

Vivre Igny, imaginer

Joliot Curie

COMPTE-RENDU DE LA PRESENTATION DU LOT H, PREMIER PROGRAMME DE LOGEMENTS DU PROJET – RENCONTRE AVEC LES HABITANTS DU 01 FEVRIER 2023



Premier programme de logements du projet Joliot Curie, le lot H prendra place sur le terrain de l'actuelle cantine du groupe scolaire, à l'angle des rues Joliot Curie et Prosper Alfaric. Après plusieurs mois de concertation autour de la définition des principes d'aménagement de l'opération et des usages futurs, les porteurs du projet ont présenté aux habitants les choix architecturaux, paysagers et environnementaux qui ont guidé la conception du bâtiment, en présence de l'architecte de l'opération et du promoteur.

Un rappel préalable de l'état d'avancement du projet et des interlocuteurs dédiés

En amont de la présentation, les habitants ont été invités à s'inscrire à l'un des 3 créneaux proposés par l'équipe du projet, via un lien internet ou sur un registre au Patio. Chacun des 3 groupes a rassemblé une douzaine de participants, locataires comme riverains du projet. Une partie des participants avaient déjà pris part aux ateliers de concertation organisés en 2021 et au début de l'année 2022. Des questions sur l'état d'avancement du projet et du relogement ont ainsi été posées en introduction de la séance.

En préambule, Seqens a souhaité rappeler les interlocuteurs disponibles pour répondre aux interrogations des locataires sur les différents sujets (relogement, gestion locative).



Ces rappels énoncés, l'équipe du projet a pu partager la vidéo du phasage prévisionnel de l'opération. Cette animation a permis aux habitants de comprendre l'enchaînement des travaux à venir dans les prochaines années.

Les premiers travaux sont déjà en cours, menés par la Ville. Ils consistent en la construction d'une cantine provisoire et le déplacement du city stade. Ces travaux vont permettre de libérer la cantine actuelle pour procéder à sa démolition à l'été 2023 et ainsi démarrer les travaux du lot H d'ici fin 2023. Les nouveaux logements du lot H devraient voir le jour dès la fin 2025.

En parallèle, la Ville mène le projet de construction d'une nouvelle cantine qui devrait être achevée fin 2024. Le déplacement du city stade permet de libérer le foncier pour la construction de la nouvelle cantine. Les porteurs du projet ont rappelé aux habitants que ce planning restait prévisionnel.

Le relogement des ménages, commencé dès le début 2022 prioritairement pour les barres situées boulevard Cachin, va se poursuivre en 2023. Il s'en suivra la démolition des 2 barres de logements puis le début des travaux de construction des lots B et C.

Les travaux du parc se dérouleraient entre 2025 et 2027 une fois le démontage de la cantine provisoire, ainsi que la démolition du bâtiment situé au 3, avenue Joliot Curie (ancienne garderie Les lapins bleus) en 2026.

Vers 2027-2028, les 12 logements sociaux situés rue Prosper Alfaric seront démolis au profit d'un programme de logements collectifs bien inséré dans son environnement immédiat (lot I).



Enfin, à partir de 2027, le projet se poursuivra sur sa partie ouest. La poursuite du relogement des habitants situés dans les 2 barres restantes (Joliot Curie et Jean Macé) doit déboucher sur la démolition de celles-ci et la construction des programmes immobiliers G, F1, F2 et E.



La démolition du gymnase actuel, partie intégrante de la phase ouest, sera engagée une fois le nouvel équipement réalisé.

Une nouvelle étape d'information après plusieurs mois de concertation autour du projet

Avant de dévoiler le travail de conception du lot H, les porteurs du projet ont rappelé l'importance du processus de concertation mené avec les habitants dans la définition du projet final. Les nombreux ateliers de diagnostic, de balade urbaine et d'échanges ont nourri les prescriptions architecturales et paysagères que l'aménageur impose aux constructeurs des différents lots.

A titre d'exemple, une des attentes des habitants portait sur **la mise en avant de l'esprit « village » et de la convivialité** propre au quartier et à la ville d'Igny. Les habitants avaient également exprimé leurs attentes en terme de qualité tant sur la partie architecturale que sur les espaces extérieurs et les logements. En collaboration avec l'architecte, les porteurs de l'opération ont ainsi procédé à un inventaire des différents types d'architectures caractéristiques de l'identité de la ville et du territoire, et ont exigé que le projet immobilier s'en inspire. Le recours à des **matériaux traditionnels et des formes en adéquation avec le style « village » a été préconisé** : parement pierre, tuile, toitures à double pente, volets à double battant, etc.

D'autres points d'attention ont été définis par l'aménageur dans la réalisation des lots, portant **sur les hauteurs et les gabarits** (transition graduelle de la hauteur imposée pour les constructions en situation de vis-à-vis avec les riverains), **la qualité paysagère à l'intérieur des résidences** (noues paysagères, jardins communs, gestion différenciée des espaces, etc.), **la qualité des logements et des espaces extérieurs** (lieux de convivialité, balcons, terrasses, jardin partagé, etc.) ou encore **la réalisation d'objectifs de performance énergétique et de prise en compte de la biodiversité**.

La présentation du lot H : un programme immobilier qui revendique « l'esprit village »

Situé à l'angle de l'avenue Joliot Curie et de la rue Prosper Alfaric, à l'emplacement de l'actuelle cantine scolaire, le programme immobilier du lot H sera la première opération du projet Joliot Curie.



Les équipes d'Eiffage Immobilier, en charge de l'opération, ont présenté les caractéristiques architecturales, paysagères et techniques du programme, en compagnie de leur architecte. L'opération prévoit la **réalisation de 54 logements**, répartis entre logements en accession privée (32) et logements locatifs sociaux (22), en accord avec l'objectif de mixité sociale du projet. Deux halls d'entrée desserviront ces logements, dans un souci d'efficacité de gestion des logements. L'accès au bâtiment en accession se fera depuis la rue Joliot Curie et l'accès au logements sociaux est prévu à l'angle des rues Joliot Curie et Prosper Alfarc. Chaque cage d'escalier disposera des mêmes prestations : un **ascenseur, un local pour les ordures ménagères, un local vélo, un accès au parking commun, un jardin collectif**, etc.

La typologie des logements proposés fait la part belle aux grandes surfaces habitables : plus des deux tiers des logements auront 3 pièces ou plus (jusqu'au T5). En moyenne, un T3 disposera d'une surface de 62 m² tant pour les logements sociaux que pour les logements privés.



Des premières intentions...



... A une conception plus aboutie

En termes d'architecture, les équipes du projet ont tenu à souligner les nombreuses améliorations apportées aux intentions initiales, notamment suite aux échanges avec la Ville. Un travail général de sculptage des façades a été réalisé, des failles ont été créées pour séquencer les façades et le recours à différents matériaux et différentes couleurs a permis d'enrichir la composition bâtie.

Comme il est possible de le voir sur les façades, les hauteurs du programme immobilier respectent les hauteurs maximales définies par le PLU, c'est-à-dire 15m maximum à l'égout avec un gabarit **maximum de 3 étages + attique** (l'attique correspond à l'étage au sommet d'une construction, en retrait et plus étroit que l'étage inférieur). Le programme veille aussi à respecter la pente du terrain en s'adaptant au dénivelé de la rue Prosper Alfarcic.

Lors des ateliers de concertation menés avec les porteurs du projet, la question de la **qualité des logements et de leurs espaces extérieurs** était apparue comme essentielle. Le programme a souhaité répondre à ce besoin en prévoyant un espace extérieur pour chaque logement, que ce soit sous la forme de jardin, de terrasse ou de balcon.

Par ailleurs, le paysagiste a prévu **la création d'un jardin commun à l'ensemble des résidents**, en cœur d'îlot. Le jardin se décomposera en plusieurs espaces générés par des ambiances végétales assez diverses qui permettront d'enrichir sa biodiversité. Cette diversité permet une richesse dans la dynamique végétale, où se mêleront au moins quatre habitats différents : muscinale, herbacé, arbustif et arboré. Des plantes aromatiques seront introduites et **les habitants auront la possibilité de s'investir dans l'entretien et le développement des espèces**.

Concernant l'accueil de la petite faune, en plus des haies bocagères, des nichoirs et autres refuges pour animaux seront présents à différents endroits des jardins. Les nombreux espaces



végétalisés seront également autant d'atouts pour la gestion des eaux pluviales. Des noues d'infiltration des eaux pluviales sont prévues.



Au centre de l'îlot est aménagé un jardin de qualité, espace d'agrément visuel pour l'ensemble des logements et lieu de rencontre autour des circulations et de jardin partagé

Et la suite ?

Les échanges avec les participants ont permis de confirmer les partis pris architecturaux et paysagers. Dans l'ensemble, les retours des habitants ont été positifs voire enthousiastes pour certains vis-à-vis de cette future résidence. Le sentiment d'une architecture rassurante et qualitative a été partagé par plusieurs d'entre eux et ce d'autant plus que de nombreuses inquiétudes avaient été exprimées par les habitants lors des ateliers de concertation, lesquels craignaient des constructions « massives » et trop denses.

Certains participants ont jugé l'architecture trop « riche », du fait de la composition des façades et de la présence de frontons aux évocations trop « grecques antiques ». Toutefois, le recours à des matériaux traditionnels et la forte présence du végétal, garantie par le jardin partagé, ont grandement contribué à la satisfaction des habitants sur ce qui leur a été présenté. Aussi, ce retour sur la première résidence du projet va nourrir le travail de conception en cours sur les autres lots de l'opération, qui pourra également faire l'objet de prochains échanges.

En parallèle, les porteurs du projet souhaitent continuer d'associer les habitants aux réflexions sur les usages de demain. Après un premier atelier de sensibilisation à la pratique du vélo et



des mobilités douces le 7 décembre 2022, une deuxième session sur ce thème est prévue pour le courant du mois d'avril, en compagnie d'associations spécialisées dans la mobilité durable et de la communauté d'agglomération Paris Saclay.

Puis, entre mai et septembre, des ateliers de sensibilisation à la biodiversité et à l'entretien écologique des espaces verts seront organisés.

Nous remercions les participants pour leur curiosité et leur vif intérêt lors de cette présentation et vous donnons rendez-vous pour de nouveaux temps d'échange très prochainement !

L'équipe du projet Joliot Curie