



BEZONS
CŒUR DE
VILLE

CRÉER
LA VILLE
CONTEMPORAINE



Visuel non contractuel



SOMMAIRE



PRÉSENTATION
DES PARTENAIRES

→ P 4



EDITO DU MAIRE DE BEZONS

→ P 5



PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION
"CŒUR DE VILLE" DANS SON ENSEMBLE

→ P 6



DETAIL DU PROJET MIXTE
AU SEIN DE LA ZAC "COEUR DE VILLE",
UNE OPERATION OUVERTE SUR LA VILLE

→ P 8

#01

UNE PROGRAMMATION MIXTE
AU SOCLE URBAIN COMMUN

→ P 9

#02

UN SÉQUENÇAGE EN ÎLOTS

→ P 10

#03

UN ENSEMBLE UNIQUE :
700 LOGEMENTS, 20 000 M² DE COMMERCES

→ P 11

#04

UN PROJET
RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT
ET ENGAGÉ EN FAVEUR DE L'EMPLOI

→ P 14



PRÉSENTATION DES PARTENAIRES

SADEV 94 - www.sadev94.fr

Depuis près de 30 ans, Sadev 94 accompagne et traduit les ambitions urbaines et économiques du Val-de-Marne. Présidée par Pascal Savoldelli et dirigée par Jean-Pierre Nourrisson, Sadev 94 participe au développement des villes du département par la prospective territoriale, le pilotage d'études urbaines, la réalisation de schémas d'aménagement de référence

et d'opérations d'aménagement, la construction de logements, de bureaux, de bâtiments d'activités et d'équipements publics. Aujourd'hui, l'aménageur Sadev 94 met également son savoir-faire et son expertise au service d'autres collectivités en Île-de-France, c'est notamment le cas à Bezons pour l'opération « Cœur de Ville ».

ALTAREA COGEDIM - www.altareacogedim.com

Altarea Cogedim est un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière de commerce et promoteur, il est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau. Il dispose pour chacun de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Présent en

France, en Espagne et en Italie, Altarea Cogedim gère un patrimoine de centres commerciaux de 4 milliards d'euros et figure parmi les leaders en matière de e-commerce en France grâce à sa filiale Rue du Commerce. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 1,7 milliard d'euros au 31 décembre 2014.

GROUPE IMESTIA - www.groupe-imestia.fr

Fort d'une expérience de plus de 10 ans, Groupe Iместia, à travers sa filiale immobilière, réalise et participe à la construction de plus de 600 logements par an. Le groupe développe ses projets sur des fonciers publics ou privés dans le respect des orientations et priorités des collectivités locales. Pour mener à bien ses opérations, Groupe Iместia s'appuie sur des compétences et un savoir-faire tech-

nique au service de valeurs garantissant qualité des programmes, respect de l'environnement et mixité sociale. Le groupe conseille et accompagne également les comités d'entreprise dans leurs projets immobiliers. Avec son équipe pluridisciplinaire, ses intervenants experts, et son réseau de partenaires, Groupe Iместia rayonne au cœur des villes.



EDITO UN PROJET DE CŒUR DE VILLE PARTAGÉ



Le projet d'un nouveau cœur de ville à Bezons, réfléchi et travaillé depuis de nombreuses années, se concrétise.

La très large concertation lancée depuis de nombreux mois concernant le programme mixte (logements, commerces, loisirs, espaces verts) de la ZAC du cœur de ville a été mise à profit pour aider la ville de Bezons et l'aménageur Sadev 94 à la décision.

De très nombreuses Bezonnaises et Bezonnais ont participé aux visites de projets réalisés dans d'autres villes, aux projections de films et aux débats portant sur les problématiques de centre ville.

Après toutes ces initiatives, abondantes en échanges, au point d'enrichir le projet initial, sur l'usage des lieux, nous allons entrer dans le vif du sujet et commencer à bâtir NOTRE cœur de ville.

Par son ampleur, le projet retenu par la ville offrira, au cœur de notre cité, non seulement de nombreux équipements publics de grande qualité, mais aussi accroîtra l'offre de logements diversifiés, de commerces, de lieux de culture, d'espaces de promenades, de détente et de loisirs.



Déjà, plusieurs réalisations sont en cours dans ce cœur de ville en devenir : notre mairie, qui accueillera tous les services municipaux et les Bezonnais en octobre prochain, le carrefour de la Grâce-de-Dieu qui offrira un parvis à notre "maison commune", des voies bus au centre de la chaussée, des trottoirs plus vastes et la nouvelle école maternelle et primaire Angela Davis de 16 classes, avec centres de loisirs intégrés.

Ce qui nous guide et ce qui guidera nos partenaires, ce sont les attentes des Bezonnais et des Bezonnaises. Bezons se modernise, s'ouvre et c'est tout le défi que nous nous fixons pour les années à venir. Le projet d'Altarea-Cogedim / Groupe Iместia que nous avons choisi s'inscrit pleinement dans cette démarche.

Dominique Lesparre
Maire de Bezons



PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION "CŒUR DE VILLE" DANS SON ENSEMBLE

LA VIE AU CENTRE DE BEZONS

Avec l'arrivée du tramway T2 depuis novembre 2012, la ville de Bezons a pris son essor. C'est dans ce contexte, et pour accompagner ce changement, que la restructuration du centre-ville a été décidée.

La restructuration du cœur de ville a donné lieu à une procédure de création de ZAC (créée en mai 2011) portant sur une emprise totale d'environ 14 hectares. En juillet 2011, la ville de Bezons a confié l'opération d'aménagement « Cœur de ville » à Sadev 94 qui s'est vue fixer l'objectif de doter la ville de Bezons d'un centre-ville, aujourd'hui réduit à une centralité diffuse, et d'y développer une mixité des fonctions urbaines.

Dans cette perspective, Sadev 94 s'est adjoint les compétences de l'agence François Leclercq en qualité d'architecte-urbaniste de l'opération d'aménagement « Cœur de Ville ».

UNE BELLE OPPORTUNITÉ

Le secteur « Cœur de ville » retenu est aujourd'hui caractérisé par un tissu hétéroclite, la présence de grandes emprises difficilement traversables, et une quasi mono-fonctionnalité sportive sur le site.

Le choix du lieu où se développe l'opération « Cœur de Ville » n'est évidemment pas le fruit du hasard.

Bien au contraire, l'équipe municipale l'a choisi en raison de sa position stratégique avec notamment la place de la Grâce-de-Dieu et le potentiel foncier constitué par des terrains aujourd'hui en friche, anciennement occupés par des activités à caractère industriel.

Le réaménagement de la place de la Grâce-de-Dieu qui présente aujourd'hui un caractère essentiellement routier, l'implantation du nouvel Hôtel de ville dont elle deviendra le parvis et d'une salle polyvalente en feront un pôle d'attractivité important enrichi par le développement d'une nouvelle offre de logements et de commerces.

L'objectif recherché de créer un véritable quartier cœur de ville, caractérisé par la mixité des fonctions urbaines sera ainsi atteint.

UN PROGRAMME EXCEPTIONNEL

Voisine des berges de la Seine, l'opération « Cœur de Ville » permet la création de 130 000 m² maximum de surface de plancher, dont 60 % de logements, 30 % de commerces et 10 % d'équipements publics. Entièrement repensé, ce centre-ville accueillera 1 000 logements neufs, des rues commerçantes, un hypermarché et des équipements multiservices de proximité avec une salle polyvalente, un groupe scolaire composé de 16 classes, un stade de football, une maison des sports.

Ce programme est complété par la création du nouvel Hôtel de Ville au sein du périmètre de l'opération d'aménagement. Un parking souterrain facilitera l'accès aux équipements publics et aux commerces. Ainsi, les déplacements doux, au sein de l'opération Cœur de ville, seront préservés et même développés. Le carrefour routier réaménagé, place de la Grâce-de-Dieu, intégrera une voie dédiée aux bus. Ce projet permettra un passage convivial entre l'actuelle rue commerçante Edouard-Vaillant, l'hôtel de ville et le futur centre-ville. Toujours dans cette logique de création de trait d'union, le mail Francis-de-Pressensé deviendra la nouvelle colonne vertébrale du quartier en reliant à la place de la Grâce-de-Dieu, le parc, le complexe sportif et le groupe scolaire.

Cœur de Ville fera également la part belle à l'environnement et aux espaces verts. Le parc Bettencourt sera agrandi, de nouvelles surfaces de jeux et de détente y seront créées.

L'opération d'aménagement a d'ailleurs été inscrite au label éco-quartier et la ville de Bezons a signé, à l'été 2013, la mise en place d'une charte de développement durable sur la zone. La municipalité s'est alors engagée à construire des immeubles mixtes, à promouvoir la qualité architecturale respectueuse de l'environnement et de la qualité de vie, à veiller aussi à la sobriété énergétique des constructions. Enfin, toujours dans cette logique de développement durable et en accord avec la charte, la biodiversité sera favorisée lors de l'extension du parc.

CHIFFRES CLÉS

20 000 M²

DE SURFACE DE PLANCHER (SDP) DE PROGRAMMES DE COMMERCES

70 000 M²

DE SURFACE DE PLANCHER (SDP) DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS

60%
EN ACCESSION



40%
EN LOCATIF SOCIAL



Plan masse de la ZAC «Cœur de Ville» conçu par l'agence François Leclercq.

1 COMPLEXE SPORTIF

comprenant une maison des sports, un stade de football, des terrains de tennis

1 GROUPE SCOLAIRE

de 16 classes

1 PARC AGRANDI

passant de 2,8 à 4,6 hectares

1 SALLE POLYVALENTE



A6 - Mairie B2 - Parc agrandi C2 - Complexe sportif
B1 - Parc existant C1 - Groupe scolaire D1 - Salle Polyvalente

PERSPECTIVES 2015

- **Commercialisations** des premiers droits à construire : plus de 700 logements concernés avec des permis de construire déposés à la fin de l'année
- **Finalisation** de la maîtrise foncière
- **Finalisation** des travaux de la future place de la Grâce-de-Dieu
- **Livraison** du groupe scolaire et de l'Hôtel-de-ville réalisés respectivement par Sadev 94 et la ville
- **Lancement** du concours d'architectes sur le complexe sportif



DETAIL DU PROJET MIXTE AU SEIN DE LA ZAC « COEUR DE VILLE », UNE OPERATION OUVERTE SUR LA VILLE

“ Ce projet, mixte par essence, est organisé autour de formes urbaines ouverte sur le Bezons de demain. Évolutivité, mutabilité, cohérence, diversité architecturale, qualité : tels sont les maîtres mots qui président à la conception de de cette opération mixte. ”

Le projet se situe sur la ZAC « Cœur de Ville », à proximité immédiate du Pont de Bezons (proche de la gare du T2 et à 12 minutes de Paris-La Défense). Parfaitement accessible en transports en commun, l'ensemble se situe entre la rue Parmentier et l'avenue Gabriel Péri, menant au Pont de Bezons, berges de Seine.

Cette opération d'envergure constitue un ensemble « sur mesure » dont la structuration urbaine est donnée par le prolongement des voies existantes. Témoin du renouveau de la ville, le projet sera positionné dans la continuité de la rue Edouard-Vaillant, de la place et du parvis de la nouvelle Mairie, et ouvert sur le parc André-Bettencourt agrandi et réaménagé. Cette opération mixte organise des formes urbaines inédites à échelle humaine implantées dans une extrême politesse vis-à-vis du tissus urbain existant.



Visuel non contractuel



UNE PROGRAMMATION MIXTE AU SOCLE URBAIN COMMUN

“ Le socle urbain constitue un marqueur d'identité fort. Il permet d'implanter au-dessus, tous les logements et des jardins résidentiels. ”

Le projet mixte situé au sein de la ZAC « Cœur de Ville » à Bezons se compose d'un socle commercial sur lequel repose les logements, les maisons de ville en duplex ainsi que des jardins collectifs en cœur d'îlot. Tous les accès aux halls d'entrée et aux parkings se font depuis les rues en rez-de-chaussée.

urbaniste Makan RAFATDJOU. Les architectes consacrés au projet « Logement » sont :

- Makan RAFATDJOU (agence Makan Rafatdjou)
- Hubert GODET (agence HGA)
- Carmen SANTANA (agence Archikubik)

Conçue avec la Ville, Sadev 94 et tous les Bezonnais ayant participé au processus de concertation, l'opération est imaginée par un collectif d'architectes-urbanistes dont la coordination est confiée à l'architecte-

L'architecte de la partie « commerce » du projet est :

- Louise BADIA (agence L35)

20 000 M² DE COMMERCES ET LOISIRS

PÔLE DE COMMERCES & DE LOISIRS

Le programme situé au sein de la ZAC « Cœur de Ville » développe environ 20 000 m² de commerces et loisirs visant à accroître la convivialité et les échanges entre les résidents.



Visuel non contractuel

Si toutes les rues du projet développeront du commerce de proximité, un hypermarché d'environ 3 500 m² de surface de vente sera conçu offrant une surface alimentaire de premier plan aux résidents présents sur place. Au total, le programme prévoit la création de 45 boutiques et kiosques répartis en 3 pôles : un pôle du « quotidien » avec un hypermarché et une offre de commerces alimentaires de proximité; un pôle pratique dédié à l'équipement de la personne, au prêt-à-porter enfants; un pôle loisirs et sport recensant un multiplexe de cinéma de 6/8 salles, 10 points de restauration et une enseigne de sport. Cet ensemble diversifié répondra aux attentes de tous les Bezonais et des salariés.

Altarea Cogedim assurera l'exploitation du pôle de commerce sur une période de 10 ans. Convaincus que le projet irriguera la dynamique économique du territoire, les partenaires de l'opération ont déjà contacté les associations de commerçants pour leur expliquer le programme, les enjeux et ses bienfaits.

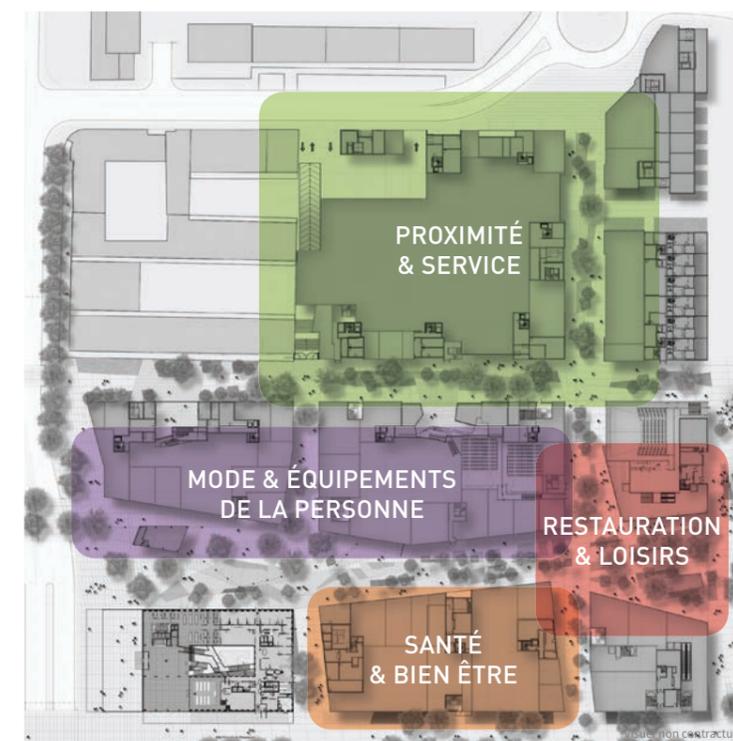


Visuel non contractuel

45 BOUTIQUES

réparties en

3 PÔLES



Visuel non contractuel

PÔLE DU QUOTIDIEN

- Une surface alimentaire attractive (positionnement prix et gamme large);
- Une offre de commerces alimentaires de proximité complémentaire au centre-ville;
- Une offre de services complète.

PÔLE PRATIQUE

- Une offre complète en équipement de la personne adultes;
- Une offre puériculture / prêt-à-porter dédiée aux enfants;
- Une réponse aux besoins d'une population résidente.

PÔLE LOISIRS ET SPORT

- Un nouveau complexe de cinémas;
- Une offre de restauration riche;
- Une enseigne sport adaptée aux pratiques sportives de tous les Bezonais (citoyens, salariés etc.).

LOISIRS

En parfaite harmonie avec les logements et les commerces, le pôle loisirs regroupera un multiplexe, un centre de fitness, un complexe sportif, des terrasses et des jardins pour satisfaire les besoins et les attentes des résidents et des salariés de la ville.

SERVICES AUX RÉSIDENTS

L'opération au sein de la ZAC « Cœur de Ville » prévoit la mise en place de services pour maximiser le confort de ses habitants. À cet effet et compte tenu du nombre de logements, une conciergerie de quartier verra le jour assurant un certain nombre de services (aide au quotidien : courrier, gestion des clés, réception des livraisons alimentaires etc.).

Afin de permettre aux résidents du programme d'accueillir leurs invités, l'opération prévoit la réalisation d'un logement d'invités (studio).

PARKING

Le projet prévoit enfin la création d'un parking public d'environ 600 places environ dont l'usage sera mutualisé entre le pôle commercial et l'ensemble des équipements de la ZAC «Coeur de Ville».



Visuel non contractuel



UN PROJET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET ENGAGÉ EN FAVEUR DE L'EMPLOI

“ Le projet est une ville-jardin, un véritable poumon vert avec plus de 17 000 m² d'espaces plantés nouveaux. ”

La ZAC « Cœur de Ville » dans sa globalité vise le label Eco-quartier. Le programme mixte en son sein affiche l'objectif d'une certification Breeam Communities. Ces deux référentiels complémentaires saluent la qualité du cadre de vie du programme dès sa conception et les efforts imaginés quant à l'empreinte écologique du quartier.

Côté Logements, l'opération sera certifiée à son achèvement NF-Logement HQE®.

Tous les logements visent le label BBC (Bâtiment Basse Consommation).

L'opération sera caractérisée par un éclairage naturel particulièrement important. 30 % des logements sont traversants, 40 % des logements sont double-orientés, 22% des logements sont triple-orientés.



Visuel non contractuel



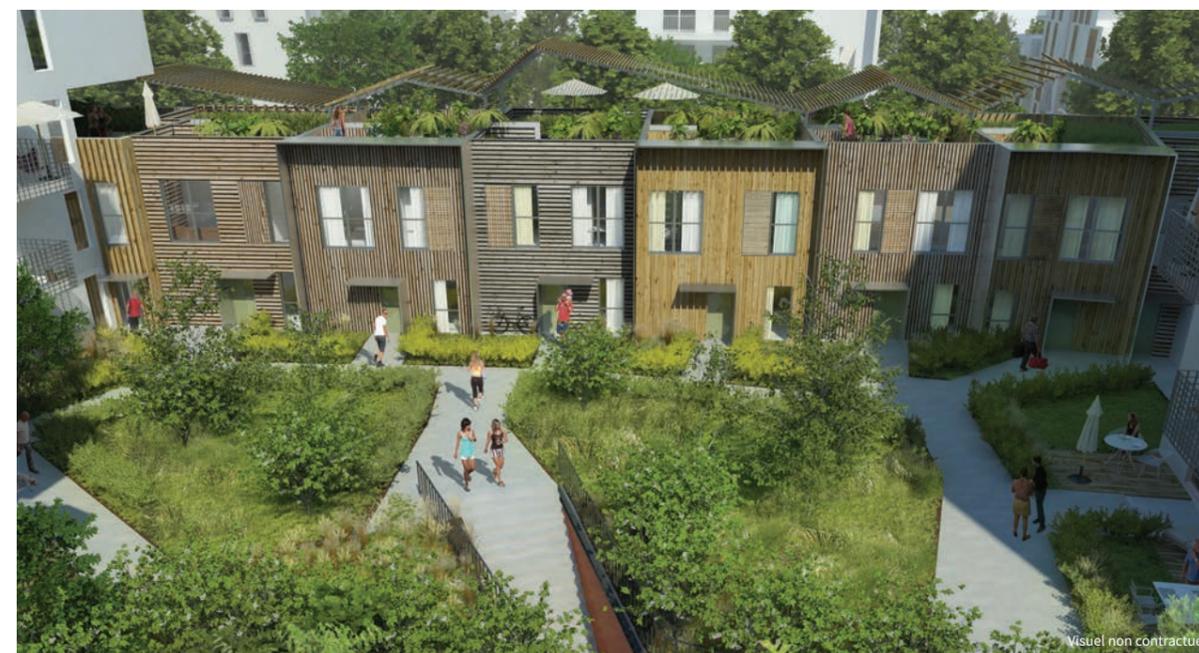
Visuel non contractuel

Le traitement architectural prévoit (si l'orientation du bâti l'exige), une différence de traitement entre les façades chaudes (à préserver des apports solaires en été) et les façades froides (à préserver des déperditions calorifiques en hiver).

Tous les logements offrent des vues sur des espaces paysagers (jardins en cœur d'îlot, rue-jardins, squares, parc...). Tous les logements bénéficient d'espaces annexes extérieurs (balcons, loggias, terrasses...).

Le pôle commercial vise la certification Breeam International 2013 niveau « Very Good ».

Dès sa phase de conception, le quartier situé au sein de la ZAC « Cœur de Ville » a pour ambition de favoriser l'emploi local. En phase de construction, dans le cadre de l'insertion sociale, les entreprises en charge de la réalisation des travaux se verront imposer dans leur marché l'emploi de travailleurs locaux. Après la livraison, de manière similaire, les enseignes s'installant dans les locaux commerciaux du quartier devront favoriser l'emploi de salariés locaux.



Visuel non contractuel

CONTACTS PRESSE

VILLE DE BEZONS

Clémentine LEREVEREND
Cheffe de cabinet de Dominique LEPARRE

Maire de Bezons
01 34 26 50 39
c.lereverend@mairie-bezons.fr

SADEV 94

Janick COLMAR
Directeur de la Communication

01 43 98 44 47
colmar@sadev94.fr

ALTAREA COGEDIM

Guylaine MERCIER
Directrice de la Communication

01 56 26 25 36
gmercier@altareacogedim.com

Valérie JARDAT

Attachée de presse

01 41 05 94 10 / 06 12 05 18 35
valerie.jardat@cote-jardat.fr

GROUPE IMESTIA

Géraldine LE DIGOL
Directrice de la Communication et du Mécénat

01 53 56 67 26 / 06 45 85 88 01
geraldine.ledigol@imestia.fr



CRÉER
LA VILLE
CONTEMPORAINE