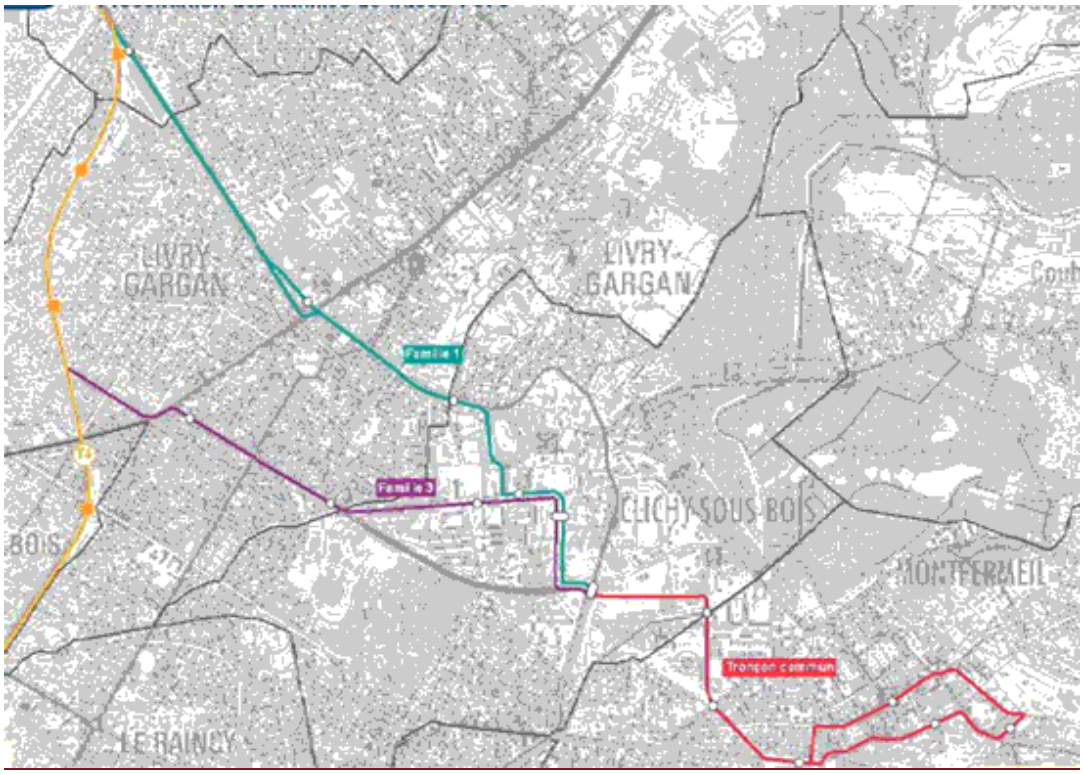
Montfermeil : Expansiel doit adapter la ZAC Coeur de ville au terminus du T4

30/07/2014

Cependant que Deltaville intervient dans le vieux bourg avec uapS et des opérateurs privés, Expansiel (groupe Valophis), aménageur de la ZAC Coeur de Ville (6,2 ha) à Montfermeil, va ajuster le plan masse pour tenir compte du passage du tramway T4 (décrochement de Livry-Gargan à Montfermeil). Son équipe de maîtrise d'oeuvre (Géru, Sorec, Atelier Villes et Paysages) travaillera à partir de l'AVP réalisé par l'agence Richez et Associés pour Systra, maître d'ouvrage délégué du T4.



Le maire de Montfermeil, Xavier Lemoine, a demandé le déplacement de la gare routière pour une correspondance directe entre bus et T4. La gare routière sera donc positionnée rue du Général Leclerc. Comme l'emprise retenue devait accueillir des logements, il faudra réduire le programme de la ZAC ou trouver une compensation. Jusqu'à présent cette ZAC prévoyait 1 000 logements (dont 16% sociaux) et 1 200 m² de surfaces commerciales.

Propria livre les premiers logements en accession de la ZAC

Le plan de masse peut encore être modifié, puisque seulement 10% des logements sont construits. Les 31 logements sociaux d'I3F (livrés en 2011) et les 83 en accession que Propria (Groupe Constructa) achèvera en août. Il s'agit là du premier programme en accession livré dans la ZAC.

Eloignés du vieux bourg, les petits collectifs de l'agence d'architectes Piétri pour Constructa échappent à l'architecture villageoise. Désirée par le maire en prolongement du vieux centre, celle-ci apparaît pour la ville comme élément identitaire de la ZAC Coeur de Ville. D'ailleurs les, 50 logements en accession prévus par Infinim (permis de construire déposé) correspondent à ce profil.

Le projet Coeur de Ville - docs Pietri - cliquer pour agrandir

Poursuite des cessions en 2015

L'aménageur devrait poursuivre la commercialisation du foncier auprès de promoteurs en 2015. Selon Vincent Delaisse, chargé d'opération chez Expansiel : "L'impact positif du Projet de Rénovation Urbaine Clichy-Montfermeil est indéniable. Mais il s'agit d'un

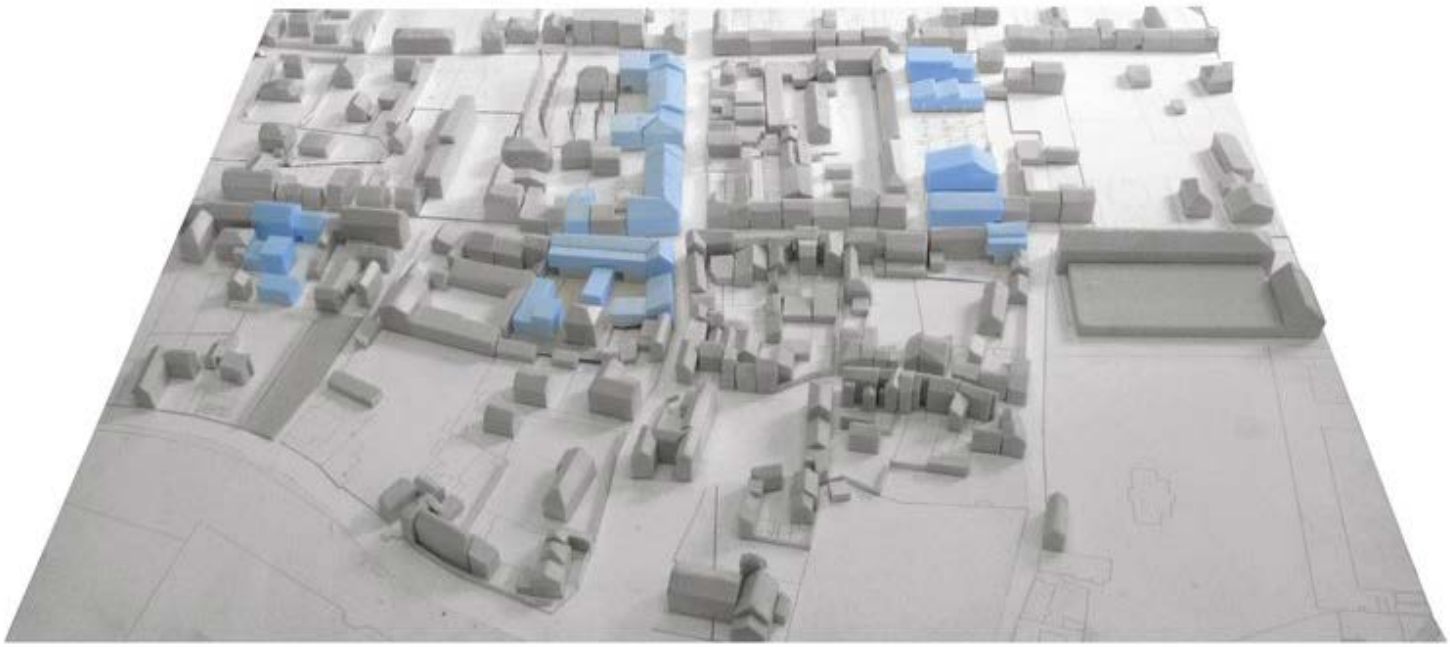
processus lent. Tout s'accélèrera avec l'arrivée du métro (ligne 16) et du tramway".

Le T4 passera par la ZAC Coeur de Ville. Il aura auparavant traversé le vieux bourg, via l'étroite rue Henri-Barbusse, en venant de la future gare du grand Paris sise dans le quartier des Bosquets.
L'urbanisation d'une friche industrielle et d'un verger dans la ZAC s'ajoute à la rénovation du vieux village en déclin pour muscler le centre-ville.

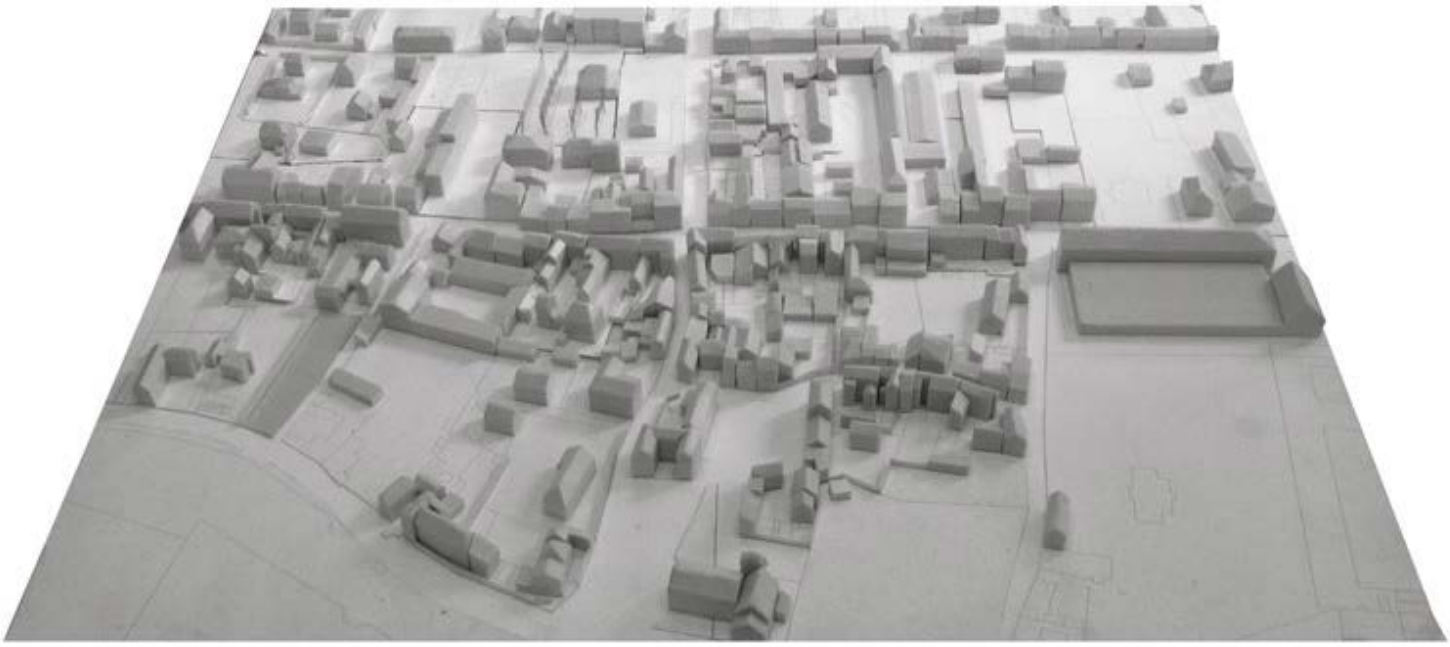
Deltaville intervient dans le vieux bourg

Pour le vieux bourg, la ville avait posé sa candidature au programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRqad), mais sans succès. Elle a finalement signé une concession d'aménagement avec Deltaville. La SEM avait mené une étude de programmation et de stratégie pour faire muter plus efficacement ce quartier.

Maquette d'implantation des îlots en projet - doc uapS - cliquer pour agrandir



Etat actuel du centre bourg



L'aménageur estime le coût total de cette opération de rénovation à 15 million d'euros. Cependant, la vente de charges foncières ne devrait rapporter que 3,5 à 4 millions. En revanche, l'Anru apporte 5 millions pour la rénovation de ce quartier situé en ZUS. Le reste du budget vient de subventions diverses, dont celle du département de Seine-Saint-Denis, au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

Deltaville a localisé les îlots stratégiques destinés à la préemption, voire l'expropriation. "Nous n'avons pas encore utilisé de procédure coercitive type opération de restauration immobilière avec déclaration d'utilité publique. Elle devrait se limiter à 4 ou 5 adresses. Pour plus d'efficacité, nous intervenons sur les îlots proches de ceux achetés par la ville. Et nous arrivons au bout des négociations", explique Bernard Favé, chargé de cette opération chez Deltaville..

90 logements par Kaufman & Broad, Europe Expansion et I3F

Une MOUS permet de reloger les occupants. Le bailleur I3F prend en charge la moitié des relogements en échange de priorité sur des droits à construire.

L'Agence uapS assiste Deltaville. Elle a défini la programmation des îlots après analyse urbaine et fourni une maquette d'implantation. Elle sert de base pour la forme du bâti et la fiche de lot proposée aux promoteurs. "Les nouvelles constructions ne dépasseront pas R+2 plus combles par conformité avec le bâti du bourg", explique Bernard Favé,

Deltaville achète, reloge, démolit et vend les terrains à des promoteurs. La première opération portera sur 90 logements dont 20 sociaux. Elle concerne l'îlot situé angle rue Henri-Barbusse et Paul-Bert. Le groupement constitué de Kaufman and Broad, Europe Expansion et I3F s'apprête à déposer le permis de construire. Les autres îlots concernent respectivement 29 logements, 13 logements Pour les petits îlots, de 4 à 5 logements, en l'absence de petits promoteurs, Deltaville pourrait assurer la maîtrise d'ouvrage.
Nora Hachache