

OPERATION D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE DE VILLE SUD-OUEST - VILLE DU KREMLIN-BICETRE – APPEL A CANDIDATURES – ILOT C - PROGRAMMES CN1 et CS1

ANNEXE : FICHE DESCRIPTIVE DE L'ILOT C

I. Site et localisation

Les projets immobiliers faisant l'objet de la présente consultation sont localisés au Kremlin-Bicêtre, commune limitrophe de Paris, située au nord du Territoire *Grand-Orly Seine Bièvre*. Elle s'étend sur 154 hectares, compte environ 24 380 habitants (source INSEE, données 2021) et dispose d'une bonne desserte en transports en commun (réseau de bus et métro ligne 7), améliorée en juillet 2024 par le prolongement de la ligne 14.

Les deux projets immobiliers sont situés **dans l'îlot C du périmètre de l'opération de renouvellement urbain du secteur « Entrée de ville sud-ouest »** identifié dans le PLU comme le principal secteur stratégique pour mettre en œuvre les grandes orientations de la commune du Kremlin-Bicêtre.

a) **Opération de renouvellement urbain du secteur « Entrée de ville sud-ouest » (EVSO)**

Le périmètre de l'opération EVSO d'une superficie de 4 ha environ est délimité par l'avenue Charles Gide et la rue Gabriel Péri et englobe :

- Au nord-est, la résidence Robert Schuman de 120 logements sociaux objet du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional PRIR Schuman, Péri, Bergonié.
- Au sud-ouest, le carrefour Charles Gide - Gabriel Péri – Professeur Bergonié, future place et parvis paysager d'entrée dans la commune ;
- Un vaste secteur pavillonnaire d'environ 70 logements, composé de maisons individuelles de qualité disparate. En effet la majorité des constructions sont en très mauvais état de conservation, certaines parcelles sont même à l'abandon.



L'ambition du projet est de transformer ce territoire relégué, pour qu'il devienne un lieu de polarité intercommunale maillée à son environnement urbain. Le projet de renouvellement urbain répond ainsi à une stratégie durable fondée sur des objectifs de mixité urbaine, sociale et fonctionnelle.

Les axes du projet et le programme peuvent être résumés ainsi :

- Création d'une **nouvelle polarité urbaine** structurée autour d'une diversification fonctionnelle sur le quartier. L'objectif est à la fois de développer une offre de logements et de créer une offre de linéaires commerciaux, de services de proximité et d'équipements, Augmentation de **l'offre de logement diversifiée**. L'offre de logement passera en effet, de 190 logements actuellement sur le secteur de projet (environ 70 logements dans le pavillonnaire et les 120 logements sociaux que constituent la résidence Schuman) à près de 1030 logements, dont 36 % de logements sociaux. Pour répondre aux besoins de tous les ménages et encourager la mixité sociale, le projet porte la volonté de développer une diversité d'offre de logements tant concernant les statuts de commercialisation (logements sociaux, accession sociale, accession privée, locatif libre, montages type BRS, logements spécifiques, etc.) que des typologies de logements. Pour assurer la mixité sociale, l'enjeu est également d'assurer une répartition équilibrée des logements sociaux au sein du projet ;
- Désenclavement du quartier par la requalification et la création d'espaces publics adaptés aux mobilités douces (cheminements piétons, pistes et voies cyclables, accessibilité aux réseaux de transports collectifs, facilitation des intermodalités, réflexion sur la reconfiguration du carrefour Malleret-Joinville en parvis paysager piéton, etc.), notamment vers la station de la ligne 14 « Hôpital Bicêtre (Kremlin-Bicêtre – Gentilly)», vers les autres quartiers de la ville, et vers les communes voisines ;
- Création d'un quartier à **forte ambition environnementale**, exemplaire en matière de transition écologique et énergétique. L'exemplarité est recherchée sur de nombreux points tels que les constructions neuves (confort et santé des occupants, végétalisation de l'architecture, écoconstruction, certificat NF Habitat HQE sur les logements, HQE Bâtiment Durable pour les équipements et commerces), la réduction des déchets et de la pollution, la gestion alternative des eaux pluviales, la prise en compte de la biodiversité urbaine, l'encouragement à l'utilisation de modes de déplacement doux, l'utilisation d'éco-matériaux et la production locale d'énergies renouvelables visant à diminuer la consommation d'énergies fossiles et à réduire les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, etc. Pour concrétiser cet engagement, la ville et l'EPT souhaitent notamment s'inscrire dans la **démarche EcoQuartier**, démarche pour laquelle une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale est désignée. Il s'agit également de connecter ce quartier à un réseau de chaleur ayant recours à **la géothermie**. Le quartier EVSO sera relié au réseau de géothermie après les premières livraisons de logements (adaptabilité des immeubles déjà livrés à prévoir). Un square sera par ailleurs développé au nord-est du quartier pour y favoriser les usages récréatifs. De même pour favoriser ces usages et y développer du lien social entre la population en place et la population nouvelle, un espace vert pédagogique sera développé au nord-ouest du quartier, au pied de la tour conservée du 135 rue Gabriel Péri.

Par ailleurs cette même opération prévoit :

- Démolition -reconstruction du commissariat in situ. Le lauréat de cette opération est d'ores et déjà désigné. Le chantier est en cours, pour une livraison prévisionnelle mi-2026.
- Création d'un parvis planté (place Malleret-Joinville) permettant d'accueillir des commerces de type restaurant/bar permettant des usages récréatifs et des événements éphémères restant soumis à l'accord du Département ;
- Création d'un square au nord-est du secteur;
- Création d'un espace vert pédagogique au pied de la tour conservée du 135 rue Gabriel Péri;
- Reconfiguration des voiries existantes (élargissement des gabarits) pour un classement en zone 30 km/h, avec stationnement longitudinal sur un seul côté, création de pistes cyclables et de circulations piétonnes plus larges ;

- Transformation de la rue de l’Avenir en rue piétonne ;
- Raccordement à un réseau de chaleur ayant recours à la **géothermie**

L’opération d’aménagement dans son ensemble sera confiée à la SPL du Territoire.

En termes de planning, les livraisons des ilots A, B, C, D, E sont prévisionnellement échelonnées à horizon 2030.

- Le foncier de l’ilot C étant maîtrisé, la mise en œuvre des actions d’aménagement doit être engagée en priorité. Aussi, la totalité des 120 logements démolis dans le cadre du PRIR Schuman devront être identifiés sur la commune du Kremlin-Bicêtre avant la mi-2026 afin que les subventions accordées par l’ANRU sur la reconstitution de l’offre puissent être engagées. La totalité de la reconstitution de l’offre se fera dans le périmètre EVSO, en particulier sur l’ilot C. Il existe donc **une priorité calendaire pour s’inscrire dans le calendrier de l’ANRU.**
- L’opération immobilière prévue sur l’ilot E (295 logements dont 165 en accession libre et 130 logements étudiants) est en cours de préparation (PC en cours d’instruction). La livraison prévisionnelle de l’ilot E est prévue en 2027.
- La démolition de la cité Robert Schuman est prévue en 2026 (ilot A).

Articulation avec le projet Ecotone à Arcueil

Le projet Ecotone sera développé à Arcueil le long de l’A6B en face de l’entrée de ville sud-ouest et viendra marquer ce secteur. Il s’agit d’un projet qui se veut emblématique notamment de par son parti-pris environnemental, architectural et paysager appuyé sur le biomimétisme. Il accueillera un programme mixte encore en cours de définition, qui devrait être arrêté courant 2025.

b) Terrains

Les deux terrains CS1 et CN1 sont situés dans **l’ilot C** du périmètre de l’opération de renouvellement urbain du secteur « entrée de ville sud-ouest ».

La localisation de l’ilot C présente de nombreux atouts :

- Le terrain est situé dans un secteur dynamique qui fait l’objet de plusieurs projets d’aménagement et de renouvellement urbain : au cœur de l’opération d’aménagement de l’Entrée de Ville sud-ouest, en face du projet Ecotone de l’autre côté de l’autoroute A6B à Arcueil, à proximité du projet connexe à la station Hôpital Bicêtre (Kremlin-Bicêtre-Gentilly), et porte d’entrée du « Ruban vert » la trame verte de la commune.
- Il est limitrophe du futur parvis paysager Malleret-Joinville, porte d’entrée du « Ruban Vert ».
- Au-delà de la dynamique de projet déjà lancée, l’emprise du site est stratégique puisqu’elle correspond à une entrée de ville structurée par des axes routiers majeurs (A6b, D126, D154) et en première couronne de la Capitale. Elle bénéficie donc d’une bonne accessibilité grâce à un maillage routier assez dense et d’une offre de transport en commun satisfaisante renforcée par la station « Hôpital Bicêtre (Kremlin-Bicêtre - Gentilly) » de la ligne de métro 14 à 500m mise en service depuis juillet 2024.
- Le terrain se situe également non loin des équipements communaux et intercommunaux (Piscine intercommunale, Stade des Esselières, Parc départemental du Coteau, Lycée Darius Milhaud)
- Compte tenu de sa situation topographique, des vues lointaines sur la Vallée de la Bièvre et sur Paris sont offertes et sont à valoriser.



Contours approximatifs

L'îlot C est divisé en 2 lots : lot C Nord et lot C Sud, situés de part et d'autre du commissariat du Kremlin-Bicêtre.

ÎLOT C Nord (CN1)

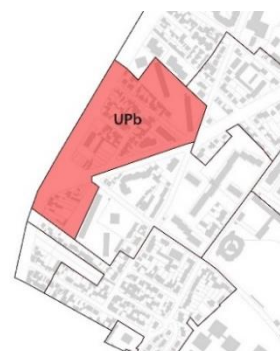
L'emprise de l'îlot CN1 est de 1592 m² et regroupe les parcelles M200, M175, M28, M29, M30, M31, M32 et M33.

ÎLOT C Sud (CS1)

L'emprise de l'îlot CS1 est de 2 210 m² et regroupe les parcelles M198, M140, M142, M45, M46, M47, M48, M49, M50, M38, M37, M36.

c) Règles d'urbanisme applicables

Le PLU approuvé le 17 décembre 2015 en vigueur fait l'objet d'une modification qui devrait être approuvée mi 2025. Par ailleurs, l'approbation du PLUi en cours d'élaboration est prévue fin 2025 (le dossier arrêté est disponible sur le site internet du Territoire). L'opérateur devra donc étudier son projet selon les règles qui seront inscrites dans le document d'urbanisme en vigueur.



L'opération d'aménagement fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'un règlement de zone spécifiques (**OAP n°1 et zone UPb**) du Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, la zone est concernée pour partie par l'OAP du Ruban vert (**OAP n°5**).

- **Architecte des Bâtiments de France**

Le projet de construction n'est pas soumis à l'architecte des bâtiments de France, néanmoins l'ABF sera sollicité lors des étapes importantes des projets notamment lors de la sélection des projets en phase « appel d'offres restreint » et sera convié au jury de concours. Ainsi, il est attendu une attention et des exigences particulières quant au traitement des façades et des matériaux choisis.

II. Orientations programmatiques

a) Programme de l'opération

ÎLOT C Nord (CN1)

Emprise îlot : 1 592 m²

Logements : 70 logements environ, dont 56% environ de logements locatifs sociaux

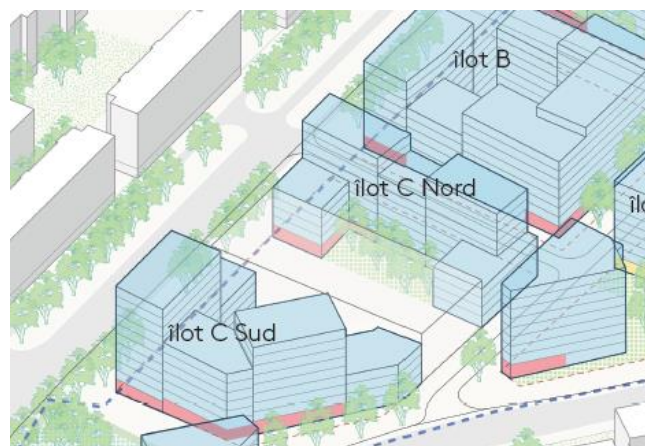
Commerces / services

ÎLOT C Sud (CS1)

Emprise îlot : 2 210 m²

Logements : 100 logements environ, dont 1/3 de logements locatifs sociaux

Commerces / services



L'îlot C SUD représentent la **centralité commerciale** du quartier avec pour objectif l'implantation d'une moyenne surface alimentaire et d'un restaurant.

Pour les commerces, l'opérateur choisi aura en charge la réalisation du volume brut des surfaces commerciales. La commercialisation des locaux sera faite en concertation avec la ville.

TOTAL ILOT C : 170 logements environ, dont près de 42 % de logements locatifs sociaux, et un pôle de commerces de proximité et services.

b) Reconstitution de l'offre du PRIR

Dans le cadre de l'opération d'aménagement EVSO – PRIR Schuman, il est prévu la démolition des 120 logements sociaux des résidences Schuman situées sur le site de l'EVSO, et la reconstruction de ces 120 logements également sur le site de l'EVSO.

L'ANRU impose un engagement de ces opérations de reconstitution des logements avant fin 2025 (a minima une promesse de vente signée pour l'acquisition du foncier identifié).

Compte tenu de la maîtrise foncière de l'îlot C, les logements locatifs sociaux de l'îlot C sont fléchés pour la reconstitution des logements Schuman démolis par KREMLIN BICETRE HABITAT.

A chacun des lots sont attachées des conditions de montages et de prix de vente en VEFA, résumées ci-dessous :

Ilot C Nord 1 et Ilot C Sud 1 :

Montage : Les logements sociaux seront réalisés par le promoteur, puis seront cédés en VEFA à KREMLIN BICETRE HABITAT.

A ce stade, les promoteurs devront prendre comme hypothèse un prix de cession en VEFA : 3.300 HT /m² SU.

III. Principales prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Les principales prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sont les suivantes :

a) **Prescriptions du commissariat**

Le commissariat du Kremlin-Bicêtre est situé sur de l'îlot C, entre l'îlot CN1 et l'îlot CS1, et fait actuellement l'objet de travaux de démolition/reconstruction et extension jusqu'à mi-2026.

Des prescriptions ont été définies pour les îlots CN1 et CS1 concernant les hauteurs, les vues, l'accessibilité des toitures et les retraits pour assurer la prévention des risques et une cohérence d'un ensemble urbain.

b) **Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et environnementales**

Le projet offre l'opportunité de créer une entrée de ville résiliente, participant au développement de la nature en ville et de la biodiversité, avec un objectif de protection de l'environnement et de promouvoir le confort aéraulique et l'ensoleillement.

Le projet de l'Entrée de Ville Sud-Ouest du Kremlin-Bicêtre a été guidé par une stratégie de développement durable définie par **4 préoccupations majeures** :

- **Nature en ville, résilience et biodiversité**
Le secteur de l'entrée de ville présente une trame verte à étoffer. Il constitue une réelle opportunité de garantir l'accès à la nature en ville et de participer au développement du ruban vert et de la biodiversité.
- **Santé et confort des espaces extérieurs**
Le site est concerné par des contraintes urbaines à anticiper, tels que la proximité d'axes routiers ou encore le risque d'îlot de chaleur, engendré par le contexte bioclimatique et l'imperméabilisation des sols. Le projet doit garantir l'aménagement d'espaces publics préservés au maximum des contraintes bioclimatiques et acoustiques afin d'assurer leur confort d'usage.
- **Performance énergétique et empreinte carbone**
La réduction de l'impact carbone lors de la construction et de l'exploitation des nouveaux bâtiments est un défi environnemental majeur des projets urbains. L'ensemble des constructions devront tendre au maximum vers la sobriété énergétique, par leur système constructif et leurs sources d'approvisionnement énergétique (la géothermie sera la source d'énergie à termes).
- **Habiter l'entrée de ville Sud-Ouest**
Dans un contexte urbain contraint, le développement d'un cadre de vie attractif et la préservation de la santé des habitants sont des objectifs devant guider la conception du projet urbain et des futures constructions.

Le projet s'insérant dans un milieu urbain dense, aux enjeux environnementaux notables, notamment de par sa proximité à l'A6B, une haute qualité environnementale des constructions, logements, commerces et équipements est requise. Aussi, le projet devra s'inscrire dans la **démarche de labellisation EcoQuartier**.

Il est attendu par ailleurs une attention particulière quant à l'insertion urbaine des bâtiments dans leur environnement.

Enfin, le projet devra tendre vers une écriture architecturale sobre et pérenne.

c) Prescriptions concernant les commerces

En termes de construction, le traitement architectural intègrera harmonieusement le linéaire commercial dans l'ensemble bâti. Le volume de chaque cellule commerciale se positionnera à l'alignement du plan de façade, dans le souci d'une lecture d'ensemble et de continuité du volume bâti.

Si possible, le restaurant pressenti disposera d'une terrasse. L'emplacement de celle-ci sera réfléchi dans le cadre du réaménagement de l'espace public « Parvis Malleret Joinville » devant le lot.

d) L'aménagement de l'espace public

- **Réaménagement du « Parvis Malleret Joinville »**

L'espace public existant devant le terrain du CS1 est constitué principalement du carrefour Malleret Joinville comprenant un large terre-plein central. Cet espace public routier, porte d'entrée du Ruban vert, sera réaménagé en un parvis paysager (sous réserve de la validation du Département).

La création d'un programme de logements avec un restaurant en rez-de-chaussée implique un espace public aménagé en cohérence avec ce programme.

- **Raccordement au futur réseau géothermie**

Il s'agit de connecter ce quartier à un réseau de chaleur ayant recours à la géothermie. Sur ce volet de la géothermie, des études sont mises en œuvre avec le SIPPAREC pour la création d'un puits de géothermie sur la commune du Kremlin-Bicêtre. Le quartier EVSO sera relié au réseau de géothermie après les premières livraisons de logements (adaptabilité des immeubles déjà livrés à prévoir).

Le calendrier prévisionnel du SIPPAREC prévoit la livraison du puits de géothermie en 2028 et le raccordement du quartier EVSO au réseau de géothermie en 2028.