

# Projet Gagarine -Truillot

Le journal n° 1  
Septembre 2018



grand paris  
aménagement  
ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT  
ORLY  
RUNGIS  
SEINE  
AMONT

P.3 Les prochaines étapes

P.5 Truillot : un gain en qualité de vie

P.5 Une gare plus « proche »

P.6 Tous acteurs du projet

## Un projet d'ampleur pour améliorer la qualité de vie dans le quartier



La cité Gagarine-Truillot est certainement l'une des plus emblématiques d'Ivry. Construite en 1961, propriété de l'OPH d'Ivry avec 650 logements, elle porte le nom de Youri Gagarine, cosmonaute, venu en

personne pour l'inauguration. Les plus anciens se souviennent encore de cet événement !

En 2005, nous avons fait le choix d'engager un grand projet urbain avec notamment comme objectif de mieux relier le quartier au reste de la ville et d'améliorer le cadre de vie des habitant.e.s. Nous avons dans ce cadre décidé collectivement la démolition du bâtiment Gagarine dont le relogement des habitants se termine.

Co-construit avec les habitant.e.s en ayant l'ambition de rester fidèle à l'histoire de cette cité populaire, le projet comprend une offre d'habitat diversifié avec la réhabilitation des logements de l'extension Truillot, la construction de logements neufs dont 30% de logements sociaux mais aussi d'accession sociale à la propriété, des locaux d'activité économique et des équipements et espaces publics.

Un projet qui possède en son cœur notre engagement pour qu'Ivry reste une ville résolument pour toutes et tous. Une volonté que nous sommes attachés à préserver dans toutes nos actions !

Philippe Bouyssou  
Maire d'Ivry-sur-Seine  
et président de l'OPH



### 3 questions à Thierry Febvay

Directeur général de l'Établissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont

« L'EPA conduit l'opération en lien avec la ville, les habitants et l'ensemble des partenaires. »

#### Quelle est la mission de l'EPA ORSA ?

L'EPA ORSA a pris l'initiative de créer la ZAC Gagarine-Truillot (en mars 2016), en s'inscrivant dans la continuité des réflexions que la ville avait précédemment engagées. L'EPA ORSA est un « outil » d'aménagement très partenarial : créé en 2007, il réunit au sein de son conseil d'administration des représentants de l'État, de la région, de la Métropole du Grand Paris, du département du Val-de-Marne et six maires des 11 communes parties prenantes, dont le maire d'Ivry-sur-Seine. Il définit et met en œuvre des opérations d'aménagement sur le territoire d'ORSA, comme par exemple aux Ardoines, à Vitry, à Chevilly-Larue, à Choisy-le-Roi, à Villeneuve-Saint-Georges...

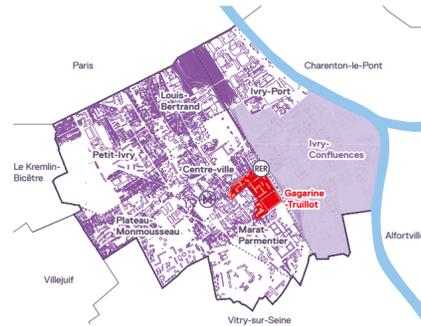
#### Plus concrètement, quel rôle va jouer l'EPA ORSA dans l'opération ?

En tant qu'aménageur de la ZAC le rôle de l'EPA est multiple. Il conduit l'opération en lien étroit avec la ville, les habitants et l'ensemble des partenaires. Concrètement, il définit le projet dans toutes ses dimensions et le traduit par le programme de l'opération, c'est-à-dire son contenu qui doit répondre aux besoins identifiés : nombre et typologie des logements, superficies dédiées aux bureaux, aux locaux d'activité, surfaces et nature des commerces et des équipements publics, des espaces publics... Il pilote, avec la ville, la conception du projet assurée par l'équipe de maîtrise d'œuvre, Archikubik\*. Il acquiert, dépollue et viabilise les terrains, les raccorde aux différents réseaux, puis les revend aux opérateurs, chargés de réaliser les programmes immobiliers. Il prendra aussi en charge les démolitions nécessaires à la réalisation du projet. Enfin, il joue le rôle de coordonnateur de l'ensemble des acteurs impliqués dans l'opération.

#### Quelles sont les prochaines étapes de l'opération ?

La réhabilitation des barres Truillot, conduite par l'OPH, se poursuivra jusqu'à fin 2018. Parallèlement, les relogements en cours s'achèveront d'ici la fin de l'année. La construction de l'îlot Pioline (sous maîtrise d'ouvrage OPH) devrait commencer au 2<sup>e</sup> semestre 2018 et la démolition de la cité Gagarine au printemps 2019. Pour le reste, nous terminons les dernières études préalables : le plan du projet est finalisé, les études techniques se poursuivront jusqu'à la fin de l'année (études de sols, étude de programmation...). Le « dossier de réalisation » (document technique et administratif) sera constitué en 2018 et soumis à l'approbation début 2019. Les travaux d'espaces publics de la ZAC pourront s'engager en 2021.

\* Archikubik, agence d'architecture et d'urbanisme dirigée par Carmen Santana, est la mandataire d'un groupement pluridisciplinaire qui réunit également un paysagiste, un bureau d'études techniques, un hydraulicien, un acousticien, un sociologue et un spécialiste de l'environnement.



### Localisation du projet Gagarine-Truillot

Le projet est situé dans le centre-ville, à proximité du métro et de la station de RER.

# « Le projet place au centre le vivant, l'humain et le paysage »

Carmen Santana architecte-urbaniste de l'agence Archikubik, présente le projet et la façon dont il a été conçu.

#### Vous avez voulu donner à la ZAC Gagarine-Truillot une identité propre. Quel concept développez-vous ?

Nous travaillons sur le passage de la cité Gagarine-Truillot à l'agrocité Gagarine-Truillot : une cité avec de l'agriculture urbaine en cœur d'îlot, sur les toitures, sous des serres... Cet élément de l'ADN du projet n'est pas si éloigné de l'histoire du lieu car il se trouve que M. Truillot était maraîcher dans ce secteur de la ville ! En référence à Gagarine, le célèbre cosmonaute qui a inauguré la cité en personne, des bâtiments seront « parachutés » sur cette ZAC mais « en pointillés », pour ne pas recréer des barres.

#### Un tel projet nécessite de laisser une large place aux espaces publics. Comment faire alors que le programme prévoit la construction de plus de 160 000 m<sup>2</sup> ?

Par la densité, pour libérer des surfaces au sol pour les espaces publics. Mais cette densité doit être compacte : les distances entre les bâtiments doivent rester à l'échelle humaine pour assurer la cohésion de l'ensemble de la cité. S'y ajoute la complexité,

c'est-à-dire un travail minutieux sur l'espace public et le paysage. Ces trois notions associées donnent ce que nous appelons l'intensité urbaine et qui va nous permettre de placer d'abord le vert, et après les constructions. Très emblématique, la cité Gagarine par exemple sera déconstruite – pas démolie, de sorte à récupérer et réutiliser tout ce qui pourra l'être – mais son empreinte sera conservée pour créer un nouvel espace public, très vert.

#### Quel impact cette densité aura-t-elle sur le cadre de vie des habitants ?

Nous ferons en sorte qu'elle ne soit pas ressentie. C'est possible grâce à des aérations, des points de vue, des échappées visuelles. La qualité et la diversité des espaces publics y contribueront également, comme la place Pioline, véritable cœur du projet. De nombreuses liaisons seront en outre créées ou renforcées avec les quartiers alentour : le centre-ville et ses services administratifs, Marat-Parmentier et ses commerces, Charles-Foix, son hôpital et ses jardins... Dans toutes ses facettes, le projet place au centre l'humain, le vivant.

### Le plan d'aménagement du quartier



# Truillot : un gain en qualité de vie

La réhabilitation des immeubles Truillot avance à grands pas. Façades, toitures-terrasses, parties communes et logements font l'objet d'une série de travaux qui amélioreront significativement l'esthétique des bâtiments et le confort des logements.

Depuis plusieurs mois, les habitants des immeubles Truillot vivent au rythme des travaux... pour la bonne cause ! Les interventions pilotées par l'office public de l'habitat (OPH) d'Ivry, qui gère ces résidences, visent à offrir aux locataires un plus grand confort de vie. Un confort thermique tout d'abord, grâce à l'isolation des façades et au changement des fenêtres, pour diminuer les pertes de chaleur. À l'inverse, pour maintenir la fraîcheur, toutes les chambres vont être équipées de persiennes tandis que, dans les studios, un store intérieur sera posé dans la pièce principale.



### Les ascenseurs seront remplacés d'ici à l'automne 2019

Un confort acoustique ensuite, grâce au doublage intérieur des logements au niveau des ascenseurs et des conduits de ventilation. Pour limiter le bruit également, de nouveaux revêtements de sol souples sont installés dans les parties communes (sauf les halls), dont les murs et les plafonds sont par ailleurs repeints et les luminaires remplacés par un éclairage plus économe en énergie. Toujours dans

les parties communes, les colonnes montantes d'électricité sont en train d'être changées et les nouveaux tableaux électriques ont été posés dans de nombreux logements.

Divers travaux visent à améliorer le système de chauffage. Pour la qualité de l'air, les bouches de ventilation dans les cuisines et les salles de bain seront remplacées par des modèles neufs, tout comme le réseau de ventilation dans les bâtiments et les moteurs sur les toits, dès que la rénovation des toitures-terrasses (isolation et étanchéité) sera terminée. Enfin, dans plus

des trois quarts des logements, les robinets et les WC ont été changés.

Alors que ces travaux touchent à leur fin (automne 2018), la réhabilitation des immeubles Truillot se prolongera jusqu'à l'automne 2019 avec le remplacement, par des modèles plus rapides, des ascenseurs des tours F (gauche puis droit), G puis H. Une liaison sera créée entre les deux cages d'escalier afin que les habitants puissent toujours utiliser au moins un ascenseur. Les locataires ayant des difficultés de mobilité peuvent se signaler dès aujourd'hui auprès du gardien.

# Une gare plus « proche »

Dans le cadre de la rénovation de la gare du RER C, une entrée supplémentaire va être créée rue Saint-Just, avant la fin de l'année. Elle donnera accès aux quais directement et ouvrira sur une nouvelle esplanade aux portes de la cité Gagarine-Truillot.



Le chantier de la gare RER d'Ivry-sur-Seine a démarré. Et c'est par l'aménagement de deux nouveaux accès depuis la rue Saint-Just, incluant l'allongement des quais, qu'il a commencé. À compter de début 2019, les voyageurs venant du sud, notamment du quartier Gagarine-Truillot, n'auront donc plus à remonter jusqu'au bâtiment principal de la gare, place Marcel-Cachin, pour accéder aux trains : la nouvelle entrée leur fera gagner plusieurs minutes de trajet.

La création d'un accès au niveau de la ZAC Gagarine-Truillot avait été demandée par la mairie dans le cadre du projet urbain sur ce secteur qui vise, entre autres enjeux, à mieux relier la cité au reste de la ville.

### La nouvelle entrée fera gagner plusieurs minutes de trajet

Une demande acceptée par la SNCF et Île-de-France Mobilités (ex-Stif), le syndicat des transports de la région. Ces travaux s'intègrent dans le chantier, plus vaste, de rénovation de la gare du RER C, qui verra la création d'autres accès supplémentaires place Marcel-Cachin (côté centre-ville) et rue de la Gare. Une passerelle enjambera en outre les voies du RER entre cette place et cette rue situées de part

et d'autre des rails. Des escaliers et trois ascenseurs la desserviront ainsi que les quais.

Ces nouveaux aménagements et d'autres encore, comme le rehaussement des quais, rendront la gare intégralement accessible aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap. Une nouvelle signalétique (balises sonores, bandes podotactiles...) sera installée et l'éclairage mis aux normes. Celui du souterrain, notamment, sera entièrement refait. À l'issue de ces travaux, chiffrés à 25,3 millions d'euros et cofinancés par la SNCF, Île-de-France Mobilités, la Région et l'État, la gare RER offrira une meilleure accessibilité et un confort accru à ses milliers de voyageurs quotidiens.

### Chiffre-clé

8 000 voyageurs fréquentent chaque jour la gare RER d'Ivry-sur-Seine



© EPA Orsa/Eric Morency

# Tous acteurs du projet

Le projet Gagarine-Truillot se construit dans une démarche résolument participative, qui associe l'ensemble des habitants et des usagers. Chacun à son niveau peut contribuer à dessiner l'avenir du quartier.

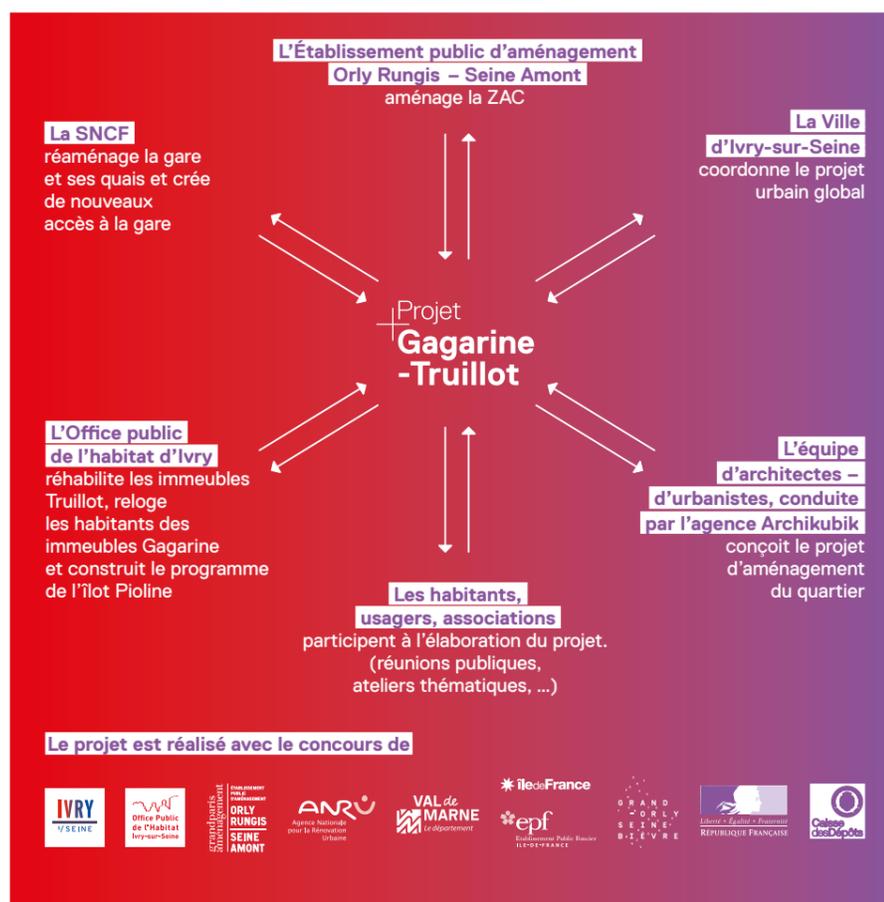
Parce que la ZAC Gagarine-Truillot est un lieu de vie et de travail partagé, chacun est invité à réfléchir à sa transformation. Le dialogue a été initié dès avant la définition du projet : en amont, le groupement de professionnels missionné pour ce travail a conduit pendant plusieurs mois des « entretiens exploratoires » avec les habitants, commerçants, acteurs associatifs, enseignants, élus, services de la Ville... « Ces échanges nous ont aidés à faire émerger les attentes, les craintes et les points de blocage liés au projet », explique Carmen Santana, architecte-urbaniste de l'agence Archikubik (lire interview).

## Que le projet préserve et accentue la vie de quartier

L'heure est aujourd'hui à la construction du projet proprement dite, ou plutôt la co-construction. Habitants et usagers sont en effet appelés à enrichir de leur expertise d'usage l'expertise technique des professionnels. Une balade urbaine a eu lieu en mai pour identifier les spécificités du quartier, ses atouts comme ses fragilités. Des ateliers ont ensuite été organisés, en juin, avec différents publics (parents, adolescents, enfants, seniors, femmes...) sur les thématiques du commerce, des espaces et des équipements publics.

À chaque séance, les participants ont pu exposer personnellement leur point de vue et échanger. Un consensus a ainsi émergé autour d'attentes fortes : faire des commerces, y compris le marché, des moteurs de l'animation du quartier ; créer des espaces publics apaisés, favorisant de nouveaux usages ; concevoir des équipements adaptés aux habitants et à leurs modes de vie. « L'ambition exprimée est que le projet préserve et accentue la vie de quartier : l'entraide entre voisins, les activités et les projets partagés, les moments de convivialité et de fête », résume Michaël Silly, fondateur de l'agence Ville hybride, membre du groupement.

## Qui réalise le projet ?



Cette ambition a déjà nourri la réflexion des architectes et urbanistes et sera affinée lors de nouveaux rendez-vous de concertation. À commencer par la réunion publique du 19 septembre, au cours de laquelle sera présenté le plan d'aménagement de la ZAC Gagarine-Truillot. Ces temps forts à venir permettront d'assurer la prise en compte des besoins de la population et des usages du quartier, tout en informant sur l'avancement du projet et le devenir de la cité.

## Pour plus d'informations

**Maison municipale de quartier**  
7 Rue Truillot –  
Espace Pioline  
Tél. 01 72 04 63 21  
Mobile. 06 21 24 83 82  
maisonquartier  
centreville@ivry94.fr

**Horaires d'ouverture au public en période scolaire**  
Mardi  
14h – 19h  
Mercredi  
9h – 12h30 | 14h – 19h  
Jeudi  
14h – 19h  
Vendredi  
9h – 12h30 | 14h – 19h  
Samedi  
9h – 12h30 | 14h-19h  
**En période de vacances scolaires**  
lundi au Vendredi de  
9h – 12h30 | 14h – 18h

**Mairie d'Ivry-sur-Seine**  
Esplanade Georges  
Marrane  
94205 Ivry-sur-Seine  
Cedex  
Tél. 01 49 60 25 08  
Suivez nous sur

**EPA Orly Rungis – Seine Amont**  
2 avenue Jean Jaurès  
94600 Choisy-le-Roi  
Tél. 01 48 53 68 00  
www.epa-orsa.fr  
gagarine.truillot  
@epa-orsa.fr

## ZAC Gagarine-Truillot le journal

Directeur de publication  
**Thierry Febvay**

Rédaction et suivi éditorial  
**Anne Beekhuizen**  
**Marilyn Deret**

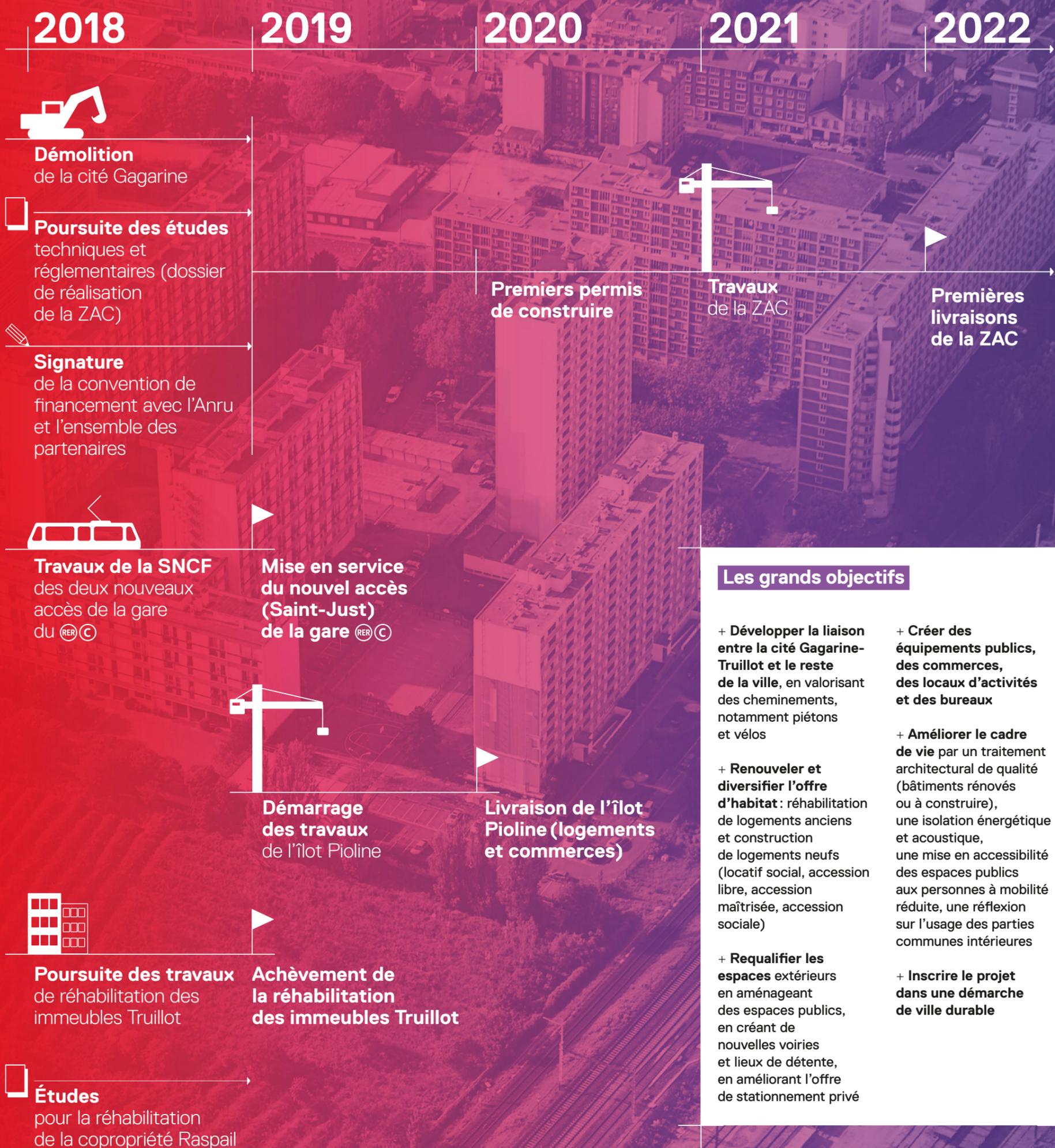
Impression  
**Impression**

Tirage  
**XX XXX exemplaires**

Design graphique  
**LMpolymago**

# Les prochaines étapes

Le projet est engagé depuis plusieurs années. Il a connu des étapes importantes, notamment en 2015, quand il a été retenu en tant que projet d'intérêt régional du Nouveau programme national de renouvellement urbain, en 2016, avec la création de la ZAC et en 2017 avec la signature d'un protocole avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Sa réalisation va s'étaler sur les dix prochaines années.



## Les grands objectifs

- + Développer la liaison entre la cité Gagarine-Truillot et le reste de la ville, en valorisant des cheminements, notamment piétons et vélos
- + Renouveler et diversifier l'offre d'habitat : réhabilitation de logements anciens et construction de logements neufs (locatif social, accession libre, accession maîtrisée, accession sociale)
- + Requalifier les espaces extérieurs en aménageant des espaces publics, en créant de nouvelles voiries et lieux de détente, en améliorant l'offre de stationnement privé
- + Créer des équipements publics, des commerces, des locaux d'activités et des bureaux
- + Améliorer le cadre de vie par un traitement architectural de qualité (bâtiments rénovés ou à construire), une isolation énergétique et acoustique, une mise en accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, une réflexion sur l'usage des parties communes intérieures
- + Inscrire le projet dans une démarche de ville durable



© EPA Orsa/Archikubik/sbda

## La ZAC Gagarine -Truillot en chiffres



**90 000 m<sup>2</sup>**  
de logements  
(soit environ 1 430 logements :  
430 logements locatifs  
sociaux et 1 000 logements  
en accession à la propriété).



**65 000 m<sup>2</sup>**  
de bureaux  
/activités



**2 000 m<sup>2</sup>**  
de commerces  
de proximité



**Des équipements  
publics**  
(école, crèche, gymnase, ...)



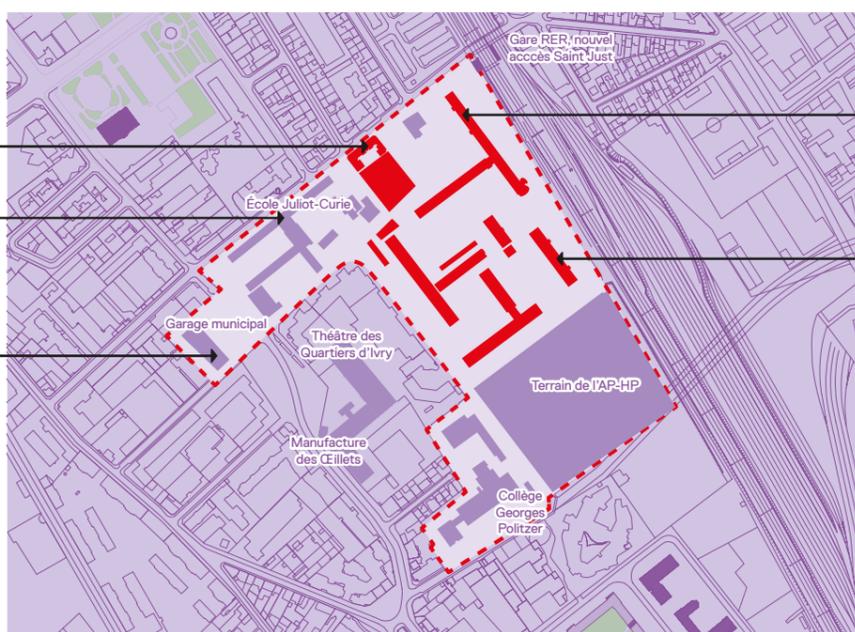
**Des espaces  
publics**  
nouveaux ou requalifiés  
(rues, places, squares...)

## Les principales interventions

La construction  
d'un programme  
de logements  
dans l'îlot Pioline  
(OPH d'Ivry-sur-Seine)

La requalification de  
la copropriété Raspail

La mise en œuvre  
de la zone  
d'aménagement  
concerté Gagarine  
-Truillot (ZAC  
Gagarine-Truillot),  
qui permettra de  
réaliser de nouveaux  
logements, commerces,  
bureaux, équipements  
et espaces publics  
(EPA ORSA)



La démolition de l'immeuble  
**Gagarine**  
(EPA ORSA et OPH  
d'Ivry-sur-Seine)

La réhabilitation des  
**immeubles Truillot**  
comprenant l'isolation  
thermique, la réhabilitation  
des espaces communs,  
la mise aux normes  
électriques (OPH  
d'Ivry-sur-Seine)