

# DOSSIER DE PRESSE SPECIAL SIMI

Paris, le 1er décembre 2010

# SEM 92

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

## A ASNIERES-SUR-SEINE, CREATION D'UN QUARTIER MIXTE A LA CROISEE DES CHEMINS DU GRAND PARIS

Les enjeux stratégiques d'un « carrefour » majeur du Grand Paris  
L'expertise de la SEM 92 au service d'une urbanisation équilibrée et pérenne :  
Une mixité attractive, connectée et durable.



### CONTACTS PRESSE

AGENCE OPEN SPACE - Eugénie Dautel / 01 47 64 19 80 / [eugenie@openspace.fr](mailto:eugenie@openspace.fr)  
SEM 92 – Elisabeth Tran / 01 41 37 12 34 / [etran@sem92.fr](mailto:etran@sem92.fr)

## LES CHIFFRES CLES

SUPERFICIE DU SITE	10 ha
SURFACES DEVELOPPEES	80 000 m <sup>2</sup> SHON
LOGEMENTS	41 000 m <sup>2</sup> SHON
BUREAUX	35 000 m <sup>2</sup> SHON
COMMERCES	4 000m <sup>2</sup> SHON
EQUIPEMENTS SPORTIFS	4 000 m <sup>2</sup> SHON
CREATION DE VOIRIES	800 m
INVESTISSEMENTS	40 M€ TTC

## LES ACTEURS DU PROJET

MAITRE D'OUVRAGE	SEM 92 (concessionnaire du Syndicat Mixte composé de la Ville et du Conseil général des Hauts-de-Seine)
URBANISTES	Du Besset-Lyon
PAYSAGISTES	Agence TER
BET HQE	RFR éléments
BET STRUCTURES	VP & GREEN Engineering
BET VRD	ATPI
ECLAIRAGISTE	8'18''

## LE CALENDRIER

PRINTEMPS 2011	Choix du projet lauréat du stade-gymnase piste de d'athlétisme
MAI 2011	Lancement de la consultation promoteurs
JANVIER 2012	Début des travaux d'aménagement voiriées

## ACCES & LOCALISATION

Accès direct depuis la bretelle A86/ RD 19 (boulevard Pierre de Coubertin)  
Station de métro « les Courtilles » ligne 13 Chatillon Montrouge : à 20 minutes des Champs Elysées  
Station de tramway T1

Le projet est bordé et desservi par axes suivants :

- Boulevard Pierre de Coubertin
- Avenue de la Redoute
- Rue du Docteur Fleming

## UN PROGRAMME AUX ENJEUX MAJEURS

Asnières-sur-Seine est située au sein du territoire de la boucle des Hauts-de-Seine, au cœur des enjeux métropolitains du Grand Paris, à 2 km à l'Ouest de Paris, proche des pôles stratégiques de la Défense, du Port de Gennevilliers et de la Plaine Saint Denis.

Le quartier des Courtilles, bénéficie d'une situation stratégique en entrée de Ville, il est doté d'un accès direct à l'A86, d'une station de métro et disposera prochainement d'une station de tramway conférant à ce site une fonction de pôle multimodal.

Pour la SEM 92, l'objectif stratégique à valoriser est la réussite de la nécessaire mutation du territoire pour optimiser l'ensemble de ses atouts et l'inscrire dans la dynamique du Grand Paris.

L'entrée de Ville depuis l'A86



## L'EXPERTISE DE LA SEM 92 AU SERVICE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Suite à une consultation, la SEM 92 est désignée aménageur de cette opération en juin 2009. Sa mission consiste à mettre en œuvre autour de la station de métro un nouveau quartier dense, mixte, animé et capable d'apporter de la cohérence urbaine à un environnement bâti considéré comme disparate et distendu.

L'importance du programme (près de 80 000 m<sup>2</sup>), l'impact fonctionnel des trois équipements sportifs et les contraintes techniques conditionnées par le métro, le tramway ou la zone inondable ont conduit la SEM 92 à définir un projet urbain progressif qui consiste à :

- Introduire tous les éléments architecturaux, urbains, paysagers et programmatiques pour valoriser l'image du quartier, le réconcilier avec le reste de la Ville et de ses habitants
- Combiner nouvelles mobilités et usages urbains diversifiés
- Retrouver une attractivité :
  - Amorcer le dialogue entre échelle métropolitaine et échelles locales
  - Renouer avec la mixité urbaine à l'échelle communale en créant l'adhésion de l'ensemble du quartier
- Intégrer le projet à l'ensemble des quartiers Nord pour ne pas constituer une simple vitrine
- Implanter dans le système urbain trois équipements sportifs importants (stade, gymnase, piste d'athlétisme)
- Promouvoir un projet novateur

Pour une appropriation du projet progressive et partagée par tous les acteurs, la SEM 92 a animé et coordonné des spécialistes : trois équipes d'architectes-urbanistes – Dietmar Feichtinger, François Leclercq, Du Besset-Lyon – des experts en immobilier tertiaire, développement commercial, programmation d'équipements, hydraulicien et des partenaires – RATP et Services du Conseil général des Hauts-de-Seine.

Ce processus démarré en mars 2010 a permis le choix du projet proposé par l'agence Du Besset –Lyon associée à l'agence TER début novembre.

Ce dispositif opérationnel et réactif permet aujourd'hui de poursuivre la même démarche avec des investisseurs, des promoteurs et des utilisateurs.

Le gymnase



## FACONNER UNE MIXITE ATTRACTIVE

Le projet urbain conçu par l'agence Du BESSET-LYON s'inscrit dans la composition presque classique d'une ville attirante parce que mixte, dense, lisible et cohérente. Trame paysagère et trame urbaine s'articulent autour d'un concept de « bois clair » renforçant cette cohérence et créant une continuité naturelle vers les autres espaces verts du quartier.

*« Le projet apporte de la cohérence urbaine à un environnement bâti qui peut être considéré comme disparate et distendu : il prolonge et complète le tissu urbain actuel et valorise les bâtiments alentour. Il établit donc des liaisons avec ses voisins et avec le territoire. »*

*Les principes de composition du projet relèvent de la volonté de désenclaver la partie Nord du secteur. Des percées nord-sud sont ménagées qui permettent de lire le projet dans son épaisseur et les alignements créés le long des voies bordant l'opération n'altèrent pas la perception de la profondeur du site.*

*Nous avons travaillé à ce que le quartier devienne un lieu de destination économiquement viable. Concernant l'offre commerciale, une zone de chalandise dense, rattachée aux circulations urbaines et aux transports en commun, a été créée. Un ensemble tertiaire significatif est formé et les logements sont rendus attractifs »* explique Dominique Lyon, architecte-urbaniste, à l'agence Du BESSET-LYON.



La lisibilité et la « flexibilité » de ce projet, favorise le développement et la future commercialisation des différents programmes immobiliers :

### **Une nouvelle offre commerciale – 4 000 m<sup>2</sup> SHON**

Les commerces occupent une position privilégiée au cœur de la zone de chalandise sur l'avenue nouvelle. Ils profitent d'une forte densité urbaine et de nombreux flux notamment ceux drainés par la station de métro et l'avenue de la Redoute.

### **Renforcer les équipements publics et privés de loisirs - 4 000 m<sup>2</sup> SHON**

Le quartier accueillera en son centre un stade de football et une piste d'athlétisme. Le gymnase situé le long de l'avenue de la Redoute s'inscrira dans un dispositif urbain laissant passer les vues vers le cœur du quartier. Il met en scène les activités sportives qui participent au spectacle urbain et animent la Ville.

### **Diversifier l'offre résidentielle - 41 500 m<sup>2</sup> SHON ( dont 25 000m<sup>2</sup> en accession)**

Véritable « parc habité », un programme résidentiel se développe le long de l'avenue Henri Poincaré bénéficiant de vastes espaces verts. Avec des bâtiments construits sur pilotis, le site est ouvert à la circulation piétonne et offre des vues transversales. L'offre résidentielle est ainsi complétée autour de la station de métro.

### **Connecter l'offre tertiaire – 35 000 m<sup>2</sup> SHON**

L'ensemble tertiaire a pignon sur le boulevard pierre de Coubertin. Accessible depuis l'A86 et la station de métro il propose des ensembles divisibles de part et d'autre de l'avenue nouvelle qui offrira aux futurs usagers commerces et services. Au cœur des 80 000 m<sup>2</sup> du pôle tertiaire Asnières-Gennevilliers, ce sera un signal fort.

### **Mutualiser les parkings**

Un parking de 145 place sera mutualisé entre notamment les équipements sportifs et une moyenne surface.

Croisement de l'avenue nouvelle et de l'avenue de la Redoute





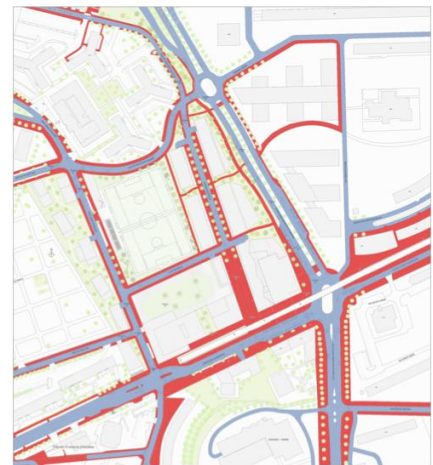
## AMENAGER DE NOUVELLES LIAISONS POUR CONNECTER LE QUARTIER

L'opération d'aménagement prévoit de prolonger et connecter les voies existantes mais aussi de ménager des percées Nord-Sud pour désenclaver le secteur et établir des liaisons entre des objets autrefois isolés. Au total, ce sont plus de 800m de voiries qui seront créés et réaménagés par la SEM 92.

Le prolongement de la rue Henri Poincaré jusqu'à l'avenue de la Redoute constitue l'un des éléments phares. Bordée d'immeubles de logement et d'équipements sportifs, elle établit la continuité programmatique du secteur.

Une percée Nord-Sud sera dessinée avec la nouvelle avenue qui constitue le 2<sup>e</sup> axe majeur du quartier. Elle est branchée sur 2 carrefours majeurs au Nord et au Sud pour déboucher sur la promenade verte. Elle offrira un nouvel accès au métro pour devenir un lieu de destination piéton. La station sera entièrement reconfigurée à travers la création d'une halle vitrée. Enfin, l'arrivée du tramway et la station de bus avenue Pierre de Coubertin assurent un réseau efficient de transports en commun.

L'aménagement d'un nouveau maillage piéton et automobile permet de connecter les différentes activités du quartier et de calibrer le secteur aux dimensions de ses ambitions.



- Axes piétons
- Axes automobilistes

Prolongement de la rue Poincaré



## CONCEVOIR UN NOUVEAU LIEU DE VIE RICHE EN ESPACES VERTS

Du jardin linéaire avenue Pierre de Coubertin à la coulée verte avenue de la Redoute en passant par la piste d'athlétisme aménagé en parc de proximité ou les jardins résidentiels, les espaces verts sont omniprésents.

Le traitement paysager de l'opération cherche à la fois à renforcer la cohérence du nouvel ensemble et à prolonger les continuités plantées voisines.



Plan paysager

Le paysage est celui d'un « bois clair » composé d'une strate haute aérée (chênes, charmes...) et d'une strate basse (fougères, bruyères...). Ces espaces facilitent et valorisent les cheminements piétons et cyclistes au travers du quartier.

## LE DEVELOPPEMENT D'UN QUARTIER DURABLE

La conception du programme intègre une démarche environnementale transversale dont les axes majeurs sont la gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets et du confort urbain. Parmi les principales mesures :

- Favoriser l'apport d'ensoleillement hivernal par les fenêtres
- Des enveloppes limitant les déperditions
- Priorité sur la ventilation naturelle
- Mise en place d'un système de récupération des eaux de pluies employées pour les besoins en eau des WC
- Création de toitures végétalisées
- Des surfaces perméables pour les espaces verts
- Création de points de compostage dans les espaces verts
- Faciliter les accès aux transports en commun

C'est cette prise en compte de ces critères environnementaux qui représente l'un des déterminants majeurs de la pérennité du programme.

La SEM 92 est un partenaire privilégié des collectivités publiques et des acteurs du développement territorial, à leur service, à l'écoute de leurs attentes et dans le respect de leurs obligations. Son statut de droit privé (*société anonyme*) lui apporte une souplesse d'intervention et une réactivité dans ses différents métiers d'aménageur, de constructeur et de conseil, avec un souci permanent de l'intérêt général. Elle accompagne ses clients de la conception à la réalisation des projets.

Créée en 1985, 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)