

Le centre-ville, futur

Le nouveau centre-ville prend forme en ce début d'année avec la livraison des logements du bâtiment G (Gennevilliers Habitat, ex-OPH) ou encore l'installation d'une œuvre d'art sous le porche d'un immeuble. L'autre grand objectif, diversifier l'offre commerciale de proximité, est aussi en train de se réaliser.



Si le centre-ville verra à terme la réalisation de 650 logements, la priorité a aussi été donnée à l'ouverture de vingt-cinq nouveaux commerces de proximité en pied d'immeubles sur une emprise totale de 4 500 m² (3000 dans la première phase et 1 500 dans la seconde qui se déroulera de 2021 à 2024). Dans son interview (à lire en page 20), le directeur commercial de SOPIC Paris, promoteur et gestionnaire de ces commerces, explique le processus de commercialisation et nous dévoile le nom des premières enseignes qui ouvriront tout au long de l'année sur l'esplanade centrale du quartier (allée Maria-Casarès) et le long de l'avenue Gabriel-Péri.

« Nous avons souhaité installer des enseignes de centre-ville, des commerces qui fédèrent d'autres commerces de proxi-



mité», explique Roger Dugué, conseiller municipal délégué au commerce et à l'artisanat. L'élu se réjouit aussi des dispositifs dans lesquels la Ville s'est inscrite pour faire bénéficier le projet du centre-ville d'une meilleure dynamique commerciale et financière. Ainsi, la Ville a été retenue par l'AMI (Appel à manifestation d'intérêt) Centres-villes vivants de la Métropole qui se concrétise par une subvention de la Métropole de près de 50% (100 500 € sur 264 000 €) pour des actions de dynamisation commerciale portant sur la signalétique, la gestion des parkings, la rénovation-modernisation des devantures ou l'aménagement de cellules commerciales sur l'ensemble de la ZAC centre-ville.

Rappelons que cette ZAC englobe aussi le périmètre Gabriel-Péri/Libération jusqu'au parvis de Carrefour.

centre de vie



UNE VITRINE POUR L'ESS

Récemment, nous avons évoqué le dispositif Curious Lab lancé par les départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines (*GenMag*, n°307, novembre 2019, p. 22). Il s'agit d'une cellule d'étudiants en géopolitique qui planchent pour trouver le modèle économique viable d'une boutique des acteurs genevillois de l'ESS (250m²) qui s'installerait au centre-ville. Ils devraient prochainement soumettre leurs propositions aux décideurs. Ce projet de boutique ESS, sorte de vitrine des produits et services proposés par les acteurs locaux de cette économie alternative, vise à la fois à valoriser l'économie sociale et solidaire et à rallier les habitants de tous les quartiers à ce nouveau centre de vie.

Le projet de centre-ville est aussi concerné par le dispositif ●●●



LE MOT DU MAIRE

PATRICE LECLERC

Un centre-ville pour toutes et tous

La première tranche du centre-ville de Gennevilliers est livrée ce mois.

Pour continuer d'essayer de répondre aux besoins des habitant·e·s, il y aura 50 % de logements sociaux et 50 % de logements diversifiés en accession.

La Métropole du Grand Paris nous soutient dans le cadre de son action sur la revitalisation des centres-villes car si le commerce de proximité souffre dans toutes les villes de France, nous engageons ici l'implantation de nouveaux commerces de proximité et de qualité. Un magasin bio, un magasin de surgelés, une brasserie avec une terrasse à côté d'une fontaine, comme au Village, des lieux de restauration, un fleuriste, une boulangerie, une supérette de proximité, une salle de fitness, (nous essayons d'avoir un caviste/fromager), devraient ouvrir en fin d'année. Nous créons un parking public souterrain pour à la fois permettre l'accès aux magasins et augmenter l'offre de parking à louer dans le quartier.

Bref, ça avance !

À ce jour, environ la moitié des 3000 m² de la première phase de construction est commercialisée. Il y aura 4500 m² de commerce à la fin de la seconde phase.

●●● Commercicy mis en œuvre par la CCI* Hauts-de-Seine dans les quartiers prioritaires « politique de la ville » entre début 2018 et l'été 2020. Des conseillers de la CCI associent des porteurs de projets à des locaux commerciaux vacants dans les quartiers de neuf villes du département, dont la ZAC centre-ville de Gennevilliers. Le service économique municipal a déjà orienté plusieurs porteurs dont les projets n'ont toutefois pas encore abouti. Le créateur du commerce peut se voir octroyer jusqu'à 6 000 euros de subvention, en partie en investissement et en partie en fonds de roulement. Pour bénéficier de cet accompagnement, il est encore possible de contacter le service économique (01 40 85 63 73) ou une conseillère de la CCI (Stéphanie Huet au 01 46 14 24 58). Avec ce nouveau centre-ville, le renforcement du tissu commercial genevillois se concrétise dans la diversité. ● JEAN-MICHEL MASQUÉ

* Chambre de commerce et d'industrie.

▶ L'art au bas de chez moi



Dans le cadre du programme « 1 immeuble, 1 œuvre » du promoteur Emerige, l'œuvre de l'artiste anglais David Tremlett, « Passages de Formes », a été réalisée sous le porche du bâtiment E, allée Maria-Casarès. Afin de valoriser cette œuvre, le promoteur a sollicité l'école d'art Édouard-Manet pour des actions de médiation à travers des rencontres avec des groupes d'enfants (écoles et accueils de loisirs) et des adultes, le mois dernier.



● FRANCESCO COLOSIMO

Directeur immobilier commercial, SOPIC Paris

■ Quel est le rôle de Sopic dans un projet tel que celui du nouveau centre-ville ?

Sopic est un promoteur immobilier toutes activités depuis 35 ans, même si notre ADN est le commerce. Nous sommes des spécialistes nationaux du commerce, du pied d'immeuble à de plus grands formats. Plus promoteur qu'investisseur, nous faisons construire et nous commercialisons. Nous participons aussi à des restructurations complètes de centre-ville, comme récemment à Montreuil.

■ Comment avez-vous accompagné les aménageurs dans le choix des commerces à y implanter ?

La Ville et la Semag 92 nous ont confié la création des commerces de la ZAC Centre-ville, c'est-à-dire l'acquisition des locaux de pieds d'immeubles et leur commercialisation, ce qui représente 4500 m² dans les deux premières phases de construction du centre-ville. Nous nous sommes aussi engagés auprès des aménageurs à assurer la gestion de ces locaux pendant dix ans pour pérenniser les commerces. Nous avons établi un plan de commercialisation, comprenant notamment le type d'activités et d'enseignes afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants en termes de commerce de proximité et de diversifier l'offre commerciale à Gennevilliers. Nous assurons un suivi régulier de cette commercialisation avec la Ville en nous réunissant tous les deux mois.

■ Où en est-on aujourd'hui dans l'arrivée des enseignes ?

Nous avons déjà signé des baux en état futur d'achèvement avec Intermarché (650 m² sur le lot H de la Semag 92), l'espace fitness Giga Fit (660 m² sur le lot G de Gennevilliers Habitat), un boulanger indépendant (175 m² sur le lot B de Seqens, ex-France Habitation). L'installation d'une brasserie-tabac (340 m² sur le lot H) est en bonne voie. D'autres lots sont actuellement en négociation : un magasin alimentaire bio, une enseigne de produits surgelés et un fleuriste sur le lot B, un restaurant solidaire et un caviste-fromager sur le lot E (Emerige), un local associatif sur le lot G. Nous lancerons l'opération de commercialisation de la seconde phase de la ZAC (1500 m² de commerces) en fin d'année.

LOT G

UN HABITAT DURABLE

► L'immeuble du lot G de la ZAC centre-ville, récemment livré à Gennevilliers Habitat (GH), inaugure les nouvelles exigences du bailleur historique de la ville en termes d'habitat durable. « Le logement durable est trop souvent limité à ses impacts environnementaux, analyse Khaled Benadouda, directeur de la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine de GH. Les questions d'énergie et d'eau sont bien sûr essentielles. Mais le logement a bien évidemment une dimension économique dans le sens où le loyer représente une part importante du budget des ménages et une dimension sociale car le logement est crucial dans la vie du locataire, sa vie relationnelle. » La conception de cet immeuble de 113 logements (situé à l'extrémité est de ce nouveau quartier, le long de l'esplanade centrale, piétonne et commerciale), qui comprend en rez-de-chaussée un restaurant et une salle de sport, répond à certains grands principes de l'habitat durable. Sa disposition, autour d'un « atrium central » traversé d'une passerelle, capte la course du soleil afin que chaque logement bénéficie d'au moins deux heures d'ensoleillement par jour. Ce qui associe luminosité et économie d'énergie.

Le parking n'est pas souterrain mais ouvert, par des parois de grillage fin, sur l'espace central paysager. Selon les évolutions d'avenir dans l'utilisation de la voiture, les box pourraient être convertis en espaces de bureaux, de commerces, voire en logements. Au troisième étage de l'immeuble s'étend une terrasse collective ponctuée de parcelles de jardin partagés. Elle est reliée à une autre terrasse au quatrième étage, également accessible des logements, où l'on trouve un local collectif résidentiel aux grandes baies vitrées comprenant une cuisine et deux salles de réunion, d'activité ou de festivité. Un bel espace de rencontre pour les locataires !

D'une manière plus générale, la végétalisation des terrasses, la récupération des eaux pluviales et des eaux usées, le choix de matériaux peu salissants, un éclairage plus « intelligent » (ampoules led, détecteurs de présence, sondes crépusculaires...), la limitation des parties communes



Début décembre, les futurs locataires de Gennevilliers Habitat ont découvert l'un des 113 appartements qu'ils occuperont dans le nouveau centre-ville.



pour diminuer le nettoyage participent aussi à rendre l'habitat plus durable. « Le lot G répond en partie à nos souhaits de nouvelles opérations

dorénavant plus modulaires, viables, équitables, écologiquement et économiquement efficaces », précise Khaled Benadouda.

•• Février 2020 •• N°310

GenMag

GENNEVILLIÉS MAGAZINE



**CORNEILLE
À LA SALLE
DES FÊTES** P. 29

**PRIX LITTÉRAIRES :
IL FAUDRA
CHOISIR !** P. 32

Une brasserie, un magasin bio, un fleuriste, des surgelés ...

... mais aussi un Supermarché de 650 m², un espace fitness, un boulanger indépendant, un caviste fromager et un restaurant solidaire. Voilà pour les premières enseignes qui se profilent dans le centre-ville. D'autres suivront. Lire en pages 18 à 21.