



Agrocité Gagarine - Truillot

Réunion publique

15 octobre 2025

IVRY
s/SEINE

grandparis
aménagement

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT
**ORLY
RUNGIS**
**SEINE
AMONT**

Coop'Ivry
Habitat





Actualités ZAC

1. Secteur Gare



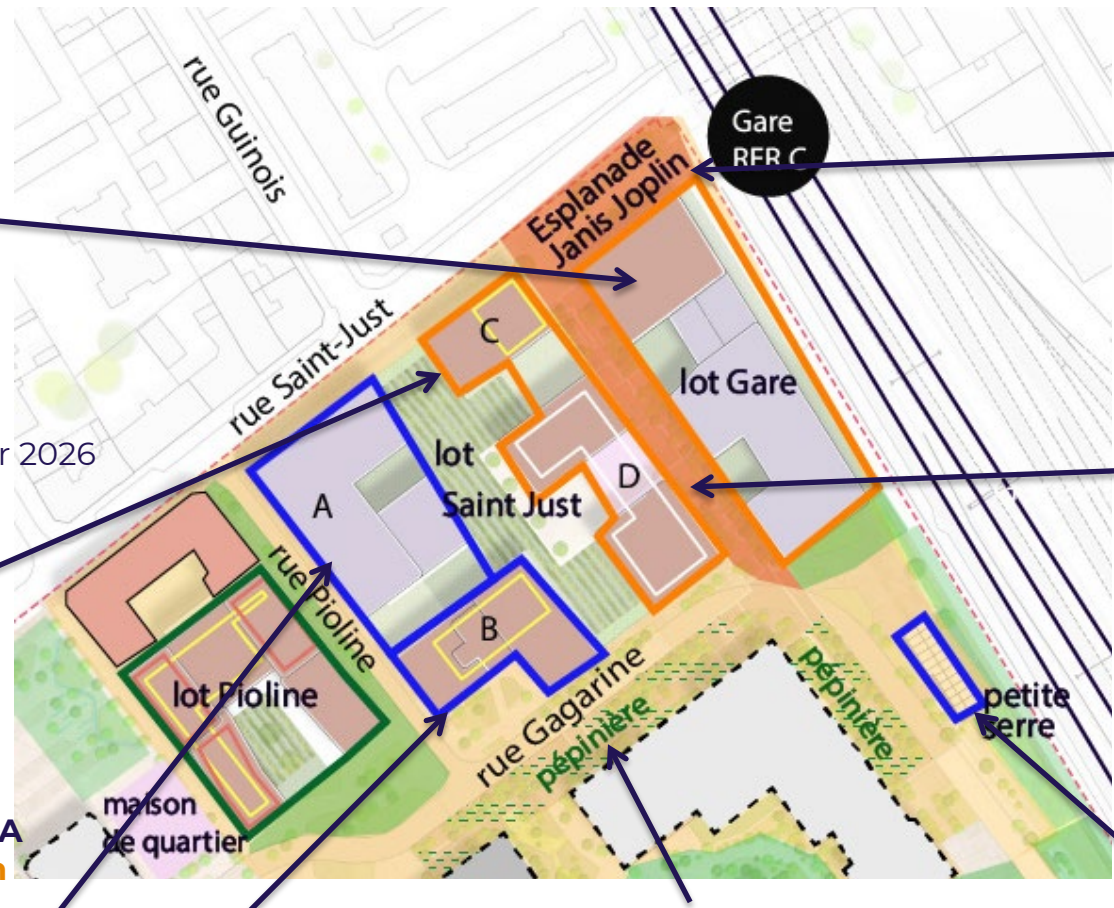
Lot Gare (9) – Promoteur: HIBANA
Ecole ESIEA et Résidence étudiante
 Ouverture ESIEA : décembre 2025
 Ouverture résidence étudiante : janvier 2026



Lot Saint Just (11) - Promoteur HIBANA
Lots 11CD: 98 logements en accession
 Travaux : été 2025–été 2027

Lot 11A : Résidence Perce Neige (42 logements)
 Travaux : automne 2026 – automne 2028

Lot 11B : 49 logements en accession et un commerce
 Permis de Construire en cours d'instruction
 Travaux : été 2026 – été 2028



Avancement des lots		Avancement des travaux d'espaces publics	
 	lots livrés	 	aménagements qualitatifs réalisés
 	lots en travaux	 	voiries définitives, trottoirs, plantations en cours de réalisation
 	lots en conception	 	pose des réseaux voiries provisoires
 	lots non démarré		

Pépinère



Esplanade Janis Joplin (espaces publics)
 Ouverture : début novembre 2025

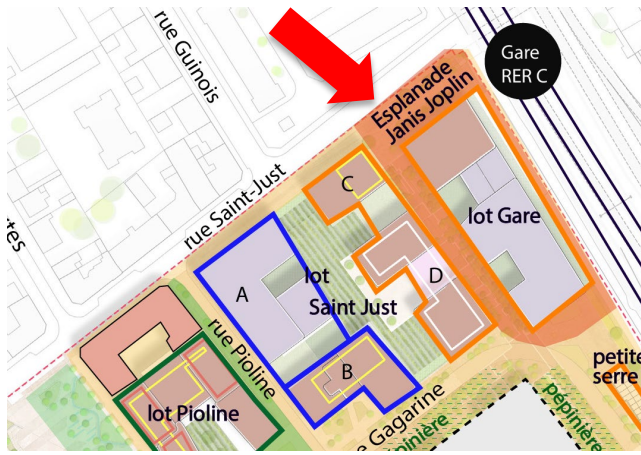


Rue Katherine Johnson (Trace Gagarine)
 Ouverture : décembre 2025



Petite serre
Equipement démonstrateur de l'agriculture urbaine
 Travaux : hiver 2025/2026 – été 2026

Esplanade Janis Joplin



**Accès RER C
Direction Paris**

Lot Gare

Lot Saint-Just

**Vers la rue
Guignois**

Rue Saint Just

**Ouverture : novembre 2025
Plantations : hiver 2025/2026**

IVRY
s/SEINE

grandparis
aménagement

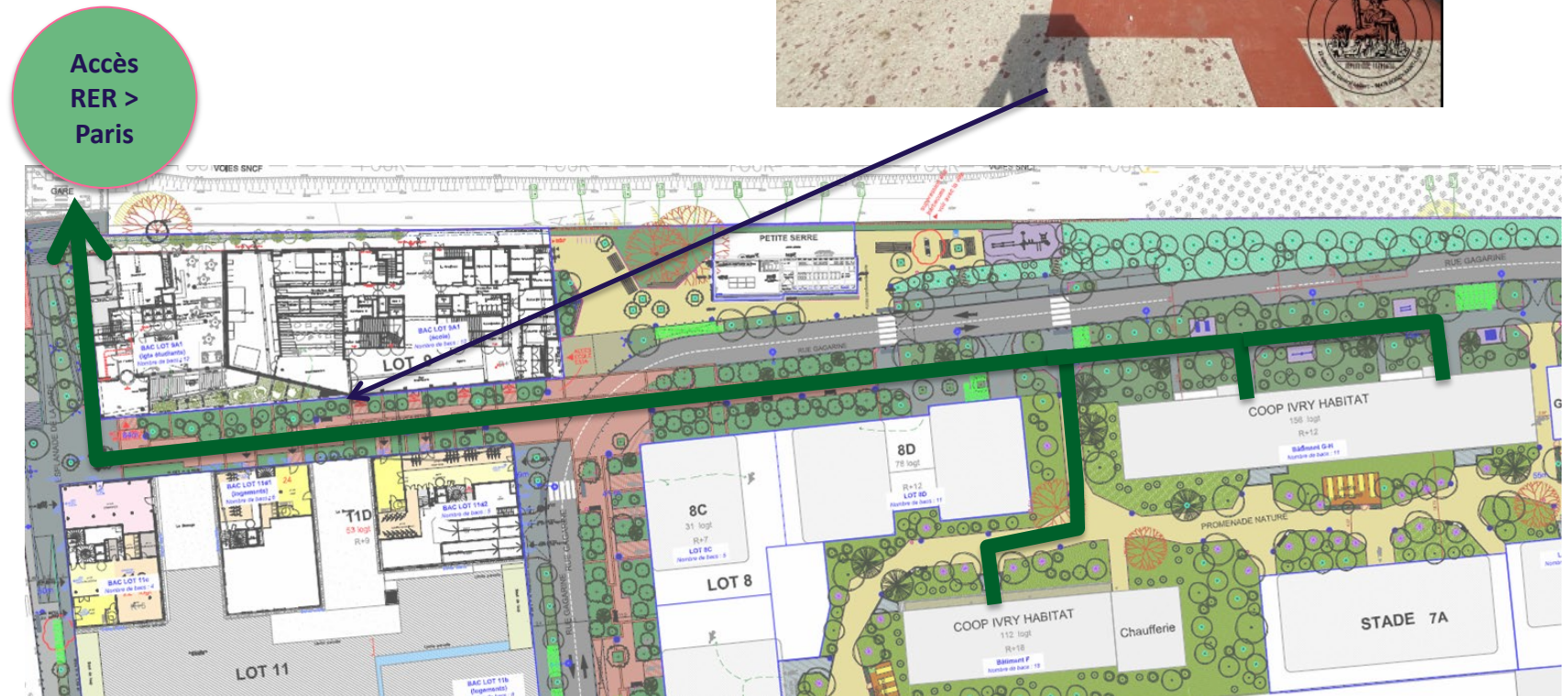
ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT

**ORLY
RUNGIS
SEINE
AMONT**

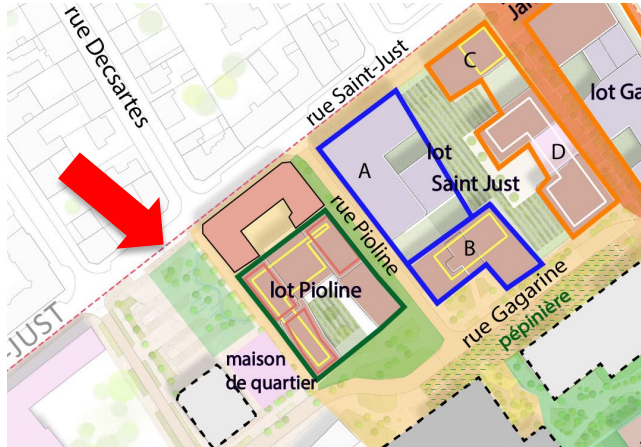


- Une voie piétonne symbolique tracée à l'emplacement de l'ancien bâtiment Gagarine
- Favorisant les liaisons douces avec le reste du quartier

Plantations : hiver 2025/2026



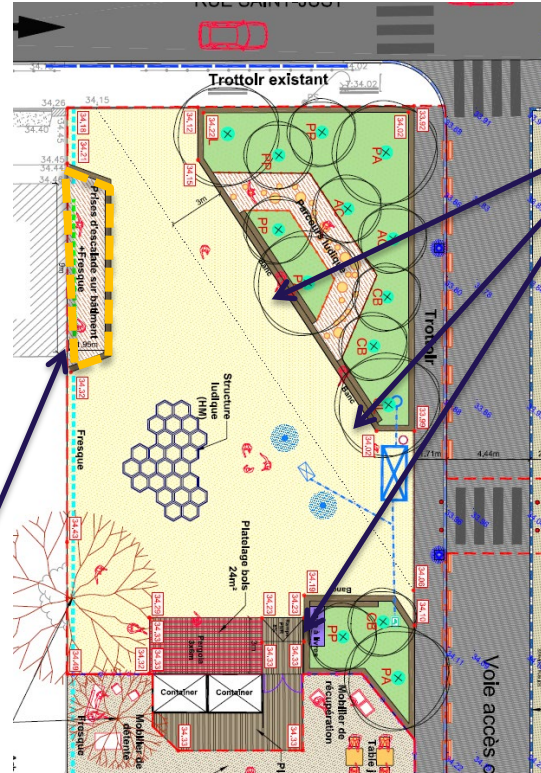
Place du Progrès



Samedi 5 juillet 2025 : inauguration de la place



Programmation à l'étude



Installation des bancs
Commande en cours



Calendrier des aménagements définitifs

Reprise des études : 2028

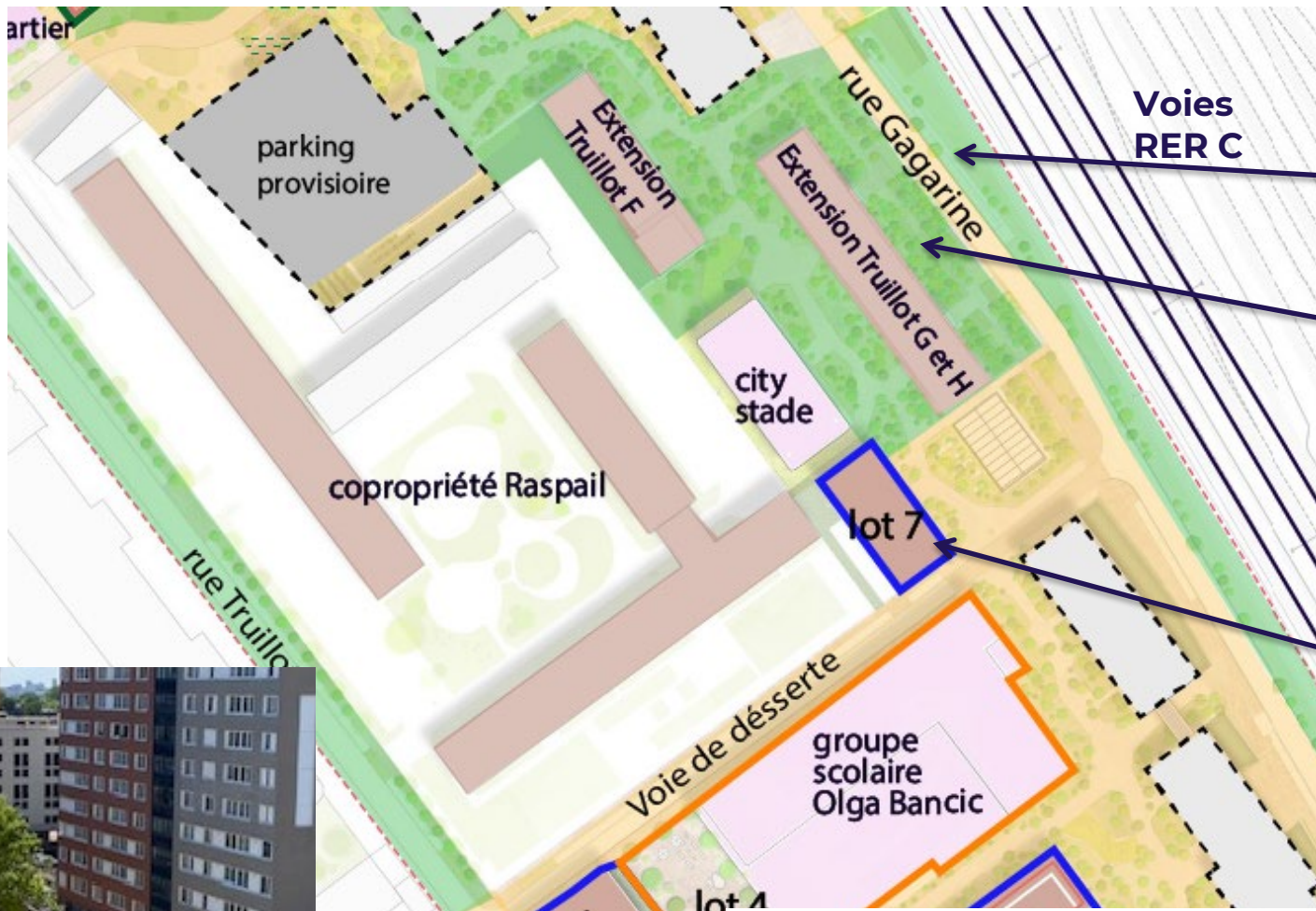
Réalisation des aménagements : 2029



— Périmètre urbanisme tactique (700m²)

— Périmètre de la future place du Progrès (1200m²)

2. Secteur Truillot



Travaux de finition aux abords des voies ferrées
Réalisation des espaces extérieurs définitifs : **achevé**
Plantation hiver 2025/2026

Travaux de finition aux abords des Bâtiments F et G-H
Réalisation des espaces extérieurs, trottoirs, voiries définitives : **achevé**

Lot 7
71 logements sociaux
Désignation opérateur en cours
Travaux : 2027 -2029



Avancement des lots

- lots livrés
- lots en travaux
- lots en conception
- lots non démarré

Avancement des travaux d'espaces publics

- aménagements qualitatifs réalisés
- voiries définitives, trottoirs, plantations en cours de réalisation
- pose des réseaux voiries provisoires

3. Secteurs AP-HP et Villa Bac

Travaux de finition aux abords des
voies ferrées
Réalisation des espaces extérieurs
définitifs : **achevé**
Plantation hiver 2025/2026



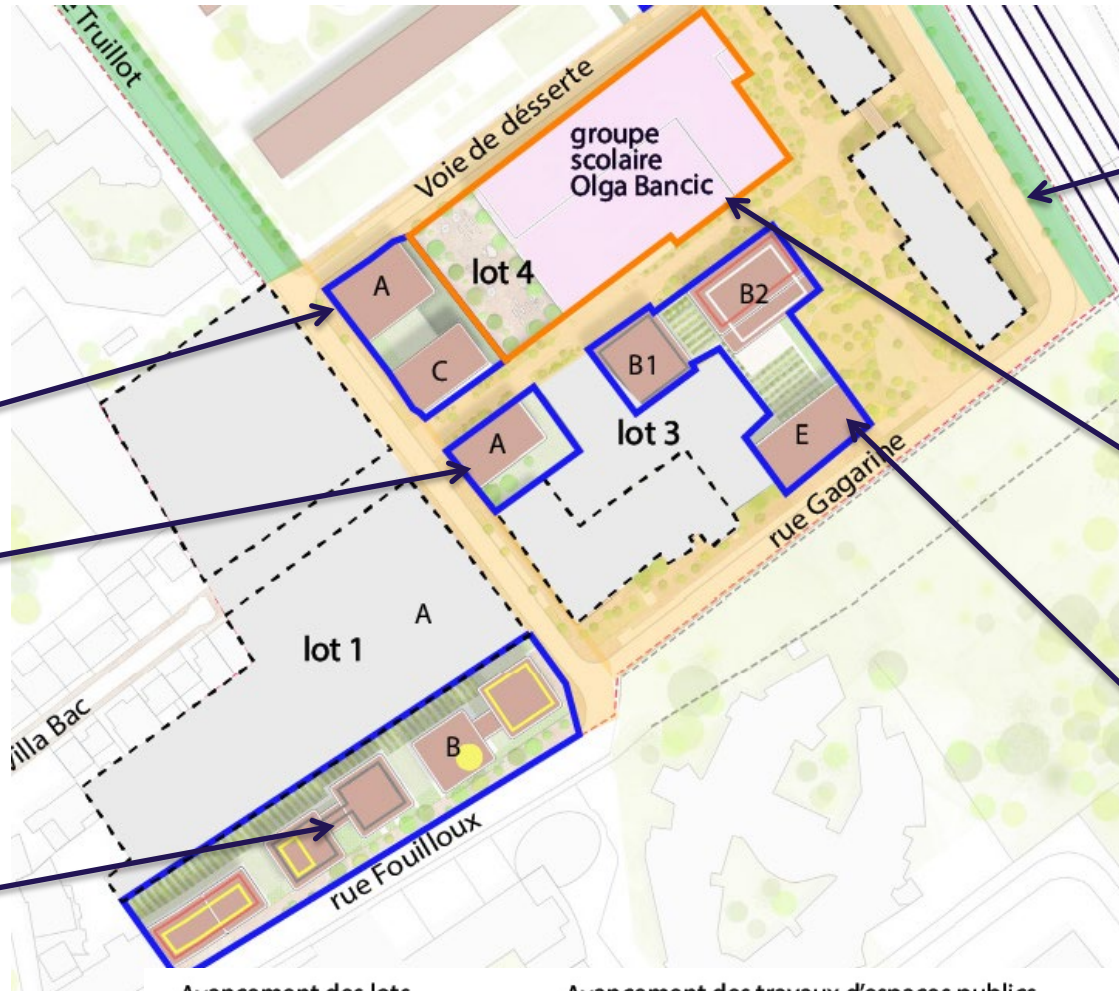
Groupe scolaire Olga Bancic (4B)

Travaux : février 2025- printemps 2027
Ouverture : septembre 2027



Lots 3B1 3B2 et 3E (VALOPHIS EXPANSIEL ET GPA)

40 logements sociaux
68 logements en accession
48 logements en Bail Réel Solidaire
Maison de quartier
Permis de construire en cours d'instruction
Travaux : 2026 – 2028



Avancement des lots

- lots livrés
- lots en travaux
- lots en conception
- lots non démarré

Avancement des travaux d'espaces publics

- aménagements qualitatifs réalisés
- voiries définitives, trottoirs, plantations en cours de réalisation
- pose des réseaux voiries provisoires

Lots 4A et 4C – Promoteur Lamotte
103 Logements en accession

Conception en cours
Travaux : 2026 – 2028

Lot 3A – Action Foncière Logement
20 logements locatifs

Désignation promoteur/architecte en cours
Travaux : 2027 – 2029

Lot 1B
112 logements sociaux

Désignation opérateur en cours
Travaux : 2027 -2029

+ terrassements sur les lots 3 et 4 du
secteur AH-HP hiver 2025/2026

IVRY
s/SEINE

Grand Paris
aménagement

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT

ONLY
RUNG

SEINE
AMON



Il est prévu une rénovation simple (sol, équipements et accès) et une éventuelle diversification des usages proposés.

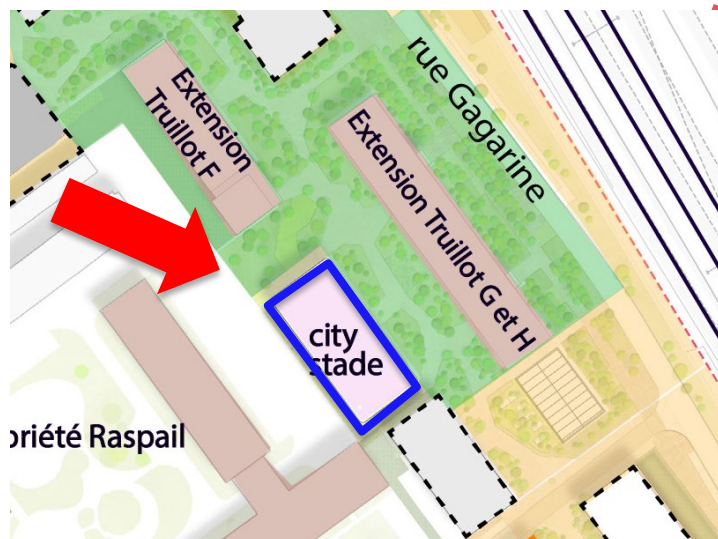
15/10/2025





Concertation City-stade

Projet de rénovation du city-stade



La rénovation du city-stade est prévue au programme des équipements publics.

L'équipement répondra aux besoins des habitant.e.s du quartier et des futurs habitant.e.s de la ZAC (50/50)

Il est prévu une rénovation simple (sol, équipements et accès) et une éventuelle diversification des usages proposés.

Afin de recueillir les avis des usager.es, des questionnaires ont été transmis aux jeunes présents sur site et aux classes de 6^{ième} et 5^{ième} du collège Polizer.



L'emprise concernée par la rénovation du city stade est constituée du terrain en sol souple et de ses abords.

Concertation City-stade



78 questionnaires renseignés sur
300 distribués :

- Classes de 6^{ième} et 5^{ième} (collège
Politzer) : 65
- Jeunes sur site (entre 14 et 21 ans) :
13

Sur l'ensemble des questionnaires
renseignés :

- 17 jeunes ne connaissent pas le
city-stade
- 14 le connaissent mais ne sont
usager.es

**80% des jeunes qui ne
connaissent pas et/ou n'utilisent
pas le city-stade sont des filles.**



VOTRE AVIS SUR LE CITY-STADE GAGARINE-TRUILLOT

1) ADRESSE :

2) GENRE :
☐ FILLE ☐ GARCON ☐ NE SE PRONONCE PAS

3) CONNAISSEZ-VOUS LE CITY-STADE : ☐ OUI ☐ NON
Si vous avez répondu « NON » à la question précédente,
il n'est pas nécessaire de répondre aux questions suivantes.

4) FRÉQUENTEZ-VOUS LE CITY-STADE : ☐ OUI ☐ NON
Si la réponse est « NON », pour quelles raisons ?
(Plusieurs réponses possibles)
☐ Je ne fais pas de sport
☐ Je fais du sport mais pas dans les city-stades.
☐ Je fais du sport dans un autre city-stade
(lequel ?)
☐ Je n'aime pas les sports proposés dans ce city-stade.
☐ Je ne me sens pas à ma place dans ce city stade
(pourquoi ?)
Autre :

5) QUELS SPORTS PRATIQUEZ-VOUS SUR LE CITY STADE ?

(Plusieurs réponses possibles)

- ☐ Football
☐ Basket sur la partie goudronnée
☐ Basket sur la partie sol souple

Autre :
.....

6) QUE PENSEZ-VOUS DU CITY STADE ?

(Plusieurs réponses possibles)

- ☐ Il n'y a rien à changer
☐ Le sol est vétuste
☐ Les équipements sportifs (cages de foot, paniers de basket)
sont vétustes
☐ L'accès au city stade est compliqué
☐ Les équipements sportifs proposés ne me plaisent pas
☐ Les équipements sportifs proposés me plaisent
mais il en faudrait d'autres

7) QUELS AMÉNAGEMENTS POUR LE CITY-STADE ?

(Plusieurs réponses possibles)

- ☐ Des filets/clôtures pour la pratique des jeux de ballons
☐ Un accès plus adapté au city-stade (portillons)
☐ Des appareils de musculation
☐ Une piste de course
☐ Des espaces pour le roller/skateboard
☐ Des bancs

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION !

Les services du développement urbain et des sports de la ville d'Ivry-sur-Seine, responsable de traitement, traitent les données personnelles collectées dans ce formulaire en vue de préciser les besoins de réaménagement du city-stade Gagarine-Truillot. Vous pouvez en savoir plus sur la gestion de vos données et de vos droits en consultant la page <https://www.ivry94.fr/RGPD> et exercer vos droits ou obtenir des informations complémentaires en sollicitant le délégué à la protection des données de la ville d'Ivry-sur-Seine - DPDI@ivry94.fr ou par courrier adressé à M. le Maire, esplanade Georges Marrane, 94 205 Ivry-sur-Seine Cedex



Stratégie commerciale

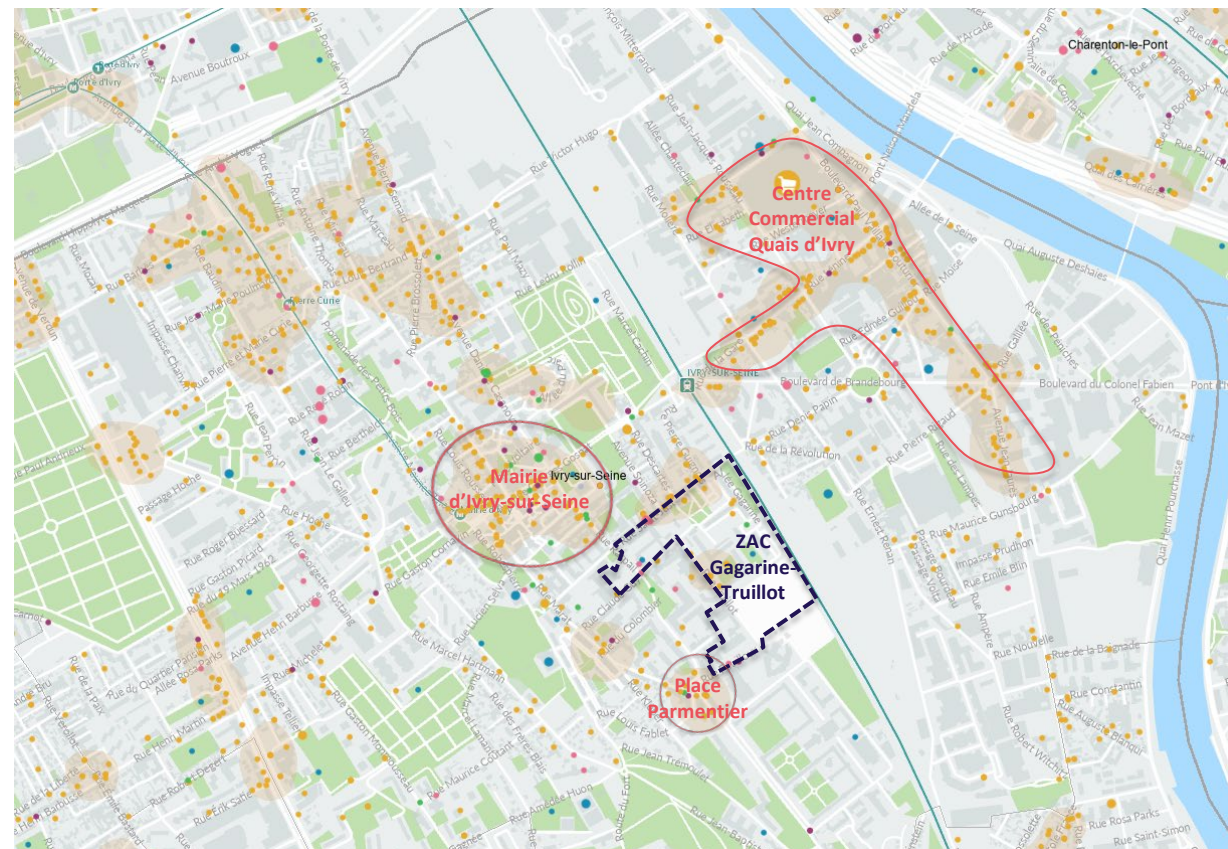
Préciser la programmation commerciale et servicielle de la ZAC Gagarine Truillot : un double enjeu

1/ Répondre aux besoins des futurs habitant.e.s , actifs.ves et usagers.ères du nouveau quartier

- 1 250 logements, 310 chambres étudiantes et 42 logements résidence spécialisée: soit environ 3 100 nouveaux habitant.e.s
- L'École ESIEA (2.000 étudiants)
- Des programmes économiques
- Un nouveau groupe scolaire

2/ S'inscrire en cohérence avec l'offre yvrienne existante ou en restructuration

- Commune de 64 001 habitant.e.s
- 643 commerces et services actifs soit **10 commerces et services actifs pour 1.000 habitants** (9,6 pour le Val-de-Marne)
- Des **démarches de projet à ne pas concurrencer** dans le Cœur de ville (renforcement de la vitrine commerciale qu'est l'avenue Gosnat), le secteur du Quai d'Ivry et la ZAC Confluence
- Dans un environnement commercial dense (Okabé, Ivry Port, Bercy 2, Italie 2, etc.)



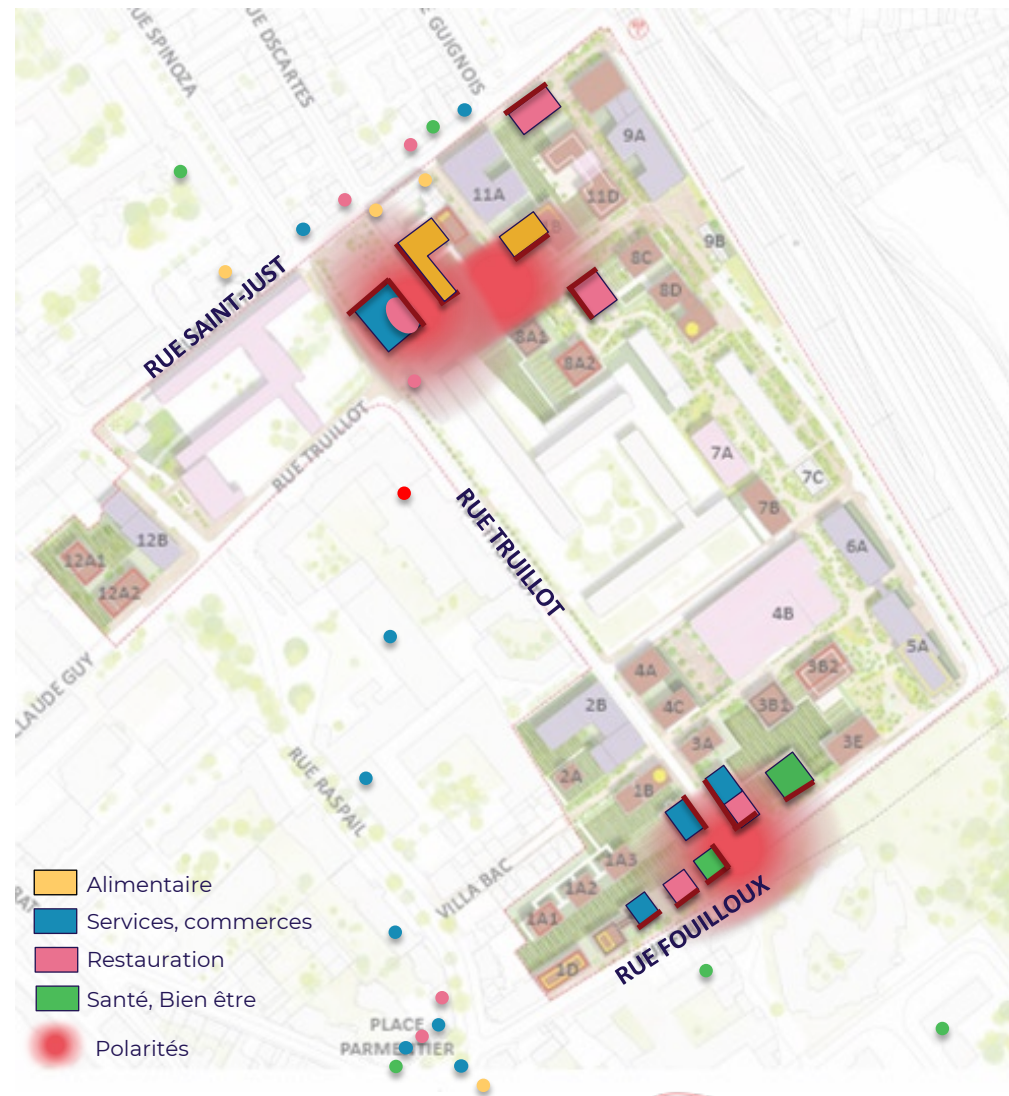
Carte des commerces, services et équipement – Institut Paris Region

Préciser et ajuster la programmation du plan-guide

Plan-Guide 2023 : 2.450 m² de commerces



Plan-Guide 2025 : 1.600 à 1.800 m² de commerces



Stratégie socles actifs

1/ Une programmation de rez-de-chaussée des programmes résidentiels « justement » dimensionnée

- **A terme : 3.400 habitant.e.s**
- **Fourchette haute : 2.250 m² sdp**
- **Fourchette basse : 1.720 m² sdp**
- Déploiement progressif selon la livraison des logements et l'arrivée des nouveaux habitants/étudiants
- **Des cellules commerciales allant de 25 m² à 200 m²**

2/ Deux polarités

- Une **polarité principale (+/- 1.175 m² sdp), au Nord, située dans le prolongement de la rue Truillot et parallèle à la rue Saint-Just**
 - l'emplacement avec la plus forte attractivité commerciale
 - dans la continuité du Cœur de Ville
 - en « accroche » de la sortie de la gare du RER et des commerces / services de la rue Saint-Just (Pharmacie notamment)
 - autour d'un nouvel espace public structurant
- Une **polarité secondaire (+/- 570 m²), au Sud, plus petite et au rayonnement d'hyper proximité, positionnée à l'angle des rues Fouilloux et Truillot**
 - permettant de répondre aux besoins des futurs habitant.e.s
 - mais aussi aux utilisateurs.rices des équipements à proximité (groupe scolaire, gymnase, etc.)

3/ En complément, une attention à porter à l'animation des rez-de-chaussée des programmes d'immobilier d'entreprises

1.700 à 2.200 m² des socles actifs regroupés autour d'un pôle principal et d'un pôle secondaire local



Propositions de programmation : une offre de proximité

- Alimentaire
- Services et commerces de proximité
- Restauration
- Santé / sport / Bien être
- Linéaires commerciaux
- Intensité Commerciale



Polarité rue Marat

- Naturalia
- Cordonnerie – services
- Epicerie
- Pharmacie
- Traiteur vietnamien
- Caviste
- Traiteur traditionnel
- Magasin-réparation vélo
- coiffeur
- restaurant

Propositions de programmation : une offre de proximité

1/ Ce qui est souhaité

Pôle nord :

- Supérette
- Restaurant qualitatif type brasserie (midi et soir qui anime le quartier)
- Librairie – café associatif
- Café spécialisé – ludique
- Boutique pop up (boutique éphémère conçue pour mettre en lumière une marque, le lancement d'une nouvelle ligne, ou d'une nouvelle pièce)

Pôle sud :

- Commerces de bouche de qualité – offre complémentaire de la place Parmentier
- Traiteur qualitatif
- Restauration – salon de thé familial (crêpes, gaufres) – en lien avec le groupe scolaire Olga Bancic

2/ Ce qui est banni

- Restauration rapide
- Epicerie – débit de boissons à emporter

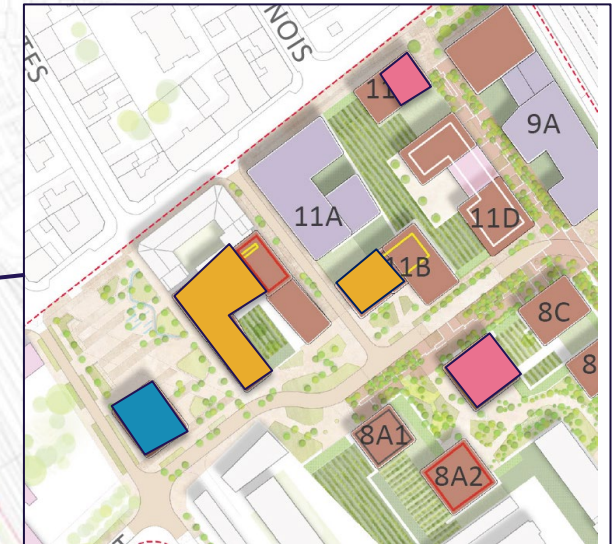
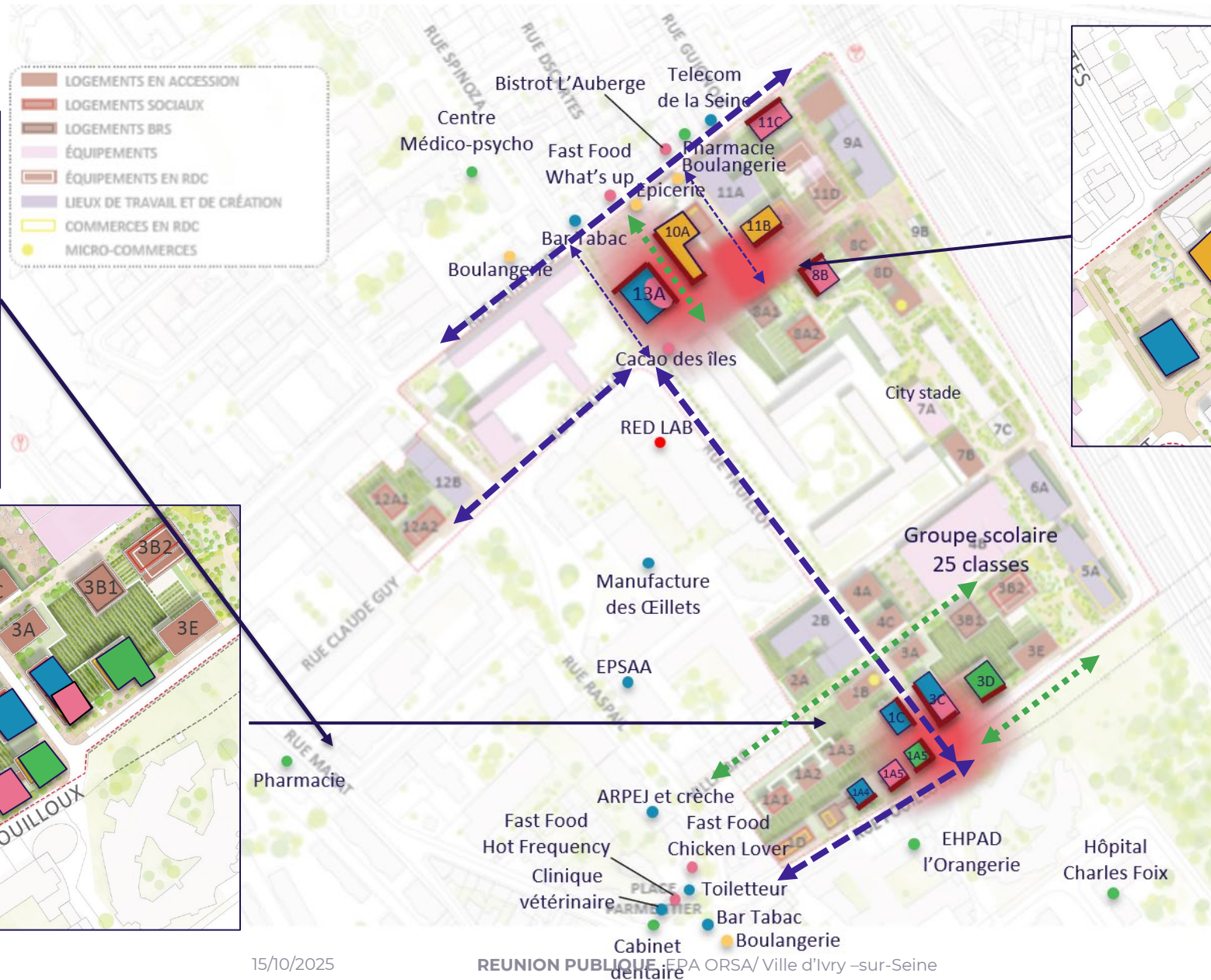
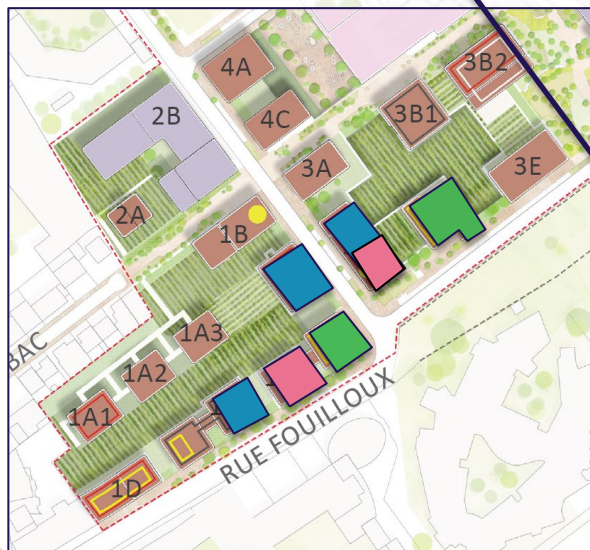
De manière générale : la programmation doit être complémentaire de l'offre existante.

Rappel des demandes émises par les habitants lors des entretiens exploratoires de 2017

- Commerces de bouche : boulangerie, boucherie
- Brasserie/Café avec terrasse
- Commerces spécialisés : vêtement, bricolage, mercerie, presse, librairie
- Artisans et service : électricien
- Magasins indépendants/artisanaux : chaussures, vêtements, bijoux

Zoom sur la relation entre les commerces et espaces publics

- Polarité rue Marat**
- Naturalia
 - Cordonnerie – services
 - Epicerie
 - Pharmacie
 - Traiteur vietnamien
 - Caviste
 - Traiteur traditionnel
 - Magasin-réparation vélo
 - coiffeur
 - restaurant



←---→ Principaux flux piétons
 ↔ Principaux flux voitures
 prévisionnels

AMI investisseurs

AMI restraint :

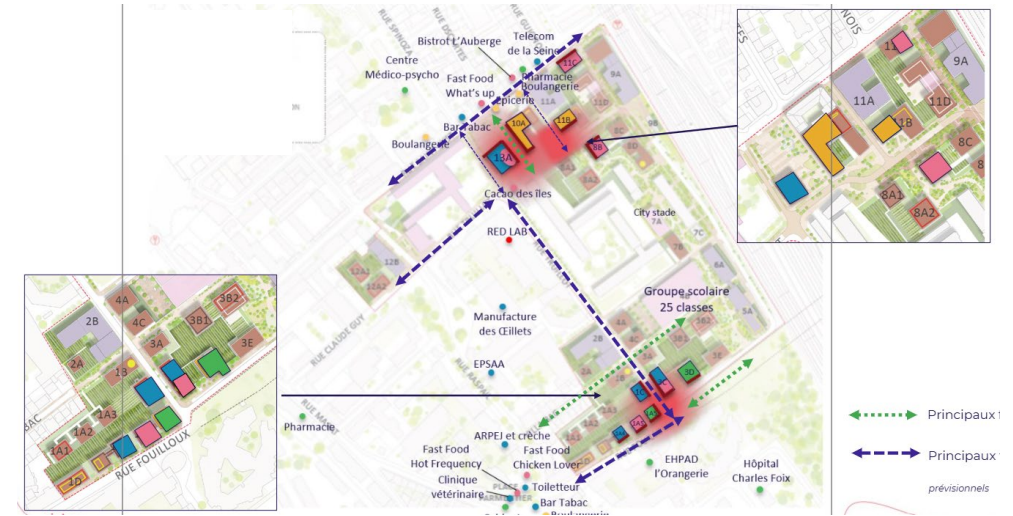
- Typologie différenciée : 1 groupement Economie Sociale et solidaire , 1 foncière plus traditionnelle, 1 profil mixte
- Déjà présents à Ivry

Choix du périmètre :

- Tous commerces de la ZAC
- Tous commerces de la ZAC sauf lot 11C

Intégration Economie Sociale et Solidaire :

- À minima 3 cellules
- Détails obligatoires sur la manière dont les prospects ESS ont été recherchés et sur les équilibres financiers



Obligation de participation aux Comité de commercialisation inscrits dans le règlement de l'AMI

Calendrier :





Présentation lot Saint Just 11A

Projet

Lot 11A, ZAC Gagarine,
Ivry-sur-Seine (94)

Maîtrise d'ouvrage

Hibana

Fondation

Perce-Neige

Équipe

Martin Duplantier Architectes,
Studio Purple (Paysagiste)

Date

15/10/25

Phase

APS

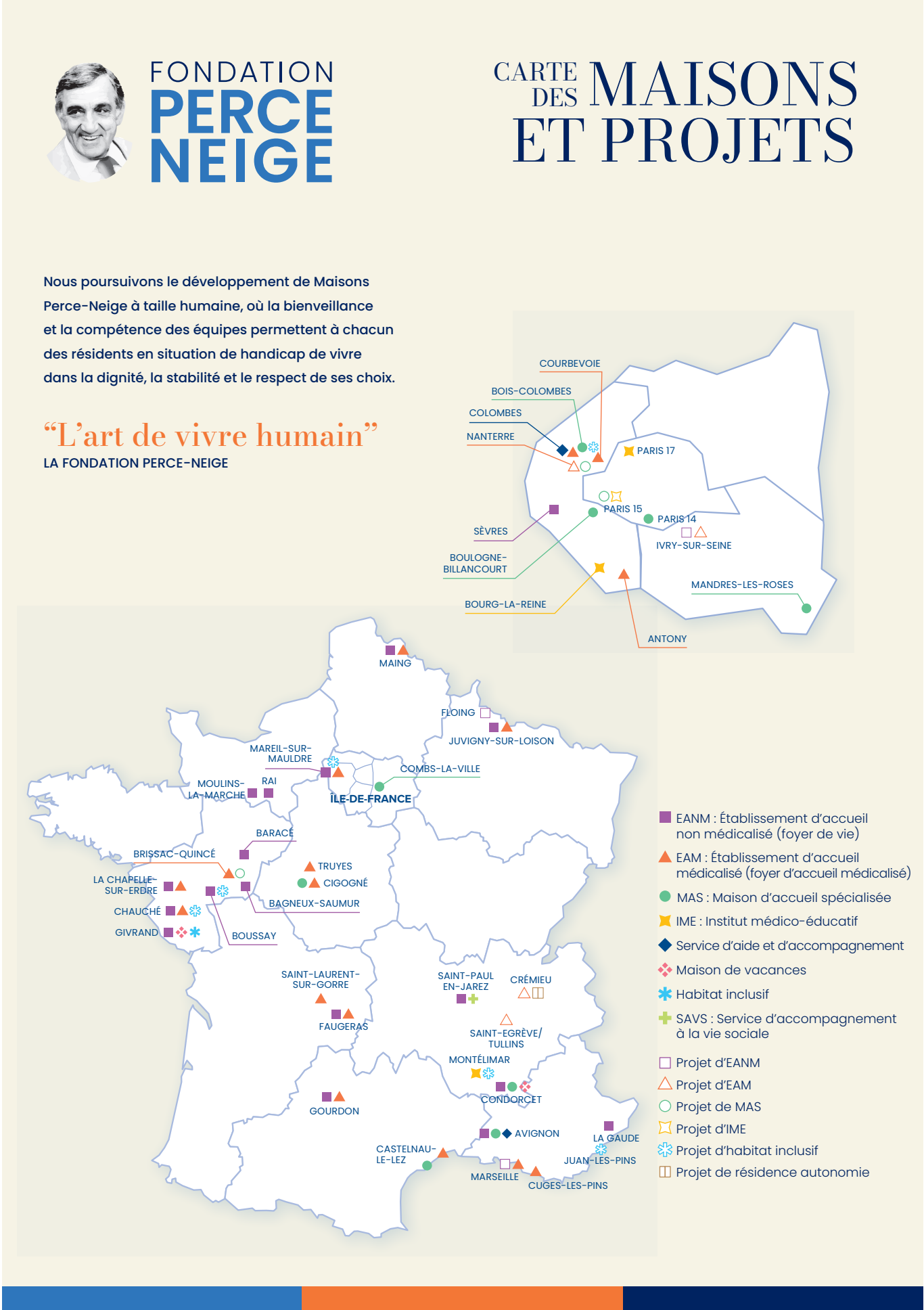


Lot 11A, ZAC Gagarine, Ivry-sur-Seine (94)
Présentation ville

Présentation Perce-Neige

Fondation Perce-Neige

- Fondée en 1966 par Lino Ventura, acteur et père d’une enfant handicapée.
- Fondation reconnue d’utilité publique depuis mai 2016.
- Missions : accueillir, accompagner et protéger les personnes en situation de handicap, en particulier les personnes autistes, polyhandicapées ou déficientes intellectuelles.
- Plus de 50 établissements et services à travers la France : foyers d’accueil médicalisés, maisons d’accueil spécialisées, Foyers de vie (EANM), etc
- Approche centrée sur :
 - la dignité et le bien-être des résidents
 - le respect du rythme individuel
 - l’accompagnement personnalisé et la stimulation sensorielle adaptée
- Engagement fort pour la transmission du personnel, la qualité architecturale et la sécurité des établissements.
- Philosophie : offrir à chaque personne accueillie « un lieu pour vivre, non un lieu pour simplement être hébergé ».



Description de la Fondation Perce-Neige



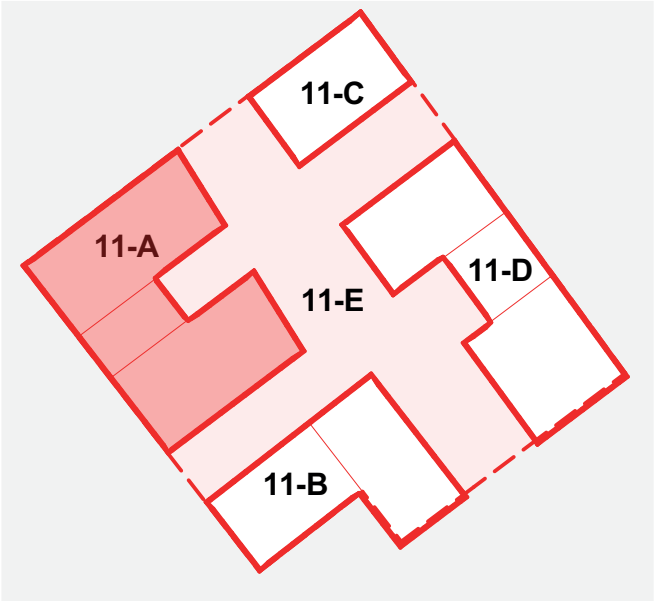
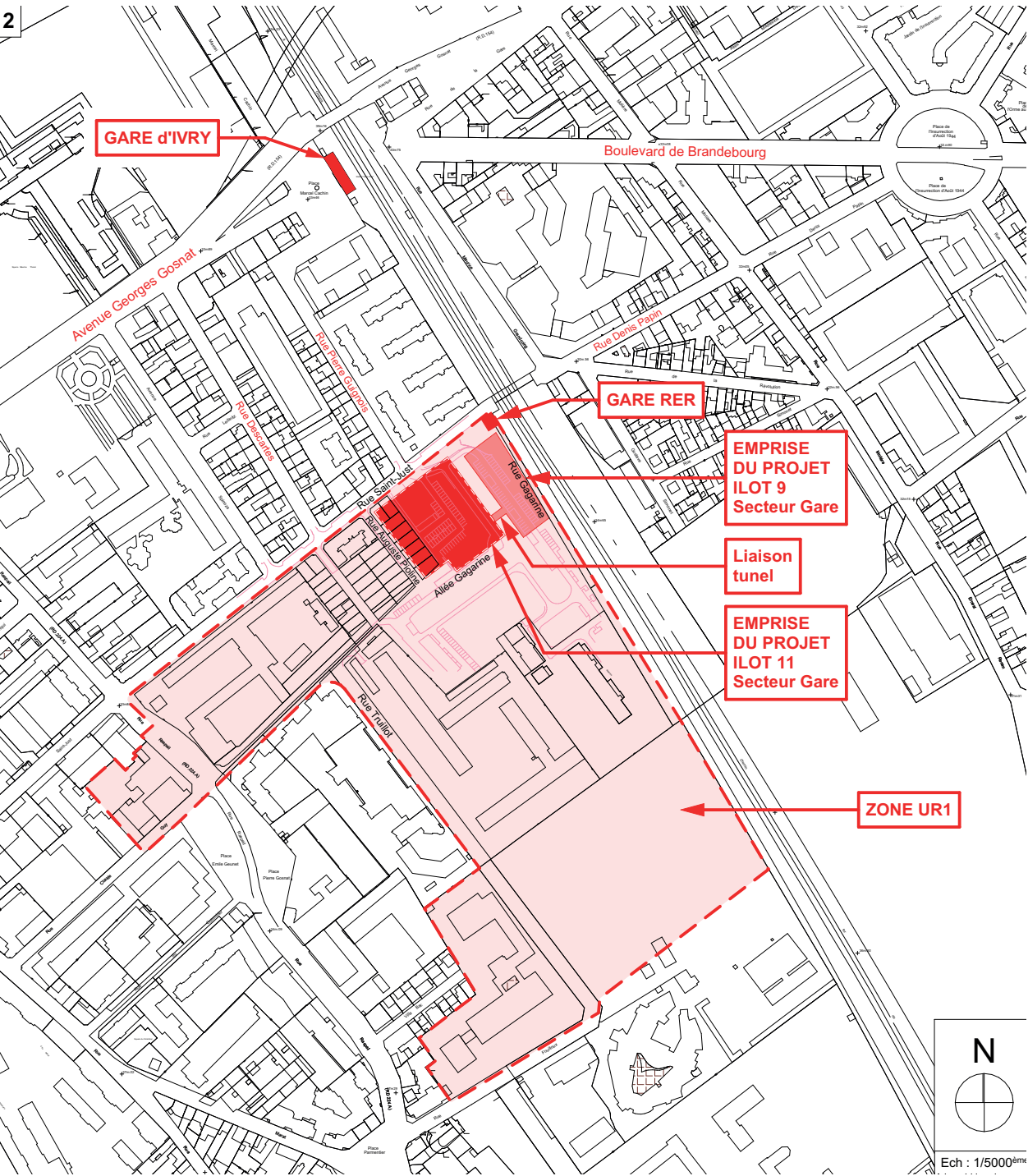
FONDATION
**PERCE
NEIGE**

- Le projet prévoit la **création d'un établissement d'accueil médicalisé et d'un établissement d'accueil non médicalisé pour adultes** présentant des troubles du spectre de l'autisme **gérés par la Fondation Perce-Neige**.
- Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment sur l'îlot 11A de la ZAC d'Ivry Gagarine. **Ce bâtiment se développe sur 3 étages hors cote PHEC.**
- **Perce-Neige nomme ses établissements des « Maisons »,** ce qui évoque un **lieu familial** où chaque individu est respecté et **où il fait bon vivre**. Les résidents y sont chez eux. L'idée est celle d'une protection, d'une convivialité, qui abrite l'individu comme dans **un véritable « chez-soi », mais aussi d'une ouverture**, d'un lieu où l'on peut recevoir et **nouer des relations sociales**.
- La Maison est **ouverte 365 jours par an**.
- **Elle accueille 42 adultes en hébergement (jour et nuit) et 12 adultes en accueil de jour**. La Maison nouera des **partenariats** avec des associations locales afin de proposer à ses résidents des activités correspondant à leurs besoins et envies.

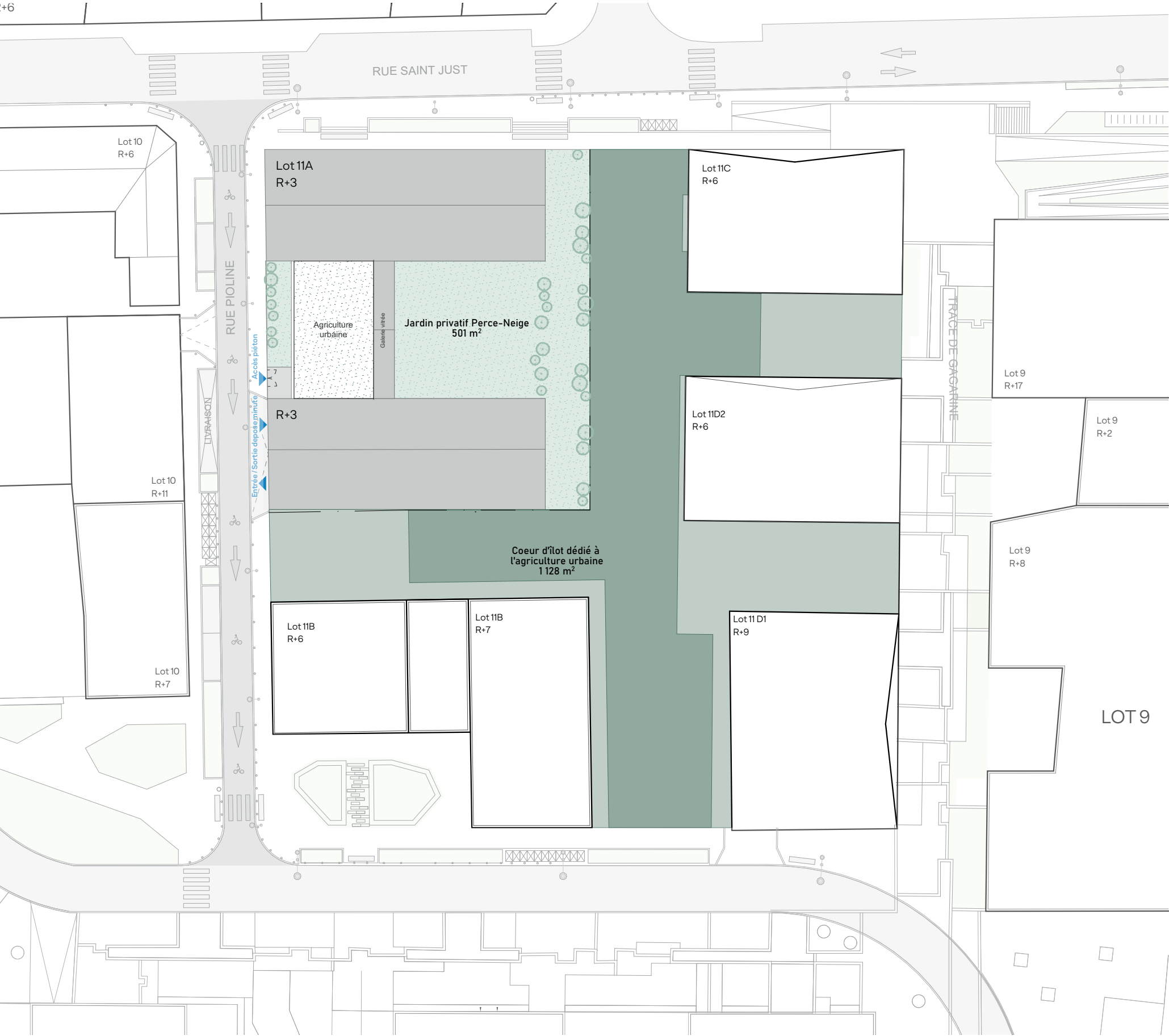
Localisation et insertion du projet

Réalisation d'un bâtiment sur l'îlot 11A de la ZAC d'Ivry Gagarine

À l'angle entre la rue Pioline et la rue Saint-Just

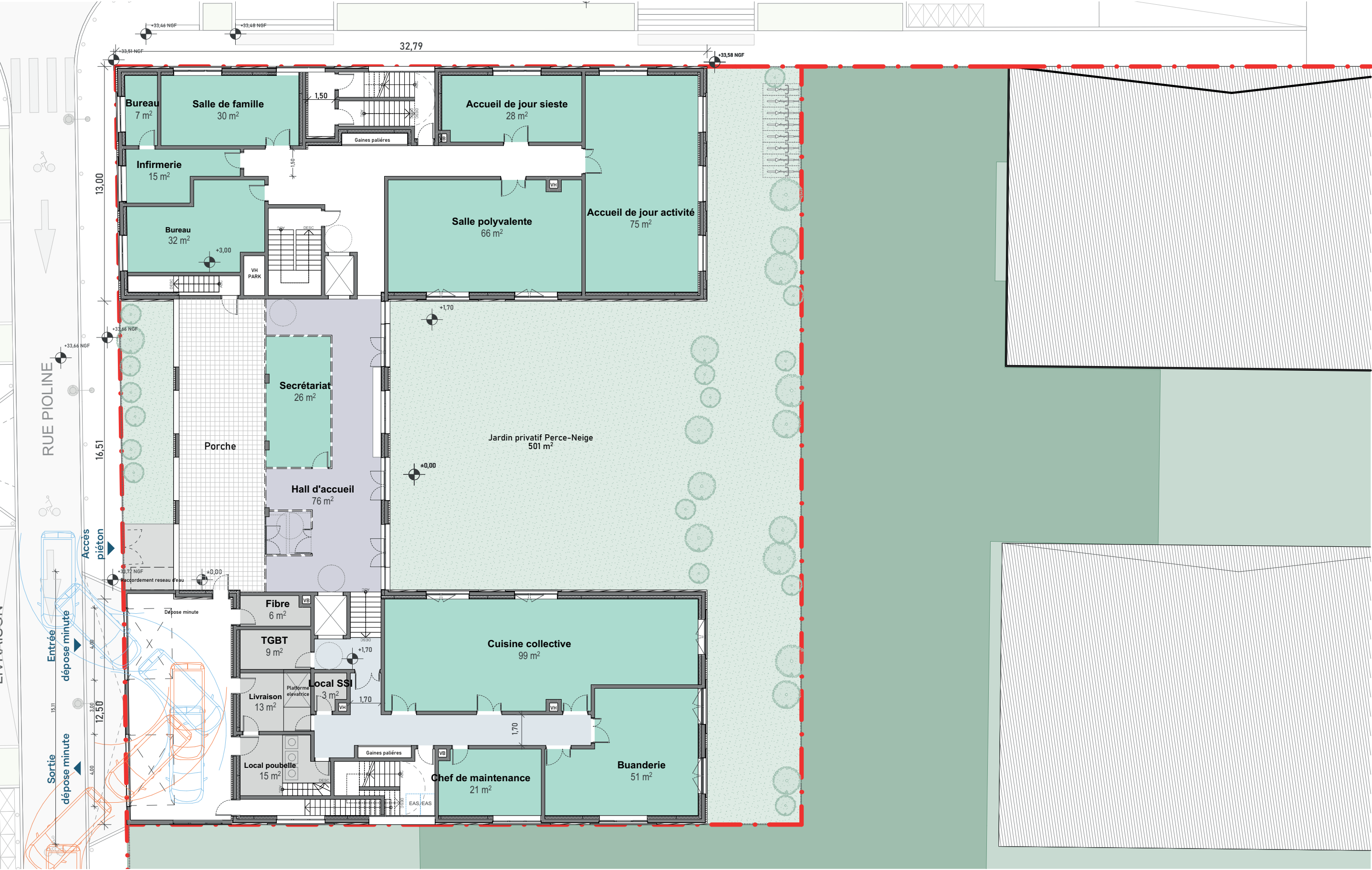


Plan de masse



Pièces graphiques

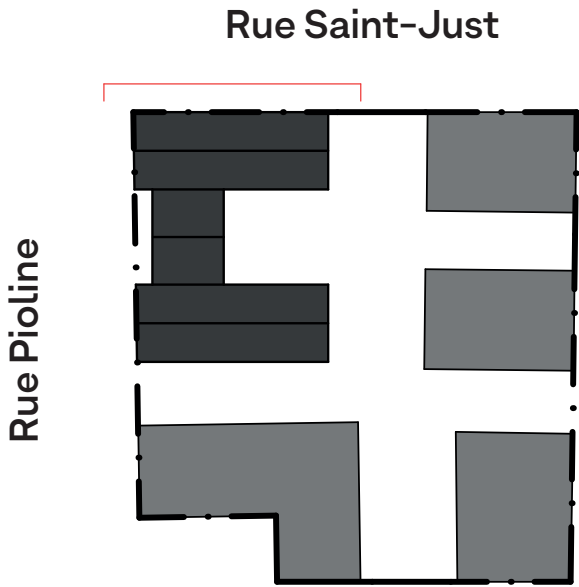
Plan RDC



Façade Rue Pioline, 1/150e

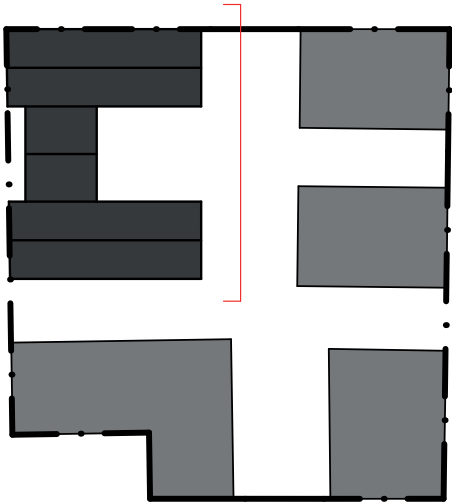


Façade Rue Saint Just, 1/150e



Façade Cœur d'îlot, 1/150e

Rue Saint-Just



Rue Pioline



Rue Saint-Just

Qualités du projet

Un lieu adapté aux personnes autistes (TSA)

Le projet a été conçu spécifiquement pour répondre aux besoins des personnes avec TSA, en cohérence avec les recommandations ARS et Perce-Neige :

→ **Organisation et fonctionnement :**

- Unités de vie autonomes à taille humaine (6 chambres chacune).
- Un fonctionnement “maison dans la maison” : salle à manger, salle d’activités, salle de bain par unité.
- Espaces lisibles et repérables, favorisant la stabilité émotionnelle.
- Circulations courtes et dégagées (1,70m)

→ **Logistique et sécurité :**

- Séparation nette des flux (résidents, personnel, logistique)
- Espaces extérieurs thérapeutiques et jardins sécurisés, favorisant la détente

- Contrôle d’accès sécurisé, MEXT des chambres équipées d’un limiteur d’ouverture à clé, absence de radiateurs apparents et limiteur de température dans les douches pour prévenir tout risque de brûlure.

→ **Confort sensoriel :**

- Lumière naturelle maîtrisée car la population est hypersensibles aux variations visuelles et aux contrastes forts : baies des chambres orientées principalement Est/Nord (sans éblouissement ni variations brusques d’intensité), éclairage doux (LED), circulations éclairées naturellement.
- Acoustique renforcée car la population est très sensible au bruit : notamment dans les chambres grâce à des plancher chauffant-rafraichissant (aucun bruit de soufflage), cloisons haute performance, sols anti-bruit, réduction des impacts.
- Ambiance visuelle apaisante : gammes chromatiques des revêtements étudiées pour répondre aux besoins des personnes autistes.

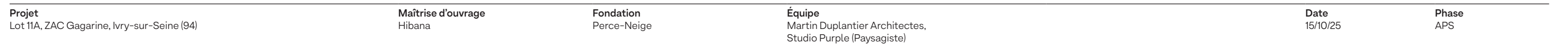
Intentions de plan paysager

Côté rue

- Trame minéral type pavé grès ou pierre de Bourgogne
- Modelés végétales avec vivaces, couvre-sols et bulbes
- Cépées à fleurs type prunus
- Arceaux vélos



Côté cœur d'îlot



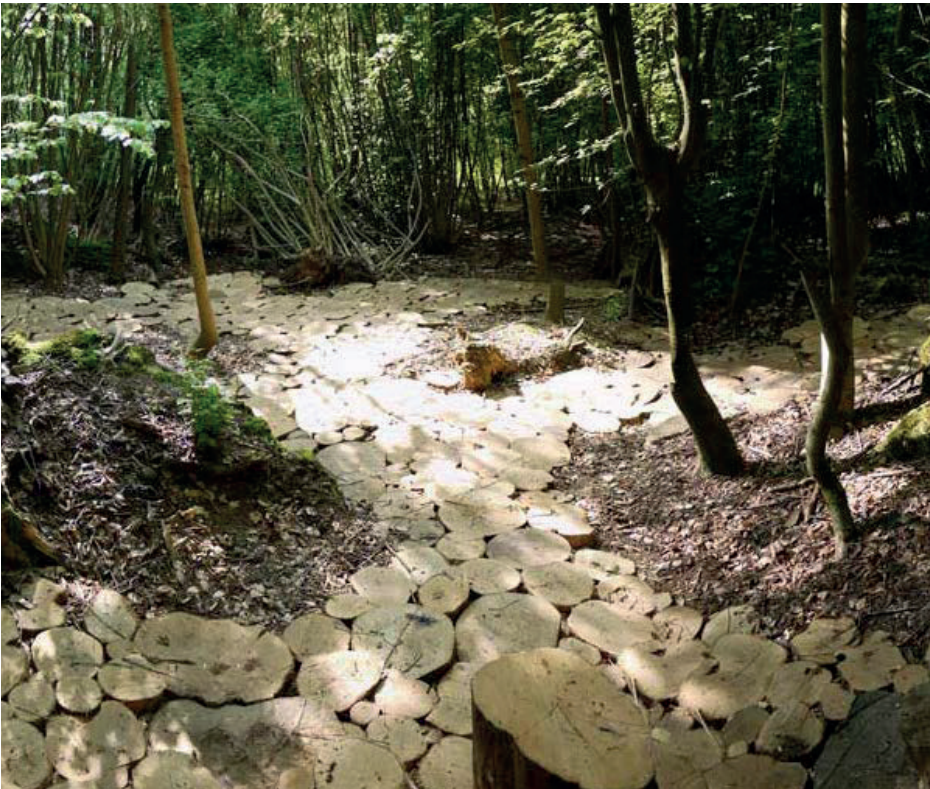
Intentions de plan paysager

R+3

- Pergola bois avec plantes grimpantes
- Potager — plantation de fruits et légumes
- Arbustes cépées à fleurs
- Platelage bois au sol



Références et intentions paysagères



Perspective

Vue de l'angle rue Saint-Just et rue Pioline



Toiture zinc



Béton lasuré
teinte chaude



Béton bouchardé pour
l'encadrement des baies

Merci pour votre attention !

Pour toutes questions/ remarques sur les chantiers de la ZAC :

chantiergagarine@grandparisamenagement.fr

Le document sera consultable sous 7 jours sur le site de la Ville

Chemin d'accès :

- > Cadre de vie, environnement
- > Projets d'aménagement
- > **Gagarine Truillot**
- > A télécharger

