

# BUSINESS OPPORTUNITIES

2017 > 2018



**OBJECTIF**  
**GRAND PARIS**  
NOUVEAU  
MAGAZINE

Société  
du Grand  
Paris





# 02/

## BAGNEUX

# RETISSER LES LIENS DANS LA VILLE

Au nord de Bagneux, la future gare du Grand Paris Express représente une opportunité pour faire revivre un quartier encore enclavé. C'est tout l'enjeu de l'écoquartier Victor-Hugo de 19 hectares qui sera aménagé autour du pôle gare.

Par Alain Piffaretti

Une vaste place piétonne sera aménagée entre la future station de métro de la ligne 4 et la gare de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express. Ce pôle gare viendra réanimer tout ce quartier du nord de Bagneux.





## FICHE TECHNIQUE

➤ LIVRAISON DE LA GARE : 2022.

➤ SURFACE DU PROJET URBAIN  
3 hectares.

➤ ARCHITECTES  
Arte Charpentier, Marc Mimram,  
Brenac et Gonzalez (projet  
urbain) et l'Atelier Barani (gare).

➤ PROMOTEURS  
Nexity, Linkcity et Imestia.

➤ OPPORTUNITÉS  
Logements et commerces.

➤ VILLE  
Bagnex (39 000 habitants).

➤ TERRITOIRE  
Vallée Sud Grand Paris  
(391 305 habitants).

➤ MATURITÉ DU PROJET  
☆☆☆☆

Site retenu pour *Inventons  
la Métropole du Grand Paris*



LIGNE 15 SUD

BAGNEUX

L'immeuble « Résonance » de 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux a été inauguré en octobre 2016.



L'écoquartier Victor-Hugo accueillera 110 000 mètres carrés de bureaux...

Derrière les palissades recouvertes de pancartes « Un écoquartier pour tous », les pelleteuses ont fait place nette. L'ancienne tour d'une quinzaine d'étages n'existe plus, tout juste détruite pour laisser place à la future gare du Grand Paris Express. En 2020 et 2022, la commune va accueillir la future station de métro de la ligne 4 et une gare de la ligne 15 sud du Grand Paris Express (sur le tronçon de Pont-de-Sèvres à Noisy-Champs). La station et la gare, distantes d'une centaine de mètres, se situeront toutes les deux sur l'actuel rond-point des Martyrs de Châteaubriant pour former un grand pôle gare. Celui-ci sera précédé de l'aménagement d'une vaste

place piétonne, plébiscitée par les habitants lors de la concertation publique effectuée en 2010. Tout un symbole. Selon les vœux de la Société du Grand Paris et de la ville de Bagneux, le futur chantier doit en effet dépasser la simple implantation des deux gares. Il s'agit de réanimer tout ce quartier du nord de Bagneux et de désenclaver la cité de la Pierre-Plate voisine, en voie de paupérisation. Ce quartier qui a connu un fort accroissement démographique durant les Trente Glorieuses présente aujourd'hui un taux de chômage important, plus élevé que dans le sud de la ville. L'habitat y est actuellement très hétérogène, mêlant de grands ensembles de logements

sociaux à de petites parcelles pavillonnaires. La moitié des actifs résidant sur les lieux sont des ouvriers ou des employés, notamment dans les secteurs de la santé, de l'administration publique et de l'enseignement.

### UN PÔLE GARE DE 3 HECTARES

Le pôle gare et la grande place piétonne constitueront ainsi le cœur d'un futur écoquartier entièrement repensé. La gare est conçue comme un pôle multimodal, avec une station routière pour les bus.

La correspondance entre les lignes 4 du métro et 15 du Grand Paris Express sera possible de l'intérieur de l'infrastructure (à plusieurs dizaines de mètres sous terre, au niveau du deuxième sous-sol), mais aussi en plein air, sur la place piétonne. Le cabinet d'architecture Atelier Barani, sélectionné pour le chantier, a choisi de jouer la carte de la « discrétion », la gare étant censée se fondre avec les bâtiments alentour. Les innovations seront plutôt à l'intérieur, avec de gigantesques puits de lumière, une ambiance très minérale et des signalétiques colorées sur les quais. Il est notamment envisagé d'installer des bandeaux qui changent de couleur et illuminent la gare lorsqu'une rame arrive. Parallèlement, l'îlot des gares (3 hectares en tout) accueillera des bâtiments connexes de logements (27 000 mètres carrés) et de commerces (6 000 mètres carrés), dont un supermarché.

### APARTÉ

**YASMINE BOUDJENAH,**  
PREMIÈRE ADJOINTE AU MAIRE DE BAGNEUX,  
EN CHARGE DE L'URBANISME ET DES FINANCES  
ET PRÉSIDENTE DE LA SEMABA

« Dès l'origine, la mairie a envisagé ce grand projet d'aménagement autour du pôle gare avec une politique très volontariste en matière de développement durable et de mixité sociale. Ce sont toutes ces exigences que nous avons consignées dans la Charte de la programmation et de la construction. Une nouvelle version a été signée par 38 promoteurs. Elle prévoit un prix moyen plafond de 4 300 euros bruts hors taxe du mètre carré pour les quartiers à proximité de la gare et de 4 150 euros bruts pour le reste de la ville. La charte pose des obligations qui s'imposent de l'élaboration du projet jusqu'au chantier final, avec bien sûr une prise en compte de la qualité architecturale, de la qualité des matériaux, etc. »



© DR



... et 1 500 logements, dont 20 % de logements sociaux.



Les 16 hectares du plateau des Mathurins vont connaître une véritable reconversion à l'horizon 2023.

© Mairie de Bagneux

C'est le groupement Nexity, Linkcity et Imestia qui a été choisi pour la construction de ces lots, suite à la consultation menée par la Société du Grand Paris et la Société d'économie mixte Agir à Bagneux (SEMABA).

### DES EMPLOIS DANS UN NOUVEL ÉCOQUARTIER

Autour de la gare, le projet de Zone d'aménagement concerté - ZAC « Écoquartier Victor-Hugo » de 19 hectares doit accélérer le développement urbain. Selon les projections de la ville, quelque 9 000 emplois pourraient être créés à terme sur le site. Le chantier a démarré dès 2012. En octobre 2016, la municipalité et l'aménageur Codic ont inauguré officiellement les premiers bureaux de l'écoquartier, au sein de l'immeuble Résonance, flambant neuf. « Les permis de construire sont délivrés pour deux autres immeubles de bureaux, l'un de 54 000 mètres carrés et l'autre de 24 000 mètres carrés. Les promoteurs et les investisseurs misent sur le développement du tertiaire dans toute cette partie de la région parisienne », souligne Yasmine Boudjenah, première adjointe au maire de Bagneux. Certes la ville ne peut afficher la même image que Boulogne ou La Défense. Mais la commune entend mettre en avant un autre atout : une taxe pour la création de bureaux ultra-attractive (92 euros le mètre carré, au lieu de 400 euros dans

le reste des Hauts-de-Seine). À quelques encablures de l'immeuble Résonance, deux résidences de 75 et 55 logements sont déjà sorties de terre. Au total, ce sont 1 500 logements (20 % de logements sociaux et le reste en accession à la propriété) et 110 000 mètres carrés de bureaux qui devront voir le jour sur l'ensemble de la ZAC. À chaque fois, les promoteurs devront intégrer les obligations définies par la charte de l'écoquartier Victor-Hugo, comme le choix de matériaux précis ou encore la trame verte.

### LA MIXITÉ SOCIALE PRÉSERVÉE

Ces bâtiments seront en principe complétés par 25 000 mètres carrés de commerces et plusieurs équipements publics (une nouvelle école, une crèche reconstruite et agrandie). Car la ville, qui veut avant tout attirer des emplois, souhaite garantir un équilibre entre logements, bureaux et services aux habitants. La municipalité entend aussi contenir la spéculation immobilière autour du pôle gare. Une charte de la construction impose ainsi aux promoteurs de vendre les logements 10 % moins chers que le prix du marché et même 20 % moins chers en cas de primo-accession. Si la mairie n'a pas modifié sa feuille de route pour aménager la ZAC Écoquartier Victor-Hugo, elle vient en revanche de changer d'aménageur. C'est en effet désormais la Sadev 94, la SEM du Val-de-Marne, qui est aux manettes.

### DES TERRITOIRES EN TRANSITION

Autres témoignages de la dynamique de transformation : le projet de la colline des Mathurins d'une part, le programme d'aménagement du site Blanchard/Croizat-Fortin ensuite et les deux opérations d'habitat collectif (plus de 15 maisons d'habitat en bois) de la ZAC Blanchard enfin.

Les deux dernières opérations se situent à moins de deux kilomètres du futur pôle gare de Bagneux. À la limite de Châtillon et à proximité de la coulée verte du sud parisien, le site Blanchard/Croizat-Fortin représente un îlot d'environ 5 hectares. Plusieurs études ont déjà été réalisées par la mairie dans l'optique de favoriser les petites activités, l'artisanat, l'économie sociale et solidaire. Le projet fait en outre partie des 61 sites retenus dans le cadre de l'opération *Inventons la Métropole du Grand Paris*.

Plus au sud, le plateau des Mathurins doit, lui, connaître une véritable reconversion après le départ de la Direction générale de l'armement, qui a rejoint Balard en mai 2016. Il est prévu que le site de 16 hectares accueille 2 800 logements et quelque 50 000 mètres carrés de bureaux et commerces, à l'horizon 2023. Rachetés par le fonds d'investissement LBO France, les terrains devront aussi recevoir un lycée et une résidence étudiante. Une ligne de bus en site propre rejoindra en dix minutes la gare du Grand Paris Express !