

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Nanterre - Garges-lès-Gonesse, le 6 octobre 2022

Un nouveau visage pour l'entrée de ville de Garges-lès-Gonesse (95)

Le 4 octobre dernier, l'opération d'aménagement des Portes de la Ville a été inaugurée, en présence de Pascal Doll, président de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, Benoit Jimenez, maire de Garges-lès-Gonesse et conseiller régional d'Ile-de-France, Marie-Christine Cavecchi, présidente du département du Val d'Oise, Xavier Delarue, préfet délégué pour l'égalité des chances auprès du préfet du Val-d'Oise et Anne Blondeau, directrice générale adjointe de CITALLIOS.

Cet événement, auquel étaient conviés les habitants, marque l'achèvement d'une opération ambitieuse de renouvellement urbain, qui a duré dix ans. Fruit d'une forte volonté publique et d'un engagement sans faille des partenaires, l'opération des Portes de la Ville à Garges-lès-Gonesse s'inscrit dans la dynamique de renouvellement urbain des quartiers de la Dame Blanche et des Doucettes. L'opération comprend la création de nouveaux espaces publics conviviaux (rues et place arborée), la restructuration de l'offre commerciale avec l'implantation d'une nouvelle halle de marché, d'une moyenne surface alimentaire, de 9 commerces, ainsi que la construction de 100 logements en accession à la propriété.

De gauche à droite : Pascal Doll, Marie-Christine Cavecchi, Xavier Delarue, Anne Blondeau, Benoit Jimenez

Une nouvelle place, de nouveaux commerces de proximité

Le quartier est aujourd'hui totalement repensé avec une création d'espaces publics qui maintiennent à distance les piétons et les voitures, pour plus de confort et de sécurité. **Deux nouvelles rues ont été créées** : la première, bordée de stationnements et de grands trottoirs, dessert les nouveaux logements, les commerces et le pôle de services ; la seconde dessert deux commerces, une entrée piétonne pour les logements et la place du marché. En décembre 2021, la ville de Garges-lès-Gonesse les a baptisées respectivement rue Gisèle Halimi et l'allée Joséphine Baker. Des ouvertures pratiquées en façade de la halle constitueront des comptoirs ouverts et contribueront à l'animation de cette allée commerçante. Pour faciliter les stationnements, un parking public de 71 places a été aménagé à proximité du pôle de services.

Élément important du nouveau quartier : **un parvis d'une superficie de 1 000 m²** (place Marguerite Boucicaut) donnant sur l'avenue du Général de Gaulle a été aménagé. C'est à la fois un lieu fonctionnel qui peut accueillir des commerces les jours de marché et un lieu d'agrément. Les commanditaires ont tenu à ce que ces espaces publics puissent bénéficier d'un niveau de finition très qualitatif : pas d'asphalte au sol mais du comblanchien (une pierre de Bourgogne, dont l'aspect est proche du marbre, qui a l'avantage de participer à la lutte contre les îlots de chaleur urbain avec l'effet albédo) associée à un renforcement de la végétation, créant des zones d'ombre et de fraîcheur.

C'est une **nouvelle dynamique commerciale** qui est insufflée dans le quartier, avec l'arrivée d'une moyenne surface Aldi, disposant d'un parking dédié, et de neuf boutiques en pied d'immeuble (dont un restaurant créole, un restaurant italien, un opticien, un centre esthétique, une boulangerie, un café brasserie). La Ville de Garges-lès-Gonesse, le constructeur (le promoteur Les Nouveaux Constructeurs) et l'aménageur accompagnent les porteurs de projets, afin de faciliter leur démarche d'implantation et de s'assurer de la cohérence de l'offre commerciale pour les Gargeois. Le marché continuera de se tenir les jeudis et dimanches, dans la nouvelle halle qui abrite également un espace polyvalent à l'étage. En outre, les abords du pôle de services (pharmacie, laboratoire d'analyses médicales et La Poste) ont été entièrement réaménagés.

« C'est dans la continuité du réaménagement du pôle gare Garges-Sarcelles que l'intercommunalité a lancé le projet ZAC des Portes de la ville. Le maintien du commerce traditionnel est une nécessité d'un point de vue économique et constitue un facteur important de l'animation des villes et du lien social sur le territoire. Nous pouvons être fiers de cette opération de rénovation urbaine qui nous a mobilisés de longues années et n'aurait jamais pu aboutir sans une volonté politique partagée. », précise Pascal Doll, président de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France.

Un ensemble immobilier qui enrichit le parcours résidentiel des Gargeois

Autour d'un jardin central se dressent **quatre résidences de trois étages**, comportant chacune entre 23 et 27 appartements du 2 aux 4 pièces, aux prestations de qualité. L'architecture contemporaine de ce programme, signée par l'agence LLTR pour Les Nouveaux Constructeurs, se démarque par un travail sur la lumière et les volumes à partir de matériaux élégants (enduits à la chaux, tons blancs et gris pâle, toitures métalliques à double pente coordonnées avec les coloris de façades, claustras en bois massif...), qui lui donne un air de béguinage.

« La requalification des Portes de la Ville est un symbole fort pour Garges-lès-Gonesse. Elle constitue un enjeu économique pour ce quartier commerçant, qui répond aux besoins des familles habitant la Dame Blanche, et qui va désormais attirer une nouvelle clientèle, grâce aux nouvelles enseignes et au nouveau marché. Elle répond également à notre souhait de proposer un parcours résidentiel diversifié aux Gargeois, avec 100 logements en accession à la propriété », ajoute Benoit Jimenez, maire de Garges-lès-Gonesse.

Déconstruire pour donner un nouvel élan à une zone commerciale à bout de souffle

Situé en entrée de ville de Garges-lès-Gonesse et à proximité immédiate du Pôle gare Garges-Sarcelles, le centre commercial des Portes de la Ville présentait des dysfonctionnements structurels patents (nombreux locaux vacants, dégradation des parties communes, difficultés d'entretien des espaces extérieurs) mais sa structure foncière en copropriété empêchait une stratégie globale de rénovation. C'est pourquoi la Ville et la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France ont souhaité engager sa restructuration dans le cadre de la convention de rénovation

urbaine du quartier Dame Blanche. Au-delà de la construction d'un nouvel ensemble offrant des commerces adaptés aux besoins des habitants du quartier, l'objectif était d'instaurer un dispositif urbain qui participe à la requalification de l'entrée de ville de Garges-lès-Gonesse.

La réalisation de l'opération a été confiée par la Communauté d'Agglomération Val de France (aujourd'hui Roissy Pays de France) à CITALLIOS dans le cadre d'une concession d'aménagement. Ses missions comprenaient notamment une importante intervention foncière avec l'acquisition des immeubles, l'indemnisation des commerçants et un échange foncier avec I3F, la démolition de l'ancien ensemble commercial, l'élaboration du projet urbain avec l'atelier d'urbanisme Ruelle, et la réalisation des espaces publics avec le groupement ERA Ingénierie / Émulsion / TRIBU.

« La spécificité de cette opération réside dans la maîtrise du foncier, qui est une des expertises de CITALLIOS. Non seulement la structuration du centre commercial était complexe mais les négociations et actions foncières concernaient plus d'une vingtaine de propriétaires et autant de commerçants. » précise Anne Blondeau, directrice générale adjointe de CITALLIOS.

Les Portes de la Ville, avant et après l'opération d'aménagement

La ZAC des Portes de la Ville en chiffres

2012 : La réalisation de l'opération est confiée par la Communauté d'Agglomération Val de France à Citallios dans le cadre d'une concession d'aménagement, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence.

2013 - 2021 : Procédures administratives, études, acquisitions amiables et expropriations

2015 - 2020 : Déconstruction des bâtiments au fil des acquisitions

2019 - 2022 : Travaux d'aménagement des espaces publics, construction des logements, des commerces et de la moyenne surface commerciale

2021 – 2022 : Travaux de la halle du marché

Superficie de la ZAC des Portes de la Ville : 26 000 m²

Budget : 17,4 M€ TTC, dont subventions ANRU : 6,2 M€, Région : 3,8 M€, Département : 118 K€, Communauté d'agglomération : 5 M€, Ville de Garges-lès-Gonesse : 466 K€, Feder : 600 K€

Concédant : Communauté d'agglomération Roissy Pays de France

Aménageur : CITALLIOS

Urbaniste : Atelier Ruelle

Maîtrise d'œuvre espaces publics : ERA ingénierie / Emulsion / Tribu

Bureaux d'études techniques commerces : Cushman & Wakefield, stationnement :
Transitec
Sureté : Cronos conseil
Promoteur : Les Nouveaux Constructeurs
Foncière commerciale : Main Street