peuvent être modifiées en fonction du projet

Autour de cet îlot des maisons avec jardin et des maisons de ville avec un **maximum de 2 niveaux**  
**(Zones UB1, UB2)**





**Notre analyse du site îlot Paix-Reims**

# Îlot Paix-Reims : Caractéristiques du site

- **Situation géographique**

- Gentilly, la plus petite ville de la 1<sup>ère</sup> couronne de Paris, cernée par **2 autoroutes et le périphérique** (le plus dense d'Europe)
- Pollution atmosphérique intense (CO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, particules fines...)

- **Contraintes géologique et pédologique**

- Carrières en mauvais état
- Pollution de certains terrains : métaux lourds, acétylène, hydrocarbures etc.

- **Situation écologique**

- 2 Jardins publics qualifiés : 1 940 m<sup>2</sup>  
> **38% de pleine terre végétalisée**
- Surface totale de pleine terre 3 130 m<sup>2</sup>  
> **60-70% de pleine terre sur l'îlot**



(Photo Géoportail du 16 janvier 2017 de l'îlot rue de la Paix - Rue de Reims)

# Îlot Paix-Reims : Impact Vie locale

---

- Lieu de respiration unique et ludique pour un quartier dense : **120 hab/ha** (vs Gentilly 123 hab/ha - Source APUR 2011)
- Position centrale à distance des zones polluées : **300 m périphérique, 400 m A6a**
- Lieu de flux intenses : **8 500 piétons/jour** transitent en sortie 2 du RER B
- Lieu de vie et de **mixité sociale et générationnelle**
- **Lien Est-Ouest** (historique ruelle aux Blancs) entre le haut du plateau (depuis aqueduc de la Vanne et vallée de la Bièvre) au centre-ville de Gentilly

# Îlot Paix-Reims : Préconisations du PLU-PADD

---

- La **vue dégagée** en haut de parcelle et le **paysage de « campagne urbaine »** vers la vallée de la Bièvre
- **Aménagement d'espaces publics non construits** pour faciliter la gestion des flux en sortie et accès RER
- **Augmentation des surfaces non imperméabilisées pour favoriser la biodiversité et l'absorption des eaux pluviales**
- Principe de **non fractionnement** des surfaces de **pleine terre** avec étude et renforcement de l'initial en cas de projet d'urbanisation (Schéma Trame Verte et Bleue du PLU-PADD)

# Îlot Paix-Reims : Préconisations du PADD

## Maintien de la trame verte

Selon Lois Grenelle, Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et le code de l'urbanisme

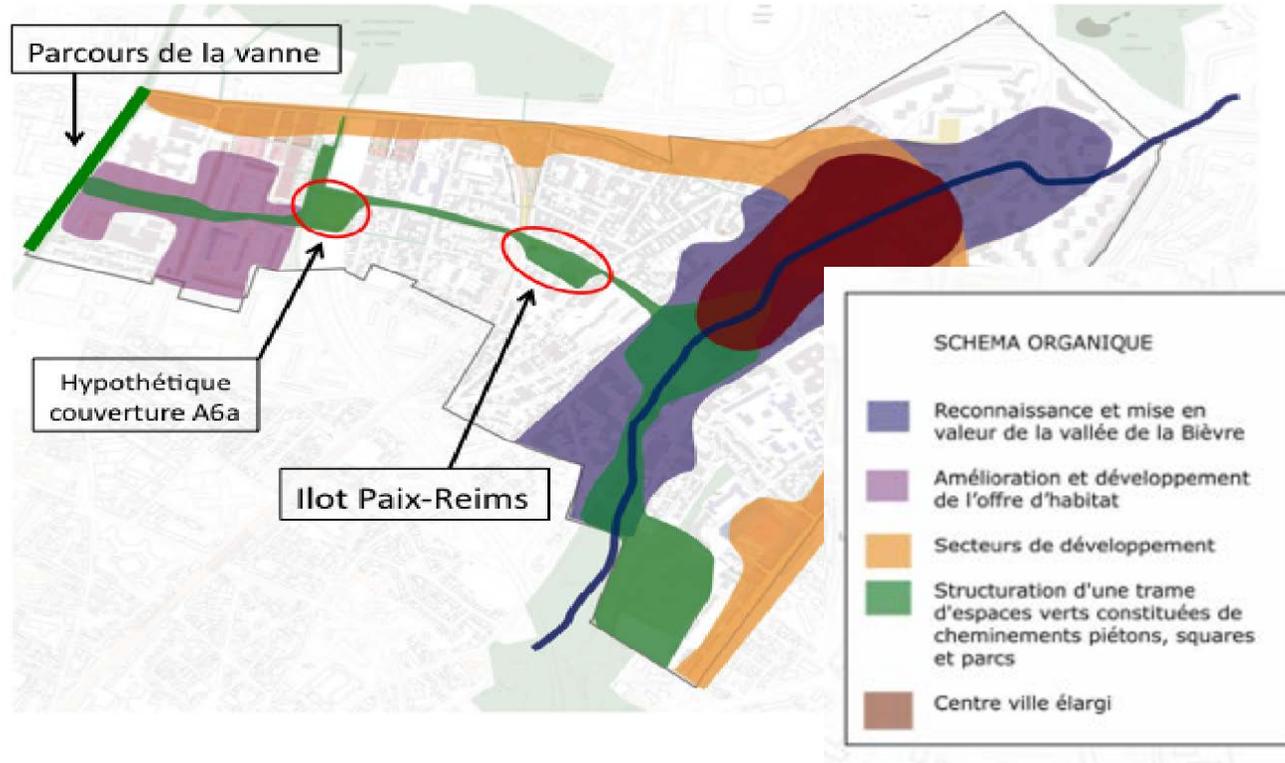
## Continuité écologique et lien Nord-Sud

- Montsouris - Petite ceinture – CUIP (1<sup>er</sup> Eco-Parc de Paris)

- Vallée de la Bièvre (grand schéma organisateur CIUP-Bièvre Paris-Saclay)

## Continuité écologique et lien Est-Ouest :

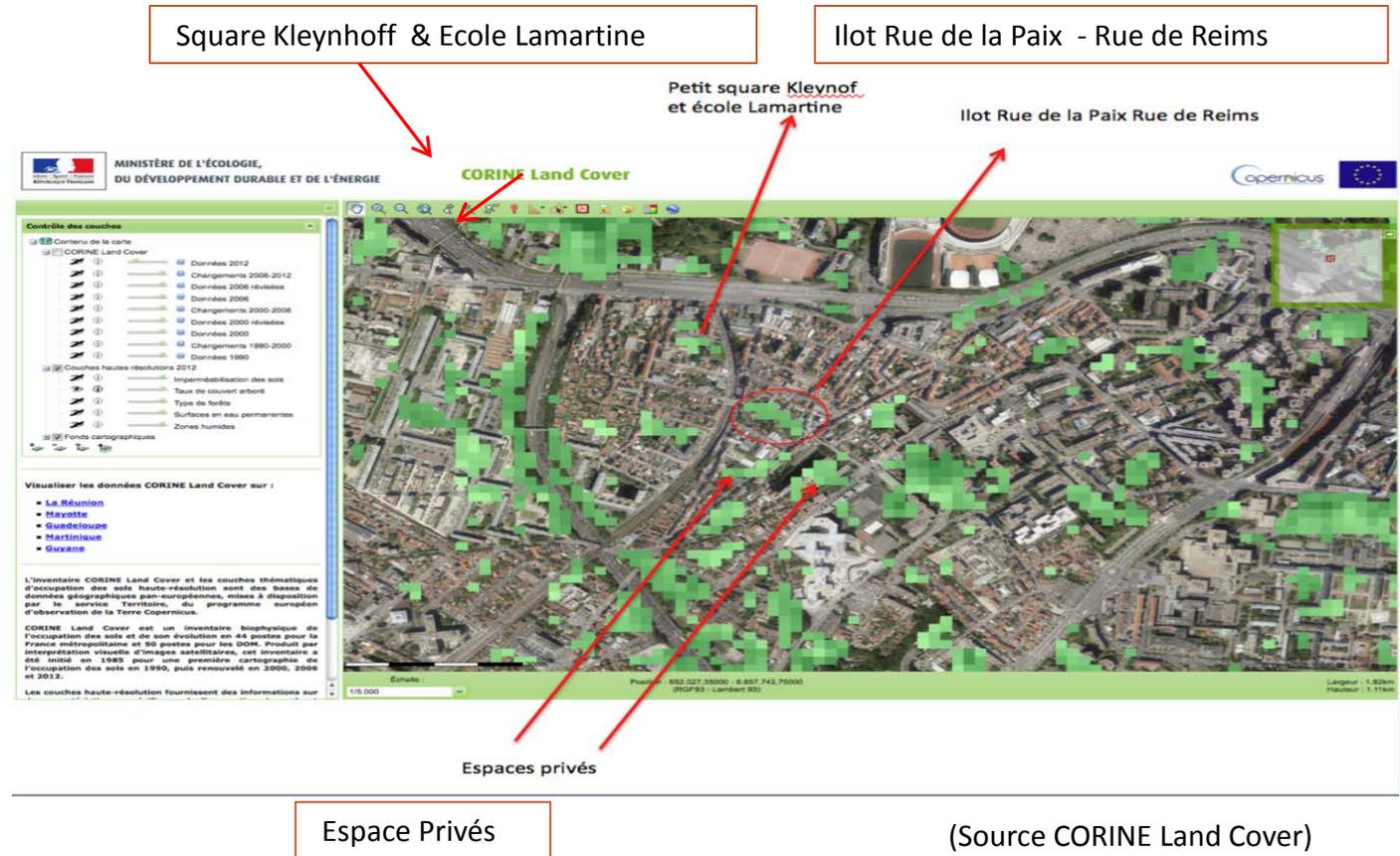
- Aqueduc de la Vanne - Vallée de la Bièvre



# Îlot Paix-Reims : un véritable îlot vert

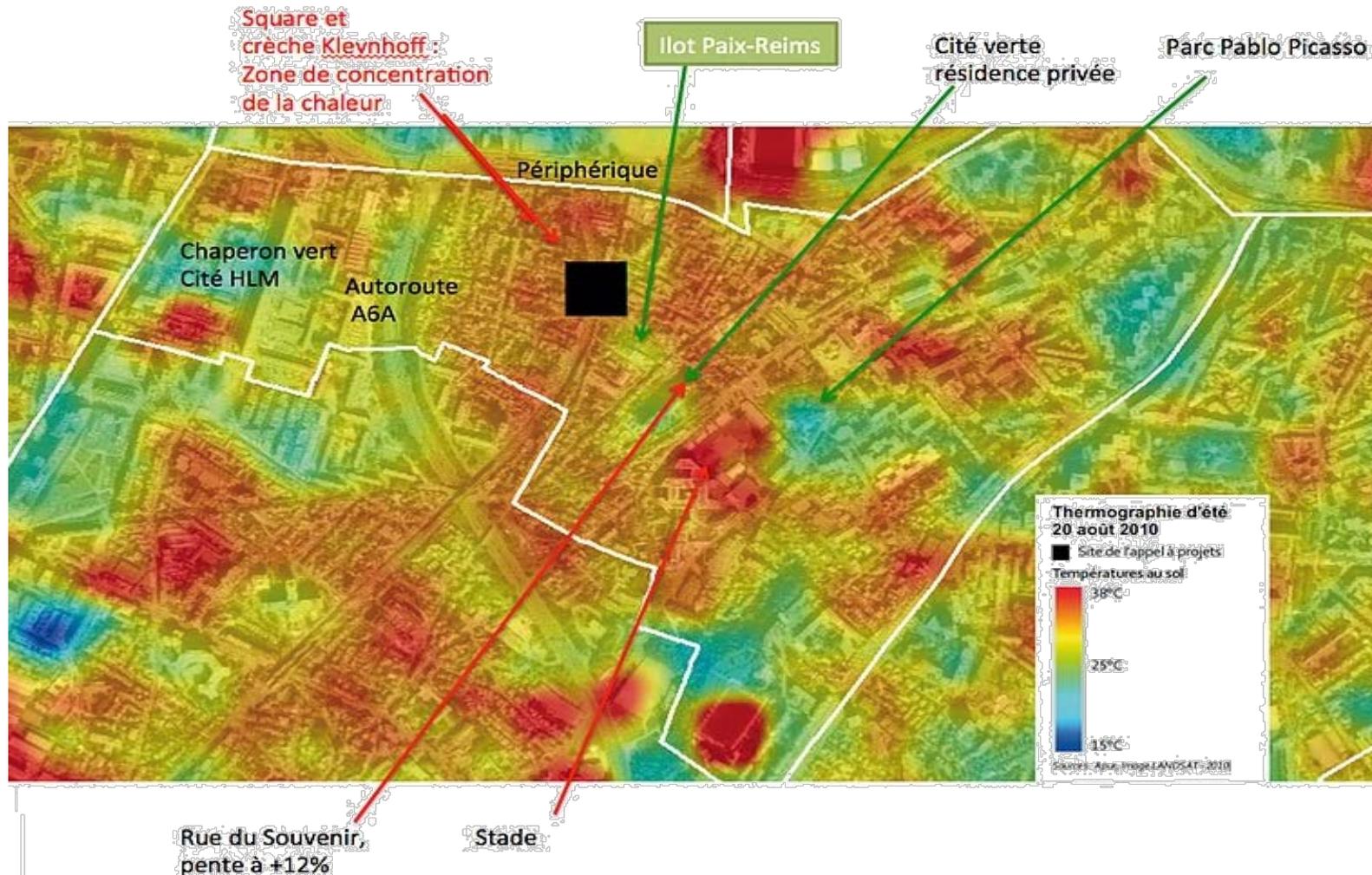
## Indice de couverture végétale

**Préserver et renforcer** cette richesse naturelle urbaine doit être **le levier de l'innovation** dont tout projet de valorisation du territoire **îlot Paix – Reims** devrait se prévaloir.



# Îlot Paix-Reims : un véritable îlot de fraîcheur

## Thermographie



# Îlot Paix-Reims : un véritable îlot de respiration

## Qualité de l'air

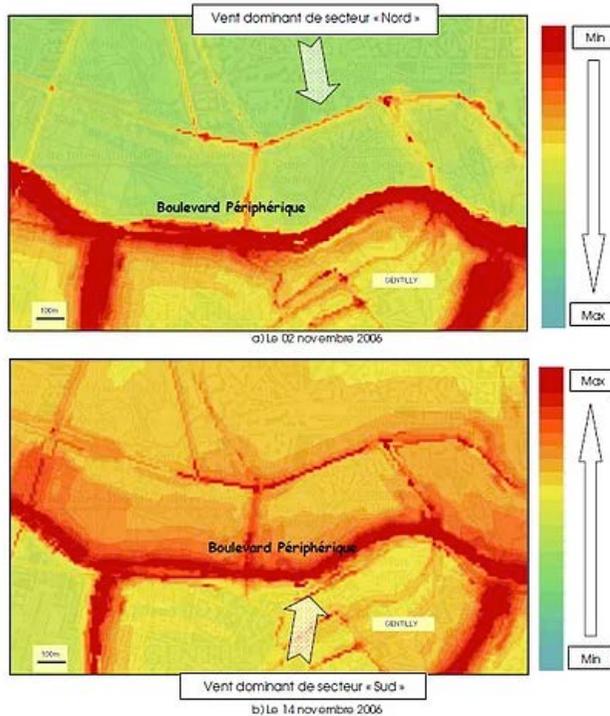
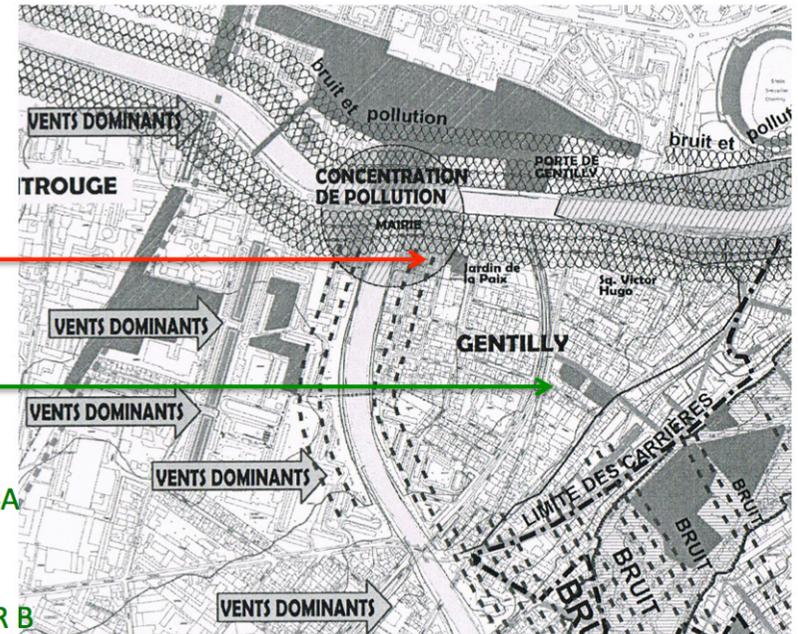


Figure 41 : Cartographie des niveaux moyens journaliers de dioxyde d'azote le 02 novembre (a) et le 14 novembre (b) 2006 suivant les régimes de vent.

Square et crèche Klevnhoff :  
Zone de concentration de la pollution

Emplacement privilégié îlot Paix – Reims :  
-> Éloignement périph' et A6A  
-> Sous les vents dominants  
-> Espaces dégagés  
-> Position centrale, près RER B

Zoom / contraintes d'environnement pré-PLU 2005



# Îlot Paix-Reims : doit-on densifier?

---

- **Caractéristiques urbaines et démographique de Gentilly**

- Superficie, la plus petite commune de la petite couronne parisienne 1,2 km<sup>2</sup>
- 17<sup>ème</sup> ville la plus dense de France - 37 000<sup>ème</sup> fois la plus petite de France
- 53% de logements sociaux à Gentilly (63% de sa population) >>> moyenne métropolitaine (25%)

⇒ **Il y règne un certain équilibre social et une prospérité relative réussie**

- **Caractéristiques du quartier du Plateau**

- **120 hab/ha** vs Gentilly : 123 hab/ha – T12 : 54 hab/ha – MGP : 84 hab/ha (Source APUR 2011)
- 13% de logements vacants = Record Ile de France (nombreux sont insalubres)
- Grande zone du Plateau déjà préemptée par la Mairie en attente ou en cours de programmation

# Îlot Paix-Reims : doit-on densifier?

## Nombreux développements d'urbanisation actuels sur la ville

⇒ nombreuses opportunités en cours de lancement pour de nouveaux logements mixtes, immeubles d'activité et hôtels qui conduiront à une augmentation substantielle du nombre d'habitants, travailleurs et touristes sur la Ville à court terme.

- **Plateau :**

- 128 logements (Blanqui, ZAC Marquigny) dont 12 HLM
- 120 logements pour étudiants sur PVC (Nb à vérifier)
- 58 Raymond Lefèvre à venir : R+4?
- Hôtel sur PVC remplace l'imprimerie/reprographie
- Programme 10 000 m<sup>2</sup> de plancher sur PVC : hôtel, activité, logements

- **Chaperon vert :** 1 400 logements dont 592 sur ZAC Lénine

- **Vallée de la Bièvre**

- Avenue Raspail : logements face hôtel Mercure / R+8 au-dessus d'Intermarché
- Avenue Pasteur : R+6/7 face au stade
- Toute la rue Fraysse (Cabinet Rollet) : R+7
- **Et tout ce que nous avons pas recensé... Dont les opportunités d'aménagement futur autour Gare Grand Paris Express limite KB.**

# Îlot Paix-Reims : doit-on densifier?

En exemple ...

*« 2 hectares qui participent au réaménagement global de la partie ouest de Gentilly pour le relier au centre ville de Gentilly (...) au travers de la conservation du patrimoine végétal du lieu, un quartier apaisé où les circulations douces et la mixité sociale seront au cœur du projet. »*

## **ZAC LENINE : 592 LOGEMENTS**

- **155 logements sociaux**
- **50 logements locatifs libres**
- **125 logements en accession à la propriété**
- **1 résidence de 267 logements pour étudiants-chercheurs**





## Cahier des charges des habitants

# Ilot Paix-Reims : Préconisations *a minima*

---

## Principe d'un aménagement dans le sillage de la COP21

### Objectifs à suivre dans le respect des critères environnementaux officiels :

- Le respect de la trame verte du PADD : continuités écologiques, îlot de fraîcheur etc.
- Qualification définitive des espaces verts publics de pleine terre : 40 %
- Fixer à 50% maximum la surface constructible du reste du terrain :  
≈ 1600 m<sup>2</sup>
- Limiter les hauteurs de faîtage à 12 m : harmonie avec les zones UB avoisinantes
- Installation de locaux d'intérêt général



Aménagement  
raisonné et durable  
de l'îlot Paix-Reims ...

Recherche autour des 3 groupements finalistes  
sélectionnés le 1<sup>er</sup> Mars 2017 par la Mairie & la MGP parmi les 22 candidatures



Groupement finaliste N° 1

# Composition du Groupement finaliste N° 1

## Projet 1

### « Jardin métropolitain équipe Résidétapes »

**Mandataire**

- **Logéo Seine Estuaire (SA HLM)**

**Promoteur / Investisseur**

- Logéo Seine Estuaire (bailleur social)

**Concepteurs**

- **Canal Architecture** (architecte)
- Atelier Jours (paysagiste)

**Exploitant**

- **Résidétapes**  
(gestionnaire de la résidence)

**Autres membres de l'équipe**

- **Oasiis** (BET HQE)
- **Bruit du Frigo** (co-construction espaces publics et paysagers)

# « Illustrations » du Groupement N° 1

## LOGÉO / RÉSIDÉTAPES

**Résidétapes Développement** a été créée en 2003 et s'est développée dans le cadre du groupe **Logéo**, groupe immobilier à vocation sociale, qui accompagne le parcours résidentiel des salariés.

En 2017, Résidétapes c'est :

- **10** résidences
- **1 071** logements
- **28 places de colocation** essentiellement en IDF.

Illustrations extraites :

[www.residetapes.fr/nos-residences](http://www.residetapes.fr/nos-residences)

### Orly



**VAL DE MARNE**  
**10 avenue Marcel Cachin**  
**94310 ORLY**  
Située dans le quartier des Aviateurs, la Résidétape d'Orly à proximité du bassin d'emplois d'Orly-Rungis et bien desservie par les transports en commun.

**Situation**

- Arrêt Jean Mermoz Bus 183 et noctilien N31
- Station Les Saules - RER C

**Redevance moyenne de 290 € par mois\*** eau, électricité, gaz et services inclus

*Redevance totale hors APL entre 405,68€ et 522,26€, toutes charges, fluides et assurance habitation inclus. Le montant de l'APL dépend du niveau de ressources des résidents.*  
*\*Redevance moyenne, APL déduite.*

**Nos services proposés**

- Laverie automatique
- Connexion internet proposée par Wifirst
- Entrée sécurisée
- Bagagerie
- Parking à vélo
- Places de parking en location

FAITES UNE DEMANDE DE LOGEMENT



# « Illustrations » du Groupement N° 1

## CANAL ARCHITECTURE (+ PAYSAGISTE)



Ensemble immobilier 66/58  
Mouzaïa  
2015 - 2020



Immeuble de logement Rennes  
2010 - 2020



EHPAD ZAC du Sansonnet à Metz  
2013 - 2019



350 logements à Aix en Provence  
2013 - 2015



Site Saint Gobain Montreuil  
2008 - 2015



Logements sociaux Bordeaux  
2007 - 2015

En 2000, Canal Architecture avec Patrick Rubin & Annie Le Bot ont répondu au Concours public pour la construction de la médiathèque de Gentilly (*Projet sans suite*)



Illustrations extraites :  
[www.canal-architecture.com/projets/logement](http://www.canal-architecture.com/projets/logement)

CONCEPTION : ARCHITECTE COORDONNATEUR + PAYSAGISTE (ATELIER JOURS)

# « Illustrations » du Groupement N° 1

## OASIIS

(Bureau d'Etudes Techniques  
Haute Qualité Environnementale)



Illustration extraite : [www.oasiis.fr](http://www.oasiis.fr)

## BRUIT DU FRIGO

(Co-construction Aménagement Espaces  
publics et Paysagers )

Bruit du frigo est un hybride entre **bureau d'étude urbain, collectif de création et structure d'éducation populaire**, qui se consacre à l'étude et l'action sur la ville et le territoire habité, à travers des **démarches participatives, artistiques et culturelles**.

Compétence également en  
**concertation sur le cadre de vie.**

**Très belle vitrine en aménagement  
d'espaces éphémères.**

Extrait : [www.bruitdufrigo.com](http://www.bruitdufrigo.com)

AUTRES PARTENAIRES : COMPLEMENTARITE BET HQE + CONSEIL AMENAGEMENT EP



# Groupement finaliste N° 2

# Composition du Groupement finaliste N° 2

## PROJET 2

### Milles mains pour un plateau solidaire

#### Mandataire

- **Eiffage Aménagement**

#### Promoteurs / Investisseurs

- Eiffage Aménagement
- **Novigere SA HLM** (bailleur social)

#### Concepteurs

- **Bruno Rollet** (Architecte coordonnateur)
- **Florence Robert & Frédéric Bœuf**  
(Architectes Paysagistes)

#### Exploitant

#### Autres membres de l'équipe

- **AFEV** (AMO logements jeunes en colocation)
- **Casaco** (Conseil, maîtrise d'ouvrage tiers-lieu)

# « Illustrations » du Groupement N° 2

## NOVIGÈRE

NOVIGÈRE est une Entreprise Sociale pour l'Habitat du Réseau Batigère. NOVIGÈRE s'adresse tout particulièrement aux locataires les plus fragiles du territoire francilien.



Illustrations extraites :

[www.batigere.fr/Le-Reseau-en-mouvement/Les-membres-du-Reseau/Ile-de-France/NOVIGERE](http://www.batigere.fr/Le-Reseau-en-mouvement/Les-membres-du-Reseau/Ile-de-France/NOVIGERE)

PROMOTEUR - INVESTISSEUR // **EXPLOITANT EN TOUTE LOGIQUE EGALEMENT ?**

# « Illustrations » du Groupement N° 2

Bruno ROLLET (Architecte coordonnateur)

(+ Florence Robert & Frédéric Bœuf - Architectes-Paysagistes)



en cours  
**62 logements**  
Chevily-Larue, 94  
zac des Sorbiers Saussaie

+ +

**Maître d'ouvrage**  
Expansiel Promotion

**Équipe de maîtrise d'œuvre**  
Architecte : Bruno Rollet



Lauréat janvier 2010 - Livraison 2012  
**29 logements sociaux - rue Voltaire**  
Vitry-sur-Seine

Prix Européen d'Architecture Philippe Rotthier 2014\_ meilleure intervention dans un paysage social

Lauréat concours bas carbone EDF

Lauréat Prix AMD Habitat Architecture Environnement

Pour complément d'information  
portrait vidéo de Florence Robert et Frédéric Bœuf :  
[www.youtube.com/watch?v=WWPQs-2xucE](http://www.youtube.com/watch?v=WWPQs-2xucE)

Illustrations extraites : [www.brunorollet.fr/projets](http://www.brunorollet.fr/projets)

CONCEPTION : ARCHITECTE COORDONNATEUR + ARCHITECTES-PAYSAGISTES

# PROJETS REALISES A GENTILLY PAR BRUNO ROLLET

## RÉALISATION 1995

**École maternelle Pierre-Curie**  
Gentilly

*Sur le coteau*

Notre intervention prend place au sein d'une école construite sur un promontoire qui domine la vallée de la Bièvre à Gentilly. La vie des enfants va s'organiser autour d'un nouveau vestibule, situé entre l'existant et l'extension, à proximité de leurs classes, salles de repos, salles de propreté, réfectoire, cour et jardin. Cette entrée est conçue comme un lieu théâtral : un escalier, un balcon, des marches, des volumes, des vues sur la vallée, un accès au jardin, un accès à la cour.

+ +

**Maître d'ouvrage**  
Ville de Gentilly

**Équipe de maîtrise d'œuvre**  
Architecte : Bruno Rollet  
Fluides : Queune  
Structures : Jacques Richard

**Programme**  
Restructuration et extension de l'école maternelle  
Chantier en site occupé

**Montant des travaux**  
762 245 € HT

**Surface**  
1 250 m<sup>2</sup> SHON  
(créée 550 m<sup>2</sup>, modifiée 700m<sup>2</sup>)



## OCCASION MANQUEE 2013



Concours en 2013 pour l'aménagement de la Maison de l'image et du son « Atelier pour un nouveau regard » (Projet de Réhabilitation des anciens bains-douches et lavoir)

DANS LA RUBRIQUE ACTUALITES DERNIERE MINUTE DONC PROJET 2016 POUR REALISATION 2017 (?)

**GENTILLY**  
70 logements

L'agence est retenue pour la conception de 70 logements collectifs.

+ +

**Maître d'ouvrage**  
GROUPE PICHET

Illustrations extraites :  
[www.brunorollet.fr/projets/index.php/?derniere-minute/gentilly-78-logements-collectifs](http://www.brunorollet.fr/projets/index.php/?derniere-minute/gentilly-78-logements-collectifs)

CONCEPTEUR ARCHITECTE

# « Illustrations » du Groupement N° 2

## AFEV (Partenaire AMO)

**L'AFEV met en place des projets KAPS (Koloc A Projet Solidaire)** : une collocation étudiante reliée à un projet social mené avec les habitants du quartier (sport, humanitaire, social, art, culture, citoyenneté, langues, etc.)

AFEV Assiste la Maitrise d'Ouvrage en choisissant **un bailleur, une université et des Etudiants engagés.**

L'idée est de faire **coïncider le besoin de logement chez les étudiants** et leur volonté de **participer à la vie citoyenne** sur un territoire donné.

Pour plus d'information :  
[www.kolocsolidaire.org/partenaires](http://www.kolocsolidaire.org/partenaires)

## CASACO (Tiers-Lieux)

Marque collective en respect d'un écosystème avec **émergence de projets collectifs** : **Espaces de coworking, les FabLab, les HackerSpace, les Repair'Café, les jardins partagés et autres habitats partagés ou entreprises ouvertes**

**Un « Tiers-Lieux » ne se définit pas par ce qu'il est mais par ce que l'on en fait !**

Pour plus d'information : [www.casaco.fr](http://www.casaco.fr)



Groupement finaliste N° 3

# Composition du Groupement finaliste N° 3

## PROJET 3

## RE-GENERATIONS

### Mandataire

- **Icade promotion**

### Promoteurs Investisseurs

- Icade promotion (mandataire)
- **3F Résidences sociales de France** (investisseur-bailleur)

### Concepteurs

- **Seura Architectes SARL** (architecte-urbaniste)
- **Arpentère** (paysagiste)

### Exploitants

- **Montempô** (exploitant de la Résidence Hôtelière à Vocation Sociale)
- **Etic SAS** (hôtel d'activités)
- **Aquaponic Management Project** (ferme aquaponique)
- **Sinny & Ooko** (gestionnaire Tiers-lieu)
- **Ipsos santé** (gestionnaire de cabinet médical)

### Autres membres de l'équipe

- **S2T** (BET multi-technique)
- **Ville ouverte** (concertation)

# « Illustrations » du Groupement N° 3

## 3F Résidences sociales de France (Bailleur)



Illustrations extraites : [www.groupe3f.fr](http://www.groupe3f.fr)

PROMOTEUR - INVESTISSEUR // **EXPLOITANT EN TOUTE LOGIQUE EGALEMENT ?**

# « Illustrations » du Groupement N° 3

## SEURA Architectes



Illustrations extraites de  
[www.seura.fr/projets/architecture](http://www.seura.fr/projets/architecture)

A consulter en plus : [www.arpentere.com](http://www.arpentere.com)

CONCEPTION : ARCHITECTE + PAYSAGISTE (ARPENTÈRE)

# « Illustrations » du Groupement N° 3

## MONTEMPÔ

**Appart Hôtel**, courte ou longue durée, **prix bas toute l'année (30 et 59 €)** par nuit avec prestations hôtelières



VELIZY - 134 STUDIOS



EVRY CENTRE - 100 STUDIOS



Illustrations extraites de [www.montempo.fr](http://www.montempo.fr)

## ETIC

ETIC crée, finance et gère des **espaces de bureaux et de commerces** dédiés aux acteurs du changement sociétal à Loyers modérés avec **mutualisation des ressources et services**, échanges et collaborations, apéros sur la terrasse, restaurant bio ...

MUNDO-M  
ETIC À MONTREUIL



Illustrations extraites de [www.etic.co](http://www.etic.co)

1<sup>er</sup> & 2<sup>ème</sup> EXPLOITANTS : HOTELERIE + BUREAUX A LOYERS MODERES

# « Illustrations » du Groupement N° 3

## Aquaponic Management Project

L'aquaponie consiste en l'élevage de poissons en symbiose avec la culture de végétaux hors sol. Il requiert peu d'eau et peu de sol.

Aucun pesticide ou engrais. Leur production n'a cependant pas droit au label « Bio » car les produits ne sont pas issus d'une culture en pleine terre.



Illustrations extraites : [www.amp-aquaculture.com](http://www.amp-aquaculture.com)

**Une ferme aquaponique se compose :**

- de **bassins** pour contenir les poissons : les espèces les plus souvent utilisées sont les carpes, les truites et surtout les tilapias (capacité à se développer très rapidement)
- de **bacs** pour la culture de végétaux : les plantes se nourrissent exclusivement des nitrates issus de la dégradation par les bactéries des déjections de poissons.

Dans les premiers mois, **les plantes sont surtout des plantes aromatiques et des salades**. Quand le système est arrivé à maturité, il est possible de cultiver quasiment les mêmes **légumes qu'en terre**, exception faite des pommes de terre.

# « Illustrations » du Groupement N° 3

SINNY & OKO

Plus d'informations sur : [www.sinnyooko.com](http://www.sinnyooko.com)

Depuis 1992, **gestion et réhabilitation de lieux abandonnés** en créant de nouvelles façons de consommer, de divertir, de partager (Début avec Glazart, Divan du monde, Comptoir général et maintenant **REcyclerie, Pavillon des canaux, Bar à Bulles**).

Création d'évènements, Programmation et régie dans **Concert, festival, Broc dej ...**

Plus d'informations sur : [www.ipsosante.fr/le-projet](http://www.ipsosante.fr/le-projet) **IPSO SANTE**

## Développement du cabinet médical de demain

- un **cabinet médical** clefs en main
- une équipe médicale multidisciplinaire composée de **jeunes médecins**
- une organisation optimisée **pour les médecins** (logiciels, services administratifs supports ...)
- **des services innovants pour les patients** (ouverture sur des horaires élargis, 6/7, prise de RDV sur internet, SMS d'alerte en cas de retard du médecin, accès en ligne au dossier médical et échanges avec son médecin par messagerie sécurisée, dépistages et éducation thérapeutique ciblés ...)

**Quelle Innovation ? Quel besoin ?**

# « Illustrations » du Groupement N° 3

S2T  
(BET Multi-Technique)



Illustrations extraites : [www.s2t.fr/nos-references](http://www.s2t.fr/nos-references)

VILLE OUVERTE (Concertation)

Pour **Ville Ouverte**, l'urbanisme est une pratique qui interroge sans relâche les **possibilités et les conditions de la vie en commun**.

La technique et le dessin ne sont pas premiers, les parcours des hommes et des femmes, **le contexte de chaque territoire**, nous intéressent avant tout.

## Métiers

-  Urbanisme
-  Programmation
-  Concertation
-  Cartographie

Extrait : [www.ville-ouverte.com](http://www.ville-ouverte.com)

2 AUTRES PARTENAIRES AVEC COMPLEMENTARITE : **BET & CONCERTATION**

# Vos réactions ?

	<b>PROJET 1</b> <b>Jardin métropolitain</b> <b>équipe Résidétapes</b>	<b>PROJET 2</b> <b>Milles mains</b> <b>pour un plateau solidaire</b>	<b>PROJET 3</b> <b>RE-GENERATIONS</b>
Mandataire	Logeo Seine Estuaire (SA HLM)	Eiffage Aménagement	Icade promotion
Promoteur(s) Investisseur(s)	Logeo Seine Estuaire (bailleur social)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eiffage Aménagement</li> <li>Novigère SA HLM (bailleur social)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Icade promotion (mandataire)</li> <li><b>3F Résidences sociales de France</b> (investisseur-bailleur)</li> </ul>
Concepteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Canal Architecture</b> (architecte)</li> <li><b>Atelier Jours</b> (paysagiste)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bruno Rollet</b> (architecte coordonnateur)</li> <li><b>Florence Robert &amp; Frédéric Bœuf</b> Architectes Paysagistes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Seura Architectes SARL</b> (architecte-urbaniste)</li> <li><b>Arpentère</b> (paysagiste)</li> </ul>
Exploitant(s)	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Résidétapes</b> (gestionnaire de la résidence)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Montempô</b> (exploitant de la RHVS)</li> <li><b>Etic SAS</b> (hôtel d'activités)</li> <li><b>Aquaponic Management Project</b> (ferme aquaponique)</li> <li><b>Sinny &amp; Ooko</b> (gestionnaire Tiers-lieu)</li> <li><b>Ipsos santé</b> (gestionnaire du cabinet médical)</li> </ul>
Autres membres de l'équipe	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Oasiis</b> (BET HQE)</li> <li><b>Bruit du Frigo</b> (co-construction espaces publics et paysagers)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>AFEV</b> (AMO logements jeunes en colocation)</li> <li><b>Casaco</b> (Conseil, maîtrise d'ouvrage tiers-lieu)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>S2T</b> (BET multi technique)</li> <li><b>Ville ouverte</b> (Concertation)</li> </ul>



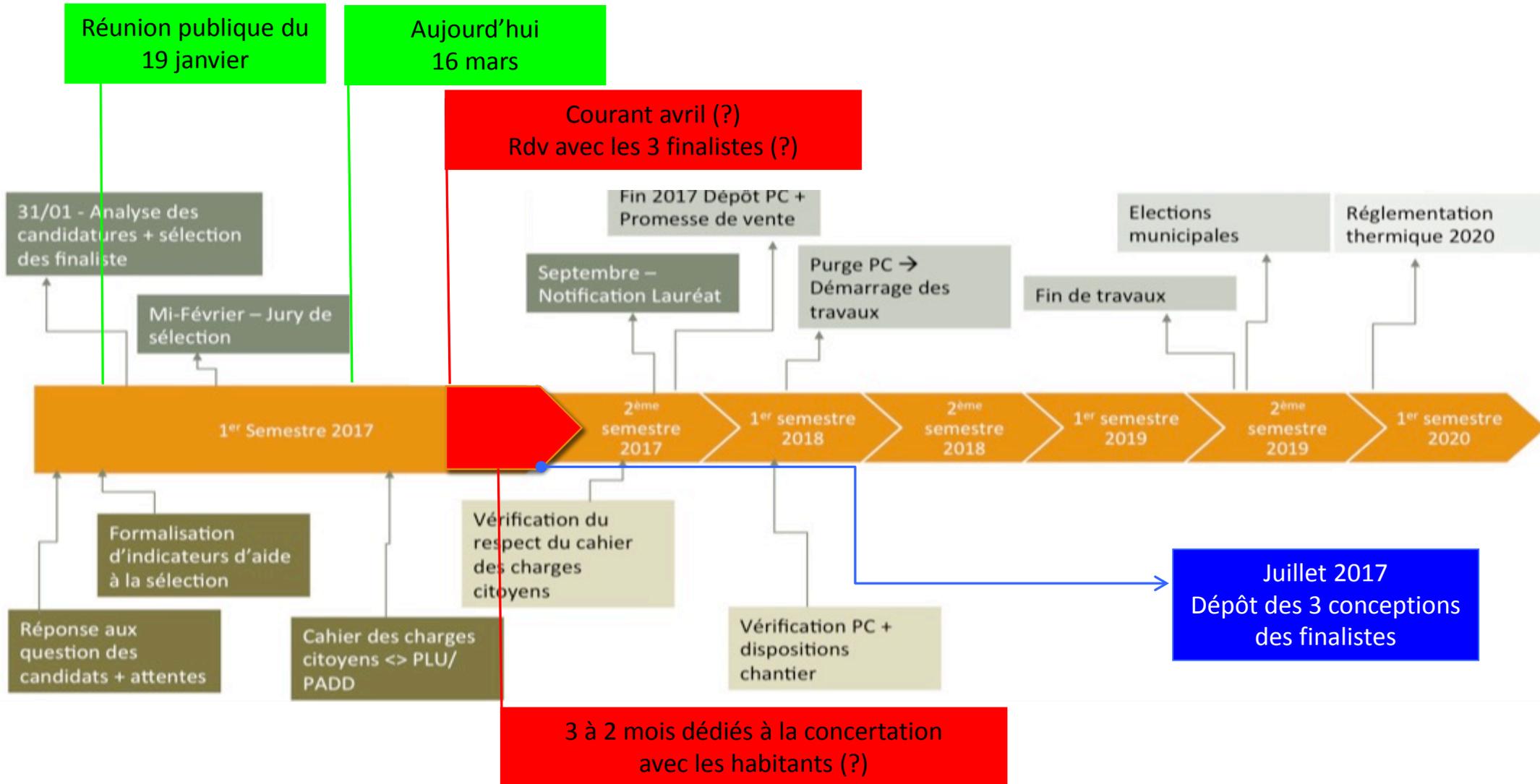
# Prochaines étapes

# L'action du Collectif « Cœur de plateau » dans le calendrier de l'appel à projet

- **28 décembre 2016** : Constitution du Collectif « cœur de Plateau »
- **11 janvier 2017** : Rencontre avec Patrick Daudet, 1<sup>er</sup> adjoint à la Maire
- **20 Février 2017** : Rencontre avec Mme la Maire
- **25 mars 2017** : *Rendez-vous avec Mme la Maire (En attente de confirmation)*
- **courant avril 2017** : *Perspective d'un rendez-vous d'initialisation entre la Mairie et les 3 finalistes qui fixe les méthodes de concertation et de partage envisagées ou engagées*
- ... *Dans la foulée, reste à caler la réunion avec les 3 finalistes*

***J + 4 mois  
pour arriver à une rencontre concrète  
dans un calendrier contraint ...***

# Le calendrier du concours





La concertation avec les habitants pour l'aménagement de l'îlot Paix-Reims

# Réponse de la Mairie

Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

**Mairie de Gentilly**

CABINET DU MAIRE

N/Réf. : PT/AEK/144

## A l'attention du Collectif Cœur de Plateau

Gentilly, le 6 mars 2017

Madame, Monsieur,

J'accuse réception de votre courrier en date du 23 février dernier, et souhaite, par la présente, y apporter des éléments de réponse.

Vous le savez, la phase 1 du jury de sélection des candidats de l'appel à projet *Inventons la Métropole* vient de s'achever. Le Président Ollier, par voie de conférence de presse, a annoncé mercredi 1<sup>er</sup> février les 3 candidats retenus pour la ville de Gentilly. Les candidats en seront informés officiellement, par courrier, dans le courant de cette semaine et disposeront ensuite d'une semaine pour maintenir, ou non, leur candidature.

Par la suite, la MGP organisera avec les porteurs de site un échange avec chacun des candidats retenus pour faire une offre. Ce calendrier ne nous permet pas de rencontrer ensemble les candidats avant le 15 mars comme vous en avez émis le souhait. Toutefois, je fais en sorte d'accélérer le calendrier de la MGP afin que nous puissions envisager cette rencontre le samedi 25 mars prochain de 9h à 12h – sous réserve de la disponibilité des candidats. Chacun d'eux disposera d'une heure pour présenter son projet, ses intentions et échanger avec vous.

Je reviendrai vers vous ultérieurement pour vous confirmer ce créneau.

Vous m'interpelez également sur les modalités de la participation citoyenne au cours de la deuxième phase dans le contexte de la confidentialité des dossiers des finalistes, placés sous secret industriel jusqu'à la désignation d'un lauréat. Je vous confirme notre volonté d'associer les riverains à la concertation continue tout au long de la phase 2 de l'appel à projet, qui s'achèvera fin juin avec le dépôt définitif des offres des finalistes en juillet. Il convient naturellement, dans ce cadre, de réfléchir aux aspects de confidentialité que nous nous devons de respecter. Aussi je vous propose d'instaurer un travail sous forme d'ateliers auxquels participeront les représentants du collectif, identifiés comme tels dans votre courrier du 4 mars, et dans lesquels nous recevrons chaque candidat séparément pour avancer sur les projets présentés. Ce mode de fonctionnement pourra être entériné par l'élaboration, et la signature par toutes les parties en présence, d'une charte de confidentialité.

Pour ce faire, je vous propose une réunion de travail, préalable à notre rencontre du 25 mars avec les finalistes.

Je profite de ce courrier pour revenir sur les critères posés par le Collectif, appuyé par une pétition citoyenne et rappelés lors de notre échange du 20 février dernier. Critères que nous avons retenus dans l'analyse des candidatures et que nous portons au cahier des charges de l'appel à projet en phase 2. Ils seront notifiés aux finalistes dans le courrier qui leur parviendra cette semaine :

- Associer les citoyens de manière pleine et entière à la concertation liée à ce projet. La participation citoyenne a en effet toujours été constitutive de notre fonctionnement dans les grands projets de la commune. Celle-ci s'effectue toutefois dans le contexte particulier lié à la confidentialité des dossiers, comme appelé ci-dessus.
- Mise en œuvre d'une étude d'ensevelissement.
- Porter la hauteur des bâtiments sur la rue de Reims
- Réserver au moins 2.000 m<sup>2</sup> pour les espaces verts publics de pleine terre / 500 m<sup>2</sup> pour les espaces publics de voirie et parvis / 150 m<sup>2</sup> de locaux pour le Secours Populaire et la Croix Rouge
- Recours au Coefficient de biotope par surface et à un écologue pour faire l'état avant et après projet

Ces critères devront être pris en compte par les lauréats.

Souhaitant avoir répondu à vos questions, je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Patricia Tordjman  
Maire de Gentilly



# Modalités de la concertation

---

Le **Collectif « Cœur de Plateau »** constate que malgré ses échanges et actions multipliés :

- **La 2<sup>ème</sup> phase du concours** ne peut débuter que **4 semaines** après la proclamation des résultats
- Cela ne laisse, en conséquence que **3 mois pour une concertation** dont **les modalités restent à fixer encore avec la Mairie et les autres acteurs du concours**
- De surcroît, **la confidentialité des discussions, imposée aux candidats-finalistes** est contradictoire avec l'obligation des finalistes à mettre en place une concertation avec les habitants

Le **Collectif « Cœur de plateau »**, réclame la constitution **d'un groupe unique (15-30 personnes)** qui peut analyser et se porter garant des **requêtes et pré-requis des habitants du quartier**, une fois signé ou pas les accords de confidentialité pour protéger les enjeux concurrentiels et de propriété intellectuelle des 3 finalistes)

# Texte réglementaire de la consultation Art 8.3.

Ce *Règlement Général de la Consultation* de « **Inventons la Métropole du Grand Paris** » a été émis par le préfet de Région d'Île de France, la MGP et la Société du Grand Paris et présente 19 articles.

Nous nous intéresserons à l'article 8.3 de la Seconde phase de consultation :

## 8.3.1. Contenu des dossiers pour la seconde phase de la consultation

Les groupements candidats remettront un dossier papier comprenant les six documents suivants rédigés en français, et un dossier électronique comprenant les mêmes documents contenus dans des fichiers électroniques devant respecter les tailles, formats et nommages indiqués ci-dessous :

- (i) La présentation de l'équipe projet :
  - composition, rôles, responsabilités et compétences des membres de l'équipe au regard du projet
  - désignation du mandataire par les autres membres de l'équipe
  - structuration juridique et capitalistique de la société de projet le cas échéant
- (ii) Le contenu du projet :
  - présentation générale
  - programmation
  - calendrier de réalisation
  - projet architectural
- (iii) La mise en œuvre des innovations :
  - description des innovations
  - ambition environnementale et adaptation au changement climatique
  - participation citoyenne à la définition du projet
  - indicateurs de performance relatifs à la mise en œuvre des innovations
- (iv) Le montage juridique du projet :
  - description
  - signature du projet d'acte de transfert de droits

Les groupements candidats remettent un dossier proposant (entre autres)

**Une participation citoyenne à la définition du projet**

# Réponse de la Mairie

---

AUCUNE PRISE EN COMPTE A CE JOUR DE NOTRE ENGAGEMENT, DE VOTRE SOUTIEN

LA MUNICIPALITE DEROULE SON PROJET, SES EXPERTS, SA CONCERTATION

LA MAIRIE N'A PAS ENVOYE NOS PRECONISATIONS AUX 3 FINALISTES ?

Vous m'interpelez également sur les modalités de la participation citoyenne au cours de la deuxième phase dans le contexte de la confidentialité des dossiers des finalistes, placés sous secret industriel jusqu'à la désignation d'un lauréat. Je vous confirme notre volonté d'associer les riverains à la concertation continue tout au long de la phase 2 de l'appel à projet, qui s'achèvera fin juin avec le dépôt définitif des offres des finalistes en juillet. Il convient naturellement, dans ce cadre, de réfléchir aux aspects de confidentialité que nous nous devons de respecter. Aussi je vous propose d'instaurer un travail sous forme d'ateliers auxquels participeront les représentants du collectif, identifiés comme tels dans votre courrier du 4 mars, et dans lesquels nous recevrons chaque candidat séparément pour avancer sur les projets présentés. Ce mode de fonctionnement pourra être entériné par l'élaboration, et la signature par toutes les parties en présence, d'une charte de confidentialité. Pour ce faire, je vous propose une réunion de travail, préalable à notre rencontre du 25 mars avec les finalistes.

- Pas de signature de charte de confidentialité = sinon pas de concertation

Limitation du groupe de représentants du collectif, malgré ses évolutions

# Contenu de la concertation

Je profite de ce courrier pour revenir sur les critères posés par le Collectif, appuyé par une pétition citoyenne et rappelés lors de notre échange du 20 février dernier. Critères que nous avons retenus dans l'analyse des candidatures et que nous portons au cahier des charges de l'appel à projet en phase 2. Ils seront notifiés aux finalistes dans le courrier qui leur parviendra cette semaine :

○ Associer les citoyens de manière pleine et entière à la concertation liée à ce projet. La participation citoyenne a en effet toujours été constitutive de notre fonctionnement dans les grands projets de la commune. Celle-ci s'effectuera toutefois dans le contexte particulier lié à la confidentialité des dossiers, comme rappelé ci-dessus.

○ Mise en œuvre d'une étude d'ensoleillement.  
○ Porter la hauteur des bâtiments sur la rue de Reims  
○ Réserver au moins 2.000 m<sup>2</sup> pour les espaces verts publics de pleine terre / 500 m<sup>2</sup> pour les espaces publics de voirie et parvis / 150 m<sup>2</sup> de locaux pour le Secours Populaire et la Croix Rouge

○ Recours au Coefficient de biotope par surface et à un écologue pour faire l'état avant et après projet

Ces critères devront être pris en compte par les lauréats.

Souhaitant avoir répondu à vos questions, je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Patricia Fordjman  
Maire de Gentilly



Dicté donc depuis l'ouverture du concours sans anticipation de la part de la Mairie.

Quelles modalités en terme de groupe de travail ?

Reformulation du PLU 2007 et du PADD de 2010 sans engagement autre.

Avec en plus 500 m<sup>2</sup> de voirie.

Plus de 39% d'Espaces verts publics actuellement (70% avec les parcelles privées).

Quid des directives environnementales actuelles ?

- Construire (très haut) à certains endroits sur beaucoup de terrains hors préconisations + alibi d'experts
- Stopper le Projet (« ? ») Ne pas construire ou projet alternatif? (« !!! »)

# Discussion et Vote

---

## sur format de l'aménagement

### - # 1

Terrain essentiellement et très majoritairement en espace vert (besoin de définir la destination de son aménagement : jardin pédagogique, permaculture etc.)

### - # 2

Les préconisations actuelles, bases de discussion sages et minimales ET très peu négociables (notamment sur les hauteurs actuelles à observer, et non en fonction des caractéristiques du PLU 2007 qui permet 29 m de hauteur - en Projet)

### - # 3

50% du terrain en pleine terre, constructions très en hauteur pour assurer la rentabilité (Mairie et concurrents en liste)

# Discussion et Vote

---

## sur modalités de la concertation

- Constitution du groupe de 15 titulaires + 15 suppléants pour échange unique avec les 3 finalistes
- Organisation d'une réunion publique pour présentation des préconisations générales le 30/03/2017 **A DEFINIR**
- Elargissement du groupe Sélection de 15 personnes dans l'assistance ?