

MA VILLE

EN TRANSITION



NOTRE VILLE  
SE TRANSFORME

# MOU VE MENTS



## **Philippe Bouyssou**

Maire d'Ivry-sur-Seine - Président de la Coop'Ivry Habitat

## **Guillaume Spiro**

Adjoint au maire délégué au quartier Monmousseau-Vérillot

## **Sabine Christof-Beaurianne**

Directrice générale Coop'Ivry Habitat



s/ SEINE

## **La municipalité**

Vous convient à une réunion publique de

# **Présentation d'une réflexion urbaine sur les terrains Huon-Coutant**

MARDI 5 JUILLET 2022

À 19H

Maison municipale de quartier  
Monmousseau  
17 rue Gaston Monmousseau



Les finances de  
Coop'Ivry  
Habitat



## RECETTES

+ 39 M €

+ loyers logements  
(28,6 M €)

+ loyers commerces/  
parkings (1,7 M €)

+ charges récupérées  
(10,2 M €)

- réduction de loyer  
de solidarité (1,5 M €)

## SUBVENTIONS

+ 0,4 M €

39,4 M€

## RECETTES

+ 39 M €

+ loyers logements  
(28,6 M €)

+ loyers commerces/  
parkings (1,7 M €)

+ charges récupérées  
(10,2 M €)

- réduction de loyer  
de solidarité (1,5 M €)

## SUBVENTIONS

+ 0,4 M €

4,9 M €

## DÉPENSES INCOMPRESSIBLES

- 34,5 M €

- taxe foncière (7,7 M €)

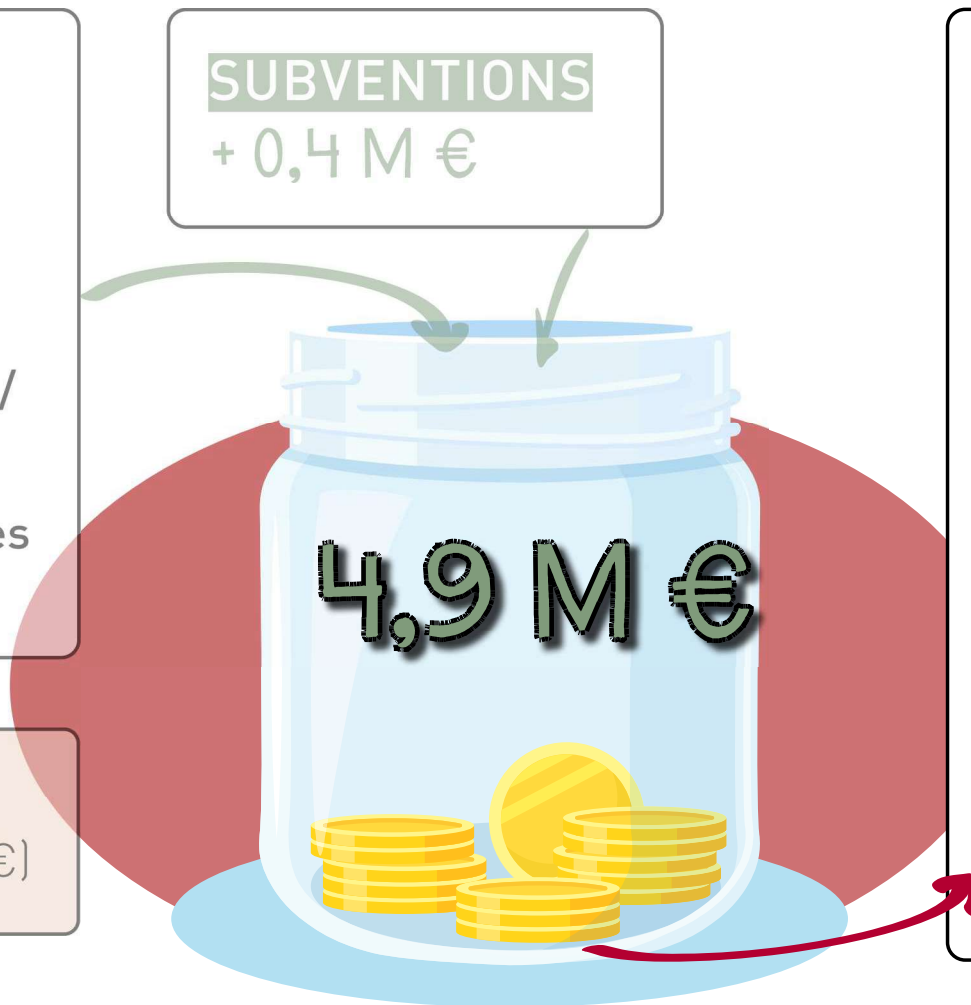
- emprunts (5,5 M €)

- personnel (6,7 M €)

- impayés (1 M €)

- frais de gestion (énergies,  
cotisations, matériels...) (3,2 M €)

- charges récupérables  
(10,4 M €)



**RECETTES**

+ 38,8 M €

**SUBVENTIONS**

+ 0,4 M €

**DÉPENSES  
INCOMPRESSIBLES**

- 34,7 M €

0 €

**DÉPENSES  
EXCEPTIONNELLES**

(ex : sinistres, vandalisme...)

- 0,5 M €

**DÉPENSES  
ENTRETIEN COURANT**

(ex : remise en état de logements et  
travaux d'électricité, étanchéité...)

- 4,4 M €

**FINANCEMENT DE  
L'INVESTISSEMENT** 0 €

(constructions neuves & réhabilitations)

**Divers /  
Parties  
communes**

**3 416 000 €**

électricité, eau,  
nettoyage, personnel,  
contrats d'entretien

**Ascenseurs**

**312 000 €**

électricité, nettoyage,  
contrats d'entretien

**Parkings**

**203 000 €**

électricité, nettoyage,  
contrats d'entretien  
des portes

**Chauffage**

**3 394 000 €**

combustible et entretien  
des réseaux géothermie  
R2, et maintenance

**Réparations  
locatives**

**54 000 €**

**Entretien**

digicodes, interphones,  
chaudières, cumulus

**93 000 €**

**Eau**

froide, chaude  
et compteurs

**2 969 000 €**

**+**  
**Taxe d'enlèvement  
des ordures ménagères**



**148 000 €**

**Les charges  
récupérables**

**Total (hors TEOM) : 10,4 M €**

**Entretien  
courant non  
récupérable**



**2 846 420 €**



- Interventions ponctuelles dans les cités : 926 720 €
- Contrats d'entretien non récupérables  
(disconnecteur, maintenance corrective des VMC,  
digicode, chaudières, toitures-terrasses, remplacement  
des fontes) : 515 570 €
- Hygiènes et sécurité (désinsectisation, gardiennage  
des parkings, vérification et recharge des extincteurs,  
blocs de secours...) : 425 210 €
- Chauffage (contrat "P3" – renouvellement du  
matériel) : 334 790 €
- Ascenseur et parking : 254 920 €
- Elagages, végétaux : 29 410 €
- Fournitures : 359 800 €

**Gros entretien**



**1 625 890 €**



dont la remise en  
état des logements

**Total : 4,4 M €**

**L'entretien  
courant**



Ivry-sur-Seine  
Sites 1 et 2 - Huon Coutant

# Étude urbaine

JUILLET 2022

Maîtrise d'ouvrage :



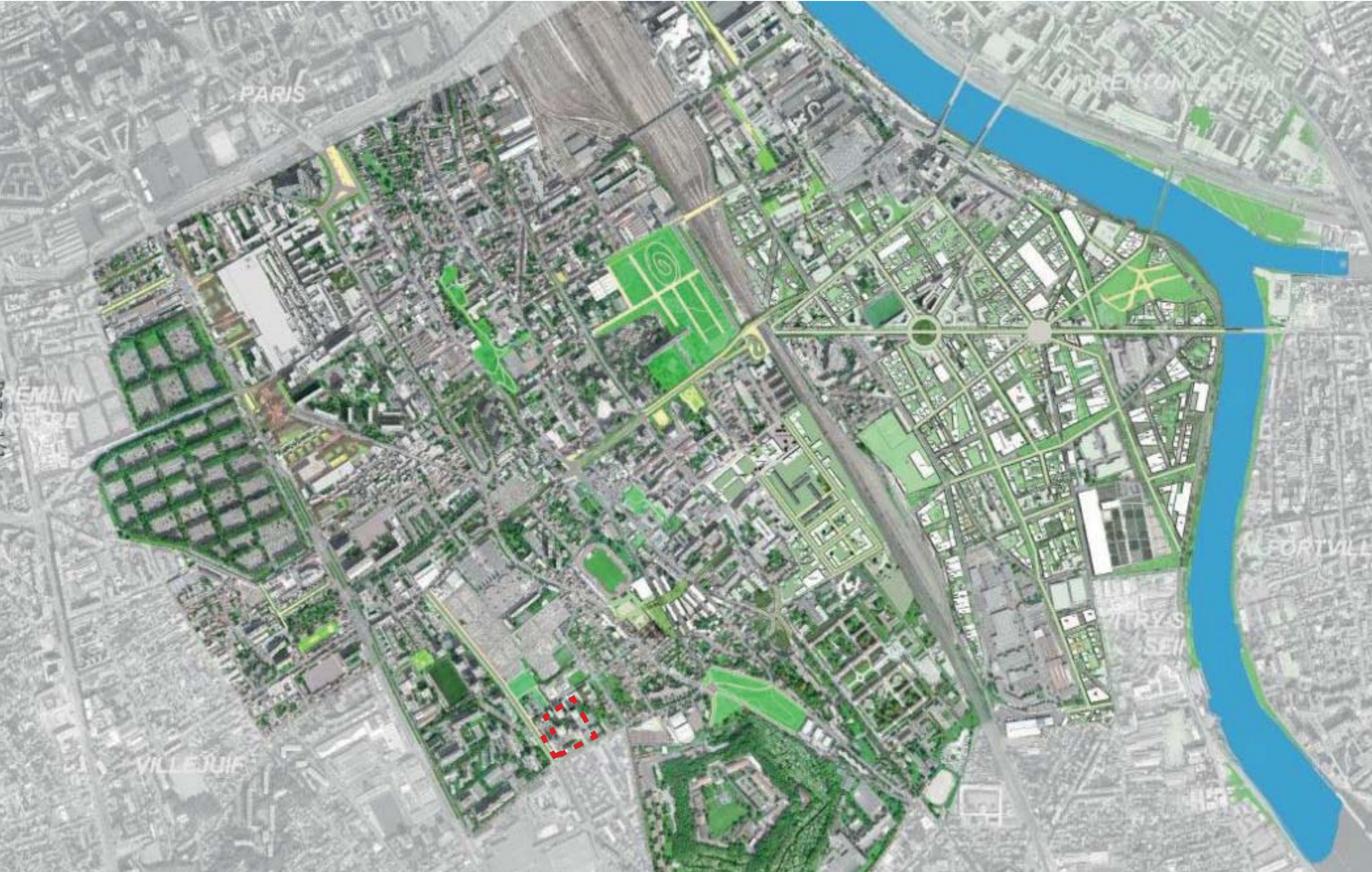
Equipe Etude Urbaine :



ECO PROGRAMMATION



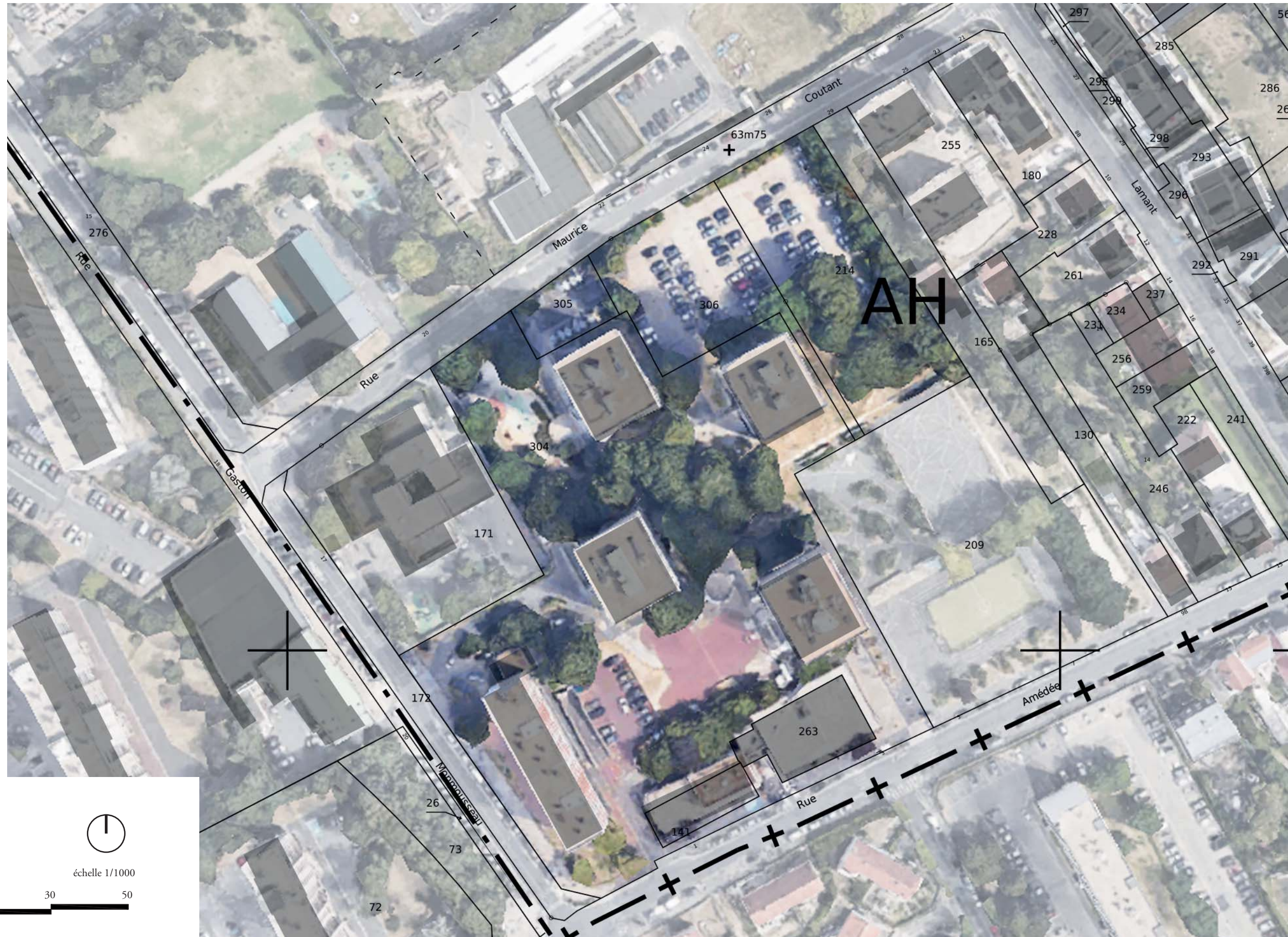
Situation dans la ville



# Environnement



# Situation proche



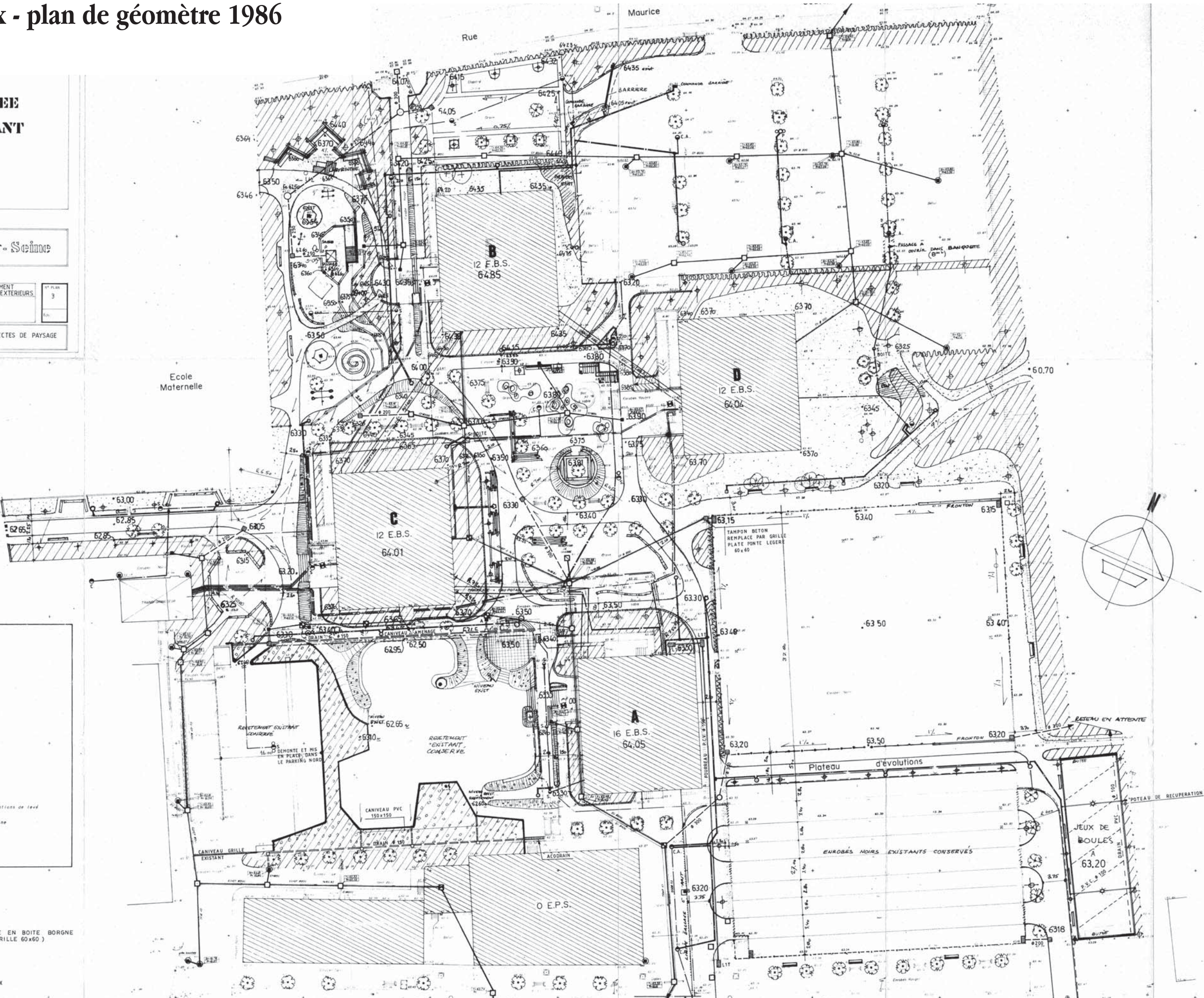
# Relevé des réseaux - plan de géomètre 1986

**CITE AMELEE  
HUON - COUTANT**  
**PROJET**

Commune d'Ivry-sur-Seine  
O.P.H.L.M.

CABINET GUENARD ARCHITECTES D.P.L.G. 14 Bd ROBERT DE L'ISLE 93100 MONTREUIL TÉL. 49 78 15 50	D. C. E.	LOT N°1 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS	N° PLAN 3
RESEAUX			Ech.

J.C. M. SAINT MAURICE ARCHITECTES DE PAYSAGE  
19 Av. du Général de Gaulle 93100 MONTREUIL - L'ANNEXE 12 48 93 02 30



**LEGENDE**

	RESEAU D'ASSAINISSEMENT
	EXISTANT
	PROJETE
	REGARD
	EXISTANT
	PROJETE
	AVALOIR A GRILLE
	EXISTANT SUPPRIME
	CONSERVE
	TRANSFORME EN BOITE BORNE
	AGRANDI (GRILLE 60x60)
	PROJETE 60x60
	BOITE BORNE 30x30
	RESEAU ECLAIRAGE PUBLIC
	EXISTANT CONSERVE
	PROJETE
	RESEAU SERVICES GENERAUX
	BOITE DE DERIVATION
	CANDELABRE HAUT: 4.00 m.
	CONSERVE

IMPORTANT: Nivellement direct des stations de levé  
OBTUITS TS repère I.G.M. suivant:  
Matriçule Pa.C3-39 / Ivry sur Seine  
Altitude Normale: 61.44

# Le quartier



## Ensemble du site d'études



# Immeubles de logements





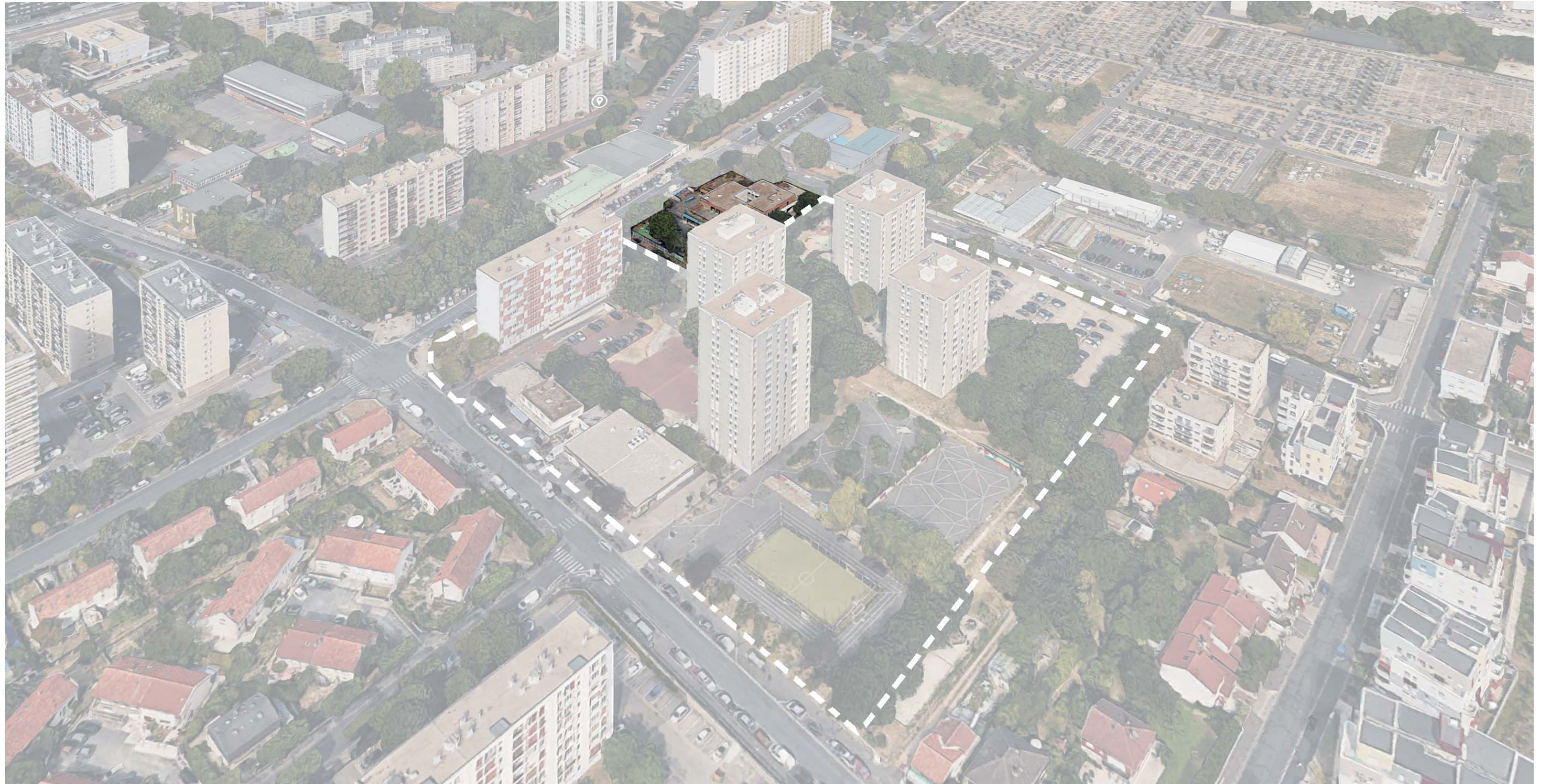
# Commerces



# Espaces de jeux



# École maternelle Eugénie Cotton



## Parcelles à aménager



## Parcelle classée «secteur d'intérêt paysager»



# Parcelles d'intérêt



# Plan de masse

## Parcelles

n° 304 = 12 015 m<sup>2</sup>

n° 305 = 388 m<sup>2</sup>

n° 306 = 1 535 m<sup>2</sup>

n° 214 = 2 373 m<sup>2</sup>

n° 141 = 282 m<sup>2</sup>

## Total

16 593 m<sup>2</sup>

## Parcelle végétalisée

n° 165 = 1 171 m<sup>2</sup>

## Terrains jeux / sport

n°209 = 4 502 m<sup>2</sup>

## Commerce

n°263 = 524 m<sup>2</sup>



échelle 1/500



# Rue Gagnée / Amédée Huon



1



2



3



4

# Rue Maurice Côtant



5



6



7



8

# Traversée du site



9



10



11

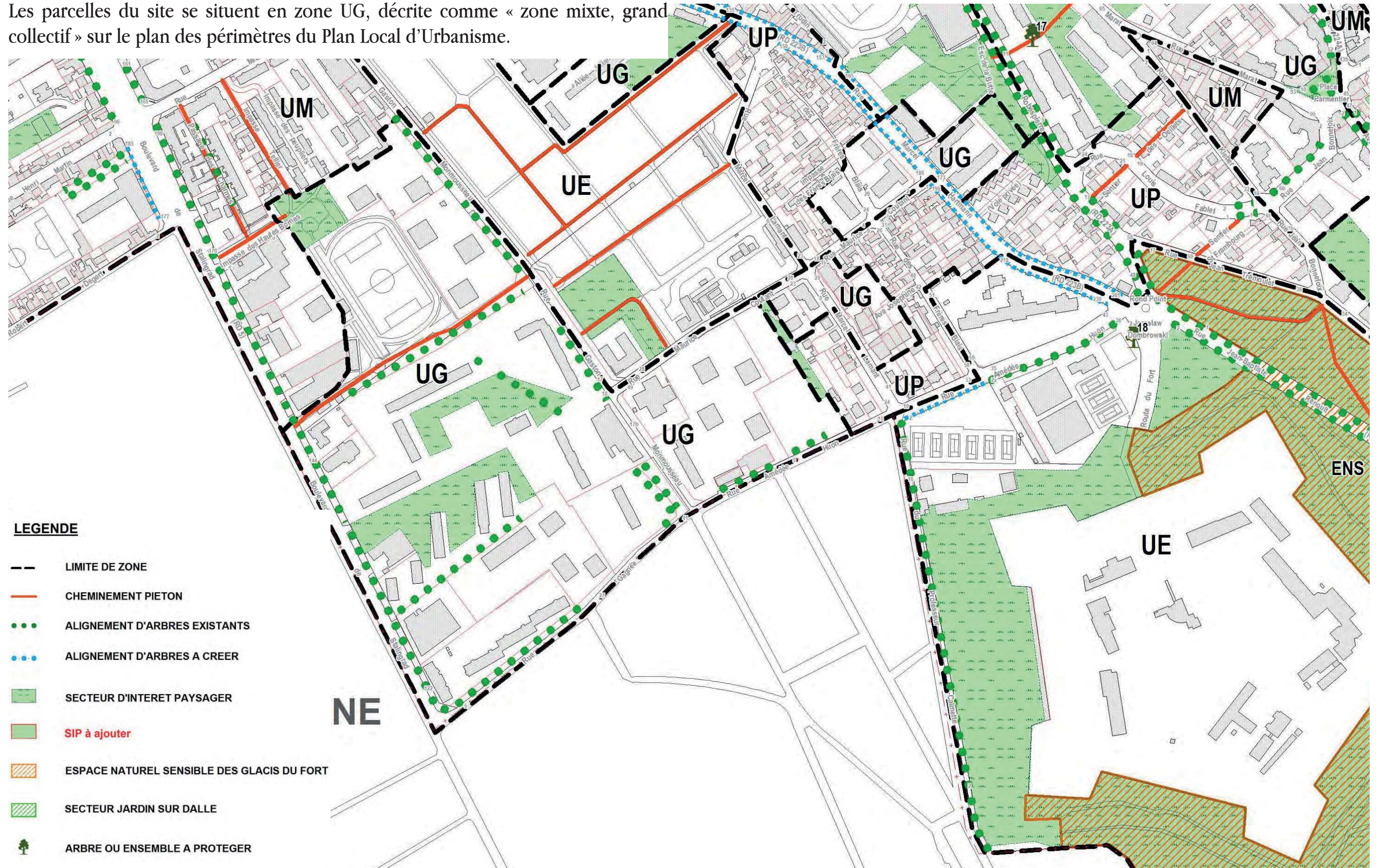


12



# PLU - Trames verte et bleue

Les parcelles du site se situent en zone UG, décrite comme « zone mixte, grand collectif » sur le plan des périmètres du Plan Local d'Urbanisme.



## Un site aux atouts naturels



## Un site aux atouts naturels



Analyse : Bâti existant



# Analyse : Trame existante



# Analyse : Espace public, le terrain de jeux



# Analyse : Des percées visuelles



Projet : Désenclaver la parcelle





Projet : Reprendre la trame



Projet : Redéfinir le pignon



Projet : Un bâtiment repère



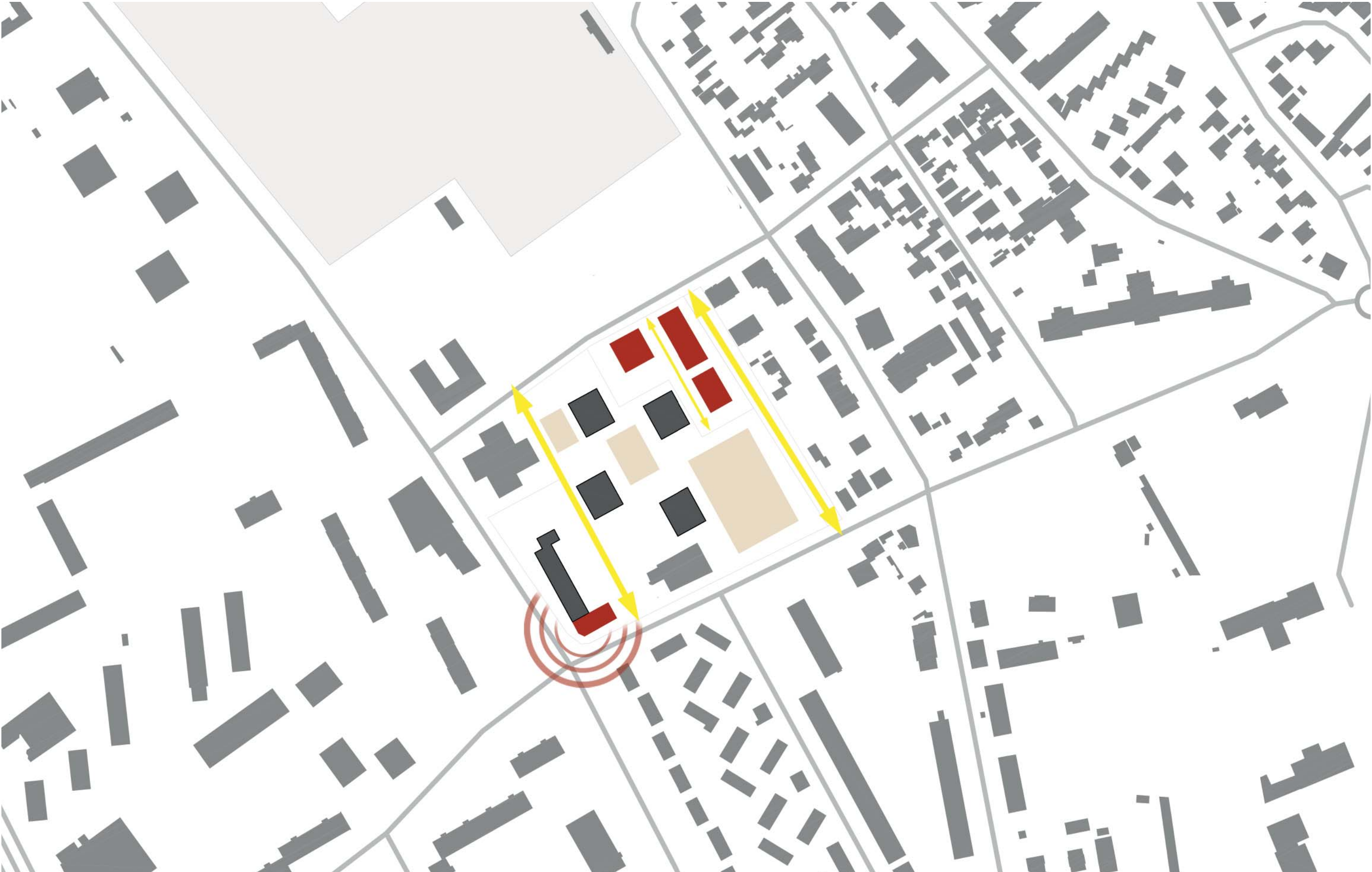
Projet : Transition entre deux densités de tissus



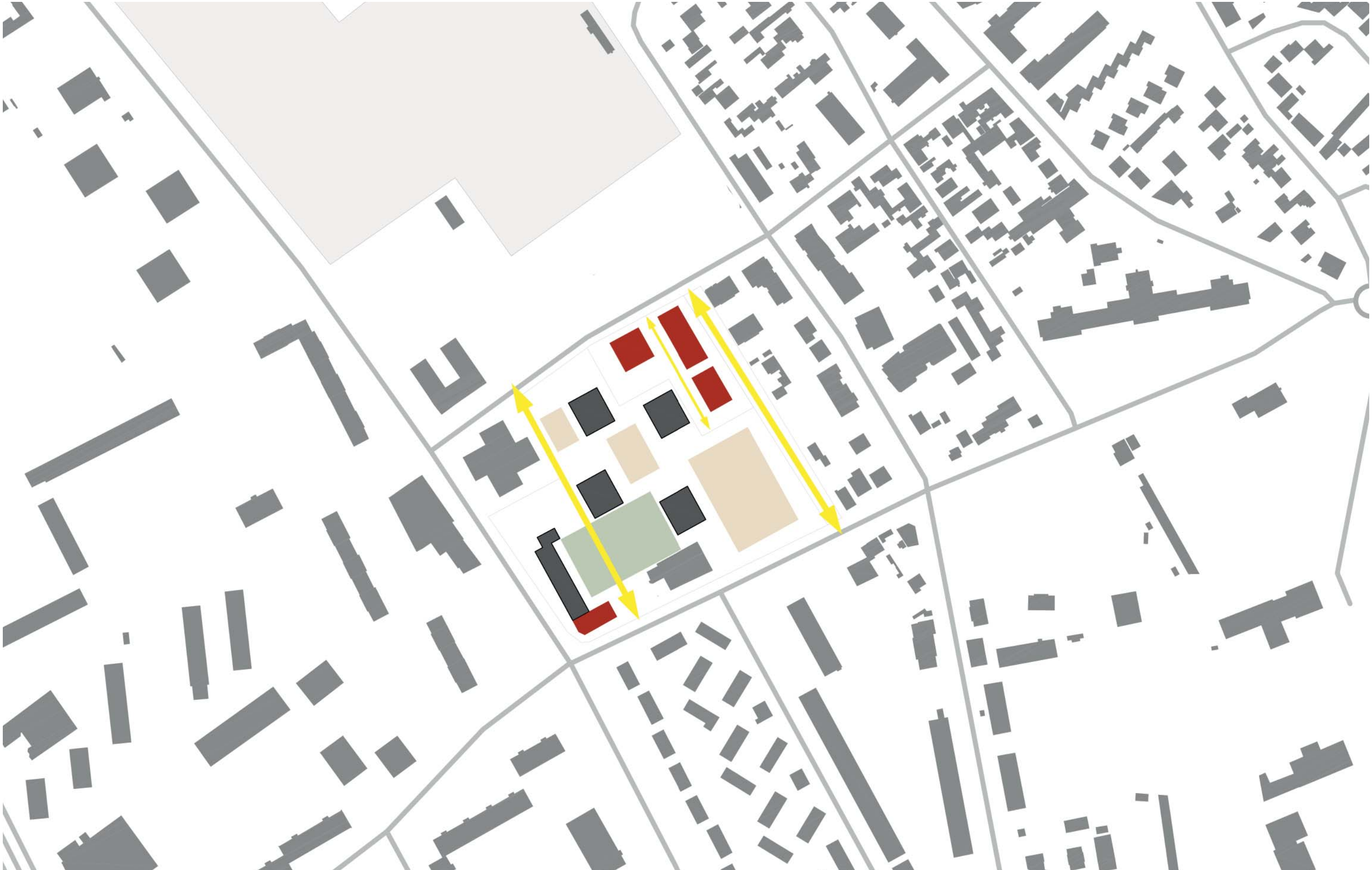
Projet : Un îlot traversable



Projet : Des centralités : place, square de jeux, terrain de sport



Projet : Végétalisation de la dalle du parking

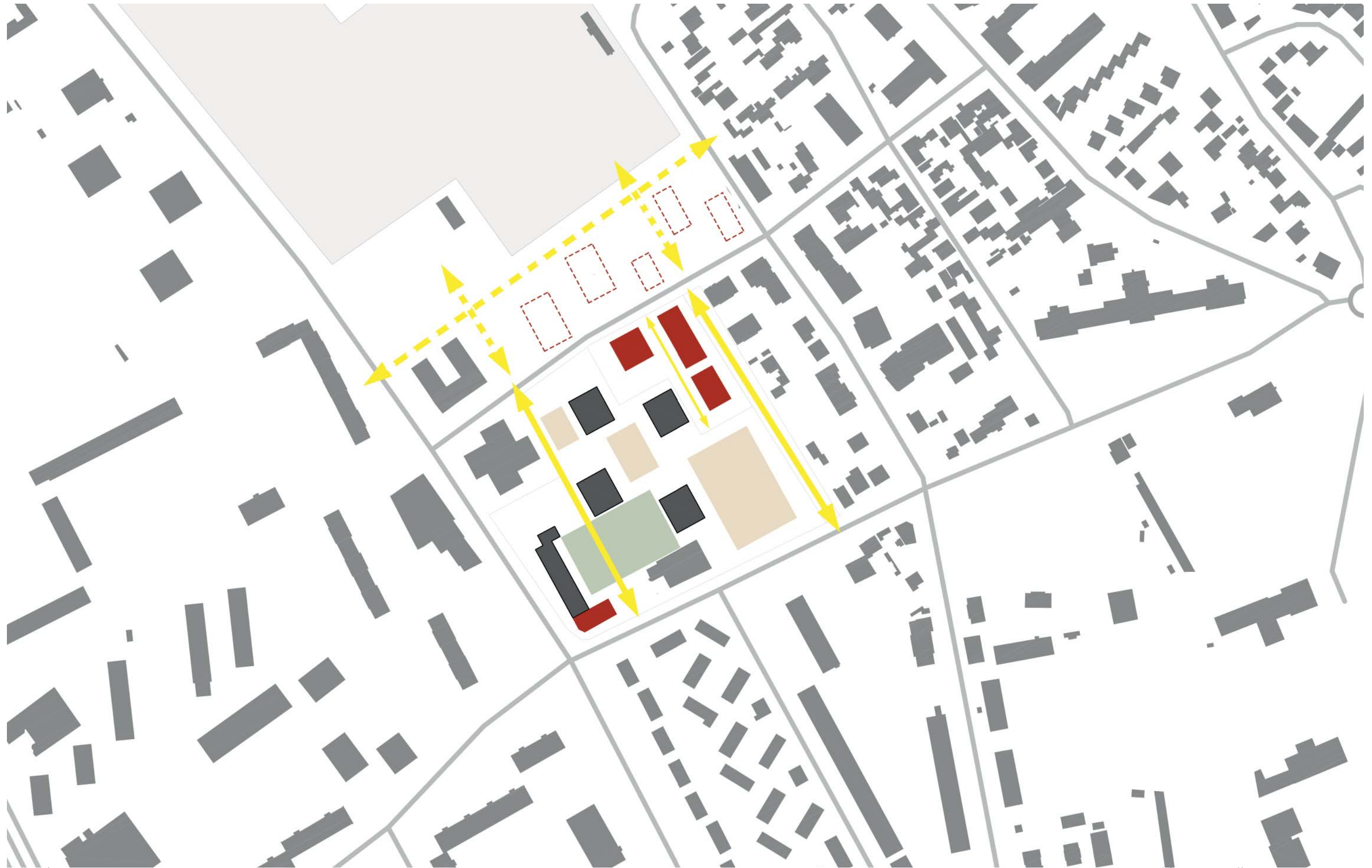


**Prolongement : Un nouveau tissu de mobilités douces**





## Prolongement : Un nouveau tissu de bâti



# Îlot Huon Coutant - Plan de masse



# Îlot Huon Coutant - Plan de masse



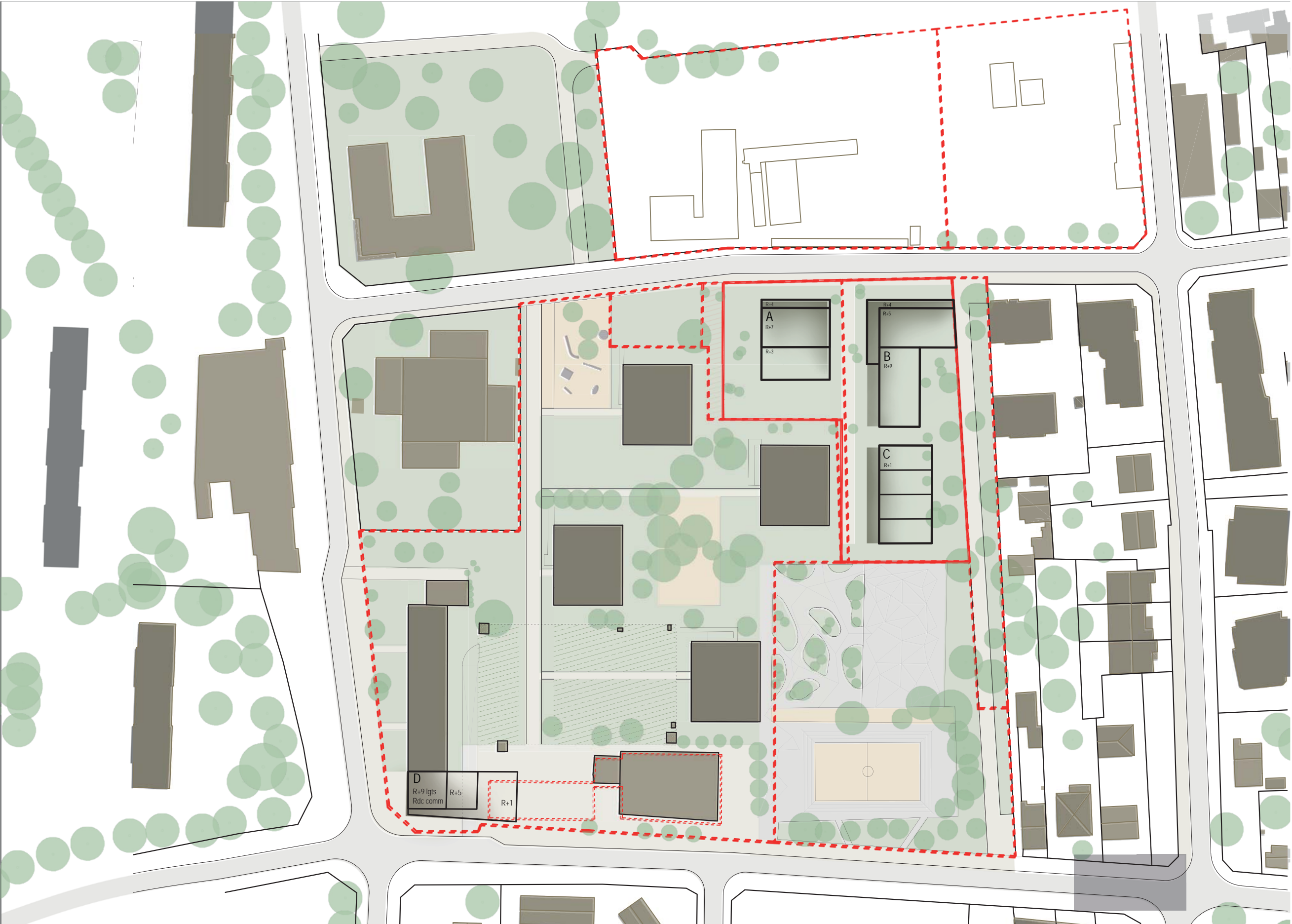
Îlot Huon Coutant - Plan de masse



# Îlot Huon Coutant - Plan de masse



# Îlot Huon Coutant - Plan de masse



# Îlot Huon Coutant - Existant



# Îlot Huon Coutant - Perspective

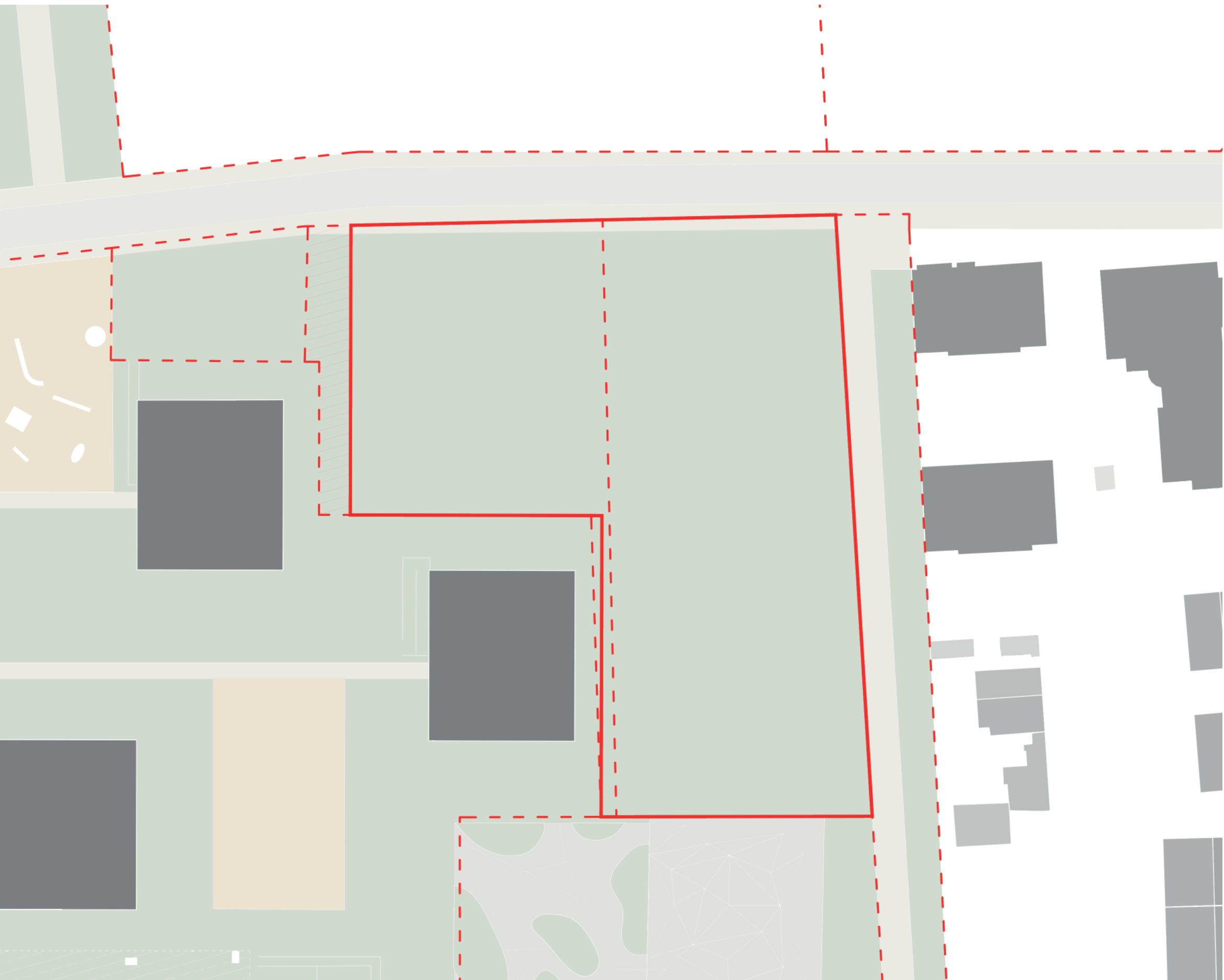




# Huon Coutant - Lot AB - Plan de masse

Redéfinition des limites de la parcelle

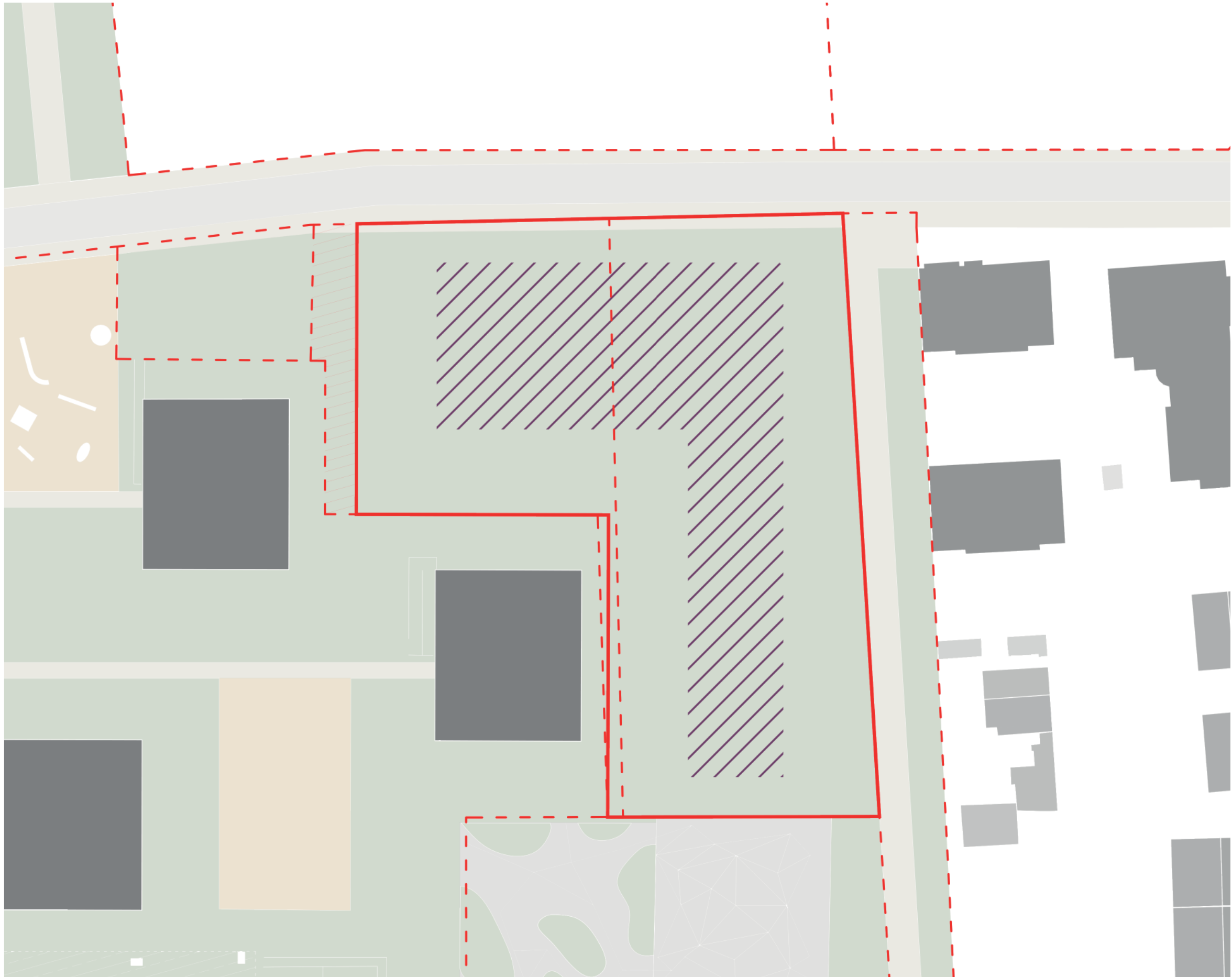
Surface 3597 m<sup>2</sup>



# Huon Coutant - Lot AB - Plan de masse

Surface du lot : 3597 m<sup>2</sup>

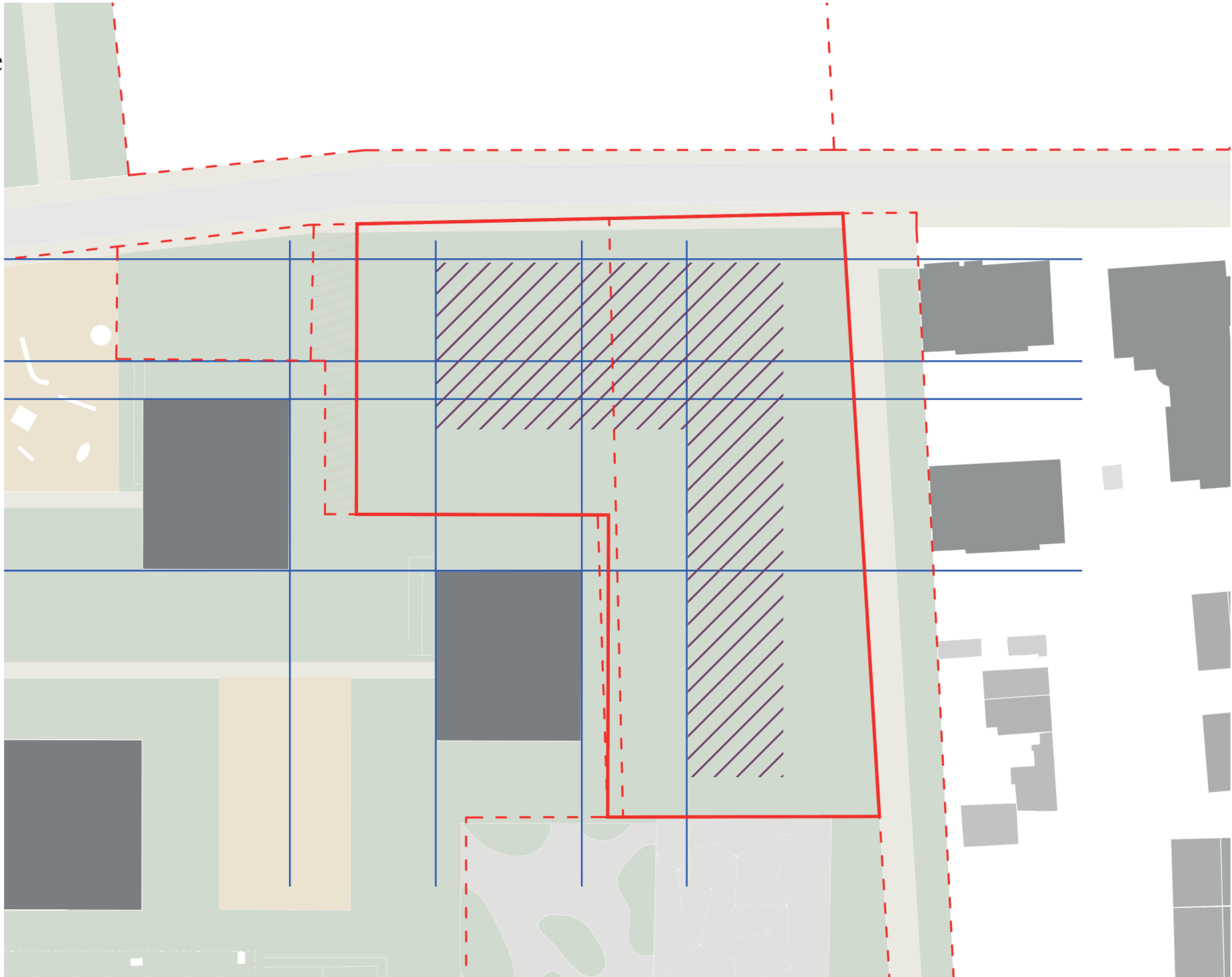
Emprise maximum (40%) :  
1 438 m<sup>2</sup>



# Huon Coutant - Lot AB - Plan de masse

## Principe d'implantation

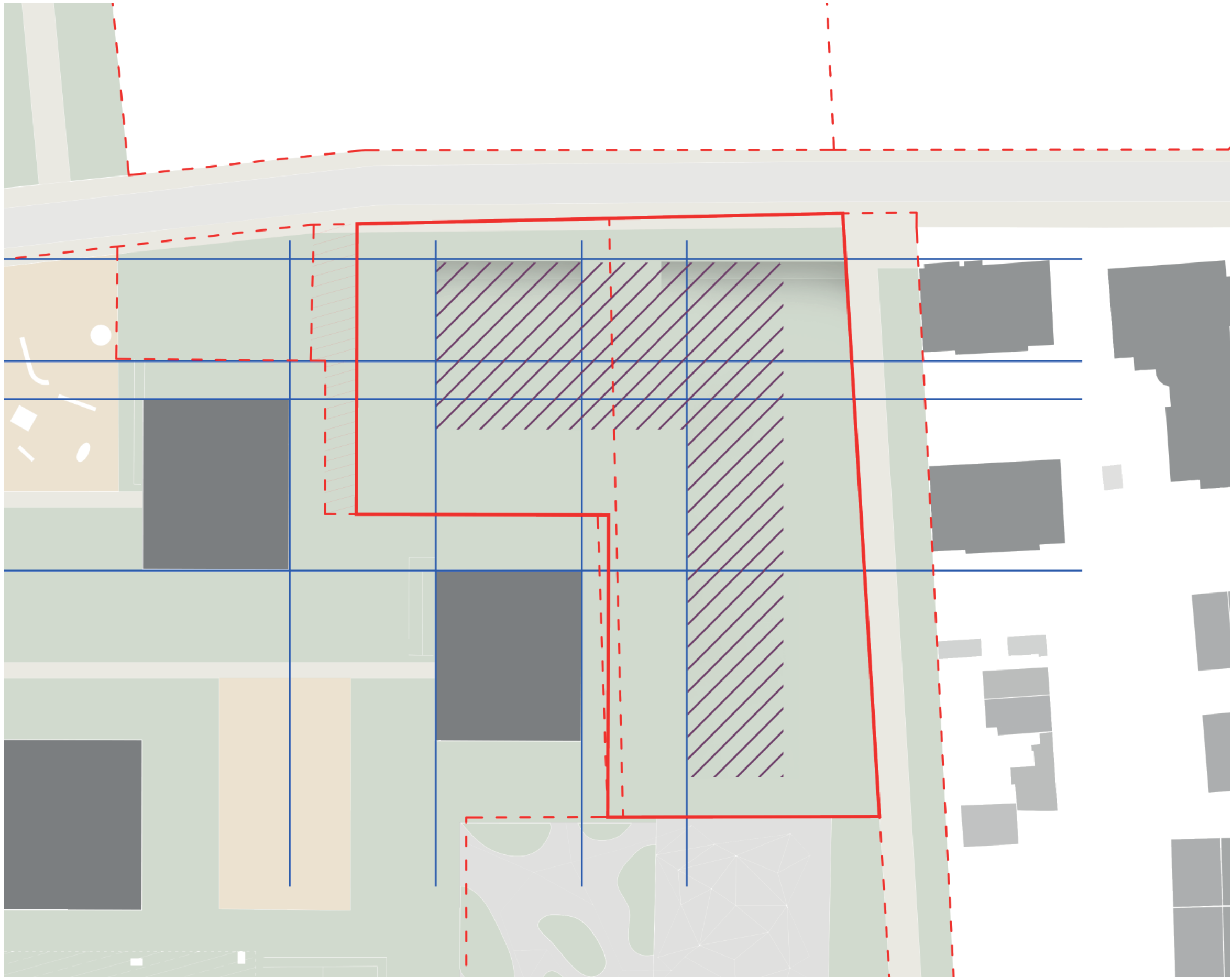
Prolongement de la trame existante



# Huon Coutant - Lot AB - Plan de masse

## Principe d'implantation

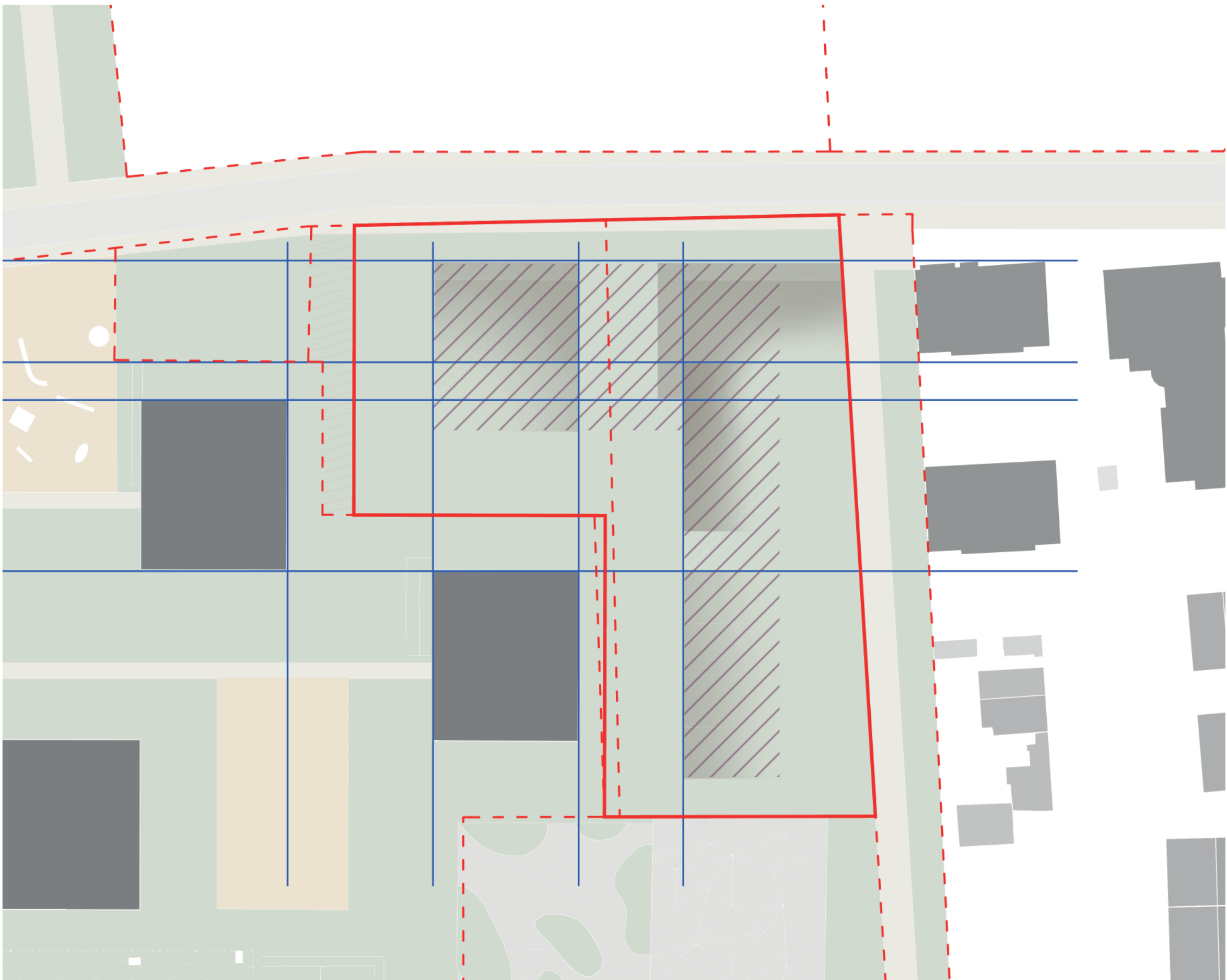
## Création d'un front de rue



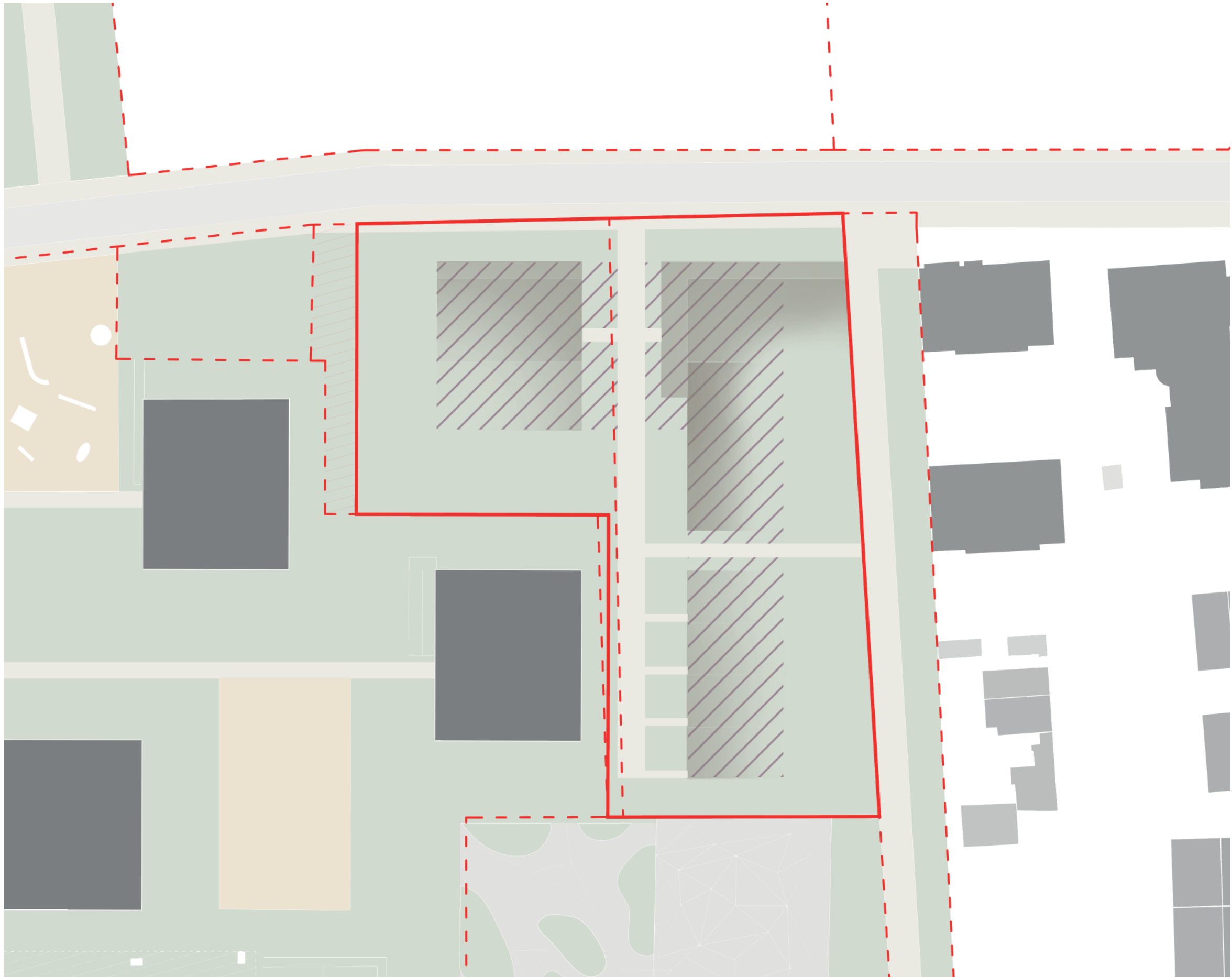
# Huon Coutant - Lot AB - Plan de masse

## Principe d'implantation

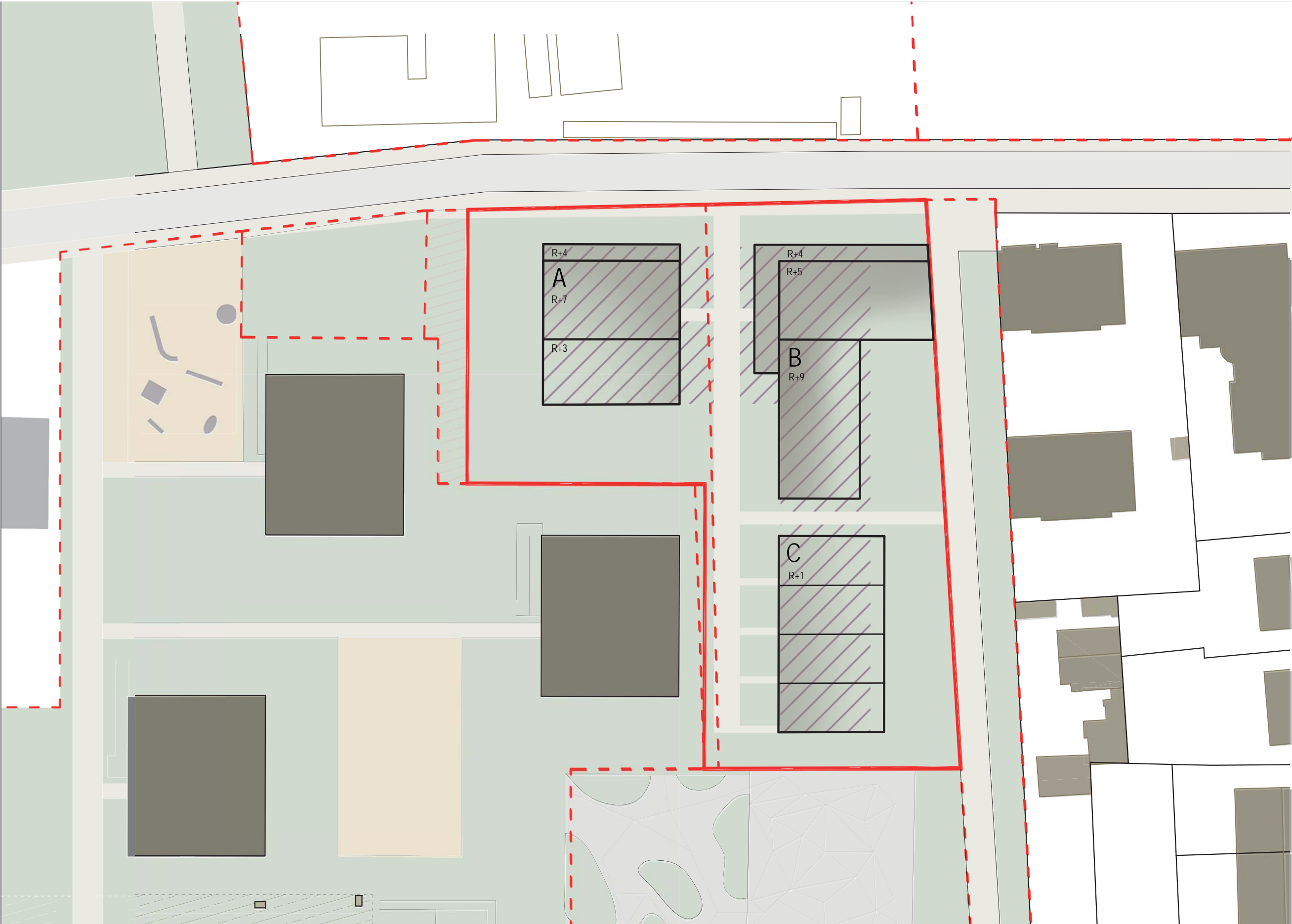
Création d'alignements structurants : des vues et circulations



Huon Coutant - Lot AB - Plan de masse



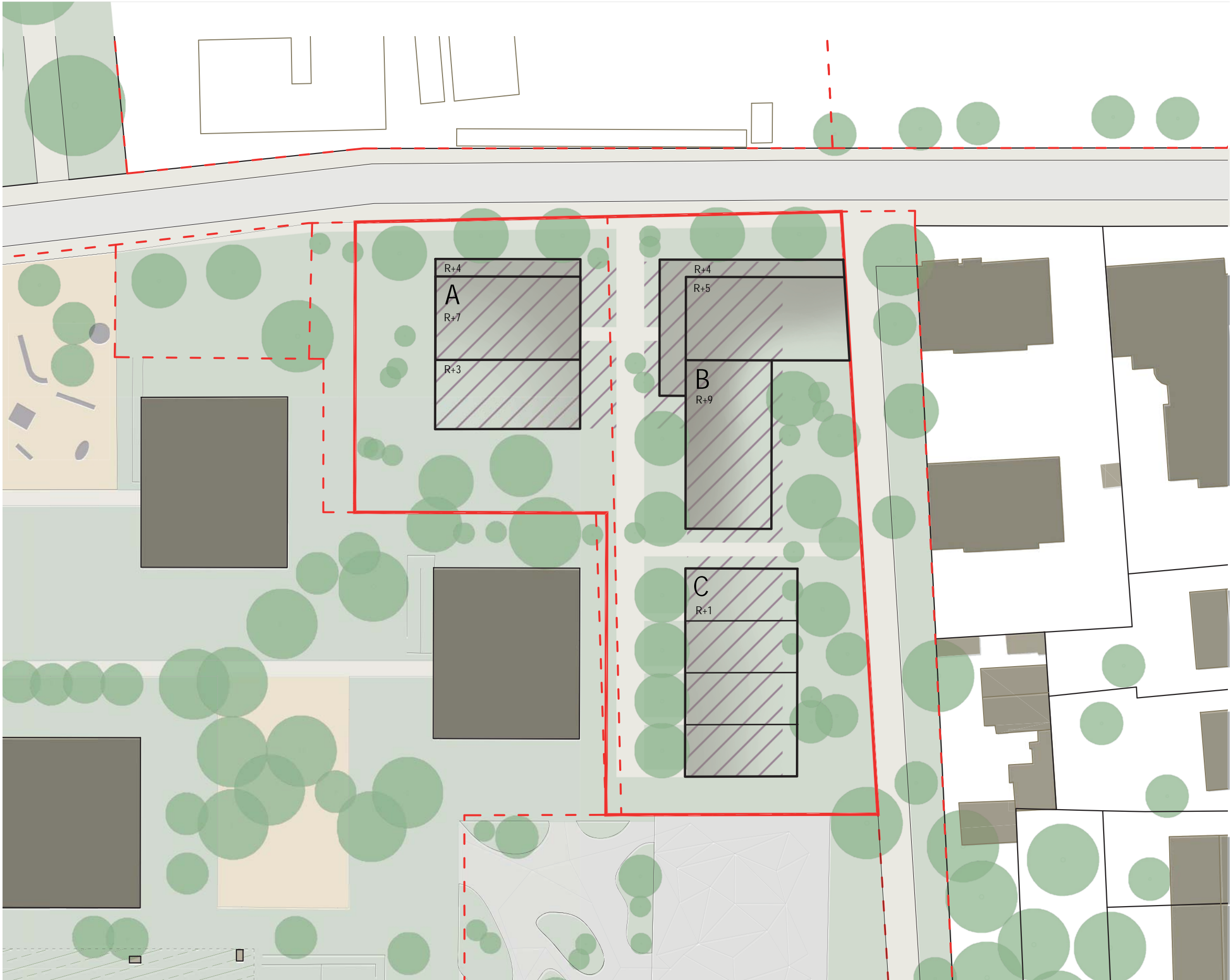
# Huon Coutant - Lot AB - Plan de masse



# Huon Coutant - Lot AB - Plan de masse

## Bâtiments A et B

83 logements environ  
5 800 m<sup>2</sup> SDP





Huon Coutant - Lot AB - Existant



Google Earth  
Google FR

## Huon Coutant - Lot AB - Perspective



Huon Coutant - Lot AB - Existant



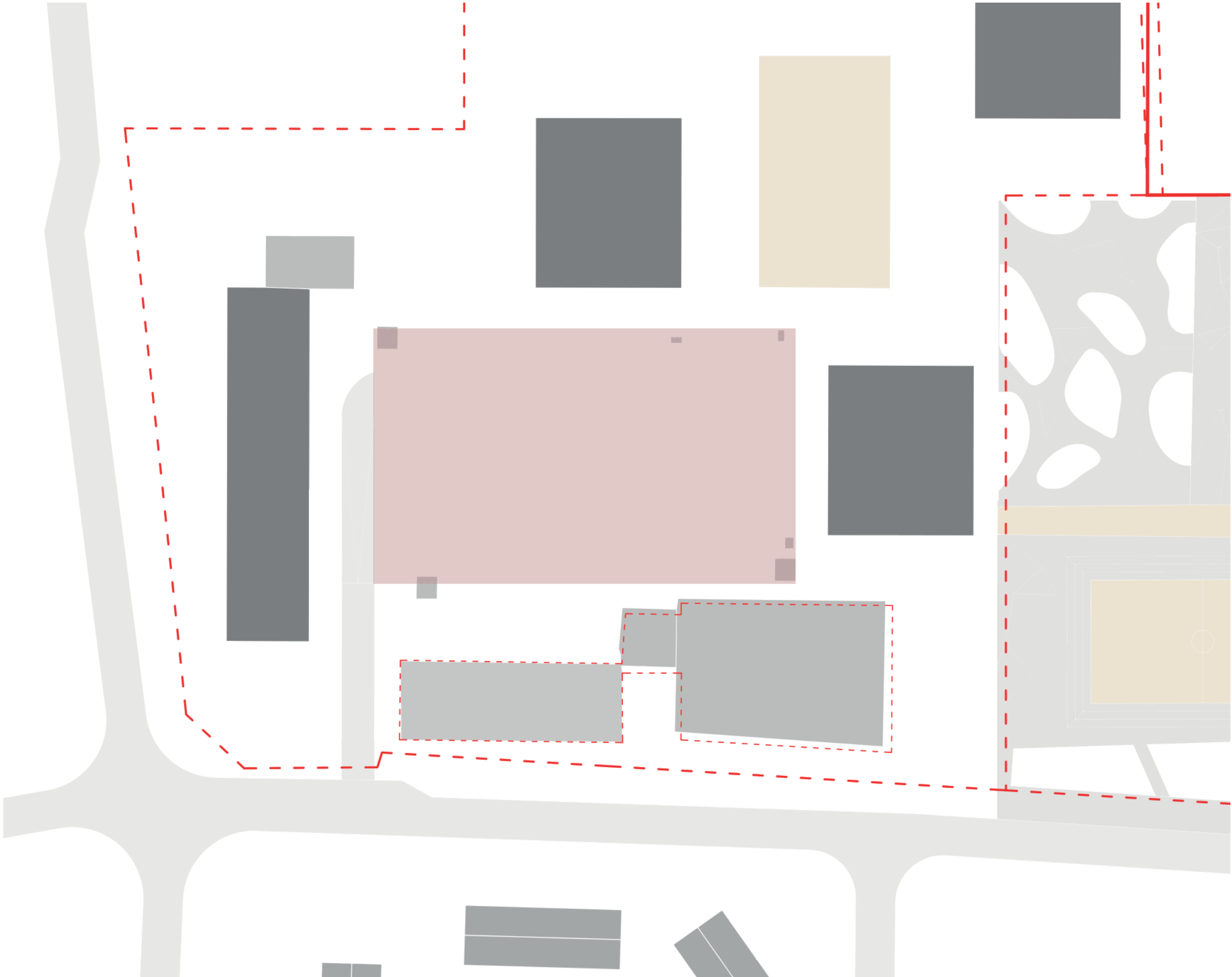
## Huon Coutant - Lot AB - Perspective



# Huon Coutant - Lot D - Commerces - Rue Amédée Huon

## Bâtiment D

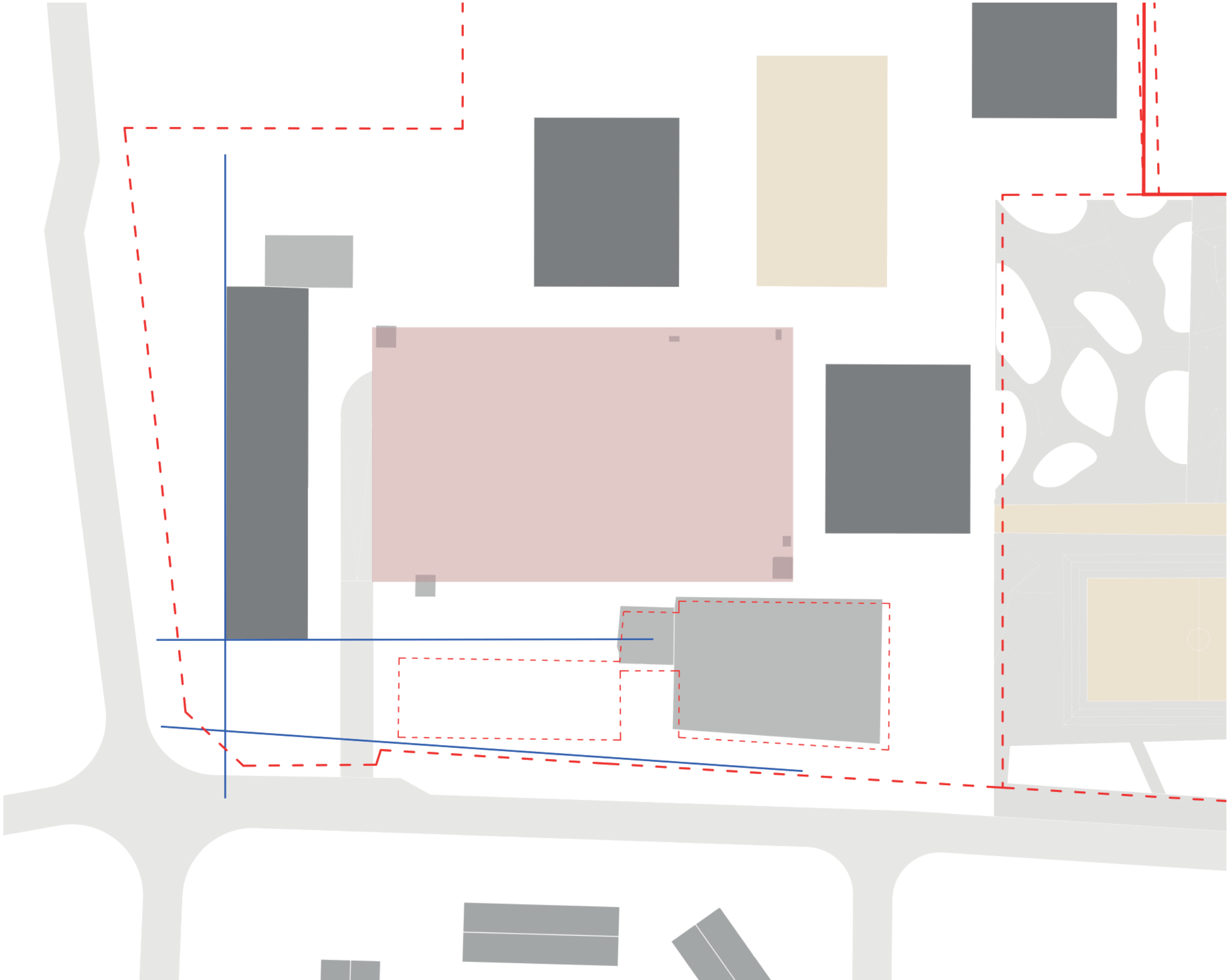
Commerce RDC - 220 m<sup>2</sup>  
15 logements environ - 1000 m<sup>2</sup>



# Huon Coutant - Lot D - Commerces - Rue Amédée Huon

## Bâtiment D

Commerce RDC - 220 m<sup>2</sup>  
15 logements environ - 1000 m<sup>2</sup>

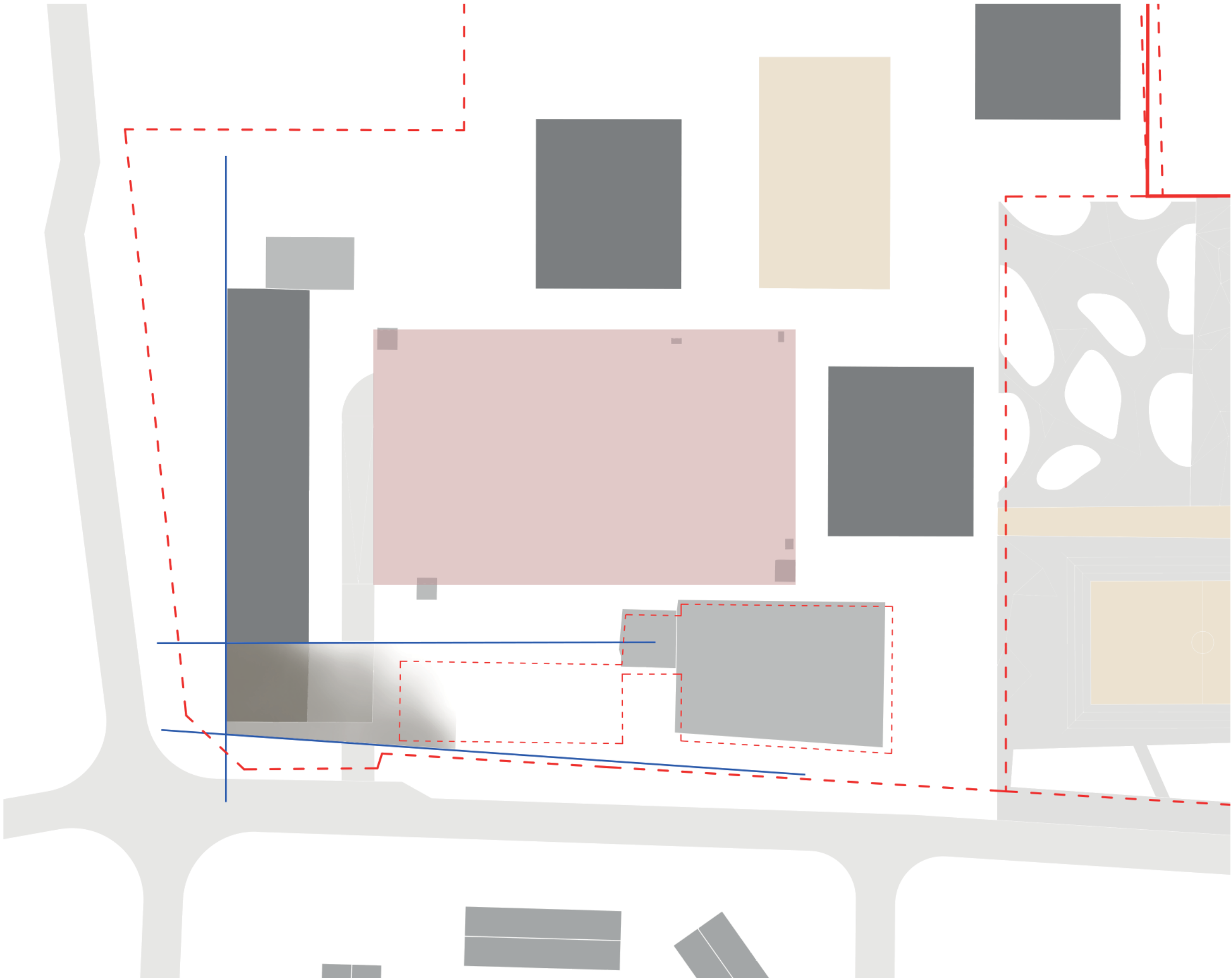


# Huon Coutant - Lot D - Commerces - Rue Amédée Huon

## Bâtiment D

Commerce RDC - 220 m<sup>2</sup>

15 logements environ - 1000 m<sup>2</sup>

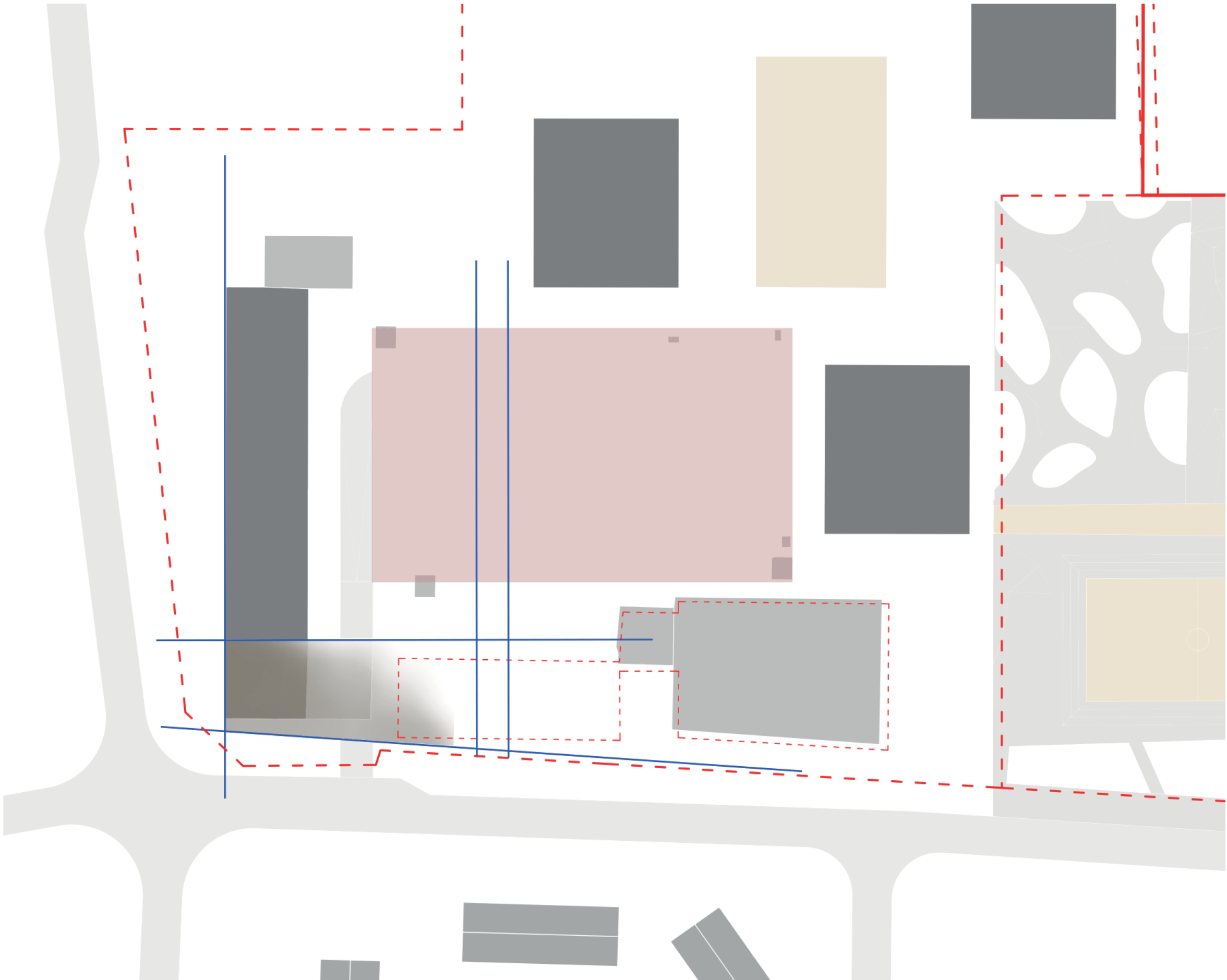


# Huon Coutant - Lot D - Commerces - Rue Amédée Huon

## Bâtiment D

Commerce RDC - 220 m<sup>2</sup>

15 logements environ - 1000 m<sup>2</sup>





# Huon Coutant - Lot D - Commerces - Rue Amédée Huon

## Bâtiment D

Commerce RDC - 220 m<sup>2</sup>  
15 logements environ - 1000 m<sup>2</sup>



# Huon Coutant - Lot D - Commerces - Rue Amédée Huon

## Bâtiment D

Commerce RDC - 220 m<sup>2</sup>

15 logements environ - 1000 m<sup>2</sup>



# Huon Coutant - Lot D - Commerces - Rue Amédée Huon

## Bâtiment D

Commerce RDC - 220 m<sup>2</sup>

15 logements environ - 1000 m<sup>2</sup>



Huon Coutant - Lot D - Commerces - Rue Amédée Huon - Existant



Huon Coutant - Lot D - Commerces - Rue Amédée Huon - Perspective



# Références



▲ TVK - LOGEMENTS - ARCUEIL, FRANCE  
▼ ITAR - LOGEMENTS ET CRÈCHE - PARIS 18, FRANCE



▲ LAN - LOGEMENTS ÉTUDIANTS, ÉCOLE HÔTELIÈRE, CAFÉ VATEL ET PARKINGS - NANTES, FRANCE  
▼ NRAU - ZAC DE LA PORTE DE VALENCIENNES - LILLE, FRANCE



COOP'IVRY HABITAT, Site Huon Coutant - BAAP, TerriDev, Eco Programmation



Réunion publique - 5 Juillet 2022 / Page 62

# Références



▲ EDOUARD FRANCOIS - LOGEMENTS - PARIS 20, FRANCE  
▼ ATELIER DU PONT - LOGEMENTS - IVRY, FRANCE



▲ ARCHI 5 - ÎLOT MICHELET - FONTENAY-SOUS-BOIS, FRANCE  
▼ ARCHI 5 - CŒUR D'ÎLOT - PARIS 19, FRANCE



COOP'IVRY HABITAT, Site Huon Coutant - BAAP, TerriDev, Eco Programmation



Réunion publique - 5 Juillet 2022 / Page 63

# Références



▲ ECDM - LOGEMENTS - PARIS 7, FRANCE  
▼ ATELIER DU PONT - LOGEMENTS - IVRY, FRANCE



▲ FBAA - LOGEMENTS - PARIS 13, FRANCE  
▼ STUDIO AFL - LOGEMENTS ET VENELLE - IVRY, FRANCE



COOP'IVRY HABITAT, Site Huon Coutant - BAAP, TerriDev, Eco Programmation







ECO PROGRAMMATION

