

# DOSSIER DE PRESSE

Bagneux, le 16 octobre 2010

# SEM 92

[www.sem-92.fr](http://www.sem-92.fr)  
Entreprise Publique Locale

## POSE DE LA 1<sup>ère</sup> PIERRE DU CENTRE SOCIAL ET CULTUREL DE LA FONTAINE GUEFFIER A BAGNEUX

**Un budget de 5,5 M€ HT consacré à un élément phare  
de la rénovation urbaine des Quartiers Sud de Bagneux**

**L'expertise de la SEM 92 pour répondre aux enjeux urbains & sociaux de la Ville :  
Un bâtiment HQE de 1700 m<sup>2</sup> dédié à la mixité sociale et à l'échange intergénérationnel  
Un espace public qui affirme son identité pour une architecture contemporaine  
au cœur d'un quartier ANRU site prioritaire Pacte Hauts-de-Seine**



### CONTACT PRESSE

Eugénie Dautel / 01 47 64 19 80 / [eugenie@openspace.fr](mailto:eugenie@openspace.fr)  
Elisabeth Tran / 01 41 37 12 34 / [etran@sem92.fr](mailto:etran@sem92.fr)

## LES CHIFFRES CLES

SURFACE	1 687 m <sup>2</sup> SHON
NIVEAUX	R+2
BUDGET	5 570 089 €
REPARTITION	→ Syndicat mixte : 63% dont : <ul style="list-style-type: none"><li>• CG92 : 75%</li><li>• Ville de Bagneux : 25%)</li></ul> → ANRU : 28% → IDF : 9%

## LES ACTEURS DU PROJET

MAITRE D'OUVRAGE	SEM 92
MAITRE D'ŒUVRE	EPICURIA (architectes)
AMO HQE	ALTO INGENIERIE
DIRECTEUR DU CENTRE	JL PINARD

## LE CALENDRIER

SEPTEMBRE 2009	Démarrage du chantier de terrassement et soutènement
SEPTEMBRE 2010	Démarrage du chantier de construction
2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2011	Livraison
OCTOBRE 2011	Ouverture au public

## LA LOCALISATION

A l'angle de la rue des Cuverons et de la rue de la Fontaine Gueffier

## L'EXPERTISE DE LA SEM 92 POUR REpondre AUX ENJEUX URBAINS & SOCIAUX DE LA VILLE

La construction du nouveau centre social et culturel de la Fontaine Gueffier doit initier, à terme, une nouvelle image pour l'ensemble du quartier, et devenir un lieu de convivialité et d'attractivité pour les balnéolais.

Il rassemblera dans un même bâtiment, vaste et fonctionnel, des équipements qui sont actuellement disséminés dans le quartier. Il apportera une réponse aux attentes des habitants dans le domaine social, associatif et culturel. La volonté de la Ville est de faire du Centre Social et Culturel un levier de mixité sociale, d'échanges interculturels et intergénérationnels.

Implanté sur une parcelle de forme triangulaire, le bâtiment est situé au croisement de la rue des Cuverons et de la rue de la Fontaine Gueffier. La topographie du site est considérée comme difficile, au regard de la pente de la rue de la Fontaine (14%) et de celle des Cuverons. Ces contraintes techniques impliquent des aménagements spécifiques pour la sécurité des usagers et la solidité du bâtiment, notamment la création d'un mur de soutènement au droit de la rue de la Fontaine.

Face à ces contraintes techniques et aux objectifs ambitieux de la ville de Bagnaux, la SEM 92 a mis son expertise au service de la collectivité pour concevoir, avec l'architecte et les bureaux d'études techniques un bâtiment répondant non seulement aux enjeux urbains mais aussi aux enjeux sociaux.



## UN ESPACE PUBLIC QUI AFFIRME SON IDENTITE DANS SON ARCHITECTURE

D'une surface globale de 1 687 m<sup>2</sup> SHON, le bâtiment dispose de 3 niveaux. « Nous souhaitons que les habitants du quartier aient envie d'entrer dans ce bâtiment et de se l'approprier. Nous avons donc imaginé un lieu unique, protecteur et accueillant, immédiatement identifiable en tant qu'espace au service du public. Nous voulions qu'il suscite un sentiment de fierté mais sans impressionner » explique Jean-Michel Buron, architecte de l'agence Epicuria.



Pour assurer la pérennité du bâtiment, la façade est en voile de béton enduit, et la structure intérieure en poteaux poutre. La couverture est en toiture terrasse végétalisée. Trois accès au bâtiment sont prévus depuis l'espace public : une entrée principale depuis le carrefour, une entrée secondaire par la rue des Cuverons et une entrée spécifique au Jardin des Savoirs par la rue de la Fontaine. L'accessibilité aux personnes handicapées est intégrée au programme de construction. Enfin, un ascenseur est implanté au centre du bâtiment.

Le bâtiment regroupe trois unités fonctionnelles distinctes, qui se répartissent sur le rez-de-chaussée et deux étages, distribuées par le hall d'accueil central, à l'angle du bâtiment :

Le centre social et culturel de 739 m<sup>2</sup> de surface utile

Au rez-de-chaussée sont implantés les locaux d'accueil, les locaux destinés à l'aide sociale et le centre de loisirs prolongé par un espace de jeu spécifique. Au premier étage, les locaux de direction et d'animation sont installés en mezzanine. Au deuxième étage sont installés la salle de musique, la salle de danse et le jardin des savoirs. Une terrasse en rotonde est aménagée à cet étage, à l'aplomb du hall.

La salle de quartier de 143 m<sup>2</sup> de surface utile située dans un bâtiment indépendant en fond de parcelle.

Les locaux associatifs de 150 m<sup>2</sup> de surface utile implantés au rez-de-chaussée.

Ces trois unités s'articulent autour d'un patio aménagé de sorte à conférer à chacune des entités des espaces extérieurs plantés bien différenciés.

## UN PROGRAMME ENVIRONNEMENTAL AMBITIEUX : CERTIFICATION « NF BÂTIMENTS TERTIAIRES – DEMARCHE HQE ® »

Le programme HQE, conformément aux règles de labellisation, propose :

- 3 cibles très performantes
- 4 cibles performantes
- 7 cibles de base

La SEM 92 s'est particulièrement attachée à mettre l'accent sur l'intégration du bâtiment dans son environnement comme en témoignent les 3 axes prioritaires suivants :

### 1- Une relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement

Le projet a cherché à :

- gérer les différences d'altimétrie du site afin de proposer la meilleure accessibilité du bâtiment à tous
- créer un milieu vert en proposant un patio intérieur et des toitures végétalisées
- améliorer le confort en équipant le patio d'une fontaine qui crée un contre-bruit agréable et rafraîchit l'atmosphère extérieure lorsqu'il fait chaud

### 2- Un chantier à faibles nuisances

Les entreprises doivent assurer le tri et la gestion commune des déchets de chantier. Les chantiers seront organisés pour limiter les désagréments qu'ils pourraient générer, notamment en ce qui concerne les bruits de véhicules, les problèmes de circulation et de stationnement, la pollution des sols et des eaux, la poussière et les boues dégagées par le chantier.

### 3- La gestion de l'énergie

La conception architecturale vise à limiter la consommation d'énergie (jeux sur l'orientation, isolation par les matériaux et accent mis sur l'éclairage naturel).

De plus, la consommation d'énergie primaire sera limitée : des protections solaires sont prévues, il n'y aura pas de production de froid. Il est également envisagé de fournir l'ECS (Eau Chaude Sanitaire) à partir de l'échangeur avec le réseau à chaleur. La production de chaleur vient du réseau urbain.

# À PROPOS DE LA SEM 92

Créée en 1985, la Société d'Économie Mixte pour l'aménagement et le développement économique des Hauts-de-Seine est une société anonyme de droit privé associant les collectivités territoriales à des partenaires privés et des établissements financiers. Elle accompagne ses clients de la conception à la réalisation des projets.

La SEM 92, c'est...

- > Un capital de 10,2 M€
- > 22 actionnaires
- > Un chiffre d'affaires de 33,42 M€ (2009)
- > 70 salariés
- > 118,8 M€ d'opérations d'investissement répartis comme suit...
  - Etudes & Conseils : 1%
  - Aménagement : 18%
  - Construction (mandats) : 49%
  - Renouvellement urbain : 32%

La SEM 92, la crédibilité et le professionnalisme d'un opérateur au service des collectivités locales, des bailleurs sociaux et de l'intérêt public :

- > Management de projet
- > Equipe projet adaptée
- > Méthodes novatrices
- > Rigueur et transparence
- > Respect des coûts et des délais
- > Expertises juridiques, financières et foncières
- > Valorisation du projet

Plus d'informations sur : [www.sem-92.fr](http://www.sem-92.fr)